



AJUNTAMENT DE REUS
ARQUITECTURA I URBANISME

Pla Local d'Habitatge 2014-2021



AJUNTAMENT DE REUS
ARQUITECTURA I URBANISME

El PLH de Reus 2014-2021 és un document tècnic què, a partir de l'anàlisi de la situació de l'habitatge i de les condicions socioeconòmiques, defineix i concreta les actuacions que cal desenvolupar des de l'Ajuntament de Reus per fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne.



Índex

1. Elements per a la revisió
2. Anàlisi
3. Diagnosi
4. Propostes
5. Pressupost
6. Procés participatiu



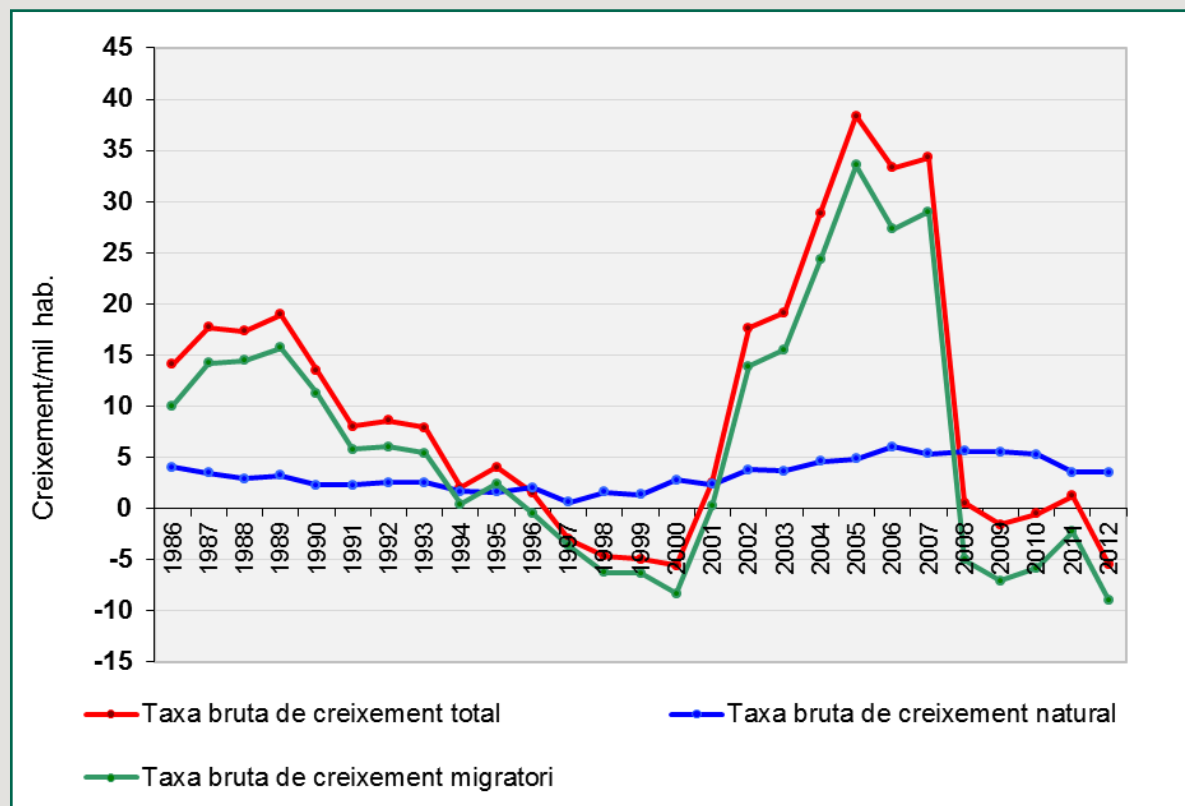
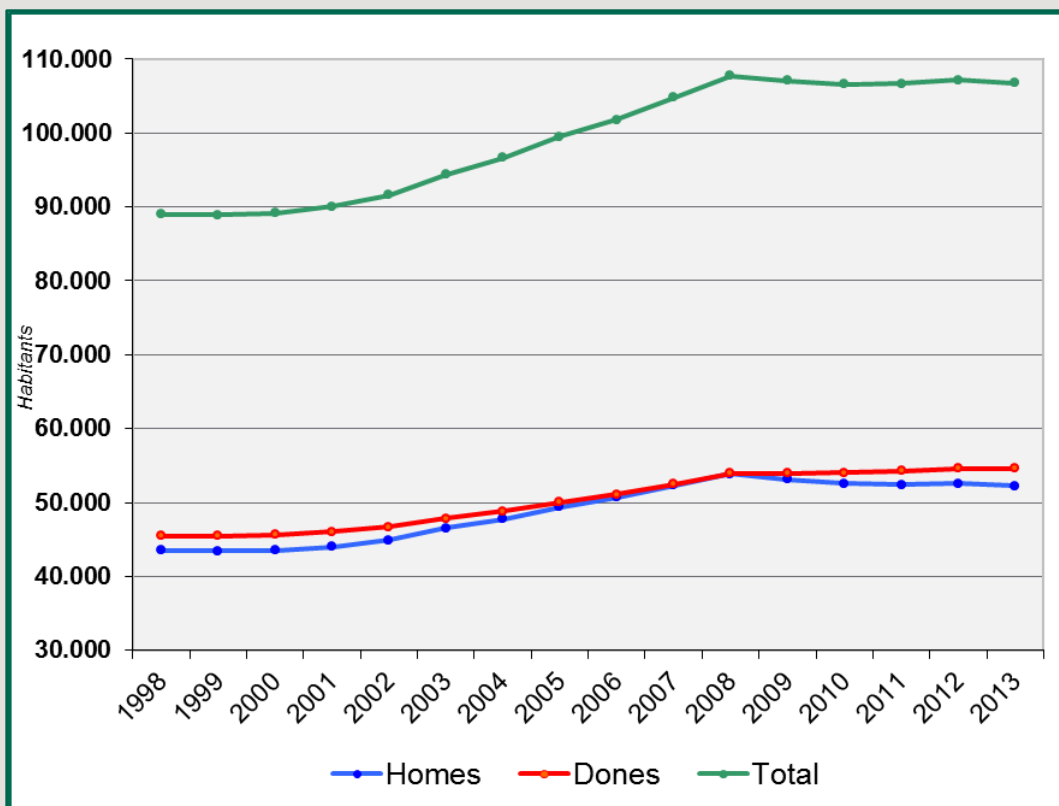
Elements per a la revisió

