

PLA LOCAL D'HABITATGE DEL PRAT DE LLOBREGAT

Document de síntesi i conclusions del Pla



Barcelona, febrer 2010

Índex

0	INTRODUCCIÓ	3
0.1	ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH	3
0.1.1	<i>Antecedents</i>	3
0.1.2	<i>Marc legal</i>	3
0.1.3	<i>Naturalesa</i>	4
0.1.4	<i>Contingut i determinacions</i>	4
1	CONTEXT GENERAL	5
2	RESUM ANALÍTIC	7
3	DIAGNOSI	9
2.1	PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES	9
	<i>Accés a l'habitatge: la demanda exclosa</i>	9
2.2	PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ	12
2.3	COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE	14
2.4	COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE	16
4	OBJECTIUS I ESTRATÈGIES	17
4.1	OBJECTIUS	17
4.2	ESTRATÈGIES	19

© Equip tècnic de D'Aleph.

0 INTRODUCCIÓ

0.1 ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES DEL PLH

0.1.1 Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'ajuntament del Prat de Llobregat, d'acord amb la voluntat expressada pel mateix, que va sol·licitar assistència tècnica a la Diputació de Barcelona per a la seva redacció. El ple municipal d'aquest ajuntament, amb data 22 de desembre de 2005, havia acordat que la gestió del servei públic de l'Oficina Municipal d'Habitatge es portés a terme per part de la societat municipal Prat Espais S.L.U.

D'acord amb això, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va contractar la redacció de PLH a l'empresa D'ALEPH INICIATIVAS Y ORGANIZACIÓN S.A., sota la direcció del tècnic gestor de l'Oficina de Planificació de la GSHUA Martí Rivadulla, posteriorment substituït per Albert Batiste Triadó.

Durant l'any 2007 es va desenvolupar el procés de redacció del PLH, del que es va lliurar a l'ajuntament un primer document d'avanç en data gener de 2008. L'entrada en vigor de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, va obligar a adaptar aquest document al contingut d'aquesta Llei, fins a arribar al document d'avanç adaptat -i actualitzat donat el temps transcorregut des de la seva primera redacció- que ara es presenta.

0.1.2 Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, en el seu article 11, inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat,

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

0.1.3 Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge, en aplicació de les competències pròpies de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

D'altra part, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

0.1.4 Contingut i determinacions

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és un document tècnic que té com a finalitats, d'una part definir les polítiques locals d'habitatge, i d'altra possibilitar la concertació d'aquestes polítiques entre la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments.

El contingut del Pla Local d'Habitatge s'ajusta, d'una part a la metodologia desenvolupada per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altra part, al contingut definit per als PLH en l'article 14 de la Llei 18/2007; i inclou una triple perspectiva: analítica, estratègica i programàtica.

El contingut analític del PLH comprèn l'estudi de la demografia i la demanda actual d'habitatge al municipi i la seva projecció futura a curt-mig termini (6 anys); la descripció de l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent detectant els dèficits i les necessitats de rehabilitació; l'estudi de la oferta del mercat d'habitatge local i la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat; el diagnòstic de les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat; i finalment l'avaluació de les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic, el patrimoni municipal de sòl i habitatge i els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament per a fer front a aquestes necessitats.

El contingut estratègic es centra en la definició dels objectius i estratègies de l'ajuntament en matèria d'habitatge, tenint en compte la diagnosi efectuada, els objectius generals definits en la legislació i normativa catalana i estatal en matèria d'urbanisme i habitatge, i la pròpia capacitat dels instruments disponibles des de l'ajuntament.

Finalment, el contingut programàtic del PLH consisteix en la definició del programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. Com a tal programa, el PLH conté la identificació i descripció detallada de les actuacions que l'integren, la seva avaluació econòmica, la identificació de l'agent gestor i de les fonts de finançament de cadascuna d'elles, la seva programació temporal, les modalitats i instruments de gestió a implementar, els resultats perseguits i els indicadors que permetran avaluar el grau d'assoliment d'aquests resultats.

A continuació es planteja un document executiu sobre el principal contingut diagnòstic i propositiu (objectius, estratègies i propostes d'actuació) del Pla Local d'Habitatge. El contingut íntegre del PLH del Prat de Llobregat es concreta en una Memòria i els seus annexos de quadres, fitxes i plànols.

1 CONTEXT GENERAL

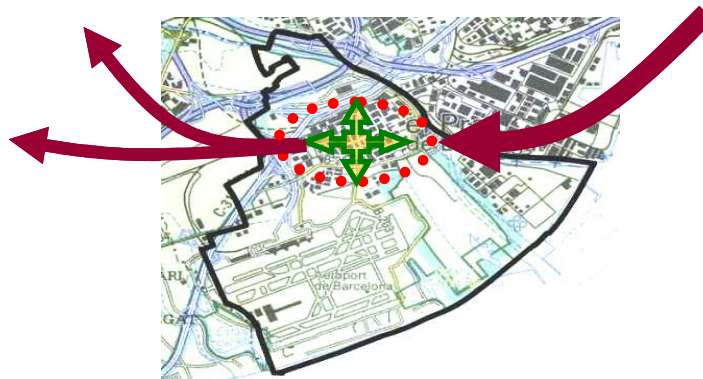
A l'igual que a d'altres indrets de Catalunya i de l'Estat espanyol, la situació actual en l'habitatge és de clar declivi: la caiguda de les vendes estan provocant l'existència d'un creixent estoc d'oferta que, al menys, trigarà un temps a tenir sortida. Aquesta realitat està acompanyada (i, en bona part, motivada) per una retracció del finançament hipotecari. El fet diferencial del Prat dins d'aquest context és que, degut a la marxa més moderada de producció d'obra nova durant els darrers anys del boom immobiliari, l'efecte acumulatiu d'estocs d'obra nova és més baix i, per tant, més fàcilment exhaurible. També cal associar aquesta circumstància a una major flexibilitat del mercat d'obra nova per a col·locar el seu producte respecte a la segona mà.

En relació amb l'anterior, per al futur més immediat, a un o dos anys vista com a mínim, la tònica immobiliària serà molt restrictiva i amb un previsible increment del paper del lloguer. La compravenda presentarà un cert dinamisme pel que fa a l'obra nova, més que no pas en segona mà, com es posa de manifest a l'estudi de l'oferta, degut a la major flexibilitat que està demostrant el sector promotor per a col·locar els seus habitatges.

En tot cas, a hores d'ara, no es contempla com a probable una reversió important de la situació financera, especialment hipotecària, durant la major part del període de vigència del Pla o, com a mínim, durant els seus inicis. Encara actualment la situació de morositat es troba en fase creixent, i s'està a l'expectativa de més moviments de fusions d'entitats, especialment caixes d'estalvi. Per tant, tot i que sí que es possible que durant els darrers anys de vigència del Pla millorin les condicions d'accés al finançament hipotecari, és molt difícil que tornin a la situació vigent fins a 2006, extremadament expansiva i de crèdit fàcil i barat.

