



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT (2017-2022)

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT FELIU DE LLOBREGAT (2017-2022)



- **ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'HABITAGE A SANT FELIU DE LLOBREGAT**
 - La crisi econòmica i l'impacte sobre les llars en l'habitatge
 - Canvis demogràfics i socials
 - El parc d'habitatge
- **PLA D'ACCIÓ. OBJECTIUS, ESTRATÈGIES I ACTUACIONS**
 - Prevenir i atendre l'emergència habitacional
 - Ampliar el parc públic d'habitatge
 - Rehabilitar i mantenir el parc d'habitatges
 - Fer el seguiment del PLH
- **AVALUACIÓ ECONOMICOFINANCERA I SEGUIMENT DEL PLA**

La crisi econòmica i l'impacte sobre les llars en l'habitatge. Emergència habitacional a Sant Feliu

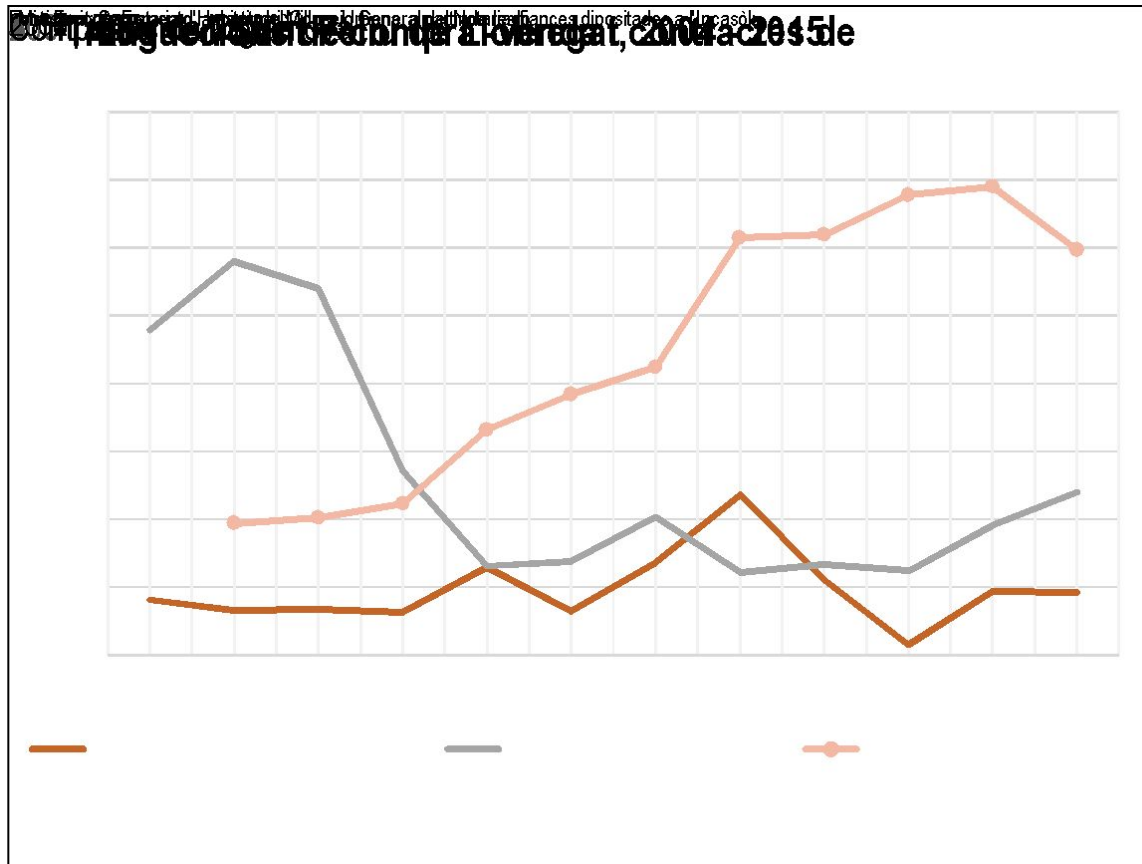


- Desnonaments:
 - Des de l'inici de la seva activitat fins a 31 de gener de 2017 la PAH ha atès a 240 famílies.
 - Al llarg del 2016 l'Ajuntament va tramitar un total de 280 expedients d'ajuts universals vinculats a l'habitatge
- Pobresa energètica:
 - Des de l'any 2013 fins al juny de 2016 s'han atorgat un total de 622 ajuts per evitar talls de subministraments.

