Pla D'HABITATGE 2006|2012

per una residència
pròxima i de qualitat

0	introducció al Pla consideracions inicials	3
1	accés a l'habitatge anàlisi del context econòmic, social i territorialç	8
2	una residència pròxima i de qualitat principis directors de la política d'habitatge a Gavà	49
3	les nostres necessitats prospectiva de població, llars i habitatge a Gavà	68
4	les nostres polítiques de resposta programes i actuacions per una residència pròxima i de qualitat	94

0

Introducció al Pla

consideracions inicials

- Compromís
- Presentació
- Requisits
- Estructura

compromís

Pla d'Habitatge 2006-2012

- A Gavà proposem una resposta eficaç a la nostra necessitat d'habitatge a través d'una política integrada que disposa múltiples solucions d'accés assequible i de manteniment i millora de les nostres residències.
- + habitatges per una residència pròxima i de qualitat

presentació

- Aquest escrit defineix el Pla d'Habitatge de Gavà per al període 2006-2012 i té com a principal finalitat la determinació de la política municipal en aquest àmbit, la seva articulació a través de programes d'actuació i la concrecció de les mesures previstes en el moment de la seva elaboració.

- Correspon al Pla d'Habitatge la caracterització general del mercat local d'habitatge, l'estimació i quantificació de les necessitats per al conjunt de la població i la programació de les actuacions que hi ha de donar resposta.

- El Pla d'Habitatge 2006-2012 és l'instrument de concertació amb la resta d'administracions públiques i ens locals per complementar les actuacions i els ajuts públics en matèria d'habitatge assequible. Aquesta cooperació estarà sempre adaptada al perfil dels usuaris –joves, gent gran, altres col·lectius específics- i a la naturalesa, tipologia i règim de tinença dels habitatges que determinin les característiques i les necessitats pròpies de Gavà i el sistema territorial d'habitatge on es circumscriu.

- El Pla d'Habitatge 2006-2012 forma part d'una estratègia global, d'un projecte de ciutat, que impulsa la millora de les condicions de vida objectives dels gavanencs i les gavanenques a través d'un treball intensiu en la qualitat de l'espai públic i el medi urbà. Com a tal, el present Pla haurà de prendre en consideració –i ser pres en consideració per- les determinacions de la resta de plans i programes municipals que li siguin complementaris i, en especial, el Pla de Millora de Barris i la polítiques municipals de benestar social i de preservació del medi.

requisits

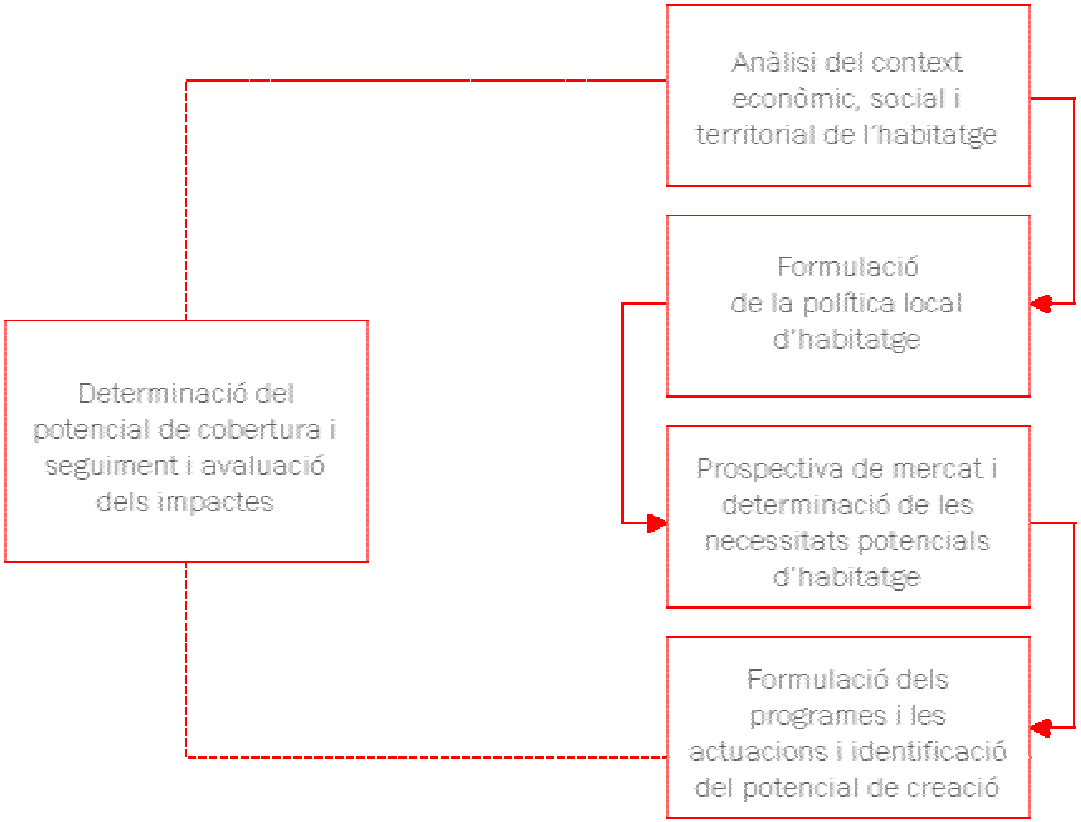
Per assolir els objectius que determina el Pla d'Habitatge es prenen una sèrie de requeriments tècnics i metodològics adreçats a assolir la utilització òptima dels recursos públics que es destinen i l'eficàcia de totes les actuacions:

- El requisit de coneixement precís i exhaustiu de les necessitats d'habitatge a Gavà, pel que cal disposar d'una informació fiable de l'entorn immobiliari del territori de referència. En aquest sentit, el Pla ha de començar amb l'anàlisi demogràfic, de demanda, d'oferta i de necessitats d'habitatge social i es complementa amb treball de camp específic. Aquest anàlisi permetrà dibuixar un escenari d'actuació a partir del qual dissenyar els programes i les actuacions de resposta.

- El requisit de programació de les actuacions en un horitzó temporal viable. El present Pla d'Habitatge abasta un marc temporal de set anys, des de 2006 fins a 2012. La canviant realitat demogràfica i social no aconsella anar molt més enllà en la temporalitat per poder garantir la realització i assoliment dels objectius previstos. D'altra banda, la naturalesa de les intervencions, sovint vinculades als cicles de promoció de sòl i d'edificació i rehabilitació, requereixen disposar de prou temps d'execució.

estructura

D'acord amb el compromís, les funcions i els requeriments previs, el Pla d'Habitatge 2006-2012 adopta la següent estructura:



1

accés a l'habitatge

anàlisi del context econòmic, social i territorial de l'habitatge

- Introducció
- Economia i territori
- Població i llars
- Parc d'habitatges
- Mercat de l'habitatge
- Polítiques públiques

el context analític de l'habitatge

- Aquesta primera part s'encarrega de la caracterització general del sector de l'habitatge i la seva problemàtica d'accés des de diferents manifestacions: econòmica, social i territorial.

- Lluny de la pretensió de fer un anàlisi extensiu, el treball es centra en la identificació del perfil global de l'habitatge a Gavà. Aquest és el punt d'inici en el disseny de les polítiques públiques que han de contribuir a la millora.

la crisi d'accés a l'habitatge

- Malgrat l'increment del ritme de construcció i la millora en les condicions dels préstecs hipotecaris, l'accés i manteniment de l'habitatge propi –de compra o lloguer- és cada vegada més difícil.

- Joves, gent gran i proporcions cada vegada majors de ciutadans i ciutadanes tenen serioses dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat un habitatge digne i adequat.

- Als pobles i ciutats aquests problemes adquireixen dimensió física, humana i territorial: frustració de les expectatives d'emancipació dels joves, segregació espacial, envelliment de la població als centres històrics, expulsió de residents per no poder fer front a l'elevat preu de l'habitatge i extensió de males condicions d'allotjament de residents i nouvinguts –sobreocupació i assetjament immobiliari-.

- És responsabilitat del conjunt d'administracions públiques, en el marc de les seves competències i recursos, millorar les condicions objectives d'accés a l'habitatge i la garantia del seu manteniment per passar del dret constitucional a un habitatge digne –dret polític- al dret social de l'habitatge per tothom –dret material, de servei públic-.

la construcció residencial com a model d'especialització

- En els darrers anys, el tret més significatiu del sector de l'habitatge a la Catalunya ha estat l'acceleració i manteniment sostingut d'un elevat ritme de construcció que ha comportat una creixement presència del pes de la construcció residencial en el model de desenvolupament econòmic.

- En set anys i mig, a Catalunya [*] el sector de la construcció ha crescut un 53,3% mentre que el PIB ho ha fet pràcticament a la meitat. Dins del sector de la construcció, la construcció residencial hi té un pes específic i determinant.

- Durant la primera meitat del 2005, el nombre d'habitatges iniciats a Catalunya fou de 54.577 cosa que significa un increment del 15,1% que gairebé dobla el 8,8% assolit l'any 2004.

[*] D'acord amb els informes sobre el sector de l'habitatge a Catalunya de la Direcció General d'Habitatge per als anys 2004 i primera meitat del 2005.

el progressiu endeutament de les famílies

- Durant l'any 2004, van créixer tant el nombre d'hipoteques contractades (30,6%) com el seu import (44,6%) impulsades per les bones condicions ofertes pel sector financer per endeutar-se a llarg termini –baixos tipus d'interès-. El fort endeutament de famílies i empreses, i la gran dependència de la solvència d'aquesta massa endeutada envers el nivell dels tipus d'interès i les condicions laborals ens situa en una zona de risc hipotecari.

- L'any 2004 existeix a Catalunya una demanda d'habitatge no atesa pel mercat, degut a que el preu del habitatge s'ha multiplicat per 2,7 des de 1998, fins arribar als 3.080 euros/m2, mentre que el preu dels habitatges de segona mà s'ha multiplicat per 2,8, arribant als 2.111 euros/m2. Això vol dir que la compra d'un habitatge suposa més del 42% del salari mitjà.

- En una perspectiva territorial, s'observa un desplaçament de la construcció des de les comarques i municipis dels entorns urbans (singularment l'entorn metropolità de Barcelona) cap a les comarques colindants, les turístiques i les d'interior.

[*] D'acord amb els informes sobre el sector de l'habitatge a Catalunya de la Direcció General d'Habitatge per als anys 2004 i primera meitat del 2005.

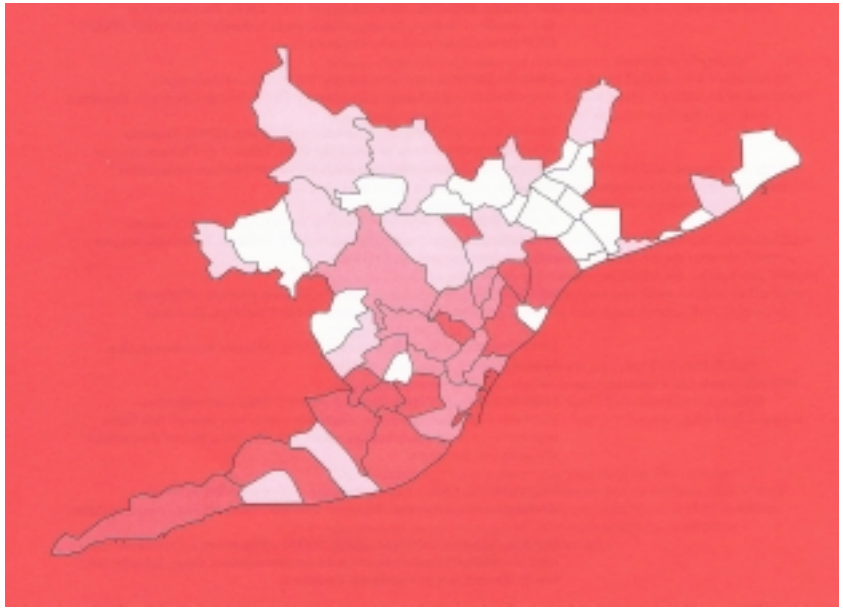
les dinàmiques territorials

- L'habitatge es un fet físic que s'ubica de manera concreta al territori, tot transformant-lo, i que somatitza bona part de les dinàmiques socioeconòmiques que s'hi produeixen. Des de l'òptica de Gavà, cal prendre especial consideració a les tendències del sistema d'habitatge de l'Àrea Metropolitana – que podem considerar entorn territorial general- i, amb major detall, a les tendències del sistema d'habitatge de l'àmbit o subàrea del Delta del Llobregat –que podem considerar entorn territorial pròxim-.

- A escala metropolitana, la pressió del mercat d'habitatge d'ús habitual –primeres residències- es desplaça del centre cap a la perifèria. Es produeix un buidat de la zona central de l'àmbit –corresponent a la comarca del Barcelonès- envers àmbits urbans més llunyans però que disposen d'una relativa bona condició d'infrastructures de mobilitat i connectivitat. Entre aquestes noves zones de creixement residencial i juga un paper destacat el Delta del Llobregat, on s'ubica Gavà. Aquesta major pressió comporta la tendència a l'alça dels preus de l'habitatge en aquestes noves zones d'acollida residencial generant, en els darrers anys, processos similars "d'expulsió" de persones i famílies envers àmbits més remots de la Regió Metropolitana per poder accedir a un habitatge o per mantenir un habitatge propi amb millors condicions.

l'esforç econòmic d'accés a un habitatge del propi municipi

Esforç econòmic d'accés a un habitatge de nova construcció en la zona d'origen
Àmbit metropolità



Font: Carme Trilla (2002) Patronat Municipal d'Habitatge de Barcelona

- L'any 2001, les llars de Gavà que volien adquirir un habitatge en el mateix terme municipal havien de destinar el 39% dels seus ingressos familiars al pagament del préstec hipotecari, de manera semblant als municipis de Sant Boi del Llobregat i el Prat de Llobregat però sensiblement superior a l'esforç a Viladecans (27%) i Castelledefels (26%).

prospectiva d'habitatge a l'àmbit metropolità

- Al marge d'aquestes dinàmiques de mobilitat interna, l'Àrea Metropolitana com a conjunt afronta un període de creixement demogràfic, vinculat a l'evolució del mercat de treball i a les noves pautes socioculturals de formació de les llars, que s'ha quantificat en estudis [*] i que pren les següents grans xifres d'evolució del mercat en perspectiva 2020:

502.000 nous llocs de treball, d'increment respecte als ja existents

709.000 nous immigrants a acollir –treballadors i famílies-

666.000 habitants d'augment a partir de la població ja resident

↓

427.000 nous habitatges necessaris per allotjar els nous contingents

[*] "La Barcelona metropolitana als propers vint anys. Prospectiva de mercat de treball, demografia i habitatge". M. A. Monés i Josep Ma. Carrera. Ajuntament de Barcelona.

Les variables demogràfiques com a predictors de l'habitatge

- A qualsevol indret, les necessitats d'habitatge van lligades a l'evolució demogràfica. La demografia és el principal determinant de la demanda d'habitatge de primera residència i es concreta a través de dos components successius: la població i les llars.

- En primer lloc cal conèixer quina és la tendència de creixement/descens de la població i quantificar-la: quants individus viuen actualment a Gavà i quants està previst que hi visquin als propers anys. Aquí s'inclou tant el creixement generat per les dinàmiques de naixements i defuncions dels residents actuals -creixement natural de la població- com el creixement o descens de població per moviments de població més enllà del terme municipal –saldo migratori-

Les variables demogràfiques com a predictors de l'habitatge

- En segon terme cal conèixer com s'agrupen els ciutadans i ciutadanes a l'hora d'accedir al mercat de l'habitatge, en altres paraules, com es formen les llars. La formació de llars determina les necessitats d'habitatge de primera residència –habitatge principal-. En el nostre context actual s'estan produint canvis significatius en l'estructura i dinàmica de formació de les llars: endarreriment en l'edat d'emancipació dels i de les joves, augment de la independència residencial de la gent gran, accentuació dels processos de dissolució i creació de noves llars –divorcis i separacions- i noves formes familiars –llars monoparentals, unitats convivencials temporals, etc.-.

- Com a resultat d'aquesta creixent complexitat i diversitat en els paràmetres de formació de les llars existeix una tendència a la reducció de les llars –nombre de components que conviuen en un sol habitatge- fet que explica com sovint la demanda d'habitatges principals creix a ritmes superiors que la població fins arribar al fet que, per un mateix volum de població siguin necessaris més habitatges principals per allotjar noves llars.

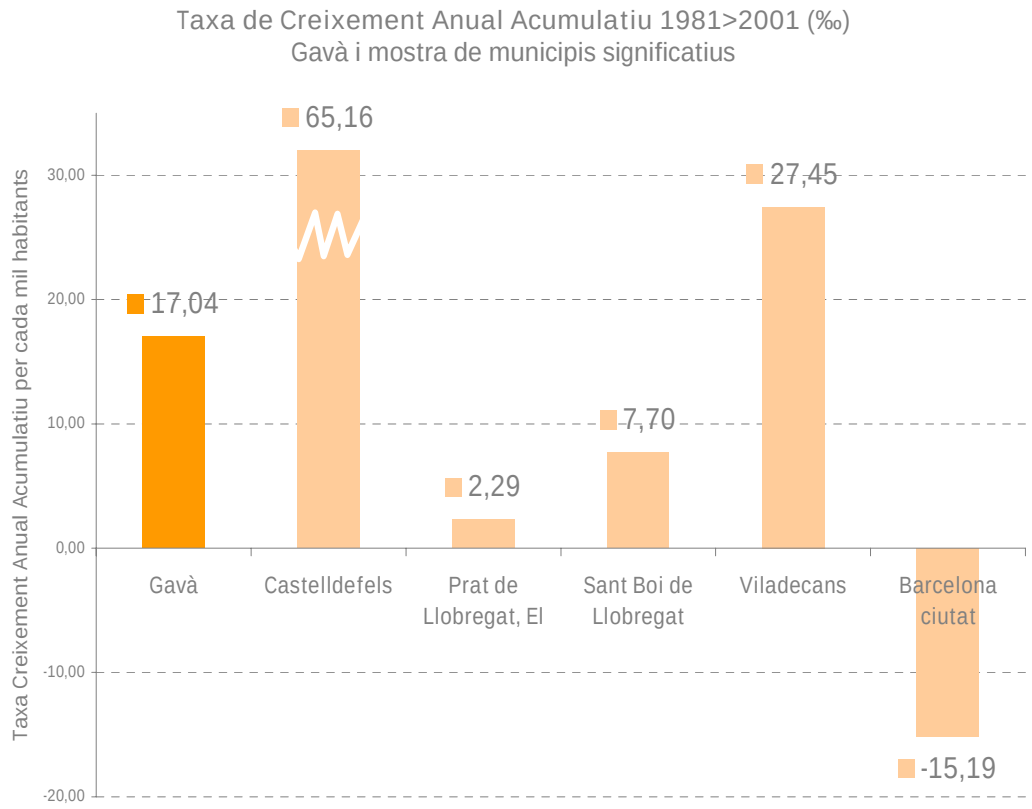
conjuntura de creixement poblacional

- A llarg termini i en línies generals, tant en comparació amb els municipis més propers com en perspectiva territorial, Gavà mostra un patró sostingut i moderat d'evolució poblacional. Els últims vint anys dels que disposem informació censal (1981>2001) fixen la Taxa de Creixement Anual Acumulatiu en poc més de 17 per mil, situant-se en una posició intermèdia, tant respecte als municipis de l'entorn com respecte els àmbits territorials significatius.