Per tant, es recomana mantenir un escenari força restrictiu al llarg dels sis anys, com a mesura de prudència en l'aproximació de les noves necessitats d'habitatge assequible. L'eventual millora de l'accés anirà suavitzant aquestes necessitats, però cal recordar que en el context de diagnosi vigent les previsions d'habitatge protegit no arriben al total de necessitats d'habitatge assequible determinades; per la seva banda, tot i el caràcter estratègic de la mobilització de parc, tampoc no és probable que suposi una aportació massiva d'habitatges. Per tant, una millora en l'accés al finançament tindria, en primera instància, un efecte d'adequació de les necessitats d'habitatge assequible a les produccions i mobilitzacions previstes.

A més, permetria trencar una dinàmica poblacional com la que s'ha donat fins pràcticament l'actualitat, en la que el còmput poblacional del municipi es mantenia, però a través d'un procés de substitució. Aquest procés feia que els pratencs que vivien a la ciutat durant anys -especialment joves- haguessin de marxar, essent reemplaçats per població nouvinguda.



Val a dir que els supòsits demogràfics expansius del PLH es fonamenten en el creixement econòmic i en llocs de treball derivat de zones com l'aeroport o la ZAL, intensius en ocupació laboral. Així mateix, cal tenir en compte que el Prat serà l'únic municipi al sud del Llobregat en disposar de línia

de metro, circumstància que, indubtablement atraurà població metropolitana en tant disposi de nou sostre construït.

En tot cas, tot i les excel·lents perspectives, el moment actual és força més restrictiu. Paradoxalment, la nova situació econòmica està tenint uns efectes tan o més negatius sobre la demanda menys solvent amb necessitats no satisfetes d'habitatge assequible. Si bé el nivell de preus està descendint i els tipus d'interès són més baixos, la nova política hipotecària de les entitats financeres, que estan intentant refer-se d'una situació anterior d'excessiu risc, ha provocat un tancament abrupte del finançament a la compra d'habitatge. Aquesta circumstància, de forma paral·lela al deteriorament del mercat laboral (en part també condicionat per la manca de crèdits a les empreses) que té com a conseqüència el descens en termes mitjans de les rendes familiars, ha provocat que totes les millores d'accés atribuïdes exclusivament a ajustos de mercat siguin encara, a dia d'avui, insuficients per a la majoria de sol·licitants d'habitatge assequible.

Dit l'anterior, els objectius i estratègies del Pla Local d'Habitatge del Prat de Llobregat venen condicionats per la diagnosi i anàlisi de la situació actual, el context socioeconòmic i les polítiques d'àmbit supramunicipal que afecten a l'habitatge, però sense perdre de vista la possible millora futura de l'entorn econòmic general.

En aquest sentit, el PLH incorpora aquelles mesures destinades tant a satisfer les necessitats futures com a optimitzar l'atenció a les originades a curt termini. A més, aquestes mesures requereixen una especial atenció sobre l'estructura municipal dirigida a atendre les necessitats ciutadanes en matèria d'habitatge.

Arribats a aquest punt, és important efectuar una consideració de caràcter estratègic, i que necessàriament ha de condicionar de forma decisiva el procés d'elaboració i la implementació del Pla Local d'Habitatge.

La conjuntura econòmica i constructiva estan passant per un moment de declivi que, com a mínim, seguirà vigent a curt termini. Això té una doble repercussió pel que fa als objectius i estratègies del PLH.

En primer lloc, tindrà previsiblement una afectació directa sobre les finances locals, les quals es veuran probablement afectades en el sentit de limitar de forma molt directa el seu poder inversor (tal i com ho apunten l'evolució dels pressupostos municipals de 2008 i 2009).

A més, no es pot inferir que l'administració autonòmica tingui tots els recursos necessaris com per a cobrir aquesta limitació local, ja que també es veu afectada per la caiguda d'ingressos.

En segon lloc, cal tenir en compte la manca (o retraïment) de recursos inversors des del sector privat, molt especialment en el sector constructiu.

Així, cal pressuposar que en el futur més immediat, i si no hi ha algun factor extern fins ara no conegut que hi intervingui de manera important en sentit contrari, les possibilitats teòriques de promoció d'habitatge protegit tindran dificultats a l'hora de traduir-se en execucions efectives.

2 RESUM ANALÍTIC

Demografia

Segons l'escenari intermedi alt de les projeccions demogràfiques, considerat el més plausible en termes de llars, al Prat de Llobregat hi haurà al final del Pla un creixement, respecte al seu inici, de 2.633 nous habitatges principals. Aquesta xifra marcarà el ritme de necessitats d'habitatge, tant lliures com socials.

Oferta

L'oferta immobiliària del Prat en 2009 ha mostrat una evolució respecte la de tres anys abans en els següents termes:

- Descens general dels preus de compravenda (-6,5% el preu total i -11,0% el preu per metre quadrat).
- Increment dels preus del lloguer (13,4% la renda mensual global)
- Increment de l'oferta general disponible
- Increment molt potent de l'oferta de lloguer

El preu mitjà d'un habitatge plurifamiliar és de 354.146 euros per l'obra nova i 290.256 per la segona mà. Pel que fa al metre quadrat, els valors són 3.801,88 € i 3.443,30 respectivament.

Demanda

Pel que fa a la demanda d'habitatge al Prat de Llobregat, les conclusions de l'estudi corresponent assenyalen el perfil del sol·licitant tipus d'habitatge al municipi, entre d'altres informacions, tal i com es posa de manifest als següent punts:

El perfil tipus de la **demanda d'habitatge lliure** al Prat de Llobregat és el següent: parella, 25 i 39 anys, resident al mateix municipi, nascuda a Espanya, amb una dimensió mitjana per llar de 2'63 membres, uns ingressos familiars mensuals nets mitjans lleugerament superiors als 1.638 €, i que tant desitja l'habitatge per millorar la qualitat, el confort o la superfície de l'anterior, com per ser propietari, així com emancipar-se de la família o solucionar una situació d'escissió familiar.

Segons la informació recollida sobre els sol·licitants d'habitatge lliure al municipi, El Prat aporta la major part de la població jove que demanda habitatge.

Els sol·licitants d'HPO del Prat de Llobregat tenen entre 20 i 34 anys, 1'88 persones per llar de mitjana i 1.212 € d'ingressos familiars mensuals nets.