- Actual context de crisi social i econòmica
- Redacció de la Memòria Social del POUM
- Conèixer l'estat del parc d'habitatges
- Conèixer les necessitats actuals de la població
- Fer propostes d'actuació en l'actual context



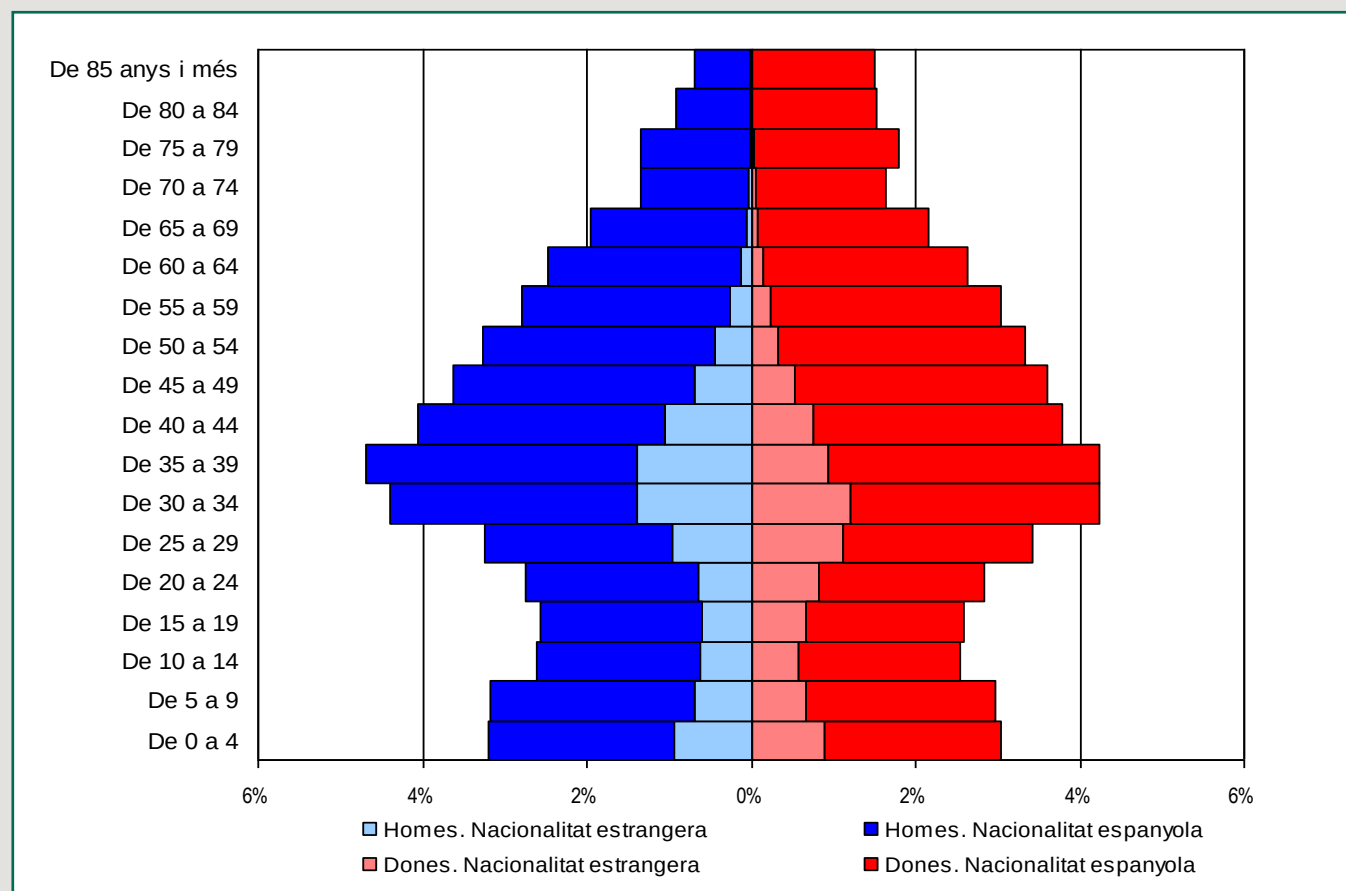
Anàlisi

Característiques de la població