- La tendència de creixement en una perspectiva més curta (2002-2005) és, però, força diferent. Gavà ha mantingut i incrementat aquest creixement, per sobre dels àmbits de comparació municipals i territorials, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 18,02 per mil entre l'inici del 2002 i l'inici del 2005. Entre 2002 i 2004 la població ha passat de més de 41.100 habitants a 43.242. Les dades de 2005, encara per tancar, semblen indicar fins i tot un repunt d'aquesta tendència.

- Mentre en el període 1998-2004 el creixement demogràfic municipal ha estat de l'11,4%. Aquest creixement sembla incrementar-se en ritme durant 2005. Tot i que la xifra no està tancada ni corregida, el padró municipal a 31 d'octubre de 2005 indicava la presència de 45.457 persones, un 17,1% més que en 1998 i un 5,1% més que l'1 de gener de 2004.

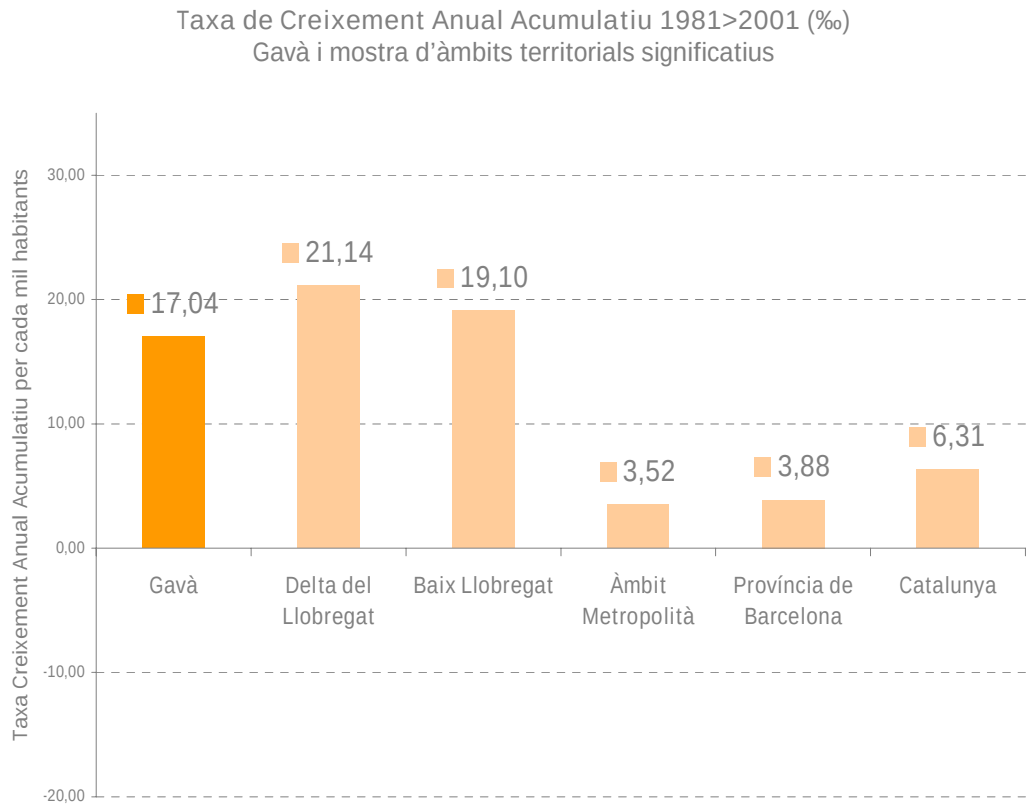
conjuntura de creixement demogràfic 1981-2001



Font: Censos de població. Institut d'Estadística de Catalunya

- Gavà ocupa una posició intermèdia en relació amb municipis significatius de l'entorn.

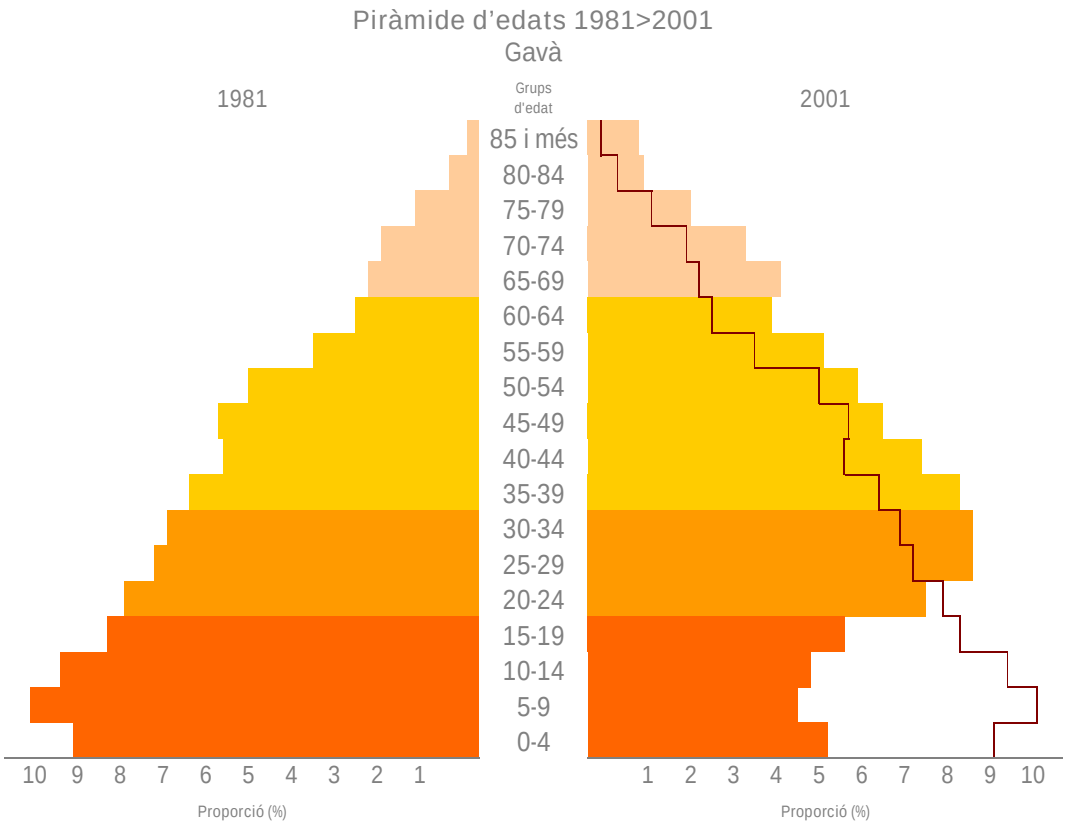
conjuntura de creixement poblacional 1981-2001



Font: Censos de població. Institut d'Estadística de Catalunya

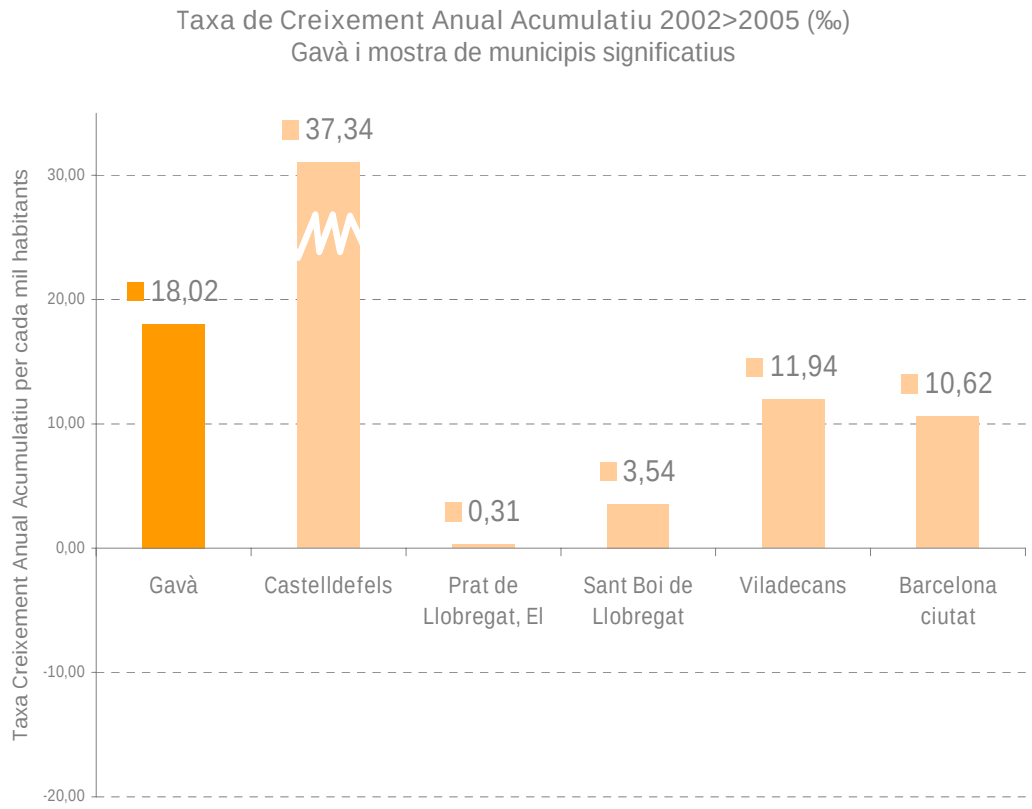
- Gavà creix per sota dels àmbits territorials que li són més propis (Delta del Llobregat i Comarca del Baix Llobregat) i per sobre d'àmbits territorials més genèrics.

estructura de la població (1981>2001)



Font: Cens de població. Institut d'Estadística de Catalunya

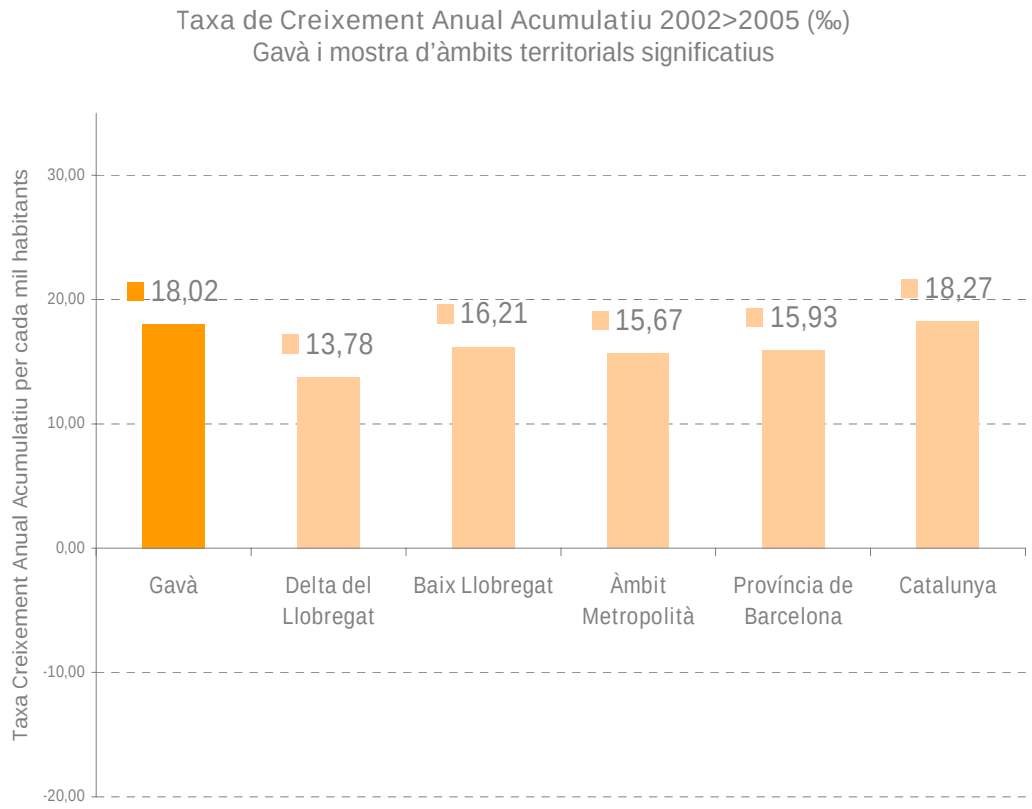
conjuntura de creixement poblacional 2002-2005



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

- Al marge del cas extrem de Castelldefels, Gavà creix per sobre de tots els municipis de comparació.

conjuntura de creixement poblacional 2002-2005

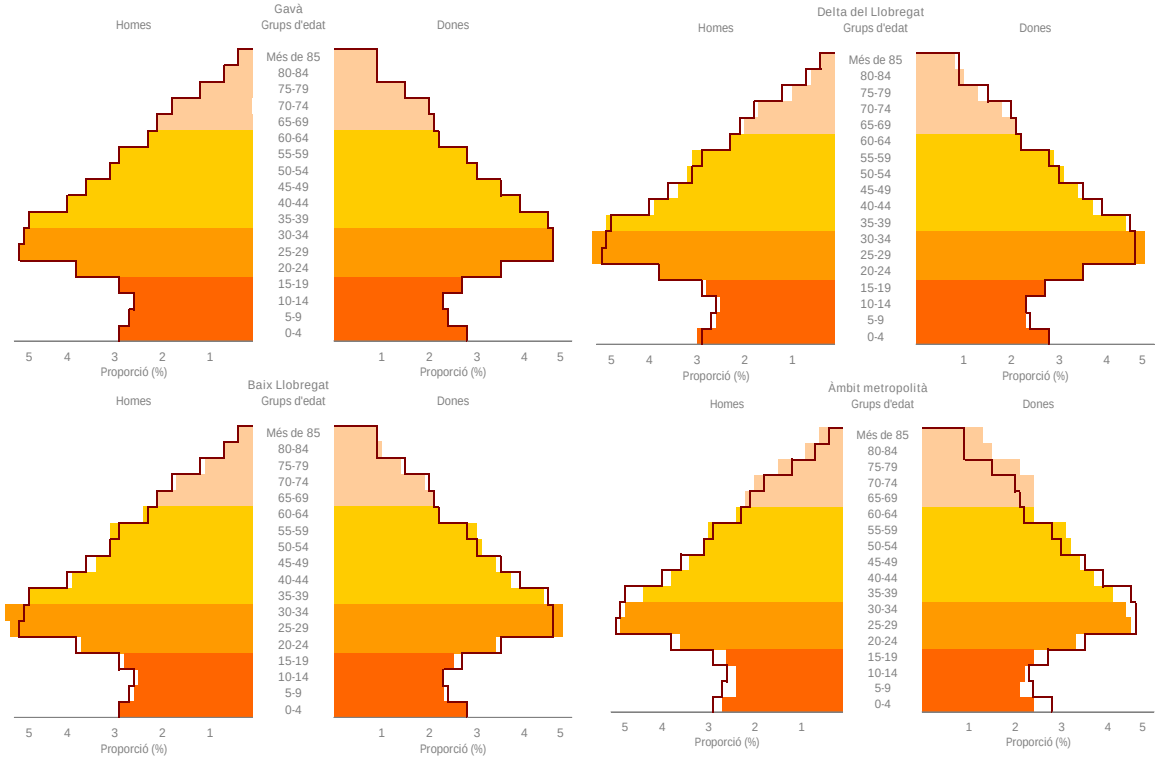


Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

- Gavà, només superada lleugerament per el registre d'abast català, creix per sobre de tots els àmbits territorials de referència.

estructura de la població 2004

Piràmide d'edats 2004
Gavà i mostra d'àmbits territorials significatius



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

components del creixement poblacional

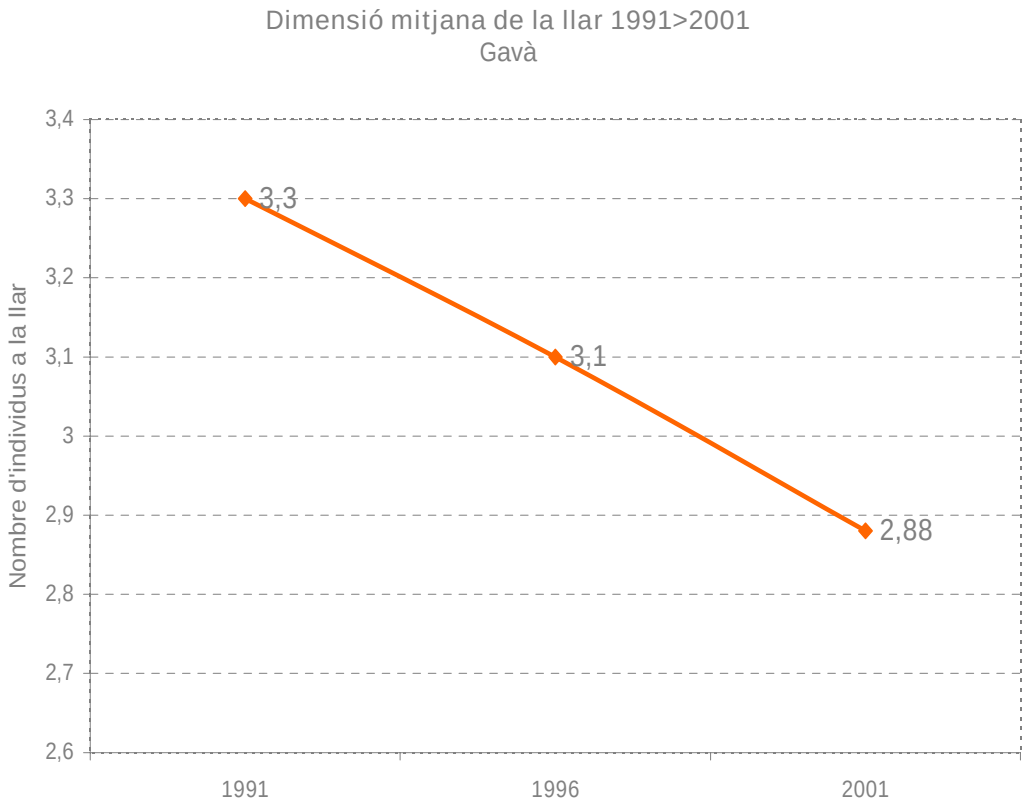
- Dels poc més de 4.000 nous ciutadans empadronats entre 2000 i 2004, una quarta part procedien del creixement natural de la població local, una altra quarta part derivava del saldo de migracions internes, i la resta, la meitat, procedien directament de l'exterior d'Espanya.

dinàmica de formació de llars

- En deu anys (1991-2001), el nombre de llars a Gavà va créixer un 31% fins a situar-se en les 13.790 unitats Al mateix temps, la grandària mitjana de les llars (nombre d'individus per llar) cau de manera consecutiva entre els anys 1991 i 2001 –en sintonia amb les tendències sociològiques generals- i afegeix pressió a la demanda local d'habitatge.