Parc

Grau de conservació del parc del Prat: el 89'6% està en bon estat, en un grau pràcticament igual al provincial (90'1%), i només supera a la província en edificis deficients (8'6% i 7'3%, respectivament). En canvi, presenta una situació de partida millor tant pel que fa a situacions de conservació dolenta com de ruïna: 1'2% al Prat, 1'7% a la província. Aquestes dades encara són més favorables si es té en compte la realitat actual i no el Cens de població i habitatges de l'any 2001, que encara comptabilitzava edificis sense remodelar al Barri de Sant Cosme.

Serveis dels habitatges i edificis del Prat: la situació en termes de carència d'aigua calenta centralitzada i calefacció és visiblement desfavorable en comparació amb la província (el 93'4% i 62'8%, respectivament, del parc del Prat no disposen dels serveis esmentats; 64'2% i el 44'4%, respectivament, en el cas de la província); per contra, la ciutat mostra índexs més reduïts d'immobles sense ascensor: 45'6% al Prat, 54'6% a la província.

Accessibilitat: el parc del Prat presenta una lleugera situació desfavorable respecte al conjunt provincial (el 74'8% del parc del Prat presenta carència de la condició d'accessibilitat, 72'8% en el cas del parc provincial).

La proporció d'edificis de tres plantes amb **ascensor** és superior a la de la demarcació de Barcelona (37'1% al Prat, 43'8% a la província), tot i què també presenta una proporció de parc plurifamiliar més elevada.

Planejament

El planejament actual del Prat permet fins a 3.438 habitatges protegits, xifra que ascendeix a 3.633 si s'afegeix el potencial de dotacional:

Sector	Sup. Àmbit en m ²	Sostre residencial en m ²	Densitat en Hge/Ha	Núm. total d'Hges.	Num habitatges protegits	%HPO	Habitatge dotacional
Barri de La Seda	135.488	149.550	133	1.800	540	30%	
Entorn Estació Intermodal	83.666	48.000	72	600	240	40%	
Paperera-Ponsic-Urgoiti	165.000	161.000	122	2.012	805	40%	
Eixample Nord							
ARE Ronda Sud-Aeroport	85.700	62.000	91	776	520	69%	
ARE Eixample Sud	381.200	213.022	71	2.666	1333	50%	195
Total	851.054	633.572	92	7.854	3.438	43,8%	
Habitatges HPO totals					3.438		
Suma Sostre					633.572		
% Sostre HPO sobre total:					43,8%		
TOTAL Hab. Assequible (HPO + Dot)					3.633		

Ràtio habitatge lliure i protegit: 1 habitatge/80 metres quadrats de sostre.

Ràtio habitatge dotacional: 1 habitatge/65 metres quadrats de sostre.

3 DIAGNOSI

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGES

Accés a l'habitatge: la demanda exclosa

De la confrontació dels resultats de l'oferta i la demanda d'habitatge al Prat es deriven uns **desequilibris qualitatius** i, el que és més important, **la presència d'una exclusió residencial: el volum d'unitats familiars que cerquen habitatge al municipi, però que no disposen dels ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris per a adquirir el producte més econòmic mitjà del mercat, ni procedeixen d'un habitatge propi amb el qual finançar-ne l'accés**. Aquests desequilibris i el grau d'exclusió residencial s'exposen a continuació:

1. El **primer desequilibri** detectat fa referència a l'estat de l'habitatge de propietat: mentre que el **87'3%** de l'oferta de **compravenda** present al mercat del Prat és de **segona mà**, només el **48'3%** de les persones que **cerquen un habitatge** s'inclinen per un de **segona mà**. No obstant això, es necessari fer dues consideracions: gairebé el 35% dels sol·licitants romanen indiferents respecte a l'estat desitjat de l'habitatge i, a més, és evident que no es tracta d'un desequilibri preocupant, en el sentit que, lògicament, qualsevol sol·licitant que desitgi un habitatge d'obra nova i no el trobi per l'escassetat de l'oferta d'aquesta tipologia podrà trobar un producte semi-nou al mercat de segona mà.

2. Ara bé, el desequilibri crucial al mercat residencial del Prat de Llobregat fa referència als **preus**.

Pel que fa a la **propietat**, mentre que el **sol·licitant tipus** està disposat a pagar entre **180.300 € i 240.400 €**, el **preu mitjà del conjunt d'habitatges de propietat** en oferta al municipi és de **308.638'19 €**. Si es tradueixen les xifres anteriors en termes unitaris es pot apreciar que, la ciutat ofereix un **preu mitjà per metre quadrat de 3.798'81 €** i, en canvi, el **sol·licitant tipus** pagaria, com a molt, **2.804'67 €/m²**.

D'altra banda, els sol·licitants d'habitatges de **lloguer** troben dificultats, fonamentalment, en termes de preus. El **sol·licitant tipus** no està disposat a pagar, en cap cas, **més de 800 €**, mentre que el **mercado ofereix un lloguer mitjà superior als 900 €, fins i tot si es consideren només els casos plurifamiliars**. Cal dir no obstant, que als últims mesos del 2009 s'aprecia una petita caiguda dels preus del lloguer, que no ha estat quantificada.

De la contraposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge de la ciutat del Prat de Llobregat, amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, podem deduir quin és el percentatge de la demanda que quedarà teòricament exclòs del mercat i que, per tant, previsiblement necessitarà d'ajuts per a poder accedir a un habitatge.

Partint dels preus del mercat immobiliari de la ciutat disponibles -principis de 2009 pel que fa a la informació recollida dels anuncis publicats a la premsa especialitzada referents a l'obra nova, la segona mà i el lloguer-, el producte més econòmic en termes mitjans és un habitatge amb un preu total de **184.755'61 €**. Aquesta és la referència de tall pel que fa a l'accés del mercat lliure: no té sentit comparar amb la mitjana del mercat, ja que hi hauran disponibles productes més assequibles, però tampoc no és rellevant fer servir el producte més econòmic existent, degut a la seva gran volatilitat.

Amb aquesta referència es calcula, d'acord amb les condicions de finançament i d'esforç familiar més realistes la quota que cal pagar per a accedir-hi, així com la renda disponible que cal tenir.

En tot cas, i degut a la gran casuística d'accés al mercat, especialment en temps de crisi, es planteja un doble escenari d'accés a l'habitatge, fonamentat en la disponibilitat o no d'entrada a la compra de l'habitatge.

- **Escenari conservador:** el sol·licitant no disposa del 20% d'entrada i el sol·licita (i obté) mitjançant préstec personal.
- **Escenari estalvi:** el sol·licitant disposa ja del 20% d'entrada i només ha de fer front a les quotes hipotecàries per valor del 80% del preu de l'habitatge.

En principi, es considera que la major part de casuístiques d'accés possibles se situarien en algun punt entre aquests dos casos extrems. D'aquesta forma, s'obté un arc d'exclusió amb un màxim (escenari conservador) i mínim (escenari estalvi).