Llançaments executats al Partit Judicial de Sant Feliu de Llobregat. 2013-2015

Tipus	2013	2014	2015	2013-2015
Execució Hipotecària	79	45	39	163
Llei d'Arrendaments Urbans	143	91	95	329
Altres	12	11	15	38
Total	234	147	149	530

La crisis econòmica i l'impacte sobre les llars en l'habitatge. Dificultats d'accés (I)



Increment de la demanda d'habitatge de lloguer:

2004-2006

-8% obra nova

-68% segona mà

-24% lloguer

2007-2015

-13% obra nova

-22% segona mà

-65% lloguer

La crisi econòmica i l'impacte sobre les llars en l'habitatge. Dificultats d'accés (II)



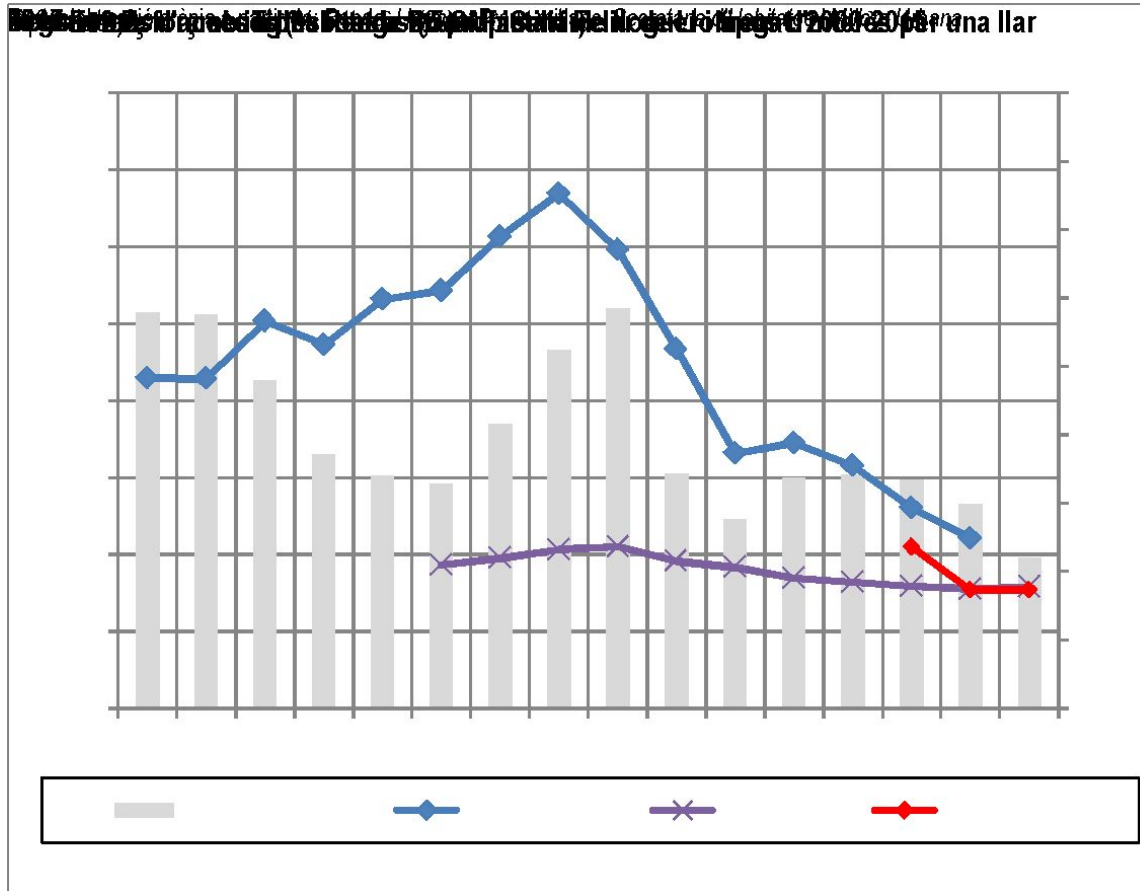
- Segons dades de la borsa de lloguer municipal, l'any 2015 es van registrar un total de 105 sol·licituds per accedir a pisos de lloguer, i només se'n van assignar 41.
- El 60% (64 llars) de sol·licituds de lloguer assequible queden fora de l'oferta de la borsa per :
 - Manca d'estabilitat laboral (contractes temporals)
 - No arriben al mínim d'ingressos de 1.000- 1.200€ per assolir que el lloguer no representi més del 35% dels ingressos totals
 - Altres: apareixen al registre de l'ASNEF (morositat).