- Creixen de manera espectacular les llars formades per una sola persona (119%), entren en recessió unitats convivencials nombroses –de 5 a 8 persones- i repunten formes extremes d'allotjament –creixement del 35% de les llars amb 9 individus o més-.

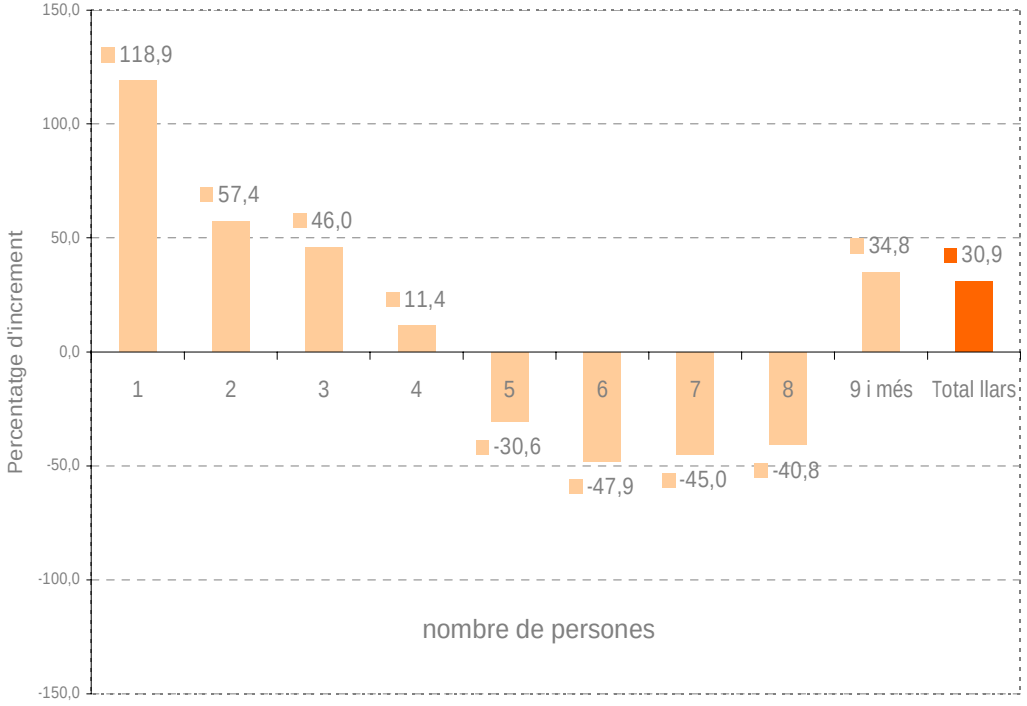
visualització de l'estructura de la població



Font: Cens de Població i Habitatge. Institut d'Estadística de Catalunya

el canvi en les pautes d'allotjament i residència

Increment de les Llars per nombre de persones que en formen part 1991>2001
Gavà



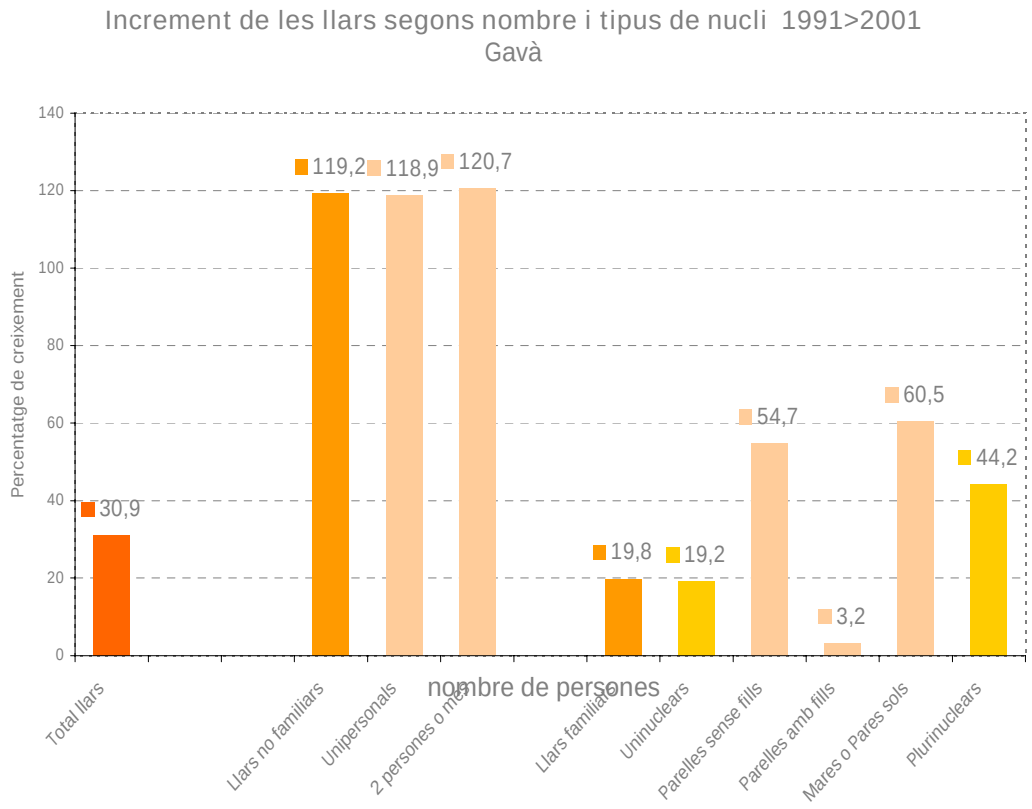
Font: Cens de Població i Habitatge. Institut d'Estadística de Catalunya

la creixent complexitat de les llars

- Al marge de créixer en nombre, les llars han crescut en complexitat. Destaca el més que notable augment de les llars no familiars a través de la major presència de llars unipersonals i, dins l'àmbit de les llars unifamiliars, el creixement espectacular de les llars sense nucli [*]. Aquestes noves tipologies hauran de ser preses en consideració en el disseny de les polítiques públiques, que hauran d'oferir un ampli ventall de solucions de resposta a aquesta creixent diversitat.

[*] Una llar nuclear és la que està formada per un matrimoni o per una parella, amb fills o sense

L'increment de les formes "no convencionals" de convivència

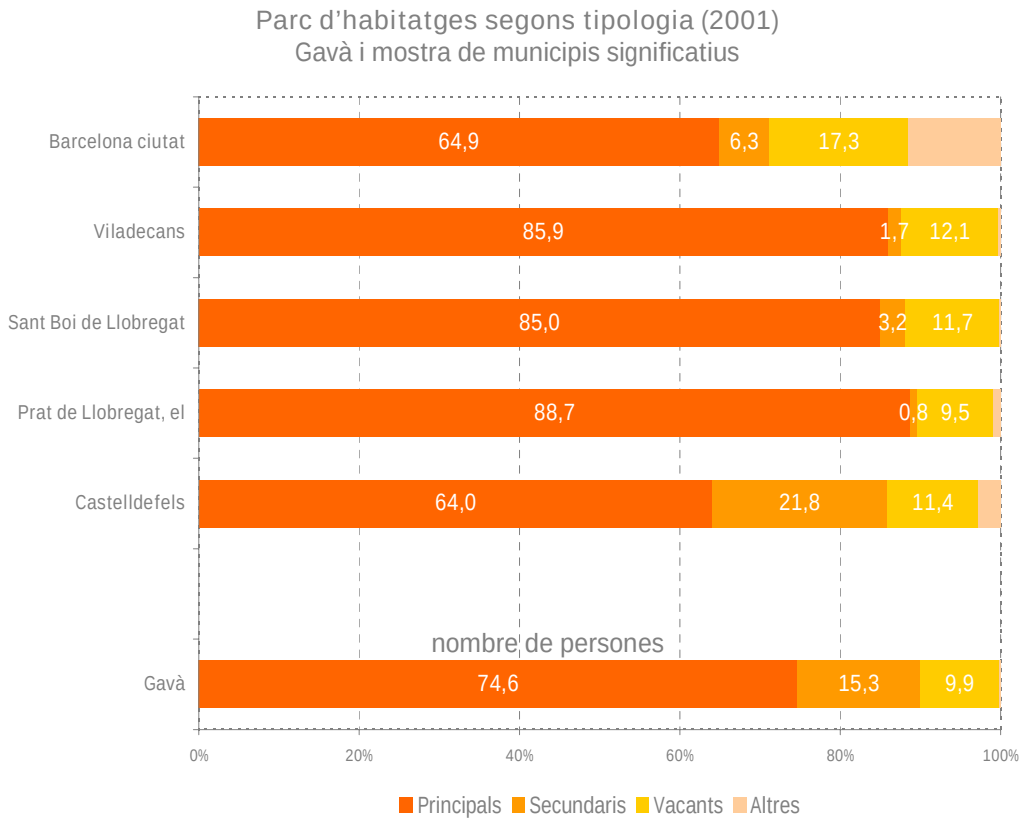


Font: Cens de Població i Habitatge. Institut d'Estadística de Catalunya

tipologia dels habitatges

- L'any 2001 prop del 75% del parc d'habitatges es corresponia amb habitatges d'ús habituals o primeres residències. Segons el Cens, hi havien també vora el 10% d'habitatges buits, percentatge molt inferior als municipis de comparació directa: Castelldefels (22%) i Viladecans (17%). També inferior a qualsevol àmbit territorial de referència.

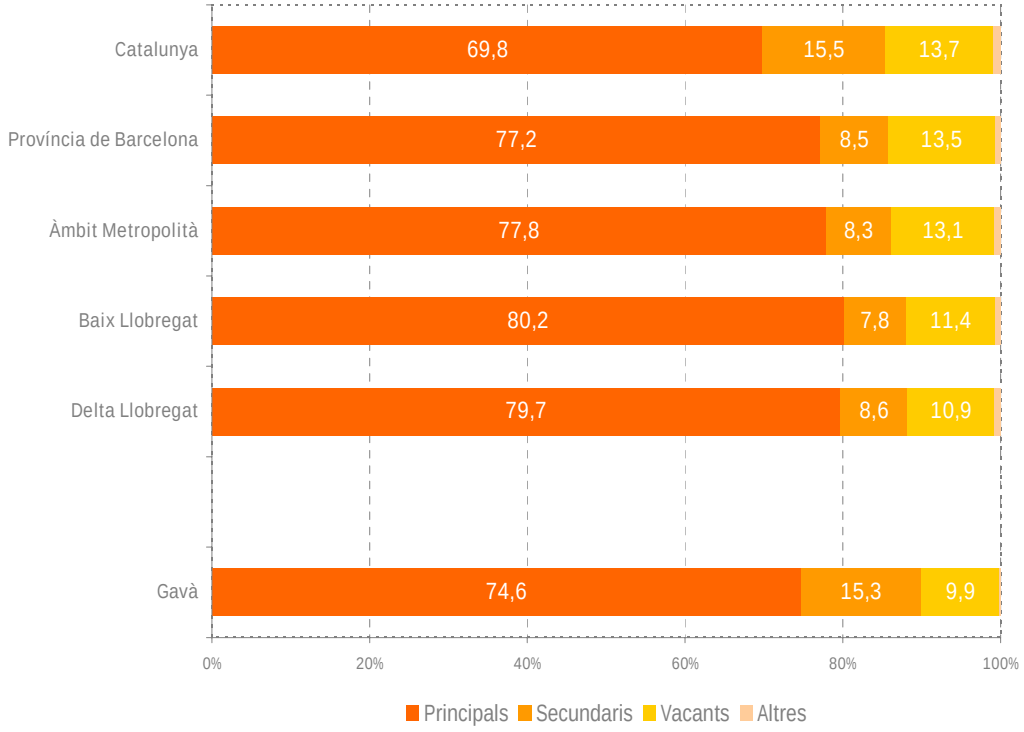
tipologia dels habitatges



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

tipologia dels habitatges

Parc d'habitatges segons tipologia (2001)
Gavà i mostra d'àmbits territorials significatius



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

sobre l'habitatge buit

- Les relativament elevades magnituds en les xifres d'habitatge buit –característica de la major part de municipis- semblen situar la política de mobilització del parc vacant com a complement a tenir en compte al costat de les polítiques de rehabilitació i nova construcció. Tanmateix, cal prendre amb força reserves aquesta quantitat –estudiar-ne la magnitud real, fent treball de camp addicional si és necessari-. A més a més, cal ser també conscients de les possibilitats reals d'intervenció en aquest tipus d'habitatges que, avui, són limitades.

- Què entén el Cens per habitatge buit? Acadèmics i professionals de reconegut prestigi en l'àmbit de l'habitatge asseguren que les dades de parc vacant s'han de prendre amb precaució i que poden induir a malentesos doncs "sota el concepte d'habitatge desocupat s'apleguen tipologies i situacions molt diverses: edificis recentment acabats i encara no ocupats, habitatges obsolets, habitatges en zones deshabitades, habitatges buits temporalment etc.". D'aquesta manera, la diversitat de casos que amaguen les xifres de parc vacant dificulta en gran manera l'adopció de mesures col·lectives tendents a aprofitar millor les potencialitats del parc [*] .

[*] Carme Trilla (2003) "L'habitatge a Catalunya" a Estudis Monogràfics núm. 2 Cambra de Comerç de Barcelona. http://www.cambrabcn.es/Catalan/Economia/documents/habitatge.pdf .

sobre l'habitatge buit

- Quan habitatges buits estan, realment, desocupats? Hi ha motius per pensar que el parc d'habitatges actual té un grau d'ocupació molt elevat i que per tant la seva magnitud real seria molt inferior. Així ho van expressar estudis sobre els habitatges de Barcelona ciutat on no hi havia ningú empadronat, que es van realitzar entre els anys 1997 i 2001. En aquests estudis es va comprovar que en aquests habitatges que de manera premeditada s'havien considerat buits hi vivien persones empadronades en altres municipis o no empadronades per descuit o voluntat pròpia i que els habitatges que estaven realment buits estaven per sota del 5% que és la proporció que es considera necessària perquè funcioni el mercat d'habitatge de segona mà [*].

- Quines possibilitats reals d'intervenció existeixen? Cal també tenir present que les opcions d'intervenció actual són limitades i passen per l'impuls de serveis de mediació –que han de comptar amb la voluntat del propietari- o la disciplina urbanística. Malgrat existir cert camp per córrer, caldrà esperar al desenvolupament jurídic de la funció social de l'habitatge en la propera normativa sectorial catalana –Llei del Dret a l'Habitatge- i les seves repercussions en el camp administratiu, d'intervenció.

[*] Juli Esteban [2003] L'habitatge a la regió metropolitana. Jornades Habitatge Barcelona CESB

sobre l'habitatge buit

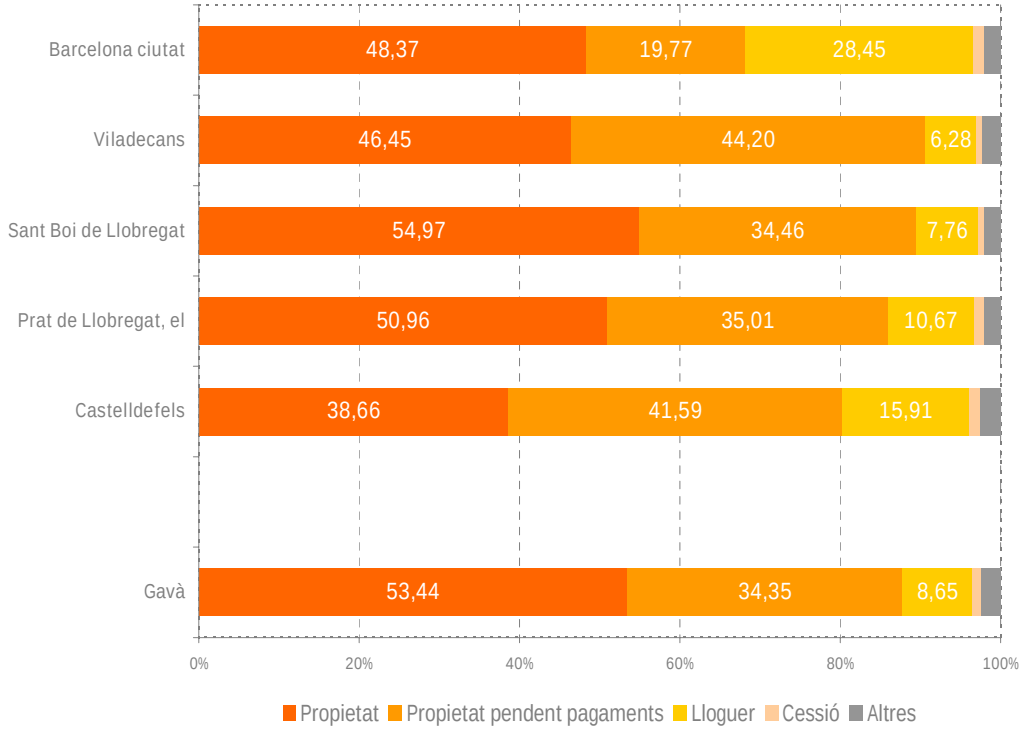
- De l'anterior es desprèn que, per fer una política seriosa i responsable d'habitatge cal conèixer amb major detall quin és l'estat real d'ocupació del parc d'habitatges existents. Cal conèixer també quina és la naturalesa de la propietat. Només aleshores es podrà quantificar l'impacte d'aquest tipus d'habitatge i dissenyar les polítiques de mobilització oportunes.

règim de tinença dels habitatges

- Respecte al règim de tinença, el parc d'habitatges de Gavà no s'allunya massa de la tendència metropolitana. L'any 2001 gairebé el 88% dels habitatges ho eren en règim de propietat i tan sols el 8,6% ho eren de lloguer. Aquells any el parc d'habitatges era de 18.468 unitats.