Població a 1 de gener de 2013: 106.790 habitants

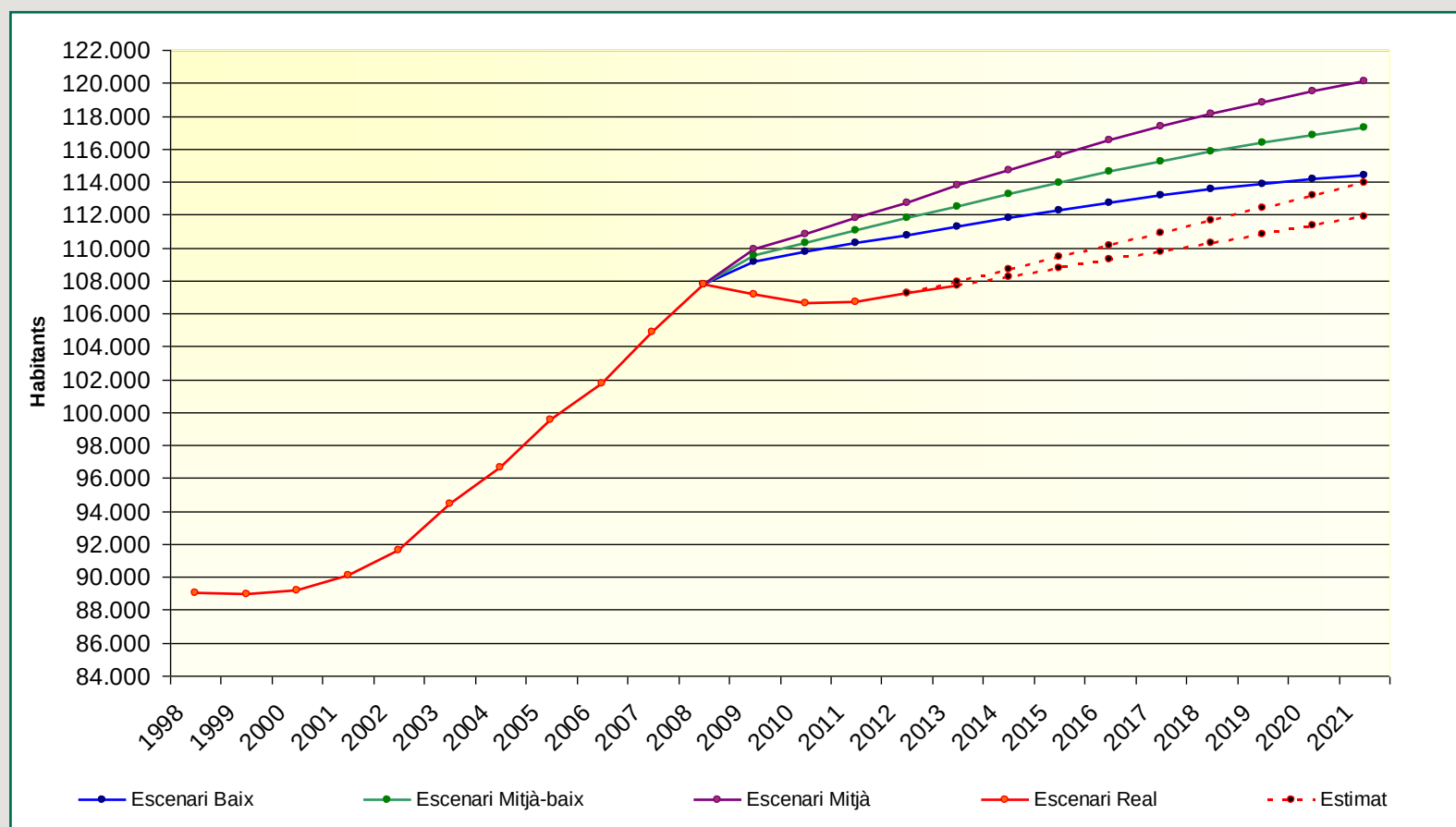
Característiques de la població



0-15 anys	16-64 anys	65 i +
19,2%	65,5%	15,3%

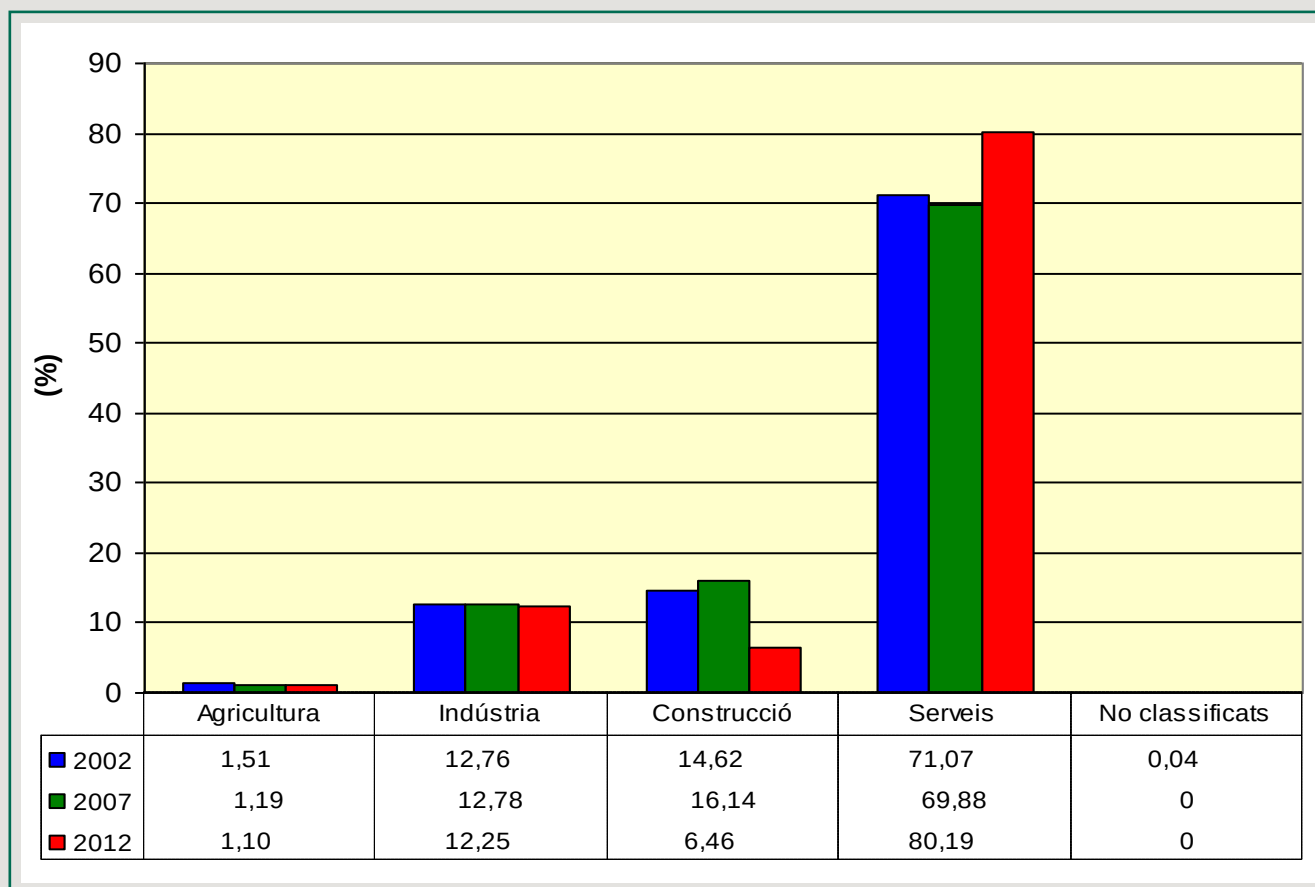


Projecció de població



	Escenari Baix	Escenari Mitjà-baix	Escenari Mitjà