Taula 3.2 Resum de les activitats de gestió de la borsa de lloguer municipal, 2015

Pisos llogats	41
Persones allotjades	97
Assessorament jurídic i tècnic	48
Demanda del servei (total de sol·licituds)	105
Ajuts al lloguer i altres	142

Font: Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat

La crisi econòmica i l'impacte sobre les llars en l'habitatge. Dificultats d'accés (III)



- Descens de preus i descens del tipus interès i la reducció de les rendes mitjanes
- Llars amb ingressos <2,5 SMI (< 22.701 €) excloses del mercat.
- Nova bombolla de preus?
 - 2014-2015: +2%
 - 2015-2016: +6,6% (IIIT)

La crisis econòmica i l'impacte sobre les llars en l'habitatge. Dificultats d'accés (IV)



Els principals col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge són:

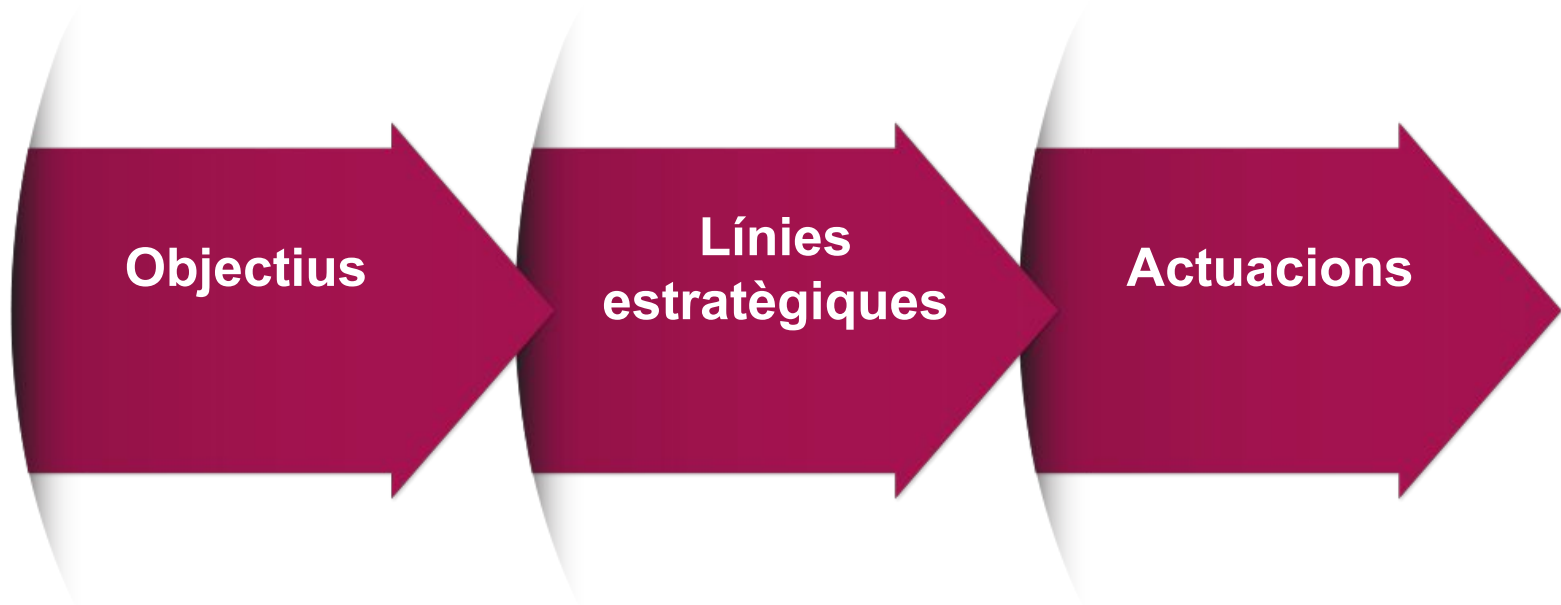
- La gent gran que presenten dificultats per viure en un habitatge digne de manera autònoma
- Els joves en emancipació i les famílies joves durant la transició a l'edat adulta (llars joves).
- Les persones amb necessitats especials
- Les dones víctimes de violència masclista.