Així mateix, un cop efectuats aquests càlculs anteriors, es fa una correcció a partir dels sol·licitants d'habitatge que disposen ja d'un propi (i, en principi, pagat o molt amortitzat). Es considera que si aquest és el cas, la seva renda real s'incrementa de forma molt significativa fins al punt de que és realista considerar-los demanda solvent de manera automàtica, en poder oposar el valor de venda del seu habitatge previ davant del cost de la nova hipoteca.

Un cop calculades les rendes necessàries per a l'adquisició d'un habitatge lliure de tipus econòmic mitjà, i contrastades amb les rendes dels sol·licitants d'habitatge que no disposen d'immoble propi, s'obté una aproximació del grau d'exclusió del mercat residencial al Prat de Llobregat.

Com a conclusió general al respecte, val a dir que **aquest grau d'exclusió respecte al mercat d'habitatge del municipi és molt important**, afectant a una proporció força rellevant de sol·licitants. Si aquest grau s'aplica a les projeccions demogràfiques de la ciutat, que es contemplen també importants degut a la previsió de creació de grans sectors de desenvolupament residencial, el panorama per als propers anys es concep com a un repte clau per al municipi a l'hora d'atendre a totes les necessitats generades de tipus assequible.

Però a més de **quantificar** el volum de **noves llars excloses del mercat d'habitatge lliure** fins al final del Pla, resulta imprescindible **qualificar-les**, és a dir, *estratificar-les segons les seves tipologies familiars* (quant a dimensió i, per tant, superfície que requereixen a l'habitatge) i *possibilitats econòmiques* (quant a tipologia d'habitatge assequible al qual podrien accedir segons la seva renda familiar i la superfície de l'habitatge que necessiten), amb la finalitat d'orientar adequadament la política d'habitatge local i, en alguns casos, també la política social de la ciutat.

Quant al mercat protegit, l'administració ofereix fins a tres grans grups de producte que deriven en vuit tipologies d'habitatge assequible, amb la finalitat de contribuir a donar sortida a diferents tipologies de necessitat:

- **Habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.** Per a la zona on es troba el Prat de Llobregat aquests productes es desenvolupen actualment a partir de tres preus: **3.001'68 €/m² del règim concertat** (zona A2), **1.940'48 €/m² del règim general** (zona A), i **1.705'50€/m² de l'especial** (zona A).
- **Habitatges amb protecció oficial de lloguer.** Existeixen diferents tipologies (els preus referits corresponen a la zona A):
 - o **Lloguer de règim especial a 25 anys** (el més econòmic): **4'26 €/m² mensuals**.
 - o **Lloguer de règim general a 25 anys** (el de preu intermedi): **5'66 €/m² mensuals**.
 - o **Lloguer de règim general a 10 anys** (el més car): **8'89 €/m² mensuals**.
- **Adquisició d'habitatges protegits:**
 - o **Habitatge existent concertat.** Creat com a producte per aquella demanda que es troba per sobre de les condicions de la protecció pública, però encara no pot accedir al mercat lliure, per al Prat de Llobregat el preu màxim previst és, actualment, de **3.500'00 €/m²** (zona A2).

Si es diversifica la superfície de l'habitatge representatiu en tipologies de **55 m²**, **65 m²** i **75 m²** útils sobre els preus esmentats podem conèixer les condicions econòmiques de finançament lliure que exigeix cada producte

El criteri per establir les diverses tipologies d'habitatge és doble: un de **superfície** (on el nombre de dormitoris ve marcat per trams de metres quadrats¹) i un altre de **preu** que determina en última instància el tipus d'habitatge assequible que hi correspon. Per assignar els casos de la mostra a les tipologies resultants de la taula anterior, s'ha tingut en compte la **mida familiar**² així com un criteri basat en "la millor elecció"³. Així, per exemple, si una família de tres membres queda dins d'un habitatge de tres dormitoris de règim general, però la seva renda també li permet accedir a un de tipus concertat que, tot i sent un xic més petit també té superfície suficient com per ser considerat de tres dormitoris, passa a ser assignada al grup concertat.

Es realitza també un doble filtrat posterior: un de **renda**, on s'exclouen les entrades que declaren ingressos mínims mensuals per sota dels requeriments d'accés al mercat lliure; i un altre de **joventut**, on aquelles sol·licituds realitzades per parelles sense fills de menys de 35 anys s'han assignat no a habitatges de dues habitacions, sinó de tres, en el benentès que en un futur proper poden tenir descendència.

En resum, la quantificació i qualificació de les necessitats d'habitatge pel que fa a tipologia i característiques de l'habitatge assequible es recolza en tres pilars:

- Sol·licitants (d'habitatge lliure i d'habitatge protegit) **exclusos** del mercat d'habitatge lliure, és a dir, **susceptibles de necessitar ajut per accedir a un habitatge**.
- Classificació per règim i per tipologia d'habitatge (un/dos, tres i quatre dormitoris): **Criteris de mida familiar i de 'la millor elecció'**.
- Correccions posteriors sobre els resultats de la mostra: **Correcció de mercat i Correcció de joventut**.

De l'aplicació dels criteris descrits anteriorment a les llars sol·licitants d'habitatge (lliure i protegit) al Prat de Llobregat que romanen **exclusos** del mercat d'habitatge lliure local i que, per tant, necessitaran algun tipus d'ajut per accedir-hi, s'obté el seu perfil, és a dir, la seva **estratificació en funció del règim de protecció al qual podrien accedir i del tipus d'habitatge que necessitarien per les característiques de la llar**.

Com a resultat de tot l'anterior, es pot inferir que les necessitats d'habitatge assequible del Prat requereix d'habitatge de compravenda però, amb un volum rellevant de lloguer.

Val a dir que les eventuais necessitats de lloguer poden i han de ser ateses a través de diversos mecanismes, com ara una Borsa de lloguer en tant es continuï desenvolupant al ritme expansiu actual. Així mateix, aquestes necessitats també disposen d'altres sistemes de suport, com les subvencions directes al lloguer, en forma de Lloguer Just o Renda Bàsica d'Emancipació, que tenen l'efecte de millorar la renda disponible dels sol·licitants d'habitatge i, per tant, el seu esforç d'accés a l'habitatge. I, per suposat, també poden ser ateses amb una part de la promoció nova que es desenvolupa.

Un exemple de l'anterior està al sistema de mediació per al lloguer, que ofereix unes condicions d'accés molt més favorables que el mercat lliure, tant de renda com, lògicament, de compravenda. D'aquesta forma, a finals de 2009 és possible llogar, mitjançant la Borsa de Lloguer, un habitatge d'uns 70 metres quadrats lleugerament per sota dels 600 euros al mes, un nivell de preus una mica més econòmics que els dels habitatges de lloguer protegit de règim general a 10 anys. A més, com que és possible adquirir el lloguer destinant fins a un 42% de la renda disponible, la renda necessària és força assequible, molt més del que estipula actualment el mercat de propietat. D'acord amb els

¹ Els trams suposen una correspondència de superfícies de 55 a 65 m² pels habitatges d'una a dues habitacions, de 65 a 75 m² útils pels de tres habitacions, i superiors a 75 m² pels de quatre.