Població 2021 (projectada)	114.378	117.248	120.126
Increment (2012-2021)	7.167	10.037	12.915

Contexte économique

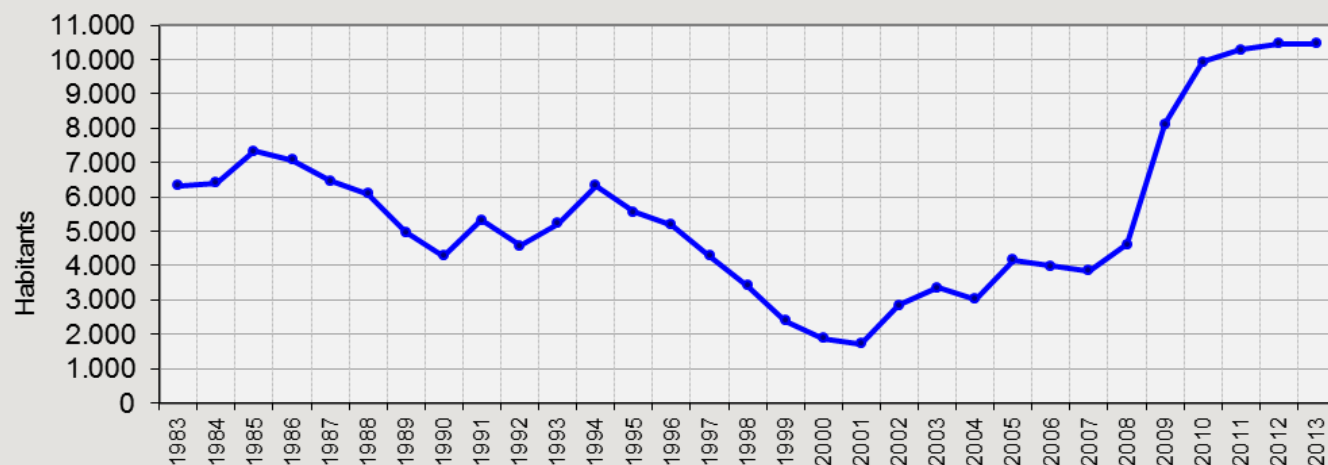


- Predominant: **Serveis (80%)**
- Davallada sector de la construcció
- 2007: 44.000 persones totals ocupades
- **2012: 34.000** persones totals **ocupades**