PLA D'ACCIÓ.

Objectius, estratègies i actuacions



El Pla d'Acció s'estructura en tres grups, que jeràrquicament es classifiquen en:



PLA D'ACCIÓ

Objectius del Pla Local d'Habitatge



PLA D'ACCIÓ

1. Prevenir i atendre l'emergència habitacional (I)



- Atendre les persones amb dificultats per mantenir el seu habitatge o en procés de pèrdua de l'habitatge

Les administracions i entitats del tercer sector coordinaran totes les accions i recursos disponibles per prevenir i atendre l'emergència habitacional, tals com: protocols específics, ajuts econòmics, assessorament, mediació, etc.

- Atendre les persones que no poden accedir a un habitatge de lloguer assequible. Foment del lloguer social.

Facilitar l'accés de la ciutadania al lloguer social. Amb uns requeriments més flexibles i un preu de referència com a mínim un 30% inferior al preu de lloguer del mercat.

PLA D'ACCIÓ

1. Prevenir i atendre l'emergència habitacional (II)



- Atendre les persones en situació d'emergència habitacional. Reallotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió social.

Per a aquelles situacions en que la pèrdua de l'habitatge sigui inevitable, l'Ajuntament ha de garantir un reallotjament digne. S'ofereixen habitatges d'inclusió que disposen d'un acompanyament social.

- Atendre la pobresa energètica

Es preveuen línies d'ajuts per fer front al pagament de subministraments bàsics, l'assessorament per reduir el consum energètic i el cost de la factura elèctrica, i la millora de l'eficiència energètica dels habitatges.

PLA D'ACCIÓ

2. Ampliar el parc públic d'habitatges (I)



- Impuls municipal de polítiques metropolitanes d'habitatge.

Amb la voluntat de desenvolupar habitatge de protecció oficial (HPO), l'Ajuntament treballarà conjuntament amb l'AMB i l'operador metropolità d'habitatge.

S'aposta per un règim de tinença preferent dels habitatges de lloguer, en especial de lloguer assequible i social.

Es prioritzaran els col·lectius que presenten major dificultat d'accés i de manteniment de l'habitatge i es tindran en compte la diversitat d'habitatges al llarg de la vida.

- Construcció i promoció d'habitatges públics

Es preveuen dos terminis d'execució.

Fase 1. Sòl municipal qualificat d'habitatge públic o de titularitat de l'administració pública (2017-2019)

Fase 2. Sòl vinculat al planejament urbanístic d'impuls privat i sòl d'equipament públic destinat a habitatge dotacionals (2019-2022)