² S'assignen famílies d'una a dues persones als habitatges d'un/dos dormitoris; famílies de tres a cinc membres per als de tres habitacions, i de més de cinc membres per als de quatre dormitoris.

³ Segons aquest criteri, es classifiquen de superior a inferior els règims segons aquest ordre: concertat existent, concertat, usat, general, especial i lloguer. Per tant, les futures necessitats d'habitatge segons règims cal associar-les als nivells de renda més que a la voluntat o a les preferències dels sol·licitants.

paràmetres anteriors, es podria accedir a un habitatge de borsa amb poc més de 1.400 euros al mes d'ingrés net familiar.

Per tant, amb totes les eines anteriors d'atenció al lloguer, es pot considerar que la promoció ha de ser preferentment de compravenda. Val a dir què, dins de la promoció assequible hi ha certes figures relativament novedoses que permeten rebaixar de forma substancial l'esforç d'accés per a la demanda, com per exemple la venda del dret de superfície. Segons aquesta fórmula, l'adjudicatari adquireix la propietat de l'habitatge per un període determinat d'anys, però el sòl queda en mans de l'administració. Finalitzat el període, la propietat de l'habitatge passa a aquesta.

Així mateix, també cal comptar amb la presència d'altres ajuts dirigits a la compravenda, com poden ser aquell dirigit a cobrir part de l'entrada, la subscripció de préstecs conveniats o l'aval públic del préstec adquirit pel particular.

Així mateix, cal comptar què hi ha una variabilitat de factors externs com poden ser el tipus d'interès o els canvis en el entorn financer que poden provocar futures millores en l'accés a l'habitatge de compravenda en un futur no necessàriament llunyà i que fomentaran aquest règim de promoció.

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

De l'anàlisi del parc segons les dades dels Cens de Població i Habitatges de 2001 -darreres dades estadístiques existents-, així com de les actuacions efectuades amb posterioritat, es desprenen les següents conclusions:

Necessitats de Rehabilitació

Com a conseqüència de l'estat de l'habitatge del Prat de Llobregat, un màxim de **1.062** edificis requeririen ajuts a la instal·lació d'ascensor (per tractar-se d'edificis de **tres o més plantes** que **no en disposen**, i ja **descomptades les darreres rehabilitacions detectades**), **2.745** per solucionar els **problemes d'accessibilitat**, i **1.189** per tractar-se d'edificis **sense instal·lació de gas**. Addicionalment, del total d'habitatges plurifamiliars del parc del Prat, un mínim de **192** es troben en un estat de conservació **dolent**, part dels quals requeriria intervencions de **rehabilitació de façanes** amb tota certesa. El nombre d'edificis en estat ruïnós existent a l'esmentat cens no té validesa doncs quasi la totalitat dels edificis en aquesta situació s'han enderrocat dintre del procés de remodelació del barri de Sant Cosme.

El **districte 4** és el que reuneix els **pitjors indicadors de manca de serveis de l'habitatge**, amb l'**excepció** dels relatius a **accessibilitat**, segons Cens. No obstant això, aquests diferencials no són tan excessivament crítics degut a la **recent substitució de la totalitat del seu parc**, tal com s'ha indicat al paràgraf anterior. Potser destaca que, tot i l'esmentada substitució, continua havent-hi una **carència molt assenyalada d'ascensors**, fet que és especialment rellevant en un districte dominat per la presència d'edificis plurifamiliars amb diverses plantes d'alçada.

Així mateix, pel que fa a situacions susceptibles de ser considerades **infrahabitatge**, el municipi presenta uns valors per sota de la mitjana comarcal. De fet, només el districte 4 del Prat aporta valors sensiblement elevats: la substitució d'edificis portada a terme a aquest districte posterior a 2001 haurà millorat notablement el rati del mateix i, per tant, el de la ciutat. **Per tant, en termes generals, no s'aprecia una problemàtica important respecte a aquest paràmetre de no habitabilitat.**

En tot cas, tot i què l'infrahabitatge no és un problema greu en termes quantitatius, sí que es detecten percentatges rellevants de casos en estat de conservació deficient (minimitzats, sens dubte, per les campanyes de rehabilitació posteriors a 2001), caldria incidir en **incentivar la millora i rehabilitació del parc.**

Habitatges buits

El Cens de 2001 aporta per al Prat de Llobregat fins a un total de 2.294 casos d'habitatge buit, que suposen un 9,6% del conjunt de parc existent llavors. Aquest nivell és prou elevat com per a que calgui ser revisat per una anàlisi posterior basat en consums d'aigua al municipi, més encara quan la dada censal s'ha revelat en molts entorns com a poc precisa pel que fa a la quantificació d'habitatge buit.

A partir dels consums d'aigua, s'ha aproximat un potencial d'habitatges buits equivalent a 787 unitats (3,09% del parc). D'aquests, 757 (96,2%) podrien ser de tipus plurifamiliar, especialment aptes per a la seva mobilització a través del mercat mediat de lloguer.

Per tant, esdevé molt important la seva comprovació física sobre el terreny, per a validar els casos que realment corresponguessin a parc vacant, i poder procedir a la seva mobilització.

Finalment, el Cens aproxima que, sobre els casos buits un 2,8% estaria en un estat de conservació que no permet el seu arrendament. Aquests casos podrien requerir una rehabilitació integral o bé, fins i tot, un enderroc. Val a dir que un eventual treball de camp sobre infrahabitatge podria identificar físicament, al menys en part, la localització d'aquests casos.

Sobreocupació

En conjunt, s'ha detectat un nivell de possible sobreocupació equivalent a l'1,8% de les llars estimades per a 2008. Això suposa un total de 418 casos. D'aquests, 87 tenen 9 o més persones empadronades, el que suposa un risc de sobreocupació més elevat. Per tant, no es tracta d'una anomalia en l'ús de l'habitatge excessivament greu en termes generals, però cal parar una certa atenció.

Aquesta atenció ha de ser especialment important al districte 4, al barri de Sant Cosme, ja que es detecten aquí una proporció notablement elevada de casos, en un entorn totalment plurifamiliar i, per tant, d'habitatges de dimensions no excessivament elevades.