Context econòmic

Evolució d'aturats en nombres absoluts

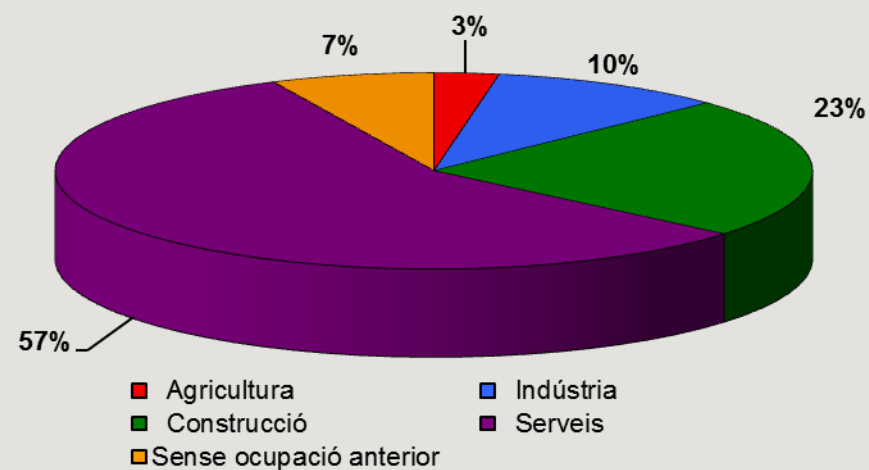


- Pèrdua de capacitat adquisitiva de les famílies.

Renda familiar disponible bruta per sota la mitjana catalana (16,7milers€)

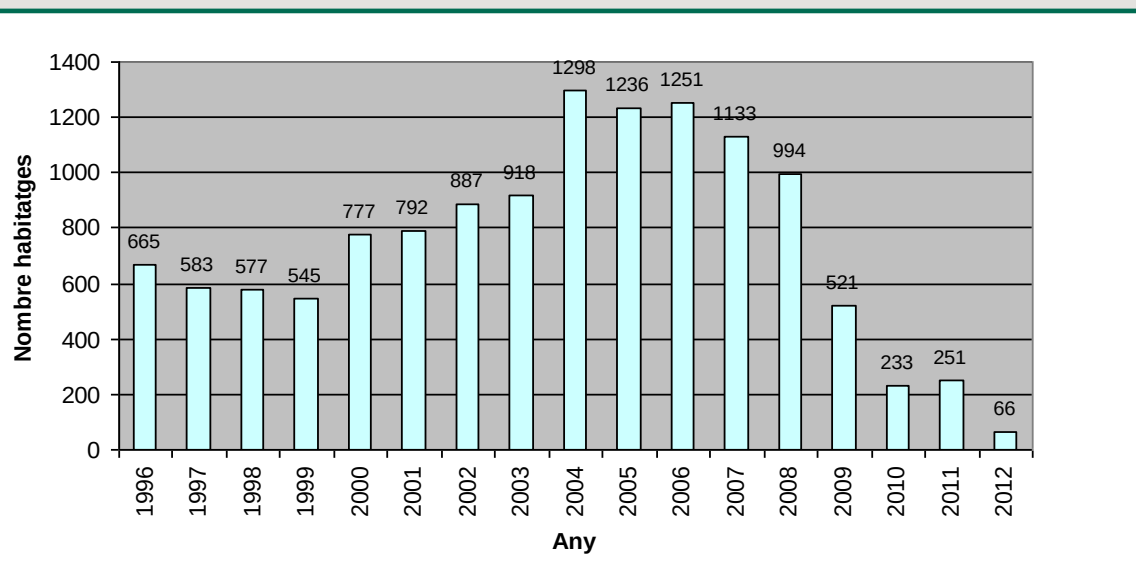
- Estabilització en la pèrdua de llocs de treball

Aturats per sectors



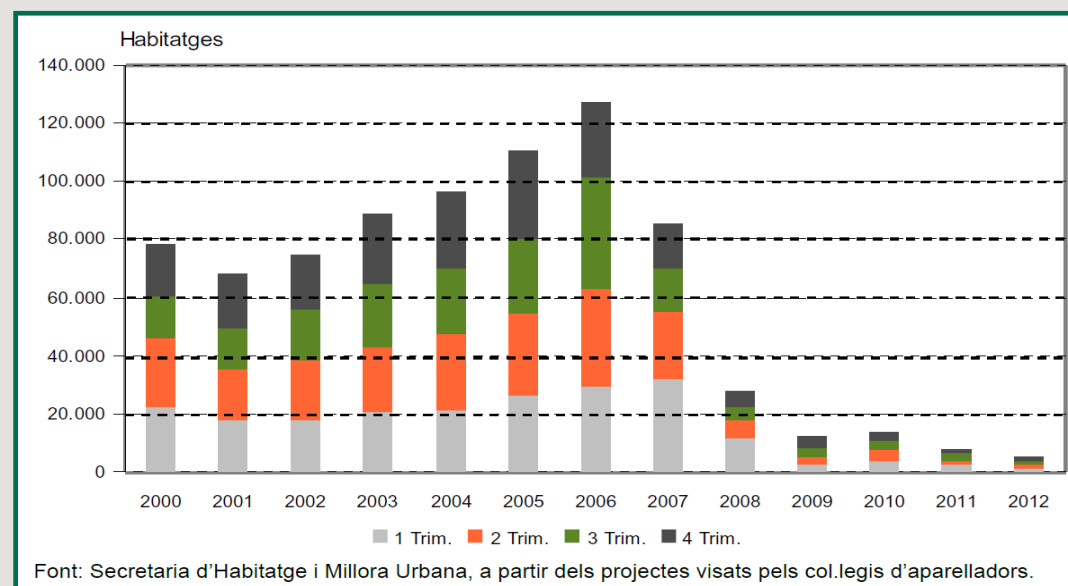
Producció d'habitatges. Dades del sector

Habitatges nous a Reus 1996-2012



Font: Secretaria d'habitatge i millora urbana i Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus.