Fase Altres: Actuacions fóra de l'àmbit del PLH



FASE	Tipus de sòl	Situació actual	Adreça	Sup. sòl (m ²)	Edificabilitat max. (m ² st)	HPO - Venda	HPO - Lloguer	Habitatges Dotacionals aprox.	Hab. de Renda Lliure	Habitatges Ajunt. (Polis. soc)	Total habitatges aprox.	Total aprox. HPO i polítiques socials
1	1	SUC	C/ Anselm Clavé, 21-25 (Clau 18)	923	3.800	21(a)	33(a)				54(a)	54(a)
2	1	SUC	Sòl de Disposició directa municipal. C/ Pla, 2 (3a planta Mercadona) (c)	1.340	1.340			20(a)			20(a)	20(a)
3	1	SUC	Planejament aprovat definitivament amb càrregues a favor de l'AJ. i operadors públics General Manso, 43	1.909	3.849	(b)	(b)		(b)	3(b)	56(b)	3 + (b)
Total Fase 1 (2017-2019)				4.172	8.989	21(a) + (b)	33(a) + (b)	20(a)	(b)	3(b)	130(a)(b)	77(a) + (b)

- (a) Nombre d'habitatges aproximat. Es concretarà al projecte executiu
 (b) Distribució pendent d'acord
 (c) Possibilitat de desenvolupar la 4a planta, en vies d'exploració



FASE	Tipus de sòl	Situació actual	Adreça	Sup. sòl (m ²)	Edificabilitat màx. (m ² /at)	HPO - Venda	HPO - Lloguer	Habitatges Dotacionals aprox.	Habitatges Ajunt. (Pols. soc)	Total habitatges aprox.	Total aprox. HPO i polítiques socials	
1	2	SUC+SURD (clau 19)	Sòl vinculat al planejament urbanístic d'impuls privat C/ Armenteres, 42 (Clau 19)	2.727	2.182		5		79	1	85	1
2	2	SUC	Sòl d'equipament públic municipal Riera de la Salut, 3 "Equipament Tovallolies"	5.800	3.687			52(a)			52(a)	52(a)
3	2	SUC	Sòl d'equipament municipal Mas Llull, C/ Clementina Arderiu - C/Joan de Batlle	5.424	5.424			A determinar (d)			A determinar (d)	A determinar (d)
Total Fase 2 (2020-2022)				13.951	11.293	0	5	A determinar	79	1	A determinar	A determinar

(a) Nombre d'habitatges aproximat. Es concretarà en el projecte executiu
 (d) Equipament en planta baixa





FASE	Tipus de sòl	Situació actual	Adreça	Sup. sòl (m ²)	Edificabilitat màx. (m ² /st)	HPO - Venda	HPO - Lloguer	Habitatges Dotacionals aprox.	Hab. de Renda Lliure	Total habitatges aprox.	Total aprox. HPO i polítiques socials
1	Altres SUNC	Sòls vinculats al planejament urbanístic d'iniciativa pública del soterrament de la línia ferroviària (nova centralitat)	5 sectors línia FC	122.044	59.514 (e)	A determinar (e)			A determinar (e)	A determinar (e)	A determinar (e)
2	Altres SUC	Solars d'equipament municipal	Mas Lluhi: C/ Clementina Arderiu - C/Jacint Rius	9.178	9.178			A determinar		A determinar	A determinar
3	Altres SUC	Sòls de planejaments urbanístics d'iniciativa pública	Can Calders Rambla Marquesa de Castellbell, 93	166	830			11(a)		11(a)	11(a)
4	Altres SUC	Sòls de planejaments urbanístics d'iniciativa pública	Can Ricart	261	1.112			15(a)		15(a)	15(a)
5	Altres SUNC	Sòl de planejaments urbanístics d'impuls d'iniciativa privada, aprovats definitivament i pendents de ser executats	C/ Joan Antoni Samaranch - Passatge Vilafranca	3.668	4.264		9		41	50	9
Actuacions fora de l'àmbit del PLA				135.317	74898 (4)	A determinar		A determinar	A determinar	A determinar	A determinar

(a) Nombre d'habitatges aproximat. Es concretarà al projecte executiu
 (e) Es revisarà el planejament urbanístic aprovat inicialment el desembre de 2010



PLA D'ACCIÓ

2. Ampliar el parc públic d'habitatges (II)



- Cooperació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Amb l'objectiu de mantenir actualitzat el registre d'habitatges buits del municipi

- Adquisició d'habitatges privats per polítiques públiques

Es preveu l'adquisició d'habitatges bé sigui mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte o bé en el mercat privat, per destinar-los a lloguer social