Observacions finals

- Es tracta d'un parc amb relativament **pocs edificis molt antics, majoritàriament en règim de propietat**, amb un component reduït de situacions de lloguer⁴, i encara molt menor de segona residència. Està compost per un conjunt d'immobles **majoritàriament plurifamiliars**. Disposen d'un nivell d'accessibilitat molt millorable, tot i què està relativament millor equipat que la mitjana provincial pel que fa a ascensors en edificis amb altures de 3 o més plantes. El seu **estat de conservació és, en general, bo**, tot i què es detecta la presència moderada d'habitatges amb deficiències en el seu estat de conservació i en alguna mancança important. Per tant, esdevé molt important l'aplicació de mesures de manteniment actuals que minimitzin l'impacte de posteriors rehabilitacions.
- Amb aquest panorama, esdevé fonamental identificar, per un costat, els casos concrets d'habitatges en estat deficient per a la seva rehabilitació i, en la mesura del possible, posterior mobilització si estan desocupats.
- També caldria realitzar una identificació més afinada dels possibles habitatges buits per a valorar la seva eventual mobilització a través de la borsa de mediació.
- Finalment, caldria incentivar la millora de l'accessibilitat i, de la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars de tres o més plantes.

⁴ Que es podria estar incrementant ràpidament en el nou context immobiliari actual.

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

a) Coherència entre els paràmetres generals del planejament i les necessitats totals d'habitatge diagnosticades.

Segons es desprèn de les conclusions de l'estudi demogràfic, en el període del Pla el nombre de llars s'incrementarà de forma molt notable, d'acord amb l'escenari intermedi alt, escollit per al Pla.

D'acord amb les estimacions realitzades amb els tècnics municipals sobre el planejament vigent, el creixement residencial combinat entre les diferents zones en desenvolupament del Prat (La Seda, Estació i Paperera-Ponsich-Urgoiti) ascendirà durant l'àmbit del Pla a uns 370 habitatges.

D'altra banda, el creixement molt més lent del sòl urbà consolidat pendent de construir (compactació edificatòria en el casc urbà), s'estima que podria ser de l'ordre de 160 habitatges nous.

Finalment entre les dues ARE de l'àmbit Prat Sud s'aproximen fins a 1.370 habitatges

El total previst de nous habitatges per als propers anys estaria a l'entorn dels 1.900 habitatges (370 + 160 + 1.370), valor força que cobreix la major part de la xifra que es deriva de l'Estudi de necessitats per l'any darrer de Pla.

Per tant, es considera que el nivell de producció d'habitatge previst permet la cobertura de quasi tres quartes parts del conjunt de necessitats globals d'habitatge. La resta podria cobrir-se amb parc de substitució (segona mà) derivat de pratencs que canviessin d'habitatge per a adquirir un altre als sectors de desenvolupament.

b) Coherència entre les previsions d'HPO del planejament i les necessitats d'aquest tipus d'habitatge.

L'aportació d'habitatges assequibles per part del planejament també està molt marcada per la presència dels nous sectors urbanitzables (especialment per les dues ARE) i urbans.

Fins al final del Pla, i d'acord amb els tècnics municipals, el conjunt de sectors de planejament permetran un total de 1.120 habitatges protegits, procedents fonamentalment de les dues ARE (890 unitats) i dels sectors combinats de La Seda, Entorn estació Intermodal i Paperera-Ponsic-Urgoiti (230 unitats entre els tres).

De la mateixa forma que al cas anterior, la promoció d'habitatge assequible permet la cobertura de la major part de les necessitats assequibles, més de sis de cada deu generades. Val a dir que la resta de necessitats disposen d'altres eines molt importants, com ara la mediació de lloguers (què, a més, implica habitualment rotacions molt elevades d'ús, el que vol dir que al llarg de sis anys un únic habitatge mediat pot atendre a dos o fins a tres famílies amb necessitats). Així mateix, cal recordar la presència d'un important estoc de parc de lloguer protegit al municipi, el qual també rota en part. I, finalment, la presència dels ajuts autonòmics (Lloguer Just) i estatals (Renda Bàsica d'Emancipació) que poden servir, fins i tot, per a permetre accedir a les famílies amb rendes més modestes a alguns habitatges lliures.

Tenint en compte aquestes circumstàncies, és possible considerar que la gran producció d'habitatge protegit prevista -que, cal insistir, és suficient per sí mateixa per a arribar a la major part de necessitats creades d'habitatge assequible- no necessàriament hagi d'estar dirigida de forma principal cap al lloguer, tot i que es considera també la seva importància.

c) Coherència entre les necessitats d'habitatge per a nivells de renda baixos o d'habitatges assistencials amb les possibilitats de creació d'habitatge dotacional.

La presència de col·lectius en risc d'exclusió residencial recomana que es generin contingents d'habitatge dotacional públic, segons preveu l'article 34.3 de la LUC, i s'entén que el PLH és l'instrument adequat per a detectar la necessitat i proposar la ubicació.

Aquest tipus d'habitatges destinats a eventuais casos especials, difícilment tindrien una superfície de 65 m²/habitatge promig. És clar que l'instrument urbanístic que els autoritzi també haurà de proposar una superfície mínima.

En el cas d'habitatge assistit per a la tercera edat s'aproxima més a una imatge hospitalària o hotelera que a l'habitatge pròpiament dit: es podrien considerar uns 22/30 m² per habitatge (sala d'estar, menjador i cuina, 14 m²; dormitori, 10 m²; bany, 3 m²) als quals caldria afegir 15/20 m² més de serveis comuns (sales, menjadors, cuines, bugaderia, atenció mèdica, etc...). Per tant es podria tractar de 45/50 m² útils de mitjana, equivalents a 50/65 m² construïts.

Quant als col·lectius en situació d'exclusió social, es requeriria un habitatge una mica més gran (sala d'estar, menjador i cuina, 20 m²; dos dormitoris, 20 m²; bany, 5 m²), és a dir, 45 m² útils per habitatge, mentre que els serveis comuns podrien disminuir, fins a l'entorn dels 10 m² per habitatge. S'arriba així, també, a uns 60-65 m² construïts.

L'article 58.1.g de la LUC preveu que el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals podrà preveure reserves en sectors de planejament urbanístic derivat, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics, i no superin el 5% de la reserva d'equipaments públics locals.

Les necessitats més perentòries per als habitatges dotacionals cal estimar-les en 132 casos, amb una mitjana de 65 m². Aquestes, caldria sumar unes altres 29 necessitats derivades de la demanda social de persones amb més de 64 anys. Per tant, es tractaria d'un conjunt de 161 situacions susceptibles de necessitat d'habitatge de tipus dotacional.

En aquest sentit, i en sintonia amb les dades analitzades amb els tècnics municipals a partir de les ARE es podrien generar fins a finals del període del PLH una quantitat d'habitatges dotacionals equivalent a 25 unitats. Una ocupació mitjana de 2,75 persones per habitatge (força realista) permetria atendre a bona part de les necessitats més greus especificades des dels Serveis Socials.