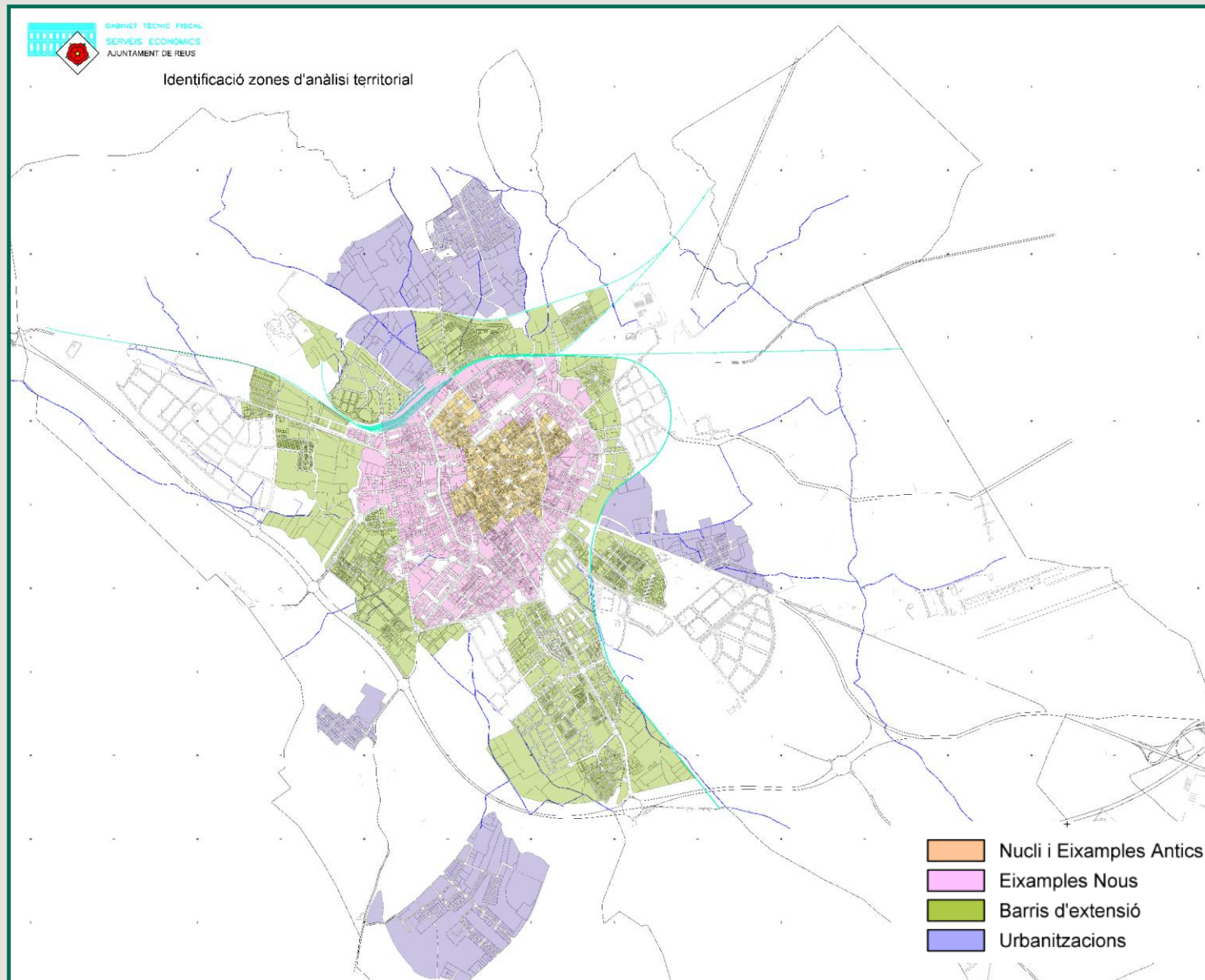
Habitatges iniciats a Catalunya 2000-2012



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir dels projectes visats pels col·legis d'aparelladors.