- Mobilització dels habitatges buits d'entitats financeres cap al lloguer assequible i social

Buscar nous marcs d'acord amb entitats financeres per facilitar la posada d'habitatge vacant de la seva propietat a la Borsa Municipal de lloguer

Establir processos sancionadors per la presència d'habitatges buits

Expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social

PLA D'ACCIÓ

2. Ampliar el parc públic d'habitatges (III)



- **Mobilització de l'habitatge privat cap al lloguer assequible i social**
Realitzar censos d'habitatges buits i afavorir que aquests puguin passar a disposició de la Borsa de lloguer municipal.
Aprovar un catàleg d'ajuts i incentius per afavorir la mobilització del parc vacant de particulars i petits tenidors cap a la Borsa municipal de lloguer.
- **Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge a preu de mercat. Foment del lloguer assequible**
L'Oficina Local d'Habitatge disposarà d'una Borsa de lloguer municipal, que presentarà avantatges tant per als llogaters com per als propietaris

PLA D'ACCIÓ

3. Rehabilitar i mantenir el parc d'habitatges (I)



- Millora de la política de rehabilitació

Foment de l'ocupació en la rehabilitació del parc d'habitatges, prioritzant els habitatges on hi visquin persones grans, en risc d'exclusió o necessitats especials.

Prioritat de l'enfocament social, millora energètica i supressió de barreres arquitectòniques del parc d'habitatges existent.

- Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació.
Nous mecanismes de finançament.

Es fa necessari buscar nous mecanismes de finançament de les actuacions de rehabilitació del parc d'habitatge, ja sigui a través de fons de garantia i aval d'operacions, convenis gremials, acords amb entitats financeres,...

PLA D'ACCIÓ

3. Rehabilitar i mantenir el parc d'habitatges (II)



- **Mantenir els residents**

 - Necessitat d'establir un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure

 - Establir mecanismes per detectar i sancionar els casos d'assetjament immobiliari

- **Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatge privat**

 - Cal ampliar el coneixement de l'estat del parc d'habitatge privat per tal de detectar possibles problemàtiques no identificades prèviament.

PLA D'ACCIÓ

4. Seguiment del Pla Local d'Habitatge (I)



■ Nou model de l'Oficina Local d'Habitatge

Ha d'esdevenir el punt centralitzat i de referència en polítiques d'habitatge municipal. Serà l'encarregada entre altres de :

Gestionar la borsa de lloguer municipal

Informar de les promocions d'habitatge públic

Gestionar el registre municipal de sol·licitants HPO

Assessorar en possibles casos d'assetjament immobiliari

Informar i assessorar sobre ajuts i subvencions en matèria d'habitatge, rehabilitació, ...

Informar i tramitar ajuts per al pagament del lloguer i la hipoteca

Per fer més atractiva al borsa municipal de lloguer s'estableix una Carta de Serveis per als propietaris amb les següents accions:

Ajuts econòmics al propietaris que cedeixin el pis a la Borsa municipal d'habitatge

Ajuts econòmics per finançar obres de rehabilitació

Tramitar la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica

Altres mesures en funció de la disponibilitat:

Plans d'ocupació per a realitzar petites obres de rehabilitació i d'eficiència energètica als habitatges de la borsa.

PLA D'ACCIÓ

4. Seguiment del Pla Local d'Habitatge (II)



- **Oficina Local de Gestió de l'Energia, integrada dins de l'Oficina Local d'Habitatge**

Ha d'esdevenir un espai de referència per a les persones amb risc de pobresa / vulnerabilitat energètica i per a la resta de ciutadans que vulguin millorar l'eficiència energètica dels seus habitatges
- **Constitució de la Taula Social d'Habitatge**

Espai de treball que permeti posar en contacte tots els agents que treballen en l'àmbit municipal en temes d'habitatge: Ajuntament, entitats del tercer sector i entitats veïnals.
- **Comissió municipal del Pla Local d'Habitatge**

Coordinació entre Àrees municipals de fer el seguiment del Pla i comprovar-ne el desplegament



Ajuntament de
Sant Feliu de Llobregat

www.santfeliu.cat