règim de tinença dels habitatges

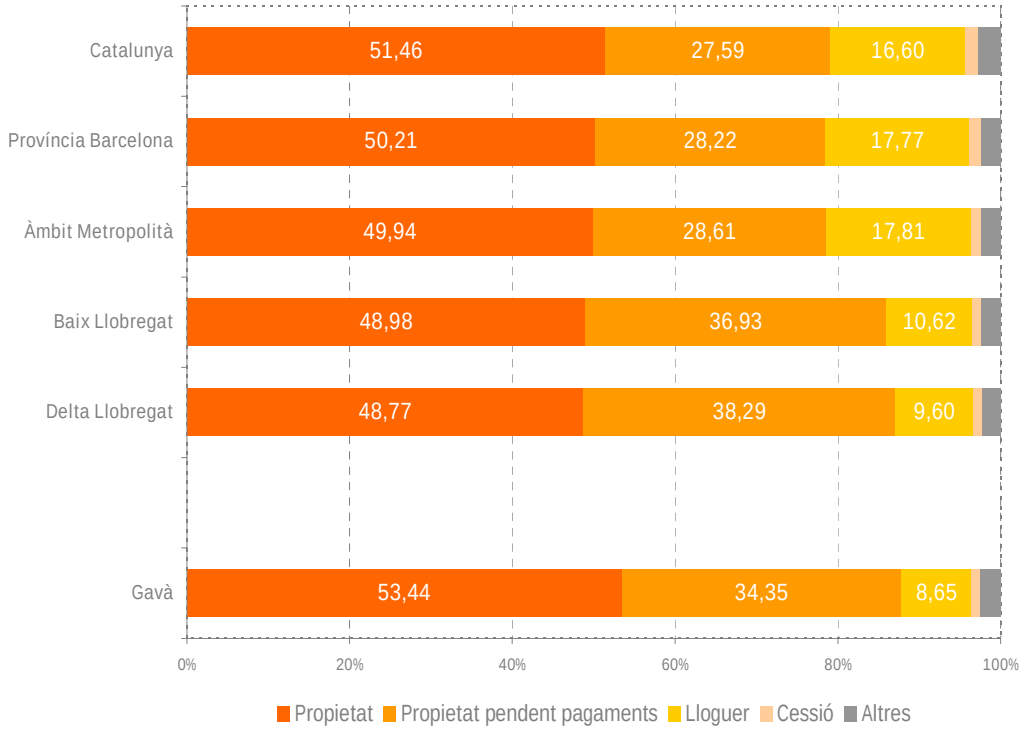
Parc d'habitatges segons règim de tinença (2001)
Gavà i mostra d'àmbits territorials significatius



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

règim de tinença dels habitatges

Parc d'habitatges segons règim de tinença (2001)
Gavà i mostra d'àmbits territorials significatius



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

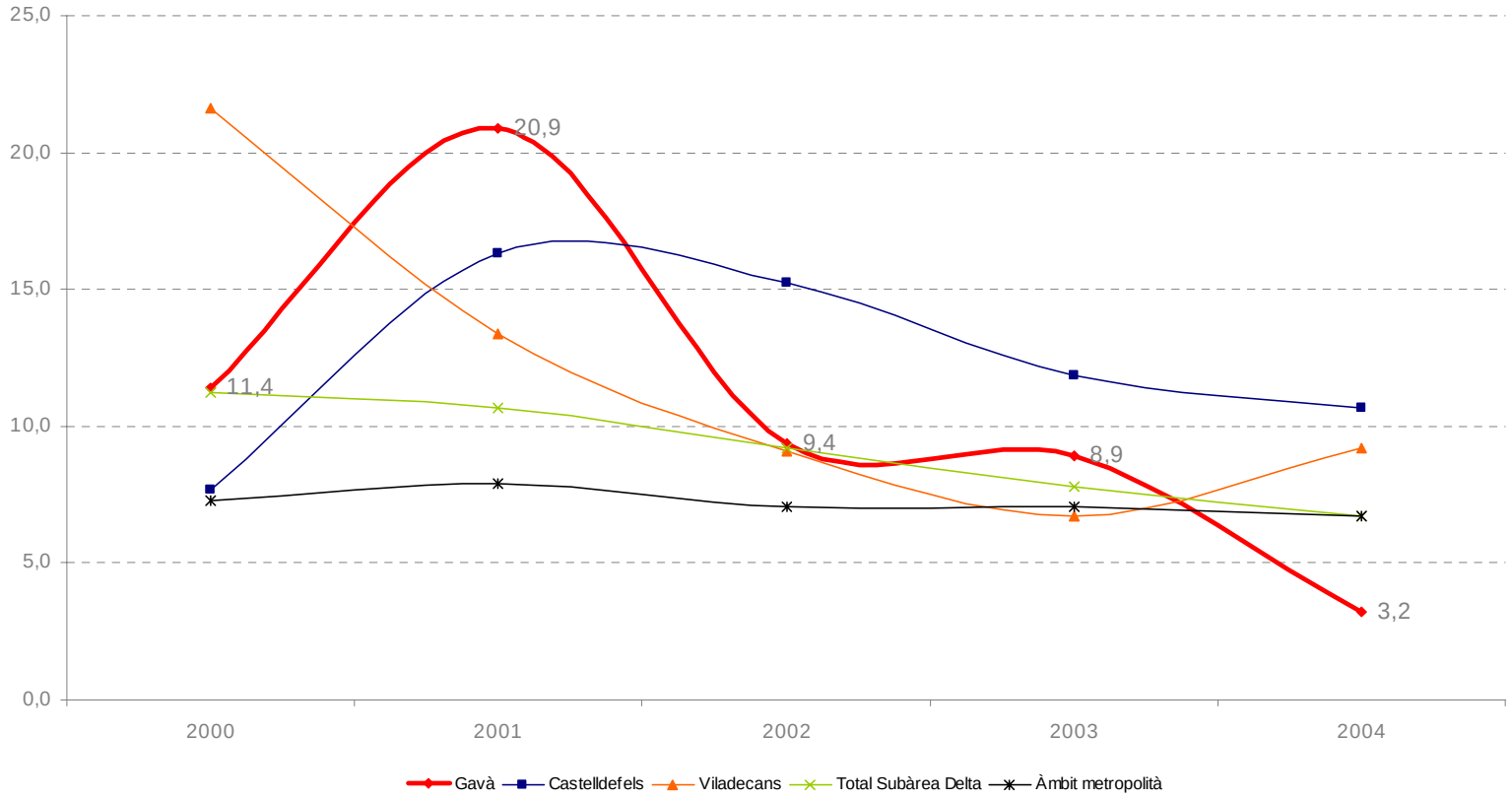
conjuntura de construcció a Gavà

- En contraposició a les tendències alcistes de la població i les llars, el ritme de construcció d'habitatges a Gavà és clarament decreixent. Aquesta és una característica molt marcada i situa al nostre municipi entre els 16 municipis de Catalunya de més de 20.000 habitants amb índexs més baixos de construcció –habitatges iniciats per cada 1.000 habitants entre juliol del 2004 i juny del 2005-.

- Si prenem com a nivell d'anàlisi l'índex de construcció respecte als habitatges acabats –veure gràfic pàgina següent-, aquesta tendència a la baixa es confirma. Gavà passa de liderar la creació de nous habitatges l'any 2001 a situar-se al capdavall l'any 2004, tant respecte als municipis de referència com als àmbits territorials del nostre sistema d'habitatge.

conjuntura de construcció a Gavà

Evolució de l'índex de construcció per cada 1.000 habitants
Gavà i mostra d'àmbits significatius



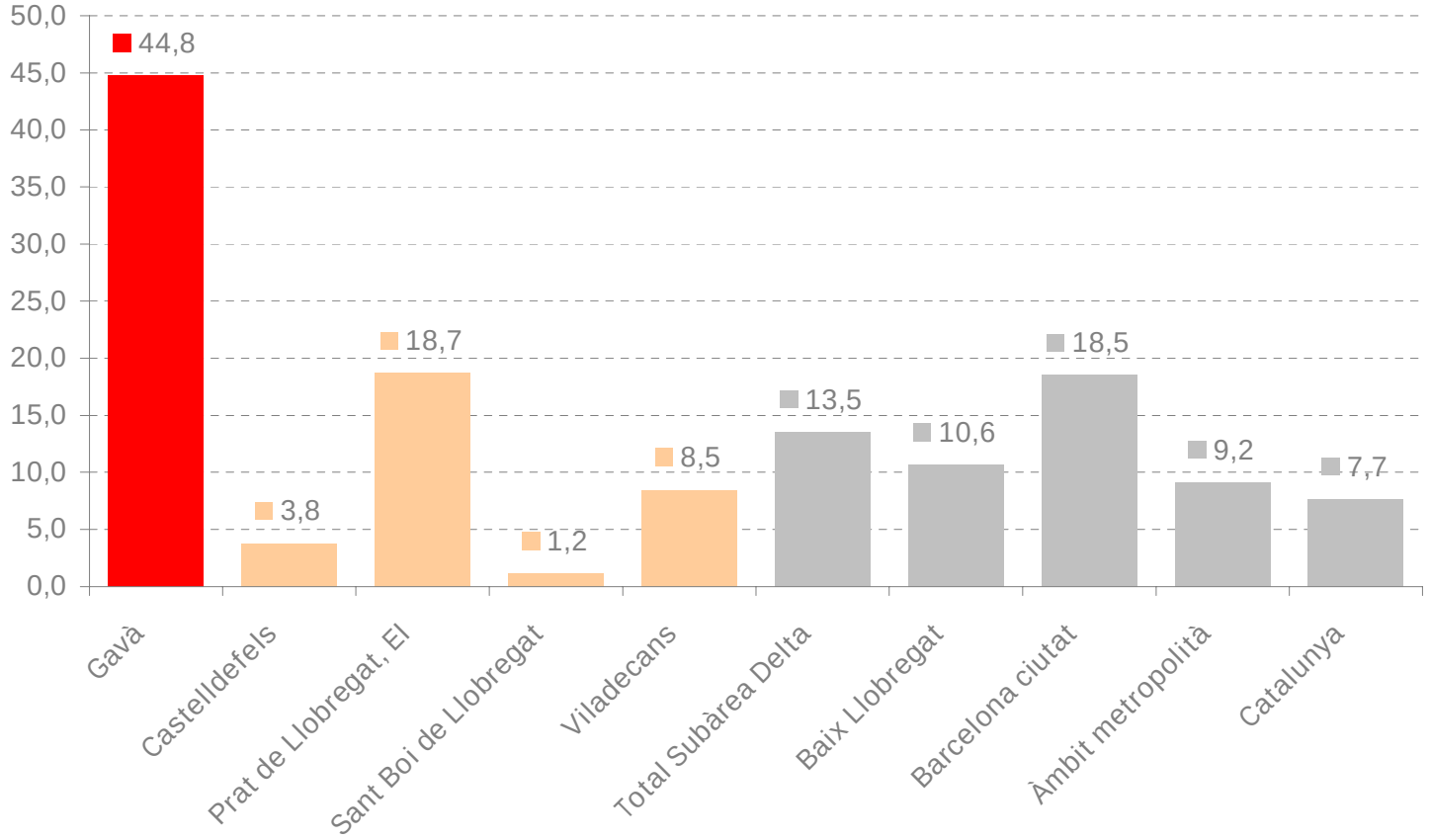
Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge amb dades del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics. Certificats final d'obra.

habitatge assequible a Gavà

- Entre l'any 2000 i l'any 2004 Gavà lidera la producció d'habitatge de protecció oficial en tendència amb una llarga trajectòria de polítiques locals de foment de l'accés assequible que han fet que Gavà, entre l'any 1998 i l'any 2001, hagi estat la ciutat catalana amb el percentatge més alt de promoció d'habitatge protegit.

habitatge assequible a Gavà

Quota d'habitatge de protecció oficial (% hab. protegits sobre total hab. acabats)
Gavà i mostra d'àmbits significatius



Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge amb dades del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics. Certificats final d'obra i qualificacions definitives DGH.

preu mitjà dels habitatges de nova construcció

Preu mitjà dels habitatges de nova construcció (EUR/m2)
Gavà i àmbits significatius disponibles

	2000	2001	2002	2003	2004
Gavà	1.486	1.962	2.054	2.268	2.861
Castelldefels	1.892	2.033	2.233	2.567	3.163
Viladecans	1.455	1.698	1.895	2.167	2.838
Barcelona ciutat	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193
Conurbació de Barcelona	-	-	-	2.500	3.080

Conurbació de Barcelona: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, el Masnou, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Sitges i Viladecans
Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge amb dades de Tecnigrama, SA

- Entre l'any 2000 i l'any 2004 els preus mitjans de l'habitatge nou a Gavà ha estat sempre inferior als de Barcelona i la seva conurbació, lleugerament superiors als de Viladecans i inferiors als de Castelldefels. La variació a preus constants –és a dir, descomptada la inflacció- entre l'any 2003 i el 2004 ha estat del 16,9% a Gavà, inferiors a Viladecans (20,4%), lleugerament inferiors a Barcelona (17,1%) i superiors a Castelldefels (14,7%).

habitatges en oferta

Habitatges de nova construcció en oferta
Gavà i àmbits significatius disponibles

	2000	2001	2002	2003	2004
Gavà	276	186	152	147	136
Castelldefels	182	562	800	537	380
Viladecans	292	555	285	417	365
Sant Boi de Llobregat	125	237	341	295	241
Prat de Llobregat, el	67	177	165	81	134
Barcelona ciutat	3.124	2.550	3.245	2.454	2.703
Conurbació de Barcelona	-	-	-	4.278	4.441

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge amb dades de Tecnigrama, SA

- L'evolució d'habitatges nous en oferta a Gavà és clarament decreixent baixant gairebé a la meitat l'any 2004 respecte el 2000. Aquesta és una tendència única –només recolzada pel cas de Barcelona ciutat que perd un 18% de l'oferta l'any 2004 respecte el 2000- mentre creixen a Viladecans (el 25%) i, sobretot, a Castelldefels (92,8%)

preu mig de l'habitatge de segona mà

Preu mitjà dels habitatges de nova construcció (EUR/m2)
Gavà i àmbits significatius disponibles

	2000	2001	2002	2003	2004
Gavà	1.175	1.550	1.852	1.899	2.724
Hospitalet de Llobregat, L'	1.259	1.539	1.587	1.934	2.502
Barcelona ciutat	1.659	1.819	2.059	2.494	3.178

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge amb dades de Tecnigrama, SA

- Amb els únics àmbits de referència dels que es tenen dades disponibles, el preu de l'habitatge a Gavà l'any 2004 era de 2.724 euros el metre quadrat. Entre el 2003 i el 2004, en preus constants, Gavà es el municipi que experimenta un creixement de preus més acusat (del 28%) per sobre de l'Hospitalet (18%) i Barcelona (17%).

característiques bàsiques

- La política pública d'habitatge a Espanya i Catalunya ha estat orientada, a grans trets, a l'oferta de promoció i nova construcció d'habitatge i no han estat adequades per cobrir la demanda d'habitatge de protecció i d'habitatge assequible.

- Els operadors privats s'han especialitzat en la promoció d'habitatge lliure.

- La construcció d'habitatge de protecció es troba en mans dels agents públics, cooperatives i sindicats.

- Es consoliden segments de població amb dificultats per accedir a l'habitatge: joves, gent gran, famílies monoparentals amb recursos reduïts, persones immigrants amb capacitat econòmica limitada i una porció cada vegada més significativa de la societat.

- La política fiscal ha tendit a afavorir les opcions de compra per damunt de les de lloguer que ocupen una posició marginal.

punt d'inflexió

- Tanmateix, ens trobem en un punt d'inflexió caracteritzat per l'impuls de nous programes públics des de diverses administracions que cerquen una resposta integral als problemes d'accés a l'habitatge.

Govern Central	Generalitat de Catalunya
Objectiu de 18.000 habitatges subvencionables l'any	Objectiu de generació de 42.000 habitatges assequibles per al període 2004-2012
Objectiu d'adequació de la normativa sectorial de sòl i edificació i de la normativa fiscal	Canvis normatius en matèria d'urbanisme, habitatge i rehabilitació
Accions per fomentar el parc de lloguer	Nou Pla d'ajuts públics en matèria d'habitatge
Nou Pla d'ajuts públics en matèria d'habitatge	
REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.	DECRET 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
	DECRET 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007
	Nou avantprojecte de Llei pel Dret a l'Habitatge

- En aquest context, l'ajuntament de Gavà vol contribuir a la millora general de les condicions d'accés assequible a l'habitatge per mitjà d'aquest Pla.

2

una residència pròxima i de qualitat

principis directors de la política d'habitatge a Gavà

- Estructura i compromís
- Principis directors generals
- Principis directors territorials
- Principis directors del treball

Els 10 principis directors de la política d'habitatge a Gavà

- La formulació general de la política d'habitatge a Gavà pren forma a través del compromís per una residència pròxima i de qualitat i s'expressa en un total de 10 principis directors, que inspiren i orienten els programes i les actuacions.

	Principis Directors Generals
1	Cobertura Social de necessitats
2	Cobetura Global de necessitats
3	Impuls a la cohesió social i la ciutat sostenible
	Principis Directors Territorials
4	Integració al medi
5	Impuls a la diversitat i la convivència d'usos
6	Garanties de mobilitat
	Principis Directors del Treball
7	Concertació
8	Transversalitat
9	Flexibilitat
10	Aprenentatge

el compromís per una residència pròxima i de qualitat

La política local d'habitatge, articulada a través del Pla d'Habitatge 2006-2012, aspira a

incentivar la permanència dels gavanencs i les gavanenques dins el seu municipi fent efectiu, en el marc de les competències i els recursos municipals, el dret a una residència pròpia –de compra o lloguer- i apropiada a les necessitats

una residència pròxima i de qualitat

el compromís per una residència pròxima i de qualitat

una residència pròxima i de qualitat

En l'espai, allà on tens els amics, les relacions socials i l'àmbit afectiu. A l'indret que tu i els teus heu ajudat a fer, d'allà on ets tu i on hi fas arrels... a Gavà

En el temps, una residència a l'abast que es va generant de manera gradual posant tots els esforços en cobrir les necessitats quan aquestes es generen

Adaptada a les teves necessitats, millorant sempre les condicions de l'allotjament i les instal·lacions i serveis, de l'habitatge i de l'entorn on s'ubica

cobertura social de les necessitats

Principi Director General 1
cobertura social de les necessitats

la política municipal d'habitatge, en l'objectiu de cobrir les necessitats ciutadanes, ha de prioritzar la generació de prou habitatge assequible i orientar aquesta producció als col·lectius més necessitats.

A Gavà són col·lectius d'atenció social en matèria d'habitatge:

- Les persones i famílies joves
- Les persones i famílies de gent gran
- Les persones i famílies amb necessitats socials
- Les persones i famílies amb necessitats específiques
- Les persones i famílies amb necessitats de reforma i rehabilitació

cobertura social de les necessitats

- Persones i famílies joves; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per reduir les dificultats d'emancipació dels joves que venen donades per la incompatibilitat dels elevats preus de l'habitatge amb la seva limitada capacitat adquisitiva per la recent incorporació al món laboral –sovint de condicions precàries-. Actuacions per garantir la facultat de poder tirar endavant, de forma legítima i amb les millors condicions possibles, els primers passos de la vida independent.

- Persones i famílies de gent gran; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per preservar i allargar la residència de la nostra gent gran en l'entorn proper el màxim temps possible amb condicions plenes de dignitat i autonomia. Per compensar la seva situació d'exclusió del mercat de treball i el risc d'associació a la pobresa i per millorar l'accessibilitat i adequació dels seus habitatges.