A banda, val a dir que, en virtut de l'article 18.5 de la Llei pel dret a l'habitatge els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge. Per tant, cal tenir en compte aquesta possibilitat a l'hora d'establir les reserves que es considerin al seu moment, i d'incrementar eventualment l'estoc d'habitatges dotacionals.

En resum, es planteja, d'acord amb els responsables tècnics de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, el següent desenvolupament de les actuacions residencials, per al període 2010-2015:

Zona	Nº total habitatges	Nº HPO	Dotacionals
Sectors a desenvolupar*	370	230	-
Casc urbà consolidat	160	8	-
ARE**	1.370	890	25
TOTAL	1.900	1.128	25

* Sectors La Seda, Estació, Paperera Ponsich-Urgoiti

** ARE Eixample Sud i Ronda Sud Aeroport

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

El present diagnòstic té la funció de contrastar els recursos municipals, tant pressupostaris com materials i personals amb les necessitats detectades en matèria d'habitatge.

Cal tenir en compte que, al menys a molt curt termini, no hi ha la possibilitat de realitzar grans operacions d'habitatge al municipi, motiu pel qual un pressupost d'inversions d'aquestes característiques és perfectament compatible amb la situació actual.

Com a contrapartida, la posada en marxa (extremadament improbable abans de 2010-11) de les primeres grans operacions dels nous sectors a tocar amb el futur Prat Nord (La Seda, Paperera...) i Prat Sud (ambdues AREs) modificaran inevitablement aquesta estructura, incrementant notablement el pes de les partides relacionades amb infraestructures.

Val a dir que, tot i no haver xifres exactes dels costos que suposarà posar en marxa ambdós sectors, actualment l'Ajuntament disposa de capacitat creditícia molt àmplia, tal i com es detallava al punt de recursos. Cal tenir en compte que es tracta de sectors molt amplis, però el seu desenvolupament està previst a molt llarg termini, la qual cosa permetrà distribuir els costos al llarg del temps i minimitzar l'impacte sobre els diferents comptes anuals.

Prat Espais i l'Oficina Local d'Habitatge

A banda, s'ha de tenir en consideració l'existència d'una societat municipal amb objecte social vinculat a l'habitatge: Prat Espais. És de creació recent, però té la possibilitat de participar en la promoció d'habitatges, i, per tant, el seu paper futur durant el desenvolupament del Prat Nord i l'Eixample Sud pot descarregar a l'Ajuntament de part de les inversions.

En la mesura en què Prat Espais intervingui en els desenvolupaments urbanístics previstos, experimentarà un creixement de les seves dimensions i, per tant, requerirà un reforçament material i humà considerable.

En tot cas, durant els darrers anys s'ha reforçat l'estructura de l'Oficina Local d'Habitatge, adequant-se a les necessitats existents i als serveis prestats. Però, un futur increment de nous serveis, en la mesura en que es desenvolupin, podrà requerir d'increments de personal.

4 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

4.1 OBJECTIUS

Objectiu 1

Satisfer les necessitats generades d'habitatge, tant en general com, específicament, socials. La dinàmica expansiva dels darrers anys ha provocat una pressió sobre l'oferta immobiliària que ha disparat els preus de mercat i, per tant, una progressiva expulsió dels col·lectius amb rendes més baixes.

Per tant, podria interpretar-se que el canvi de tendència experimentat a partir de 2007-2008 a la major part del territori català i espanyol hagués millorat les condicions d'accés al mercat lliure producte dels descensos registrats en els preus de l'habitatge. Res més lluny de la realitat. Aquest descens ha anat de la mà d'una crisi econòmica que ha afectat a l'ocupació (i, per tant, a les rendes familiars) així com al sector financer, que ha reduït de manera dràstica la injecció de crèdits a empreses i particulars. Per tant, la conseqüència ha estat un empitjorament d'aquest accés: les vendes d'habitatges han caigut, motivant un efecte directe sobre les empreses constructores que, en el millor dels casos han reduït dràsticament la seva activitat prevista per a concentrar-se en els actius presents en curs.

Per tant, d'acord amb el que s'ha esmentat, aquest PLH planteja com a filosofia general arribar a assolir una cobertura de les necessitats assequibles generades durant el seu període de vigència. En aquest sentit, es plantejarà que el planejament urbanístic -que a priori pot donar sortida a la major part de les quantioses necessitats socials estimades- intentarà, com a màxim cobrir aquelles necessitats que la resta d'eines de generació d'habitatge assequible del PLH no puguin assolir⁵.

Cal dir que el caràcter limitat de l'objectiu anterior (en el fons, se suggereix que el planejament cobreixi com a molt aquelles necessitats que les altres eines no arribin a atendre) es considera realista però, en tot cas, de màxims.

Òbviament, tot i les limitacions anteriors, cal deixar molt clar que aquest PLH té com a prioritat absoluta la cobertura de les necessitats d'habitatge social generades, i molt particularment les dels col·lectius desfavorits.

Una quantificació global dels objectius del Pla passen per:

- Generació de fins a **1.900 habitatges totals**
- Generació de fins a **1.153 habitatges protegits i dotacionals**
- Assoliment d'un nivell de mediació proper als **350 habitatges**
- A tot l'anterior, cal afegir fins a uns **540⁶ habitatges disponibles addicionals derivats de la rotació de parc tant de propietat com de lloguer, d'acord amb el nivell històric de moviments de llars en ells.**

⁵ En tot cas, cal insistir en el fet que, degut als volums de necessitats estimats, la mobilització de parc no podrà ser en cap cas tan important en volum com la promoció d'obra nova.

⁶ Aquesta xifra deriva d'uns 70 canvis de propietat anuals en HPO, i d'estimar que cada quinze anys de mitjana, els inquilins de lloguer protegit canviarien d'habitatge en el seu conjunt.

Objectiu 2

Adequar l'oferta assequible a les necessitats calculades pel present PLH. Els futurs contingents d'habitatge assequible han d'adequar-se tant com sigui possible a l'estructura de la demanda determinada a les conclusions de l'Estudi de Necessitats d'Habitatge Social que incorpora aquest Pla. Això es especialment important a l'hora de donar resposta a les necessitats generades a curt termini.

Les properes promocions previstes per al municipi han d'intentar adaptar-se de forma preferent a les especificacions de l'estudi de necessitats.

En aquest sentit, la importància del lloguer esdevé clau, d'acord amb l'estructura resultant de la diagnosi de necessitats d'habitatge.

També serà recomanable introduir en les promocions públiques d'habitatge accessible, les noves figures previstes en la normativa d'habitatge més recent (lloguer amb opció de compra, copropietat, cessió d'ús, etc.).

Objectiu 3

Millorar el parc, la seva accessibilitat i condicions d'ús. El parc del Prat de Llobregat, tot i no presentar greus dèficits -al menys en relació a la demarcació de Barcelona- requereix de millores en diversos aspectes, especialment pel que fa a l'accessibilitat del mateix.