Parc Actual





Parc actual

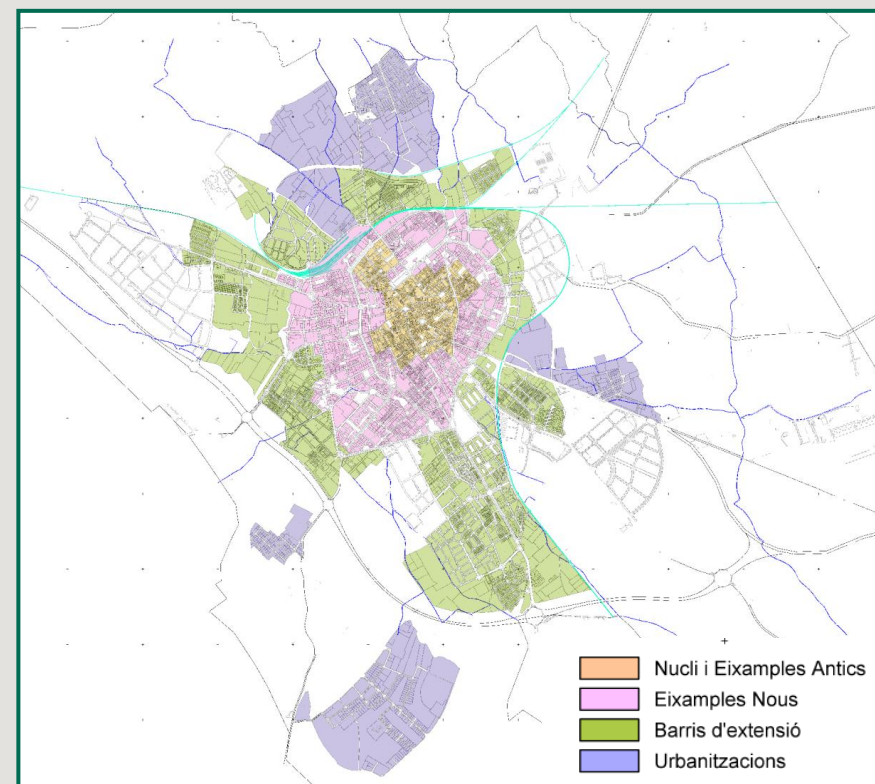
Nº Habitatges per zones

Zones	Nombre d'habitatges	%
Nucli Antic i Eixamples Antics	11.048	22,3
Eixamples Nous	25.025	50,6
Barris d'extensió	12.395	25,1
Urbanitzacions	743	1,5
Polígon 5	236	0,5
Total	49.447	100,0

Tipus de propietat dels Habitatges per zones

Zones	Prop. Horitzontal		Prop. Vertical	
	Nº hab.	%	Nº hab.	%
Nucli Antic i Eixamples antics	6.460	58	4.588	42
Eixamples Nous	24.041	96	984	4
Barris d'extensió	9.771	79	2.624	21
Urbanitzacions	211	28	532	72
Polígon 5	5	2	231	98
Total	40.488		8.959	

Font: Gabinet Tècnic Fiscal de l'Ajuntament de Reus.2013





Parc actual

Tipologia dels Habitatges

Tipologia	Nº Habitatges
Plurifamiliar Aïllada	8.373
Plurifamiliar entre Mitgeres	35.434
Unifamiliar Aïllada	1.852
Unifamiliar entre Mitgeres	3.788
Total	49.447

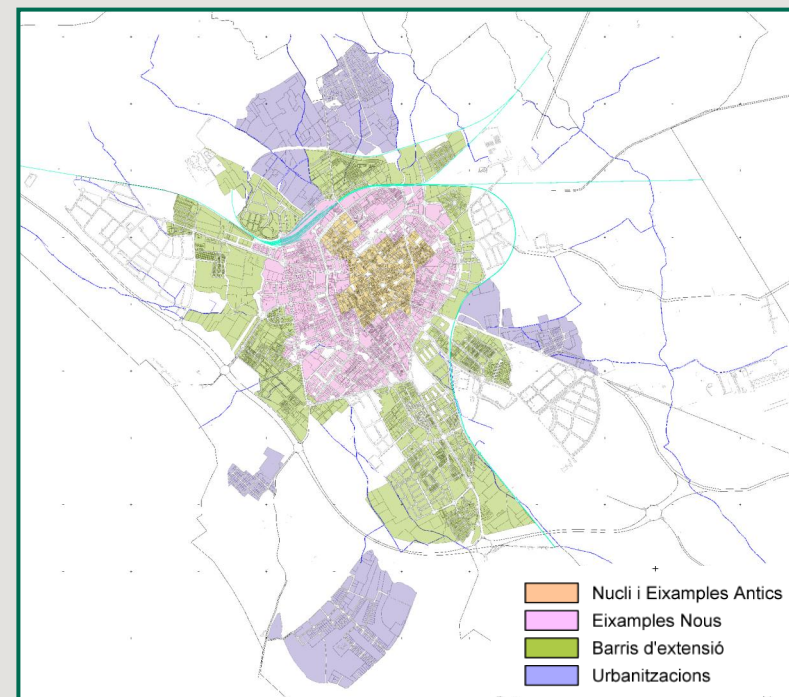
Variació mitja de superfície 2009-2013 respecte el total

Tipologia	Mitja de superfície m²	
	Habitatges darrers 4 anys	Total habitatges
Plurifamiliar aïllada	94,37	96,62
Plurifamiliar entre mitgeres	77,59	90,76
Unifamiliar aïllada	241,77	169,78
Unifamiliar entre mitgeres	164,25	131,76

Parc actual

Distribució dels habitatges per zones segons estat de conservació

Zones		Estat conservació				
		<i>normal</i>	<i>regular</i>	<i>dolent</i>	<i>ruïnós</i>	<i>Totals</i>
Nucli Antic i Eixamples Antics		8.961	1.844	239	4	11.048
Eixamples Nous		24.583	421	21	0	25.025
Barris d'extensió		11.961	428	4	2	12.395
Urbanitzacions		716	23	4	0	743
Polígon 5		208	22	6	0	236
Totals		46.429	2.738	274	6	49.447



Nº Habitatges segons règim de tinença

Règim		Propietat		Lloguer	Altres	
	Propia	Pagaments pendents	Herència	Llogada	Cedida	Altres
2001	46,58	34,84	2,85	12,49	1,43	1,81
2011	34,5	38,78	3,71	17,51	2,16	3,35
Variació	-12,08	3,94	0,86	5,02	0,73	1,54



Parc vacant estimat. Fonts i mètode

l'INE (2011): 6.490 habitatges. Dada poc precisa i sense territorialitzar

Generalitat de Catalunya: 1.641 habitatges nous (febrer 2013)



Proposem un nou mètode : **Comptadors de l'aigua** amb baix consum
($<4,5\text{m}^3/\text{mes}$ durant +1any)

- Dades localitzades
- Dades territorialitzades
- Permet una actualització anual i continua
- Experiències prèvies en d'altres municipis



Parc vacant estimat

Dades proporcionades per Aigües de
Reus: 4.765 registres



Criba d'aparcaments, habitacions
neteja i altres usos.