- Persones i famílies amb necessitats socials generals; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per atendre als ciutadans i ciutadanes que pel seu nivell d'ingressos no poden accedir a un habitatge, ni de compra ni de lloguer, en les condicions que ofereix el mercat.

cobertura social de les necessitats

- Persones i famílies amb necessitats socials específiques; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per atendre famílies de diversa composició –llars monoparentals, famílies amb persones grans al seu càrrec, famílies amb individus amb mobilitat reduïda, etc.- i altres unitats de convivència que no tenen recursos suficients per accedir al mercat lliure d'habitatge donat l'elevat nivell d'endeutament que implica i la inestabilitat o insuficiència dels seus recursos econòmics. Cal afegir també als ciutadans i ciutadanes amb problemes afegits d'inclusió social per motiu psicosocial o cultural i, en especial, la promoció de les condicions d'un allotjament digne i adequat per als nouvinguts.

- Persones i famílies amb necessitats de reforma i rehabilitació; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per millorar les condicions d'habitabilitat i la correcció de patologies d'edificis d'habitatges i d'habitatges per adaptar-los a les necessitats dels i les residents.

cobertura global de les necessitats

Principi Director General 2
cobertura global de les necessitats

la política municipal d'habitatge ha d'assentar les bases per generar la quantitat suficient de nou habitatge per cobrir les necessitats dels ciutadans en general i ho ha de fer amb la màxima eficiència possible.

A Gavà són col·lectius d'atenció general en matèria d'habitatge:

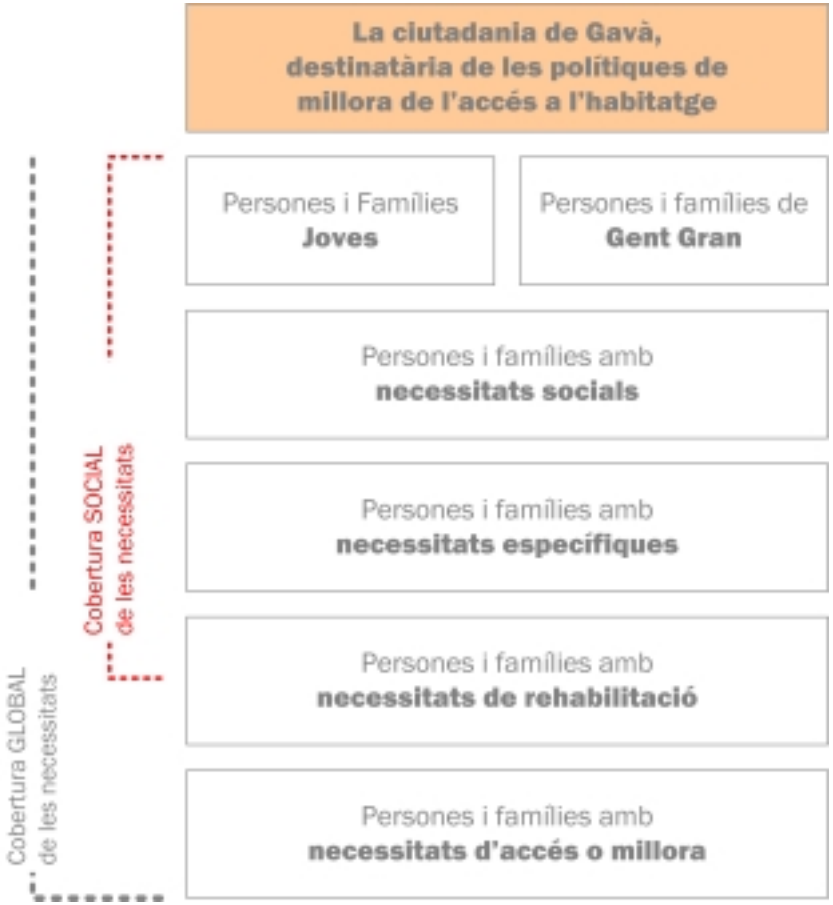
- Les persones i famílies amb necessitats de reforma i rehabilitació
- Les persones i famílies amb necessitats d'accés o millora

cobertura global de les necessitats

- Persones i famílies amb necessitats de reforma i rehabilitació; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat i ajudar a inquilins i propietaris a adaptar-los a les seves necessitats.

- Persones amb necessitats d'accés o millora ; la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per a persones i famílies que poden fer front a les condicions que ofereix el mercat –bé per que ja disposen d'habitatge i volen millorar-lo, bé perquè compten amb el nivell de renda suficient- però que es veuen obligades a marxar del municipi per poder accedir a un habitatge renunciant al seu entorn tradicional de convivència i creixement.

una política d'habitatge per tothom



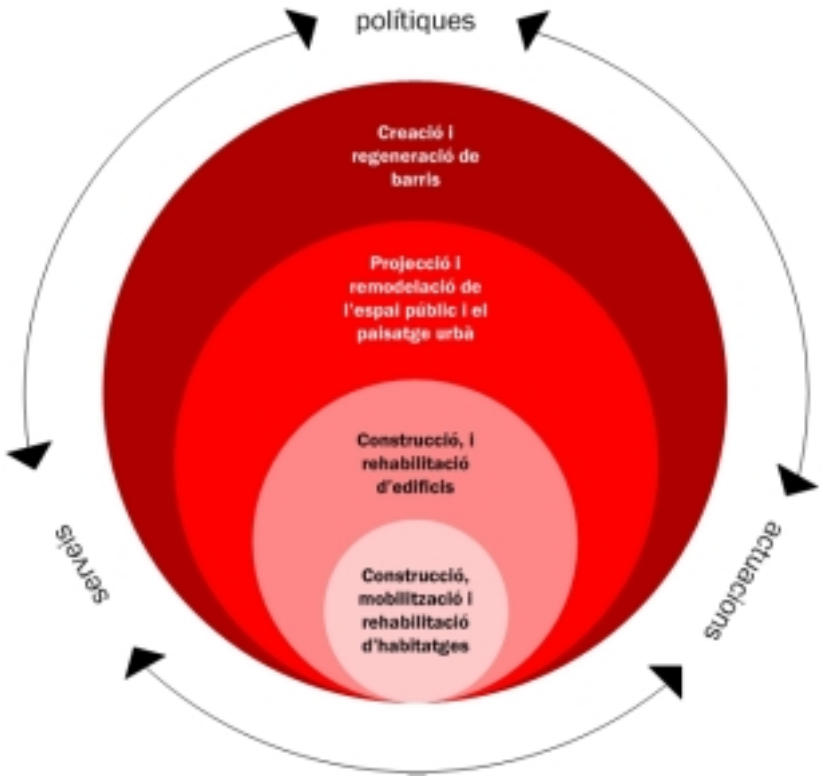
- La combinació dels principis de cobertura social i de cobertura global de necessitats han de permetre el disseny d'una política d'habitatge que integri les necessitats diverses de tothom.

impuls a la cohesió social i la ciutat sostenible

Principi Director General 3
impuls a la cohesió social i la ciutat sostenible

la planificació i creació de nou habitatge ha de tenir en compte la correcta compatibilització de l'habitatge assequible i l'habitatge de mercat lliure evitant i rectificant els processos de segregació social tant a la ciutat construïda com a la ciutat en expansió. Al mateix temps, i per garantir aquest principi, les polítiques d'habitatge s'incardinen en les més àmplies polítiques de gestió i millora de l'espai urbà que exigeixen la qualitat ambiental dels habitatges i edificis d'habitatges així com la seva correcta integració al medi.

impuls a la cohesió social i la ciutat sostenible



- L'habitatge ha de ser un component més d'una estratègia global, d'un projecte de ciutat, que generi esperances per tothom a través del treball intensiu en l'espai públic –l'espai de tots- i l'espai residencial –l'espai íntim-.

integració al medi

Principi Director Territorial 1
integració al medi

les actuacions d'habitatge han de contribuir a racionalitzar i requalificar els teixits existents, i així mateix quan constitueixin operacions d'extensió urbana, aquestes s'hauran d'integrar de forma positiva amb les àrees urbanes existents estructurades, madures i territorialment significatives.

D'acord amb les observacions de Juli Busquets a J. Busquets [2003] L'habitatge a la Regió Metropolitana. Barcelona, CESB.

impuls a la diversitat i la convivència d'usos

Principi Director Territorial 2
impuls a la diversitat i la convivència d'usos

la intensificació de l'ús d'habitatge o la creació de noves àrees amb aquest destí haurà d'associar-se a la creació d'espais amb activitat comercial i activitat econòmica en general per donar la possibilitat de proximitat entre les funcions de treball, residència i consum..

D'acord amb les observacions de Juli Busquets a J. Busquets [2003] L'habitatge a la Regió Metropolitana. Barcelona, CESB.

garanties de mobilitat

Principi Director Territorial 3
garanties de mobilitat

és fonamental que les concentracions de nou habitatge es produeixin en llocs que disposin de transport públic o que aquest estigui previst en un termini raonable per tal d'evitar l'increment de persones dependents del vehicle privat per als seus desplaçaments.

D'acord amb les observacions de Juli Busquets a J. Busquets [2003] L'habitatge a la Regió Metropolitana. Barcelona, CESB.

concertació

Principi Director del Treball 1
concertació

En el disseny de la política municipal d'habitatge s'haurà de treballar la capacitat per potenciar fórmules d'acord i presa de decisions en la planificació i execució de les previsions del Pla. Especialment, l'impuls del pacte de gestió com a instrument per mobilitzar recursos de manera eficaç, d'acord amb les previsions i programes de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge i de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques.

transversalitat

Principi Director del Treball 2
transversalitat

En el disseny de la política municipal d'habitatge s'haurà de treballar la capacitat de treball amb la participació de diferents departaments i regidories a través d'equips pluridisciplinars que puguin donar una resposta àgil i eficaç a les diverses vessants de la problemàtica d'accés a l'habitatge.

flexibilitat

Principi Director del Treball 3
flexibilitat

En el disseny de la política municipal d'habitatge s'haurà de treballar la capacitat per rectificar i reajustar programes i actuacions en funció de les necessitats i les característiques del context sense posar en qüestió la orientació general, les directrius i els grans eixos d'actuació del Pla d'Habitatge sinó per millorar l'eficiència i eficàcia social de les mesures.

transparència i aprenentatge

Principi Director del Treball 4
transparència i aprenentatge

En el disseny de la política municipal d'habitatge s'haurà de treballar el desenvolupament continuat del coneixement a través de l'experiència, millorant la capacitat per aprendre del passat assolint major eficiència i eficàcia en les seves actuacions futures. Al mateix temps, aquesta informació ha de ser traslladada al conjunt de ciutadans i ciutadanes amb la màxima rapidesa i claredat possibles.

3

Les nostres necessitats

Prospectiva d'habitatge a Gavà

- Introducció
- Projeccions de població
- Projeccions de llars
- Anàlisi de la demanda
- Anàlisi de l'oferta
- Potencial de necessitats

identificació de l'estudi

- Per projectar polítiques d'habitatge actives i eficaces cal un coneixement precís i exhaustiu de les necessitats. Amb aquest objectiu s'ha complementat la informació de context que ofereix l'estadística oficial disponible [veure primer apartat de l'escrit] amb un estudi específic de necessitats a Gavà. Aquest treball ens permetrà quantificar el potencial de necessitats i servirà com a base per a la programació de les diferents actuacions.

- L'estudi de les necessitats d'habitatge a Gavà en l'horitzó 2006-2012 l'ha dut a terme l'empresa D'Aleph Iniciatives i Organització en base a una metodologia pròpia, de projecció demogràfica i d'estudi del mercat local, ja aplicada en altres municipis.

metodologia

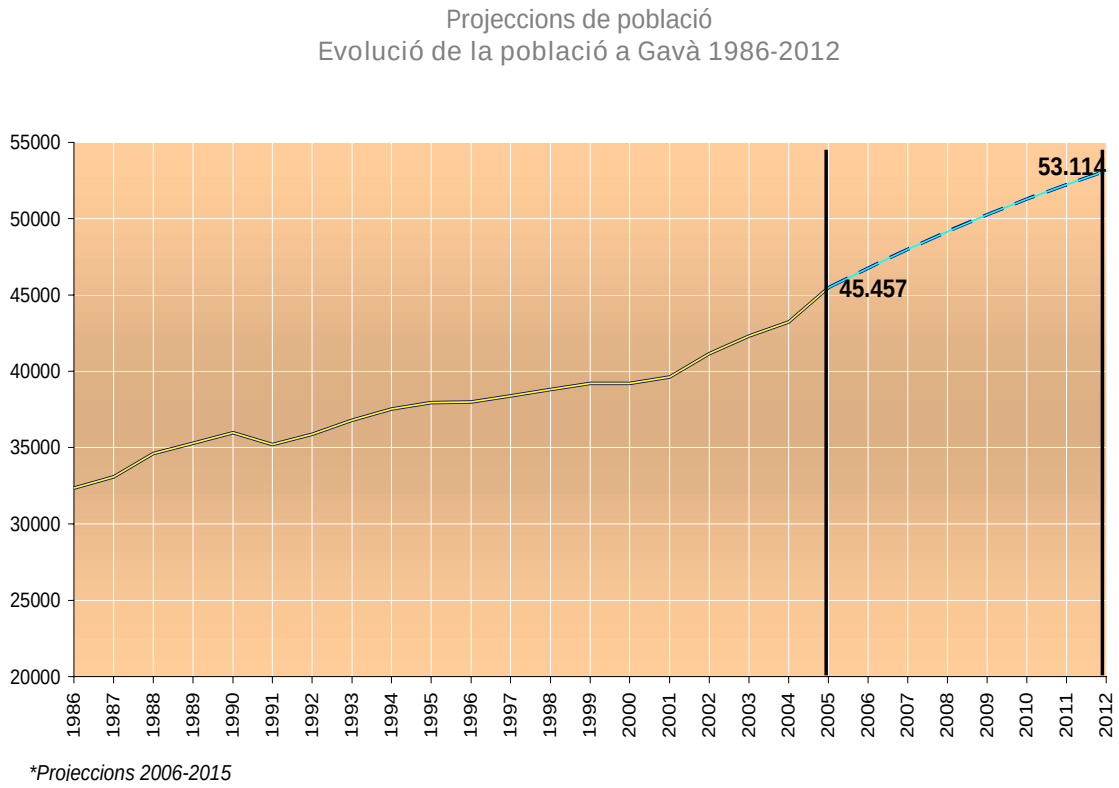
- Les projeccions de població s'elaboren a partir del mètode dels components. D'acord amb aquest, la població futura d'un municipi s'obté mitjançant la projecció dels seus components -creixement natural de la població i saldo migratori- en els períodes futurs. Aquesta projecció es basa en l'observació dels components de la població en els períodes passats i les influències rebudes pel municipi en el present. En el cas de Gavà, l'observació dels components de la població en els períodes passats ha estat possible a partir de les dades de població corresponents al període 1986-2005 obtingudes de les diverses fonts estadístiques disponibles: INE, IDESCAT i el propi Ajuntament de Gavà.

- La projecció del comportament dels components demogràfics per al període 2006-2012 s'ha basat en la consideració d'una única hipòtesi reflex de l'escenari més plausible. Aquest escenari pressuposa que, durant la primera meitat de l'horitzó de projecció, el saldo migratori reproduirà els nivells màxims observats en el període 2000-2004 per anar baixant progressivament als nivells mínims del mateix període. Així mateix, s'ha partit de la base que el creixement natural de la població es mantindrà en els nivells mínims històrics per als primers anys de l'horitzó i s'anirà recuperant a mesura que s'apropi l'any 2012, per arribar a assolir els ritmes màxims del període 2000-2004.

projeccions de població

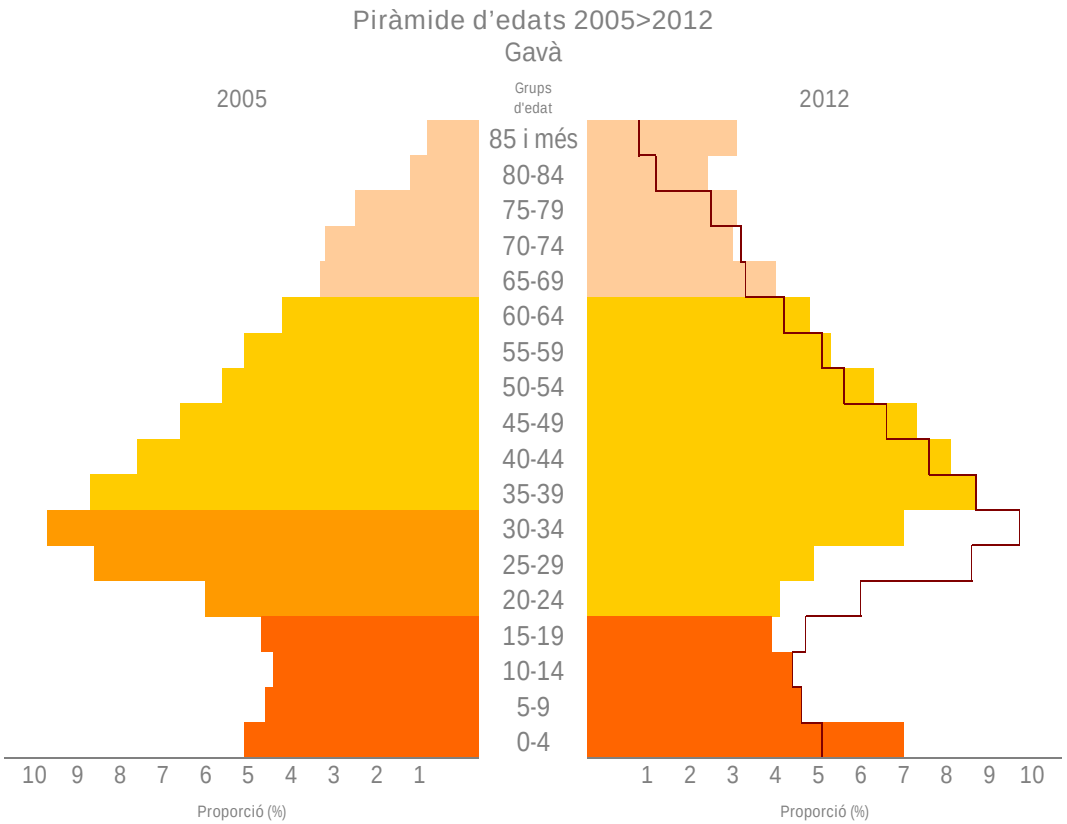
Pla D'HABITATGE 2006|2012

visualització



- La projecció demogràfica de Gavà deixa per a l'any 2012, horitzó temporal del Pla, un total de 53.114 habitants, un increment del 16,8% respecte novembre 2005.

estructura de la població



Font: Padró continu de població. Institut d'Estadística de Catalunya

metodologia

- Una vegada determinada la projecció de població es procedeix a la població de les llars.

- Les projeccions de llars s'han recolzat en l'evolució històrica d'aquesta variable a Gavà i a la comarca del Baix Llobregat. Donat que no es disposa de dades sobre el nombre de llars per al 2005, també ha estat necessari fer projeccions sobre el nombre de llars corresponent.

- A efectes de determinar el nombre de llars noves –descomptant les desapareixeran- durant el període de projecció i, per tal d'incorporar el fet què el nombre mitjà de persones per llar ha passat de 3,3 l'any 1991 a 2,88 l'any 2001, s'han considerat dos escenaris diferents en funció de la dimensió mitjana de les llars noves:

  - Escenari baix: la dimensió mitjana de les llars parteix d'un nivell de 2,8 persones per llar l'any 2005 i experimenta un suau descens fins a arribar 2,7 persones per llar l'any 2012.