A més, si bé no s'han detectat grans problemes en el seu ús, sembla evidenciar l'existència d'unitats desocupades que, en el context actual, han de ser mobilitzades de manera ineluctable, ja que tindran un paper clau en l'atenció de necessitats d'habitatge assequible al municipi.

Dins d'aquestes unitats desocupades han de prendre especial rellevància les considerades directament buides, és a dir, desocupades sense motiu justificat aparent (en venda, en lloguer, etc.)

És molt complex quantificar una xifra mínima d'intervencions en rehabilitació, ja que en bona part venen condicionades pels ajuts de la Generalitat, supeditats a les disponibilitats pressupostàries. En tot cas, es planteja com a objectiu anual al voltant de 50 expedients de rehabilitació de tot tipus, comptant accessibilitat, façanes, estructura...

Objectiu 4

Donar cobertura a les necessitats d'habitatge derivades de les polítiques socials. Es tracta d'atendre a les necessitats de les persones que, des dels Serveis Socials, es consideren en situació d'exclusió residencial greu.

Objectiu 5

Sensibilitzar i donar a conèixer la realitat immobiliària als ciutadans del Prat de Llobregat. La informació és un element clau que permet als ciutadans prendre decisions racionals sobre l'ocupació d'un immoble, sigui en propietat, en lloguer o en qualsevol altra fórmula que es determini. Així, el Pla incorpora mesures que generen un flux d'informació entre sector públic, agents privats i ciutadans amb la finalitat de fer més transparent la realitat de l'habitatge.

Objectiu 6

Potenciar Prat Espais com a agent públic local vinculat a l'habitatge. Es tracta de fomentar el fet que l'empresa municipal ha de ser el referent ciutadà per antonomàsia al municipi pel que fa als diferents àmbits de l'habitatge.

4.2 ESTRATÈGIES

La consecució dels objectius anteriors passarien per les següents tres grans línies estratègiques, que a la seva vegada tenen diverses especificacions.

- **Generació de nous contingents d'habitatge** però, especialment, assequible a través de tres vies principals:

- a. **Promovent habitatge protegit per a complementar les aportacions d'habitatge assequible derivades de la mobilització de parc existent.** El planejament actual, en teoria, té cobertura suficient per a atendre a totes les necessitats generades d'habitatge assequible, però ja s'ha vist que la conjuntura sectorial i general recomana ser extremadament prudents a l'hora de considerar les seves capacitats executives a curt termini. Per tant, es considera més realista proposar un escenari de màxims destinat a donar a la promoció un paper auxiliar en la cobertura de necessitats, si bé no de manera quantitativa (aportarà la major part de casos, fins a una xifra aproximada de 1.145, comptant els dotacionals) sí estratègica (no serà la via preferent).

Així mateix, es planteja un escenari de progressivitat en termes de producció, motivat pel context recessiu actual i que es preveu que vagi evolucionant amb els anys.

Finalment, es recomana que una part de les noves promocions siguin en règim de lloguer, especialment si n'hi ha alguna que finalment es determinés promoure des de l'Ajuntament de manera directa. D'aquesta manera, no només hi hauria una millor adequació als perfils de demanda d'habitatge existents (molt majoritàriament perfilats en règim de lloguer) sinó que s'afavoriria el manteniment i/o creixement del sòl i sostre públic destinat a habitatge.

- b. **Mobilitzant habitatge buit** mitjançant la borsa de mediació. Tot i que no es preveu una aportació massiva de casos, d'acord amb l'anàlisi de parc vacant, la mobilització d'aquestes unitats contribuirà decisivament a la resolució d'una part significativa de necessitats d'habitatge assequible durant el període del PLH, especialment als seus moments inicials.
- c. **Mobilitzant estoc d'obra nova existent**, amb previsibles dificultats per a ésser col·locat al mercat. També passaria per la via de la mobilització via parc. **Tot i que no es detecta un gran estoc d'obra nova al municipi, la seva existència no és marginal i, per tant, aquesta via, a l'igual que l'anterior esdevé clau.** Òbviament, aquesta via no ha de desestimar la mobilització del parc de segona mà. Un context de crisi suposa dificultats en la venda d'habitatges i la inevitable conversió d'una part en lloguers, independentment del seu origen nou o usat.
- d. **Potenciant la rotació dels habitatges protegits i mediat.**

Així mateix, tot i que no s'espera que la mobilització de parc existent desocupat (nou o buit) sigui la via que aportï la major part dels habitatges que resolguin necessitats (d'acord amb els objectius, parlariem d'unes 350 unitats, això sí, amb un efecte multiplicador derivat de la seva rotació), sí que es considera la més estratègica, en tant possibilita una posada en circulació relativament ràpida de casos, afecta de manera molt lleu a les finances locals i no suposa inversió en obra nova per part de promotors privats.

És molt important remarcar que, mitjançant aquestes vies es poden satisfer, independentment de l'eventual promoció d'habitatges, necessitats d'habitatge per la via del lloguer. En aquest sentit, l'estudi de necessitats d'habitatge determina que, precisament, el gruix de necessitats estimades passen per aquest règim de tinència a curt termini.

Per tant, a través d'aquestes línies estratègiques s'intentaran cobrir els objectius 1, 2, 4, 6 i 7.

- Establir línies de foment de la rehabilitació a quatre nivells:
 - a. Millora de l'accessibilitat dels edificis del municipi, amb especial prioritat sobre la creació d'itineraris accessibles i la instal·lació d'ascensors en edificis plurifamiliars de tres o més plantes d'alçada.
 - b. Rehabilitació d'edificis, amb particular prioritat sobre aquells que presentin estat deficient.
 - c. Foment de la conservació i manteniment del parc existent en bon estat.
 - d. Fomentant la sostenibilitat, eficiència i millora energètica dels edificis.

Aquesta línia estratègica permetria cobrir l'objectiu 3.

- **Potenciació i increment dels serveis aportats des de Prat Espais.** Mitjançant aquesta línia es tractaria de reforçar el servei actual tant en serveis aportats com en recursos (primer en termes d'hores de dedicació, posteriorment i si calgués, en termes de personal). Així, a més de la tasca actual, hauria d'aportar els següents serveis:
 - a. Mobilització de l'habitatge buit, així com d'aquell d'obra nova en oferta a favor del servei de mediació, que es veuria convenientment potenciat.
 - b. Potenciant la vessant promotora i urbanitzadora de Prat Espais.
 - c. Ampliant la gamma de serveis de tramitació i potenciant els existents.

Aquesta línia estratègica permetria cobrir l'objectiu 6.

- **Generació de sistemes d'observació -qualitatius i quantitatius- del mercat immobiliari.**

Aquesta línia estratègica permetria cobrir l'objectiu 5.