  - Escenari alt: partint de 2,71 persones per llar l'any 2005, la dimensió mitjana de les llars es redueix progressivament fins a situar-se en 2,6 persones per llar l'any 2012.

quantificacions

Projecció de les llars a Gavà 2005-2012* (nombre de llars)

	Escenari baix				Escenari alt			
	Llars	Var. %	Var. N	Pers/Llar	Llars	Var. %	Var. N	Pers/Llar
2005	16.235			2,8	16.774			2,7
2006	16.818	3,6	583	2,8	17.380	3,6	606	2,7
2007	17.385	3,4	567	2,8	17.971	3,4	591	2,7
2008	17.872	2,8	487	2,8	18.547	3,2	576	2,7
2009	18.274	2,2	402	2,8	18.963	2,2	416	2,7
2010	18.781	2,8	507	2,7	19.495	2,8	532	2,6
2011	19.199	2,2	418	2,7	19.931	2,2	436	2,6
2012	19.672	2,5	473	2,7	20.429	2,5	498	2,6

- Segons l'escenari elevat, referent de disseny i programació de les polítiques, el nombre de llars el 2012 serà de 20.429 unitats amb un promig de 2,6 persones per llar.

metodologia

- Determinada la població de futur i les llars que aquesta formarà, s'analitza la demanda local d'habitatge.

- Per aconseguir la informació de la demanda d'habitatge actual a Gavà, s'ha treballat amb la informació aportada pels APIs del municipi. En aquest sentit, es va demanar a una vintena d'agents de la propietat immobiliària que omplissin 15 fitxes amb dades individuals sobre els seus sol·licitants d'habitatge excloent tota referència personal d'acord amb la Llei de protecció de dades.

- En aquest context, l'anàlisi de la demanda d'habitatge al municipi de Gavà parteix de la informació quantitativa continguda a les 165 fitxes que han omplert els intermediaris immobiliaris del municipi. Les esmentades fitxes fan referència a les sol·licituds de compra o lloguer d'habitatge rebudes durant els darrers mesos, i permeten reflectir la situació actual de la demanda d'habitatge al municipi.

metodologia

Anàlisi de la demanda
Model anvers i revers de la fitxa lliurada als APIs

FITXES DE LES DARRERES SOL·LICITUDS REBUDES A L'EMPRESA

Perfil dels sol·licitants

1. Edat: Menys de 20 anys ☐ 20-24 anys ☐ 25-29 anys ☐ 30-34 anys ☐ 35-64 anys ☐ 65 anys i més ☐

2. Lloc de naixement: Espanya ☐ Europa ☐ Llatinoamèrica ☐ Magrib ☐ Àfrica subsahariana ☐ Àsia ☐ Altres: _____

3. Tipus de família:
- Homes sols ☐
- Dones soles ☐
- Persona sola amb fills ☐
- Persona sola amb persones grans ☐
- Persona sola amb fills i persones grans ☐
- Parella sense fills ☐
- Parella amb fills ☐
- Parella amb persones grans ☐
- Parella amb fills i persones grans ☐

4. Situació laboral: Treballa ☐ Estudia ☐ Estudia i treballa ☐ Aturat/da ☐ Feines de la llar ☐ Pensionista ☐

5. Municipi on viu actualment: _____

6. Ingressos familiars mensuals nets:
- Menys de 300€ ☐
- Entre 300€ i 599€ ☐
- Entre 600€ i 899€ ☐
- Entre 900€ i 1.199€ ☐
- Entre 1.200€ i 1.499€ ☐
- Entre 1.500€ i 1.799€ ☐
- Entre 1.800€ i 2.999€ ☐
- 3.000€ i més ☐ → especificar: _____

7. Habitatges de procedència:
- Propietat del sol·licitant ☐
- Propietat de la parella ☐
- Propietat de la família ☐
- Lloguer propi ☐
- Lloguer de la parella ☐
- Lloguer de la família ☐
- Habitatge cedit per l'empresa ☐
- Habitatge cedit per la família ☐
- Altres (especificar): _____

Característiques de l'habitatge desitjat

8. Motius de la cerca d'habitatge (respostes no excloents):
- Millor confort i/o qualitat ☐
- Cerca d'un habitatge més gran ☐
- Desig d'un habitatge de propietat ☐
- Per estudis ☐ → Per quan temps? _____
- Per feina ☐ → Per quan temps? _____
- Emancipació de la família ☐
- Separació/divorci ☐
- Habitatge per altres familiars ☐
- Inversió ☐
- Segona residència ☐

9. Tipus d'habitatge desitjat:
- Apartament de menys de 40 m² ☐
- Habitatge plurifamiliar de menys de 60 m² ☐
- Habitatge plurifamiliar de 60 a 89 m² ☐
- Habitatge plurifamiliar de 90 a 120 m² ☐
- Habitatge plurifamiliar > 120 m² ☐
- Habitatge unifamiliar ☐

10. Característiques de l'habitatge desitjat:
- Nou ☐
- Segona mà (semi-nou) ☐
- Segona mà per reformar ☐
- Indiferent ☐

11. Règim de tinença desitjat: Propietat ☐ Lloguer ☐

12. Per què cerca un habitatge de lloguer?
- No disposa de prou recursos econòmics per accedir a la propietat ☐
- Estada temporal ☐
- No desitja un lligam econòmic a llarg termini ☐
- Té una situació laboral inestable ☐
- Altres: _____

13. Nombre de persones que viuran a l'habitatge: ☐

14. Nombre d'habitacions desitjades: ☐

15. Serveis desitjats: Calefacció ☐ Ascensor ☐ Mobles ☐ Porter automàtic ☐ Garatge ☐

16. Municipi on cerca habitatge: _____

17. Barri o zona desitjats: _____

18. Quin són els principals criteris de la ubicació de l'habitatge? (respostes no excloents)
- Lloc cèntric ☐
- Preus de la zona ☐
- Tipus d'habitatge ☐
- Bones comunicacions ☐
- Qualitat ambiental ☐
- La gent que hi viu ☐
- Hi viuen amics i/o familiars ☐
- Proximitat equipaments/serveis ☐
- Altres: _____

19. Si està cercant un habitatge de compra, quin és el preu desitjat?
- Menys de 42.000€ ☐
- Entre 90.150€ i 120.199€ ☐
- Entre 42.000€ i 60.099€ ☐
- Entre 120.200€ i 180.299€ ☐
- Entre 60.099€ i 90.149€ ☐
- Entre 180.300€ i 240.399€ ☐
- 240.400€ i més ☐ → especificar: _____

20. Si, en canvi, cerca un habitatge de lloguer, quin és el preu desitjat del lloguer (euros al mes)?
- Menys de 120€ ☐
- Entre 360€ i 479€ ☐
- Entre 120€ i 239€ ☐
- Entre 480€ i 539€ ☐
- Entre 240€ i 359€ ☐
- 540€ o més ☐ → especificar: _____

21. Formes de pagament (respostes no excloents)
- Comptat ☐
- Ajut de la família ☐
- Hipoteca ☐
- Venda d'un pis de la meva propietat ☐
- Ajuts oficials de l'administració ☐

22. ¿Quant temps fa que cerca habitatge?
- Menys d'un mes ☐
- Entre un i tres mesos ☐
- Entre quatre i sis mesos ☐
- Entre set mesos i un any ☐
- Més d'un any ☐

Gràcies per la seva col·laboració,

resultats

- D'acord amb les respostes obtingudes, el sol·licitant tipus d'habitatge a Gavà a través dels serveis d'un API és una parella -amb o sense fills-. Es pot trobar de forma quasi igual de freqüent dins de totes les franges d'edat entre 25 i 64 anys. El seu nivell d'ingressos estaria principalment o bé a la franja que va entre els 1.200 i els 1.500 € nets mensuals, o bé a la que va entre 1.800 i 3.000 € nets mensuals.

- Així mateix, es tracta d'un sol·licitant que resideix al mateix municipi i que ha nascut a Espanya –o a Amèrica Llatina, però en una proporció molt inferior-.

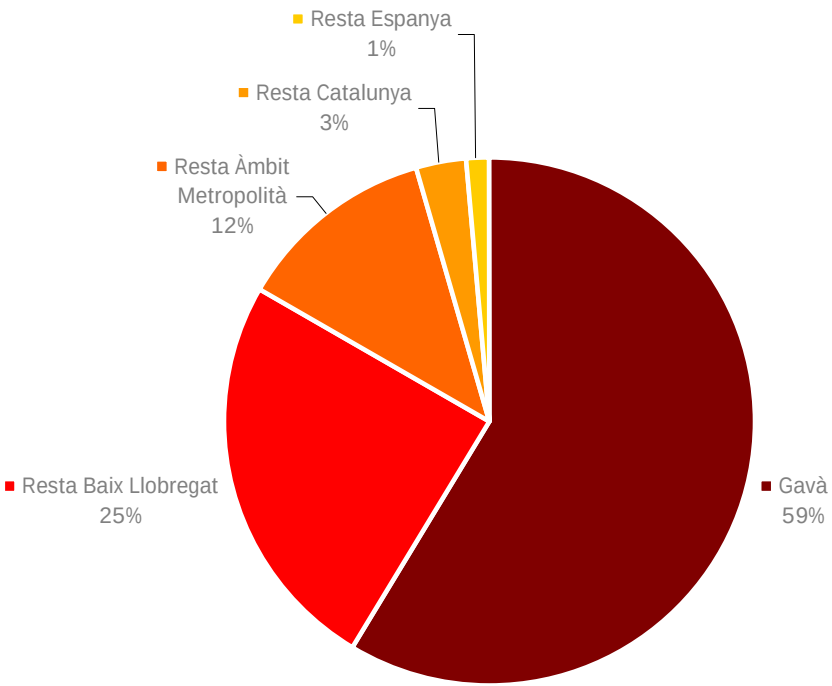
- Quant a les característiques de l'habitatge, el demandant tipus desitja comprar un habitatge plurifamiliar, amb una superfície d'entre 60 i 89 m2, amb un preu màxim de compra situat entre 180.300 i 240.400 € en total. El sol·licitant tipus d'un habitatge de lloguer estaria disposat a assumir un preu màxim superior a 480 € al mes-.

- El demandant tipus d'habitatge a Gavà es mou impulsat per la cerca d'un millor confort, qualitat o superfície, el desig de convertir-se en propietari o d'emancipar-se de la família. Per contra, la cerca d'un habitatge en lloguer ve motivada, fonamentalment, per la manca de recursos econòmics suficients per accedir a la propietat.

- L'explotació de les fitxes amb una mica més de detall ofereix els següents resultats:

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons lloc de residència actual

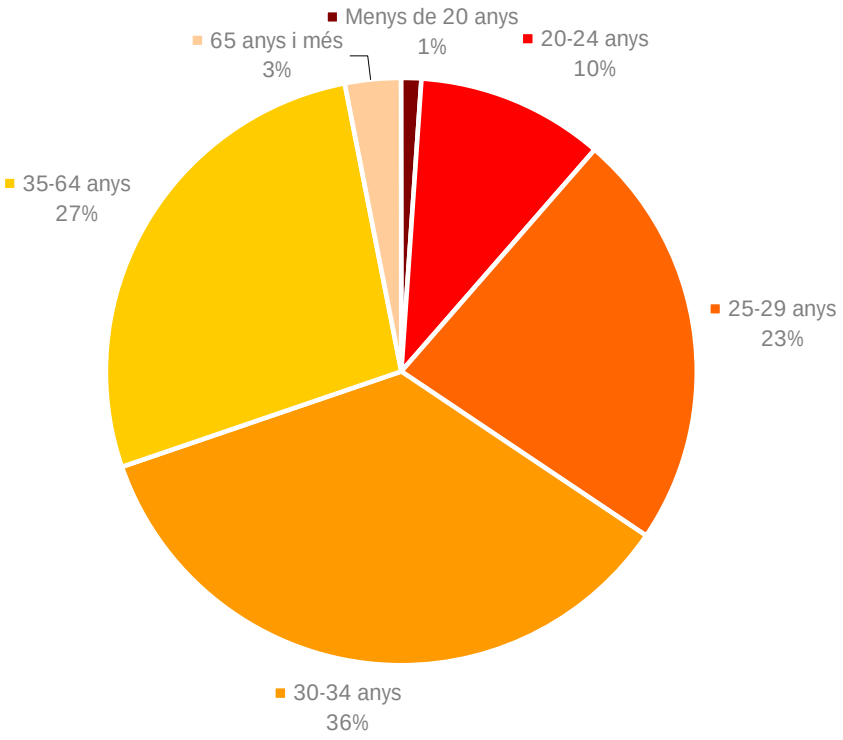


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- De manera majoritària i manifesta, la demanda d'habitatge a Gavà reflexa una necessitat pròpia, de permanència al nostre entorn. Més de la meitat dels demandants són de Gavà. Si eixamplem la mostra a l'àmbit del Baix Llobregat, ens apropem al 85% de la demanda.

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons grans grups d'edat

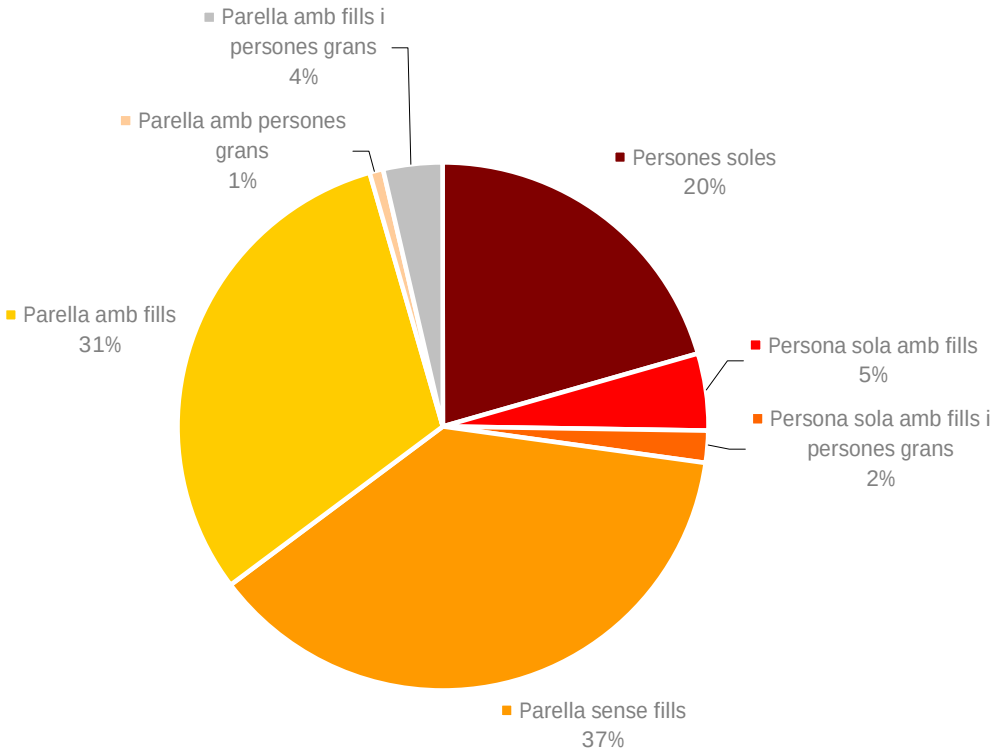


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- La demanda d'habitatge és una demanda jove. El 60% de les persones i famílies que cerquen habitatge tenen entre 25 i 34 anys.

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons tipus de llar

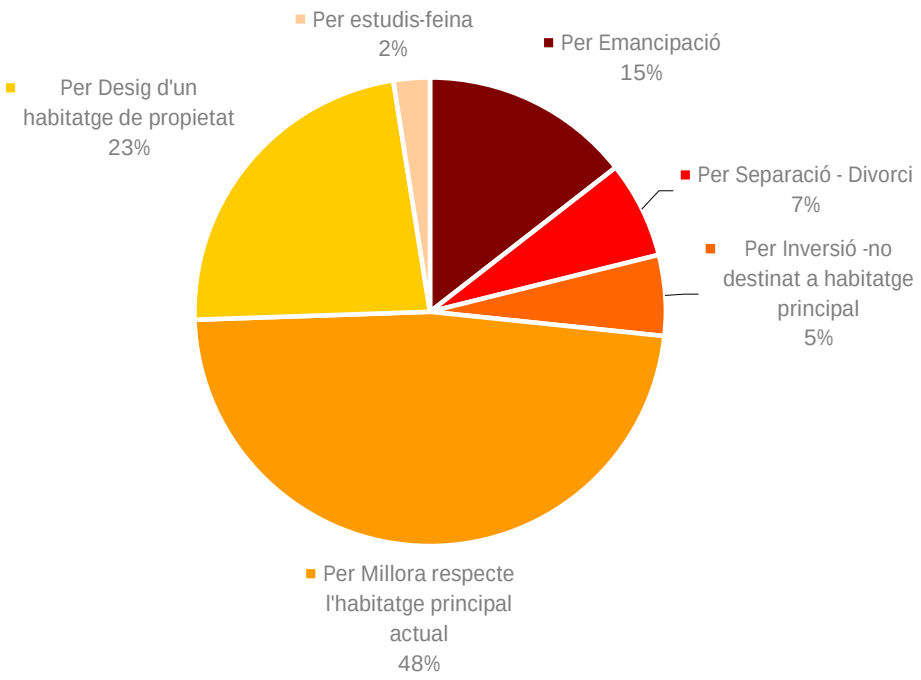


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- La demanda d'habitatge reflexa la diversitat i complexitat de les llars que repercuteix en el requeriment d'un major ventall de tipologies d'habitatge que puguin donar resposta a les seves necessitats. Hi ha tres grups destacats. Les parelles amb fills i les parelles sense fills –juntes són el 68%- i, de manera significativa, les persones soles que arriben al 20% i les persones soles amb persones al seu càrrec (7%)

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons motiu de la sol·licitud

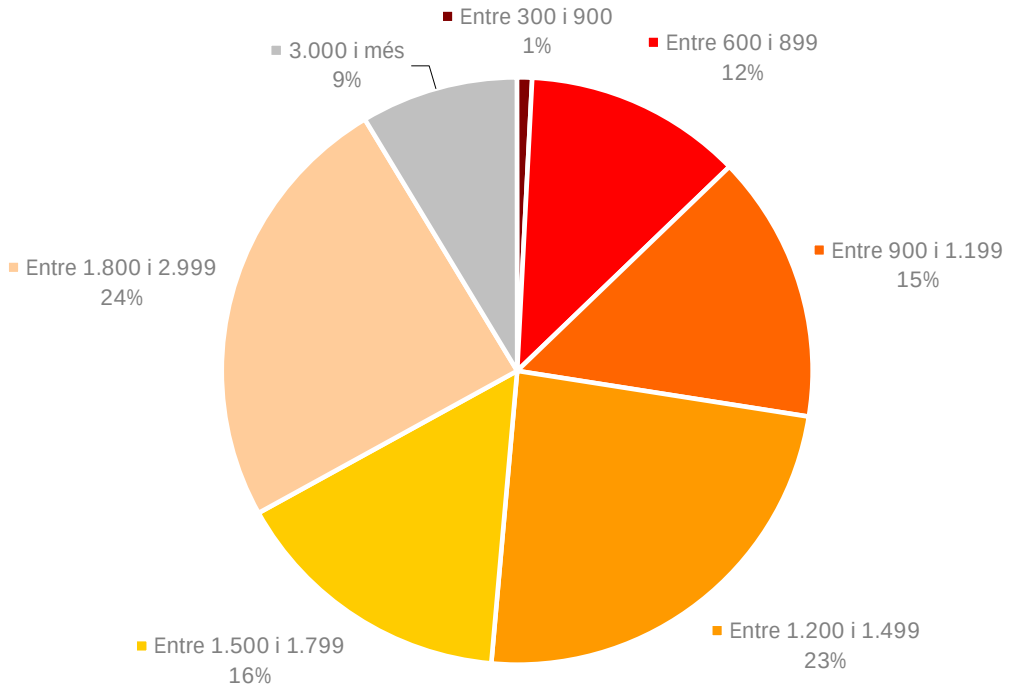


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- La major part dels ciutadans que s'acostaven als APIs ho feien per motiu de millora respecte l'habitatge habitual. És destacable també el pes de l'emancipació i, en menor mesura, els motius de separació i divorci –indicadors del creixement del nombre de llars i la seva diversitat-. La propietat és una preferència manifesta per damunt del lloguer

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons ingressos nets mensuals

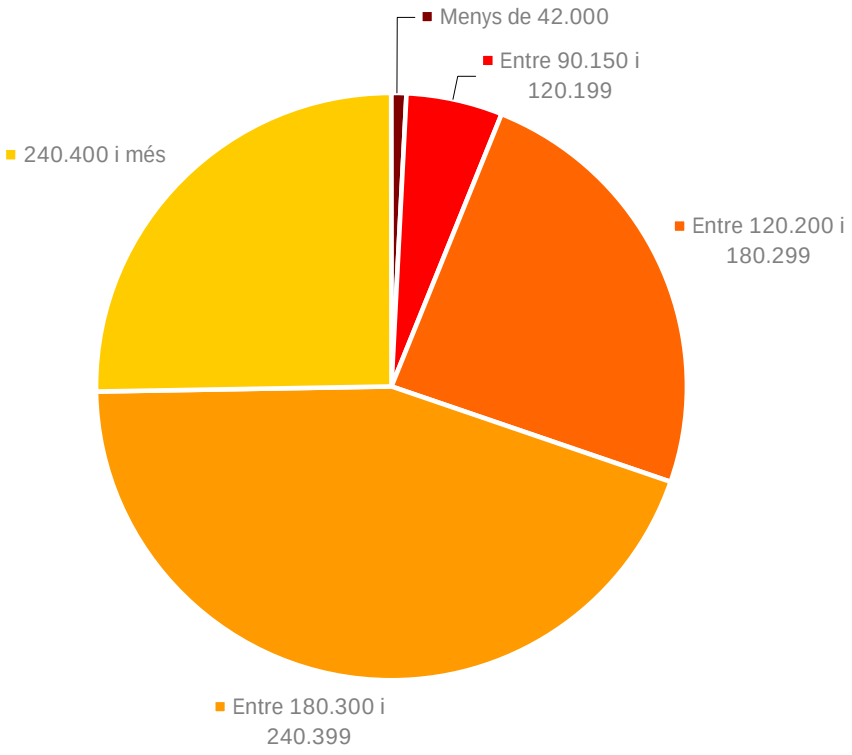


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- La renda presenta una estructura prou diversa. Els col·lectius amb rendes més baixes –fins a 900 euros- representen el 13%, les rendes mitges, amb necessitats socials generals representen al voltant del 40%. Les rendes més altres de 3.000 i una proporció significativa dels que estan entre 1.500 i 2.999 podrien accedir al mercat lliure.

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'habitatge segons preu màxim disposat a pagar

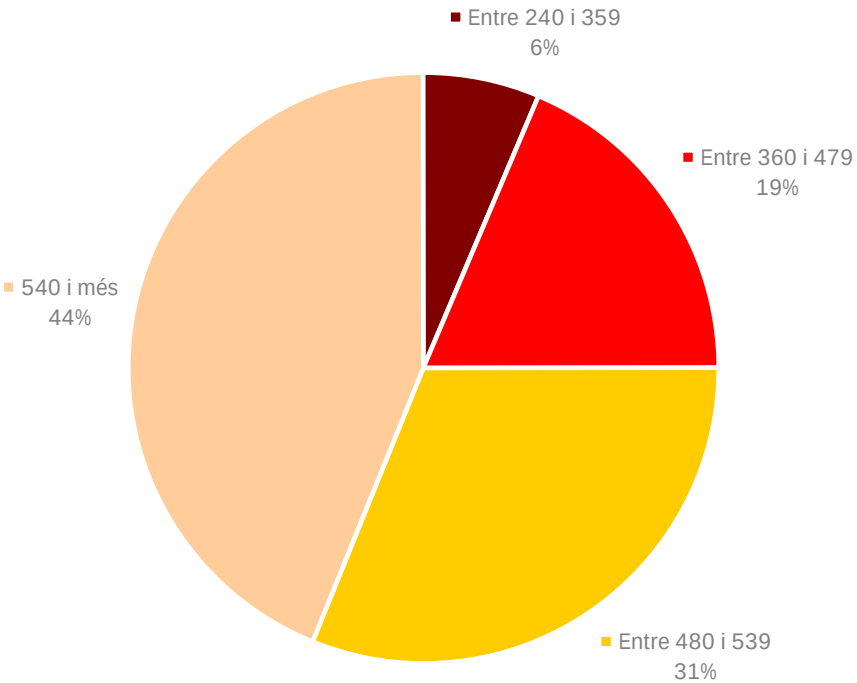


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- Un ampli nombre de sol·licitants manifesten estar disposats a pagar fins a 240.400 EUR (40 milions de pessetes) per un habitatge en propietat. Aproximadament la quarta part superen aquesta xifra.

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons lloguer mensual màxim desitjat

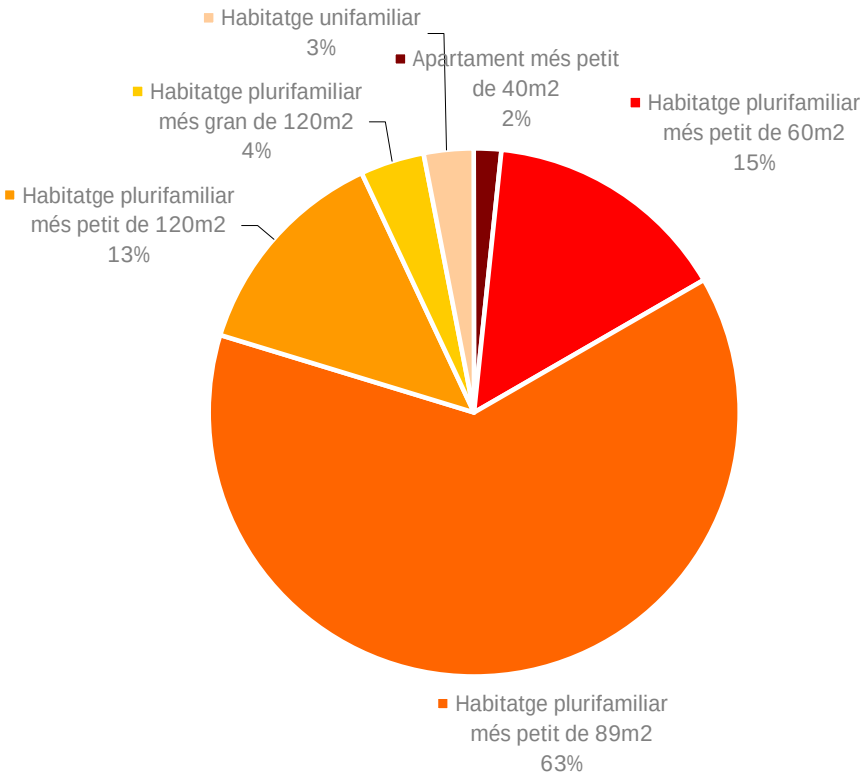


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- Els elevats percentatges de sol·licitants que estan disposats a pagar rendes altes per accedir a un habitatge de lloguer pot ser un indicador de l'escassa oferta d'aquest tipus de règim en el mercat lliure

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons tipus d'habitatge desitjat

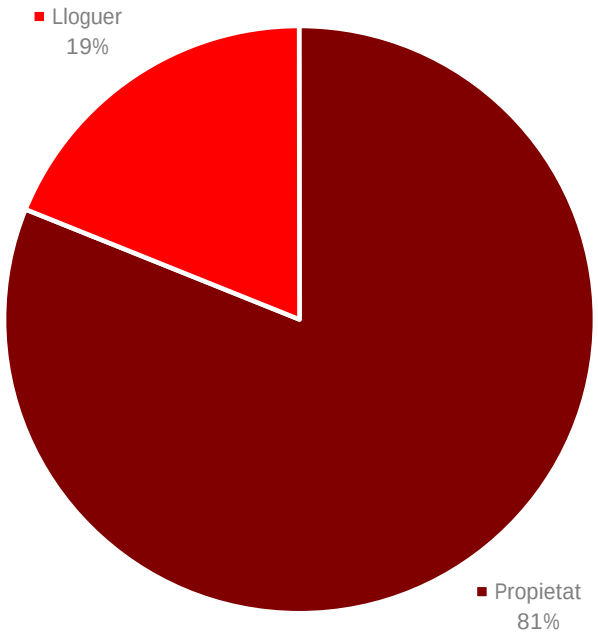


Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- Un aclaparadora majoria de sol·licitants opten per un habitatge plurifamiliar proper als 90 metres quadrats mentre l'habitatge de més de 120 metres quadrats és gairebé residual. També és una tipologia minoritària l'apartament i l'habitatge unifamiliar.

resultats

Potencial d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
Sol·licitants d'Habitatge segons tipus de tinença desitjada



Font: Ajuntament de Gavà sobre estudi de D'aleph Iniciatives i Organització en base a enquesta sobre 165 casos de sol·licituds als APIs de la ciutat

- De manera manifesta, els sol·licitants que s'adreçaren als APIs ho feren amb la voluntat d'adquirir un habitatge en propietat

metodologia

- Analitzada la demanda, l'estudi de l'oferta immobiliària s'ha fet a partir d'un buidat d'anuncis en premsa l'Octubre de 2005 amb prop de 300 casos computant, en els casos que així ha estat possible, només la superfície útil de l'habitatge.

resultats

Anàlisi de l'ofeta
Superfície i preu per règim de tinença

	Superfície (m2)	Preu (EUR)	Preu unitari (EUR/m2)
Habitatge nou	99	394.872	4.148
Habitatge usat	93	339.557	3.728
Total compravenda	94	348.738	3.798
Lloguer	87	942	11

- Dels casos estudiats de l'oferta immobiliària de Gavà es desprèn una estructura que podria dir-se típica, on s'hi donen preus superiors en l'obra nova, tant a nivell global com per preu unitari –preu per metre quadrat-). Cal destacar la major superfície mitjana d'aquesta obra nova. Una part d'aquesta oferta es pot considerar de tipus mitjà-alt, la qual cosa justifica la presència d'habitatges de dimensions considerables a preus unitaris a prop o per sobre de la mitjana.

resultats

- Els 2.723 €/m2 de la segona mà en 2004 [*] han passat als 3.727 €/m2 de 2005 (36,9% de creixement interanual), reflex de la dinàmica aguda de preus que pateix el municipi en l'actualitat.

- Pel que fa als habitatges de lloguer, suposen una oferta escassa al municipi. No obstant això, la seva superfície és només lleugerament inferior a la mitjana de la que registren els habitatges de compravenda. El preu promig estaria en 11,25 €/m2, amb una mitjana global de 942 € al mes per habitatge. És significativa la notable proporció d'oferta d'aquest tipus a l'àrea de Gavà Mar.

[*] D'acord amb les dades de Tecnigrama SA per a la Direcció General d'Habitatge

metodologia

Per calcular les necessitats d'habitatge social pel que fa a règim i característiques dels habitatges s'han fet servir els següents criteris:

- Fitxes resultants de l'estudi de Demanda: 165 casos, que ens defineixen les característiques bàsiques de les persones i famílies que volen accedir a un habitatge
- Classificació de demandants per règim i per tipologia d'habitatge:
  - Criteri de mida familiar: nombre de persones que conformen la llar del sol·licitant.
  - Criteri de 'la millor elecció': si un sol·licitant, amb uns ingressos determinats i una llar de mida X pot accedir a dos tipus de règim diferents, se l'assigna a aquell més elevat. Per exemple, si una família de tres membres queda dins d'un habitatge de tres habitacions de règim general, però la seva renda també li permetria accedir a un de tipus concertat que, tot i que sent un xic més petit també tingués superfície suficient com per ser considerada de tres habitacions, passaria a ser assignada al grup concertat.
- Correccions posteriors sobre els resultats de la mostra:
  - Correcció de mercat: s'exclouen aquells casos que poden accedir a un producte tipus mínim de segona mà.
  - Correcció de joventut: les parelles sol·licitants menors de 35 anys s'assignen a habitatges de tres habitacions i no de dos en previsió de propera descendència.

resultats

- En funció de l'oferta disponible al municipi a l'octubre de 2005, la renda de tall per accedir via hipoteca a un habitatge mínim és de 2.047,43 € nets al mes [*].

- Això suposa que el 47,7% del total de la demanda analitzada quedaria fora del mercat i que, per tant, necessitaria seria atès per oferta protegida. Aquesta demanda queda tal i com indica el quadre adjunt:

[*] Les condicions de finançament són: un tipus d'interès de referència del 3,278% (corresponent a la mitjana dels tipus mitjà dels prèstecs hipotecaris a més de 3 anys del període disponible per l'any 2005 segons el Banc d'Espanya), un termini de 30 anys, una hipoteca pel 100% del preu de l'habitatge, i un màxim del 40% dels ingressos mensuals destinats al pagament de la quota hipotecària.

resultats

Determinació de necessitats
Projecció de llars amb necessitats d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenari
(Hipòtesi: 47,7% de la demanda amb necessitats d'ajuts)

	Escenari baix					
	2006-2009			2010-2012		
	Noves Llars	Noves Llars amb necessitats globals	Noves Llars amb necessitats socials	Noves Llars	Noves Llars amb necessitats	Noves Llars amb necessitats socials
Total	2.039	1.066	973	1.398	731	667
Mitjana anual	510	267	243	466	244	222
	Escenari alt					
	2006-2009			2010-2012		
	Noves Llars	Noves Llars amb necessitats globals	Noves Llars amb necessitats socials	Noves Llars	Noves Llars amb necessitats	Noves Llars amb necessitats socials
Total	2.190	1.145	1.045	1.465	766	699
Mitjana anual	548	287	261	488	255	233

síntesi

Potencial de necessitats d'habitatge (2006-2012)

3.655 noves llars

De les quals, potencial de necessitats socials d'habitatge (2006-2012)

1.744 noves llars

4

les polítiques de resposta

programes i actuacions per una residència pròxima i de qualitat

- Introducció
- Ampliació i optimització del parc d'habitatges
- Extensió de la renovació urbana i la rehabilitació
- Impuls als serveis locals d'habitatge
- Potencial i bases de programació

Un Pla ampli, amb múltiples i diverses actuacions

- Quantificades les necessitats i d'acord amb els principis directors de la política municipal, el Pla d'Habitatge 2006-2012 articula tres programes d'intervenció que disposen un conjunt ampli i divers d'actuacions.

- Aquests programes s'adrecen a fomentar l'accés pròxim i assequible a l'habitatge a través de la gestió social de nous sectors urbans, de la producció de nou habitatge, de la dinamització del mercat de lloguer, de l'optimització del parc vacant, de l'extensió i millora dels serveis municipals d'habitatge i de la promoció del manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges existent.

- El Pla assenta les bases de planificació i execució de cadascun dels programes. Tanmateix, es concreten només aquelles actuacions que, donada la seva naturalesa i estat de desenvolupament, fan possible la quantificació i calendarització en el moment de redacció d'aquest document.

Un Pla ampli, amb múltiples i diverses actuacions

- Durant el període de vigència del Pla es realitzaran els acords oportuns entre administracions per facilitar l'impuls de les actuacions i s'assumiran les mesures oportunes, organitzatives i pressupostàries, per garantir-ne el bon compliment.

- La suma de la iniciativa municipal i els compromisos que puguin adquirir-se amb la resta d'administracions i entitats acabarà per conformar l'abast íntegre del Pla d'Habitatge 2006-2012.

- El principal objectiu és assolir un "potencial d'actuacions" suficient per cobrir la demanda d'habitatge, ja expressada en el potencial de necessitats descrit a l'apartat anterior. Aquestes necessitats es resumeixen en la creació, per al període 2006-2012, de 3.655 nous habitatges, 1.744 dels quals assequibles [*].

[*] El concepte habitatge assequible es correspon amb el d'habitatges amb protecció oficial tal i com s'expressa a l'article 6 del Decret 255/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. També es consideren assequibles aquelles habitatges buits que es mobilitzen per ser utilitzats amb finalitats socials.

Un Pla ampli, amb múltiples i diverses actuacions

- El directori de programes i actuacions del Pla d'Habitatge 2006-2012 és el següent:

A Programa d'ampliació i optimització del parc d'habitatges
- A1 Actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat a la venda
- A2 Actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat al lloguer
- A3 Actuacions de mobilització del parc d'habitatges buits

B Programa d'extensió de la renovació urbana i la rehabilitació
- B1 Actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges
- B2 Actuacions de millora de les condicions d'edificis i habitatges

C Programa d'impuls als serveis locals d'habitatge
- C1 Actuacions d'extensió i consolidació del mercat local de lloguer
- C2 Actuacions de desenvolupament institucional de les polítiques d'habitatge
- C3 Actuacions de foment de la informació i la transparència en l'àmbit de l'habitatge

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat a la venda

Objectius

- Cobrir les necessitats socials i les necessitats de millora de col·lectius diversos, tant en àmbits de nou planejament aprovat com barris en transformació i nou planejament pendent.
- Evitar l'expulsió de gavanencs i gavanenques cap a municipis propers per manca d'habitatges a l'abast en una conjuntura demogràfica de creixement poblacional.
- Mantenir i potenciar la quota d'habitatges protegits de Gavà, que en els darrers anys ha estat de les més elevades de Catalunya.
- Contribuir a la regulació del preu de l'habitatge al nostre municipi i proporcionar el suficient habitatge a preu de mercat

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat a la venda

Descripció de les actuacions (1 de 2)

- Nou habitatge assequible destinat a la venda a l'àmbit de Can Ribes.
  - Habitatges totals: 494
  - Habitatges assequibles destinats a la venda: 199
- Nou habitatge assequible destinat a la venda a l'àmbit de Can Horta.
  - Habitatges totals: 715
  - Habitatges assequibles destinats a la venda: 417
- Nou habitatge assequible destinat a la venda a l'àmbit de Canyars Sud.
  - Habitatges totals: 1.940
  - Habitatges assequibles destinats a la venda: 675

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat a la venda

Descripció de les actuacions (2 de 2)

- Nou habitatge assequible destinat a la venda a l'àmbit de Riera Sant Llorenç.
  - Habitatges totals: 126
  - Habitatges assequibles destinats a la venda: 126

- Nou habitatge assequible destinat a la venda a l'àmbit de Ferreres.
  - Habitatges totals: 90
  - Habitatges assequibles destinats a la venda: 26

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat a la venda

Mesures d'acompanyament

- L'ajuntament de Gavà, a través de l'òrgan de gestió que es consideri oportú, facilitarà l'accés als ajuts públics en matèria de promoció i adquisició d'habitatge protegit destinat a venda tal i com s'estableix en el Decret 255/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

- Els criteris per a l'adjudicació d'habitatge promogut per l'ajuntament de Gavà seran fixats a través d'unes bases que hauran de tenir em compte, entre d'altres, l'acreditació i antiguitat d'empadronament a Gavà.

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat al lloguer

Objectius

- Cobrir les necessitats socials i les necessitats de millora de col·lectius diversos, tant en àmbits de nou planejament aprovat com barris en transformació i nou planejament pendent.
- Atendre necessitats socials temporals i, en especial, proveir habitatge assequible per als joves amb un preu d'arrendament que afavoreixi l'estalvi per optar, de manera diferida, a l'accés directe al mercat local d'habitatge
- Promoure d'habitatge amb serveis destinats a col·lectius específics: apartaments amb serveis per gent gran i residències assistides
- Dinamitzar el parc d'habitatges de lloguer de la ciutat per millorar la cobertura de necessitats temporals d'allotjament i la mobilitat de famílies i ciutadans

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat al lloguer

Descripció de les actuacions

- Nou habitatge assequible destinat al lloguer a l'àmbit de Ferreres.
  - Habitatges totals: 90
  - Habitatges assequibles destinats al lloguer: 64

- Nou habitatge assequible destinat al lloguer a l'àmbit de Bòbiles.
  - Habitatges totals: 50
  - Habitatges assequibles destinats al lloguer: 50

- Nou habitatge assequible destinat al lloguer a l'àmbit de Can Trias.
  - Habitatges totals: 60
  - Habitatges assequibles destinats al lloguer: 60

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat al lloguer

Mesures d'acompanyament

- L'ajuntament de Gavà, a través de l'òrgan de gestió que es consideri oportú, facilitarà l'accés als ajuts públics en matèria de promoció i oferta d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer tal i com s'estableix en el Decret 255/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. De manera especial, els ajuts de prevenció de l'exclusió social residencial consistents en subvencions al lloguer de col·lectius amb necessitats específiques: joves, gent gran, famílies nombroses, famílies monoparentals i persones que hagin patit situacions de violència domèstica.

- En funció de les necessitats i per assegurar la rendibilitat econòmica i social de les promocions de lloguer assequible, l'ajuntament de Gavà es reserva la facultat d'instrumentar fórmules específiques de gestió d'aquestes actuacions. Aquesta reserva s'aplica a la decisió de participació, encomana de gestió o provisió directa d'aspectes com el finançament de les promocions, l'acompanyament als processos d'adjudicació i el seguiment del compliment dels contractes de lloguer i la seva rotació, entre d'altres.

- Els criteris per a l'adjudicació d'habitatge assequible de lloguer seran fixats a través d'unes bases que hauran de tenir em compte, entre d'altres, l'acreditació i antiguitat d'empadronament a Gavà.

actuacions de mobilització del parc d'habitatges buits

Objectius

- Estimular l'ocupació del parc d'habitatges vacants per destinar-lo als objectius de reforçament del parc d'habitatges de lloguer assequible.
- Atendre necessitats socials temporals i, en especial, proveir habitatge assequible per als joves amb un preu d'arrendament que afavoreixi l'estalvi per optar, de manera diferida, a l'accés directe al mercat local d'habitatge
- Dinamitzar el parc d'habitatges de lloguer de la ciutat per millorar la cobertura de necessitats temporals d'allotjament i la mobilitat de famílies i ciutadans

actuacions de mobilització del parc d'habitatges buits

Descripció de les actuacions (1 de 2)

- La generació de nou habitatge per aquesta política s'inicia amb la captació d'habitatges disponibles o potencialment disponibles en base al treball de camp que permeti fixar el nombre real d'habitatges vacants.

- La mobilització es fa efectiva quan l'habitatge buit passa a forma part del parc d'habitatges de lloguer assequible. Per fer-ho possible l'ajuntament actua com a mediador i millora les condicions de seguretat i confiança de l'arrendador a través d'un doble sistema d'assegurances: una pòlissa que garanteix el continent (estat de conservació de l'habitatge) i el contingut (mobles) –assegurança multirrisc- per una banda, i el cobriment de la garantia de cobrament de les rendes de lloguer per un termini determinat – pòlissa de caució-, per l'altra. Com a contraprestació, l'ajuntament pot destinar l'habitatge als col·lectius amb necessitats socials manifestes i, de manera especial, el col·lectiu de joves.

actuacions de mobilització del parc d'habitatges buits

Descripció de les actuacions (2 de 2)

- L'ajuntament pren el compromís d'implantació gradual del servei de mediació per a la mobilització del parc d'habitatges buits amb l'objectiu de proveir 100 nous habitatges de lloguer assequible per aquest sistema [*] en el període 2006-2012, d'acord amb la següent periodificació:

Any	Habitatges que s'incorporen	Cartera d'Habitatges
2006	5	5
2007	10	15
2008	10	25
2009	15	40
2010	15	55
2011	20	75
2012	25	100

[*] El ritme d'incorporació d'habitatges és aproximatiu i pot variar en funció de l'estat de desenvolupament del servei de mediació i de les característiques del parc d'habitatges buits, mantenint el compromís de gestió de 100 habitatges d'aquestes característiques l'any 2012.

actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat al lloguer

Mesures d'acompanyament

- L'ajuntament de Gavà, a través de l'òrgan de gestió que es consideri oportú, facilitarà l'accés als ajuts públics en matèria de promoció i oferta d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer tal i com s'estableix en el Decret 255/2005, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. De manera especial, els ajuts de prevenció de l'exclusió social residencial consistents en subvencions al lloguer de col·lectius amb necessitats específiques: joves, gent gran, famílies nombroses, famílies monoparentals i persones que hagin patit situacions de violència domèstica.

- En funció de les necessitats i per assegurar la rendibilitat econòmica i social de les operacions de mobilització del parc d'habitatges buits, l'ajuntament de Gavà es reserva la facultat d'instrumentar fórmules específiques de gestió d'aquestes actuacions. Aquesta reserva s'aplica a la decisió de participació, encomana de gestió o provisió directa d'aspectes com el l'acompanyament als processos d'adjudicació, la gestió de la cartera de lloguers generada per aquest mètode i el seguiment del compliment i rotació dels contractes, entre d'altres.

síntesi de les actuacions d'ampliació i optimització

Visualització dels àmbits

síntesi de les actuacions d'ampliació i optimització

Quantificació segons àmbit d'actuació
Potencial de les actuacions d'ampliació i optimització del parc d'habitatges

	Habitatges Totals	Habitatges assequibles destinats a la venda	Habitatges assequibles destinats al lloguer	% Habitatge Assequible
Per mobilització del parc d'habitatges buits	100		100	100%
En àmbits de nou planejament aprovat	326	152	174	100%
En barris en transformació i nou planejament pendent	3.149	1.291		41%
Total	3.575	1.443	274	48%

- El potencial d'actuacions del programa d'ampliació i optimització del parc d'habitatges es xifra en 3.575 nous habitatges, dels quals 1.443 –un 48%- són habitatges assequibles. Amb més detall, són habitatges assequibles la quantitat íntegra de les actuacions per mobilització del parc d'habitatges buits i totes les promocions en àmbits de nou planejament aprovat.

síntesi de les actuacions d'ampliació i optimització

Quantificació segons temps d'execució
Potencial de les actuacions d'ampliació i optimització del parc d'habitatges

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Habitatges totals	221	554	731	1.061	15	20	973
Habitatges assequibles destinats a la venda	152	199	417	258			417
Habitatges assequibles destinats al lloguer	69	60	70	15	15	20	25

- La distribució de les actuacions en el temps permet oferir una resposta gradual a les necessitats d'habitatge i en el moment en que aquestes es generen. S'incorporen una mitjana de 511 nous habitatges per any durant el període de vigència del Pla.

actuacions de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges

Objectius

- Fomentar la rehabilitació dels habitatges i dels edificis d'habitatges per a la millora de les condicions d'habitabilitat dels ciutadans i les famílies de Gavà.
- Intervenció integral en àrees residencials singulars i en polígons d'habitatges per a la millora de les condicions d'habitabilitat i de les funcions urbanes d'aquests indrets.
- En el cas de tractar-se d'habitatges buits, impulsar l'ús dels habitatges rehabilitats dins el mercat de lloguer i, de manera especial, amb fins socials.

actuacions de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges

Descripció de les actuacions

- Totes les actuacions d'aquest grup venen predeterminades per l'obtenció d'un certificat d'idoneïtat i adequació de les obres de rehabilitació a través del Programa del Test de l'edifici (TEDI) del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Formen part d'aquest grup les següents actuacions:

- En edificis d'ús residencial: rehabilitació de patologies i deficiències constructives, rehabilitació d'instal·lacions comunitàries –de serveis generals i sanejament- i actuacions de millora de les condicions de sostenibilitat i eficiència energètica dels edificis.

- En habitatges per compte dels propietaris o dels llogaters amb les facultats necessàries: les obres destinades a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat, l'adequació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat o sanejament, les obres destinades a assegurar la mobilitat dels usuaris d'acord amb la normativa vigent i la millora de l'aïllament tèrmic o acústic.

actuacions de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges

Mesures d'acompanyament (1 de 2)

- L'ajuntament de Gavà, a través de la seva normativa fiscal, fomentarà la renovació urbana i la rehabilitació d'habitatges així com a les famílies i persones que prenguin aquesta decisió:
  - Els habitatges i edificis d'habitatges que s'acullin a obres de rehabilitació amb adequació als requeriments d'accés als ajuts públics conformats pel Test de l'Edifici (TEDI) del Departament de Medi Ambient i Habitatge, gaudiran de l'exempció de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
  - Els habitatges i edificis d'habitatges que executin obres de rehabilitació per causa d'aluminosi, altres patologies estructurals o incendi, gaudiran també de l'exempció de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

- L'ajuntament de Gavà, a través de l'òrgan de gestió que es consideri oportú, facilitarà l'accés als ajuts públics en matèria de rehabilitació tal i com s'estableix en el Decret 455/2004, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya 2004-2007 i, en especial, la gestió dels tràmits oportuns per la realització del Test de l'Edifici (TEDI), encarregat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge i requisit previ per demanar ajuts a la rehabilitació.

actuacions de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges

Mesures d'acompanyament (2 de 2)

- En funció de les necessitats i dels recursos disponibles, l'ajuntament de Gavà podrà endegar campanyes específiques de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges en àmbits concrets i de característiques socioeconòmiques i urbanístiques similars.

actuacions de millora de les condicions d'edificis i habitatges

Objectius

- Endegar campanyes específiques, obertes a tota la ciutat, per millorar les condicions d'accessibilitat dels edificis residencials.
- Endegar campanyes específiques, obertes a tota la ciutat, per millorar les condicions mediambientals dels edificis residencials.
- Endegar campanyes específiques, obertes a tota la ciutat, per millorar les condicions dels elements exteriors i les façanes dels edificis residencials.

actuacions de millora de les condicions d'edificis i habitatges

Descripció de les actuacions

- L'ajuntament de Gavà realitzarà una convocatòria pública per la concessió de subvencions a obres destinades a aconseguir la supressió de barreres arquitectòniques per mitjà de la instal·lació d'un aparell elevador o ascensor.

- La subvenció, reemborsable un cop hagin finalitzat les obres, serà de 3.000 euros per ascensor instal·lat sempre que les obres no tinguin ajuts que superin el 100% del seu cost.

- La dotació pressupostària per aquesta campanya s'eleva a 100.000 euros, oferint un potencial de 33 edificis amb nous ascensors instal·lats.

actuacions de millora de les condicions d'edificis i habitatges

Mesures d'acompanyament (1 de 2)

- L'ajuntament de Gavà, a través de la seva normativa fiscal, fomentarà la millora de les condicions dels edificis i dels habitatges així com a les famílies i persones que prenguin aquesta decisió:
  - Els habitatges i edificis d'habitatges que s'acolleixin a obres de rehabilitació amb adequació als requeriments d'accés als ajuts públics conformats pel Test de l'Edifici (TEDI) del Departament de Medi Ambient i Habitatge, gaudiran de l'exempció de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
  - Els habitatges i edificis d'habitatges que executin obres d'adaptació d'edificis i habitatges per a suprimir barreres arquitectòniques o per agençar o reparar façanes a alguns dels seus elements, gaudiran també de l'exempció de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

- L'ajuntament de Gavà, a través de l'òrgan de gestió que es consideri oportú, facilitarà l'accés als ajuts públics en matèria de rehabilitació tal i com s'estableix en el Decret 455/2004, del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya 2004-2007 i, en especial, la gestió dels tràmits oportuns per la realització del Test de l'Edifici (TEDI), encarregat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge i requisit previ per demanar ajuts a la rehabilitació.

actuacions de millora de les condicions d'edificis i habitatges

Mesures d'acompanyament (2 de 2)

- En funció de les necessitats i dels recursos disponibles, l'Ajuntament de Gavà podrà endegar campanyes específiques per la millora de les condicions d'accessibilitat, mediambientals o d'elements exteriors amb abast a tota la ciutat.

actuacions d'extensió i consolidació del mercat de lloguer

Descripció de l'actuació

- L'ajuntament de Gavà crearà el servei "Gavà Residencia Pròxima" [*], destinat a dinamitzar el mercat local del lloguer i a eixamplar les possibilitats d'accés assequible amb una actuació preferent sobre el col·lectiu de joves a través de la creació i gestió d'una borsa local d'habitatges.

- Aquest servei s'encarregarà de la gestió dels ocupants, de la captació de nous propietaris que vulguin posar el seu pis en lloguer i d'articular les mesures necessàries per ampliar el marc de confiança per que això sigui possible –cobertura de les pòlisses de multirrisc i caució-. Farà també el seguiment de la relació contractual així com la tramitació de quants ajuts públics s'escaiguin en aquest tipus d'actuacions. Aquest servei adreçarà també un programa per compartir pis.

- "Gavà Residència Pròxima" es gestionarà a través de l'Oficina Local d'Habitatge, objecte de la pròxima actuació.

[*] Denominació orientativa, subjecta a canvis.

actuacions de desenvolupament institucional

Descripció de l'actuació (1 de 2)

Totes les actuacions que es derivin del present Pla d'Habitatge es gestionaran de manera integrada amb el nou servei municipal de l'Oficina Local d'Habitatge. Són funcions d'aquesta nova dependència:

- L'orientació, informació i acompanyament de les persones i famílies que tenen interès i necessitat en accedir a un habitatge, per motius socials o de millora. Correspon a l'Oficina facilitar informació sobre ajuts públics i actuar com a finestreta única en matèria d'habitatge a Gavà

- El control de gestió del parc d'habitatges assequibles de Gavà. El seguiment i assistència als contractes de compravenda i lloguer amb protecció oficial, el seu compliment i el desplegament de les mesures necessàries en cas d'incompliment

actuacions de desenvolupament institucional

Descripció de l'actuació (2 de 2)

- El control de gestió del servei "Gavà Residència Pròxima"
- La gestió dels ajuts públics en matèria d'habitatge assequible i rehabilitació
- La coordinació i concertació amb la resta d'agents públics i privats amb incidència en el mercat local de l'habitatge i formalització dels acords i convenis que donin forma
- En funció de les necessitats, la producció d'informes sobre l'estat de compliment de les previsions del Pla i de noves actuacions que en puguin formar part

Per a la consecució d'aquest desenvolupament institucional, l'ajuntament de Gavà es reserva la facultat d'instrumentar formes diverses de gestió d'aquest servei, incloent la decisió de participació, encomana de gestió o provisió directa.

actuacions de foment de la informació i la transparència

Descripció de l'actuació

- L'ajuntament impulsarà un seguit de mesures per potenciar la transparència, la qualitat i la defensa de l'interès local en el marc del Pla d'habitatge 2006-2012 i en la mesura del marc normatiu vigent.
- S'elaborarà un informe de seguiment del Pla al finalitzar la primera meitat (2009)
- Es defensaran els interessos locals en múltiples instàncies: Federació de Municipis, Àrea Metropolitana, Associació de Promotors Públics, etc.

grau de cobertura: potencial de necessitats, potencial d'actuacions

L'estudi de necessitats	
Necessitats globals	3.665
Necessitats socials (escenari alt)	1.744

+

El conjunt d'actuacions del Pla	
Habitatges totals	3.575
Habitatges assequibles	1.717
Romanent habitatges pendents programació [*]	165

=

Les actuacions cobreixen les necessitats	
Cobertura global de necessitats	97,5%
Cobertura social de necessitats	98,5%

[*] Corresponent al sector Illa Eramprunyà. No computa en aquest càlcul de grau de cobertura. Quantificació orientativa d'unitats d'habitatge. El conjunt d'unitats finals d'unitats d'aquest sector haurà d'incorporar-se al càlcul general del grau de cobertura per acabar de completar els percentatges.

bases de programació: tipus d'usuari, tipus d'habitatge

Bases de programació per col·lectiu objectiu

		Persones i famílies joves	Persones i famílies de gent gran	Persones i famílies amb necessitats socials generals	Persones i famílies amb necessitats socials específiques	Persones i famílies amb necessitats d'accés o millora
Habitatges assequibles destinats a la venda	Habitatges amb protecció oficial de règim especial				***	
	Habitatges amb protecció oficial de règim general	*		***		*
	Habitatges amb protecció oficial de preu concertat	**		**		**
Habitatges assequibles destinats al lloguer	Habitatges de lloguer amb protecció oficial de renda bàsica a 10 anys	***	*			
	Habitatges de lloguer amb protecció oficial de renda bàsica a 25 anys		**	*		
	Habitatges de lloguer amb protecció oficial de renda bàsica a 30 anys				**	
	Habitatges amb altre tipus de cessió [apartaments amb serveis i residències assistides]		***		*	
	Resta d'habitatges					***

- Les promocions de nou habitatge hauran de tenir en compte el públic objectiu al que s'adrecen d'acord amb els principis de cobertura social i cobertura global de necessitats. S'estableix aquesta graella de prioritats a mode d'orientació.