2.784 registres

Zona	Nº habitatges absoluts	Densitat d'hab. respecte el total de zona
Nucli antic i eixamples antics	937	8,48%
Eixamples nous	1346	5,37%
Barris d'extensió	470	3,79%
Urbanitzacions	32	4,31%
Total	2.784	



Parc vacant estimat

	Nº hab	Parc Vacant Estimat
Cens 2011 (INE)	6.490	6.490
Estoc habitatge nou	1.641	
Baix consum comptadors (brut)	4.765	$1.641 + 4.765 = 6.406$
Baix consum comptadors (net)	2.785	$1.641 + 2.785 = \mathbf{4.426}$

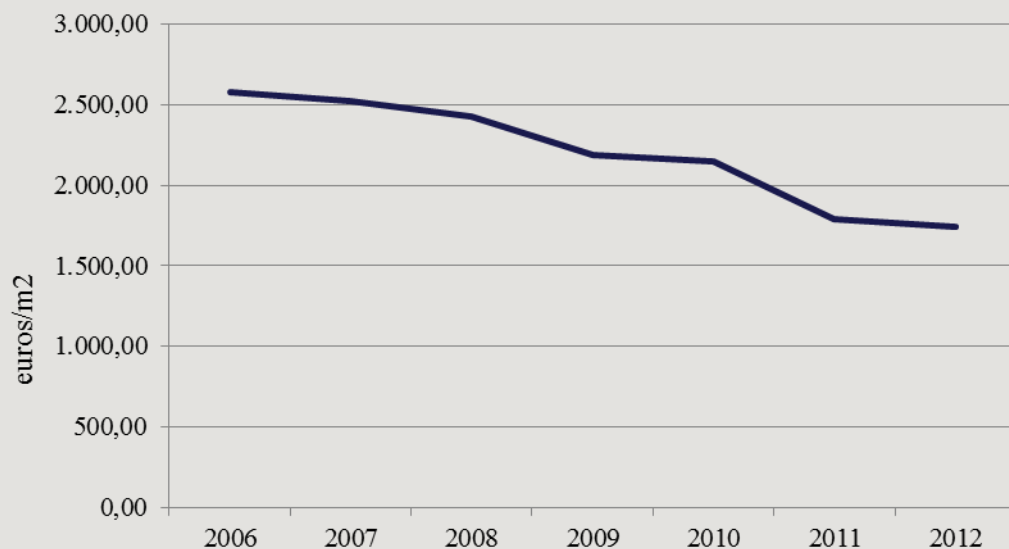


Mercat d'habitatge

Oferta del mercat lliure (estudi portals immobiliaris)

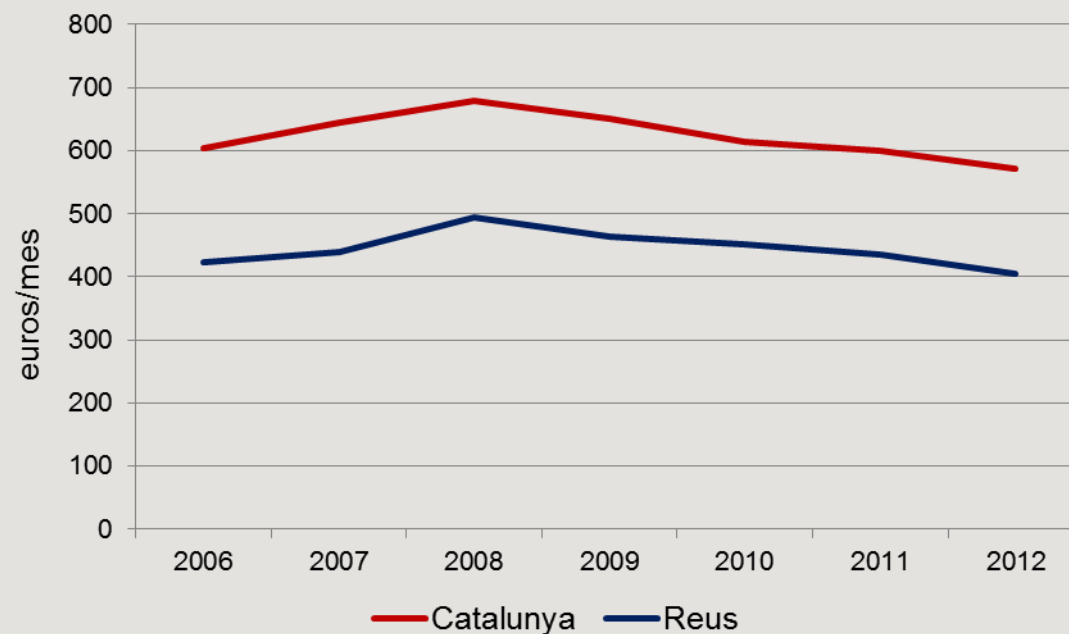
Compra

	març-12	oct-13
Nombre total d'ofertes	2.514	5.445
Preu mig de l'oferta (€)	179.395	137.382
Hab. < 120.000€	558	2901
% Hab.< 120.000€	30,24	53,2



Lloguer

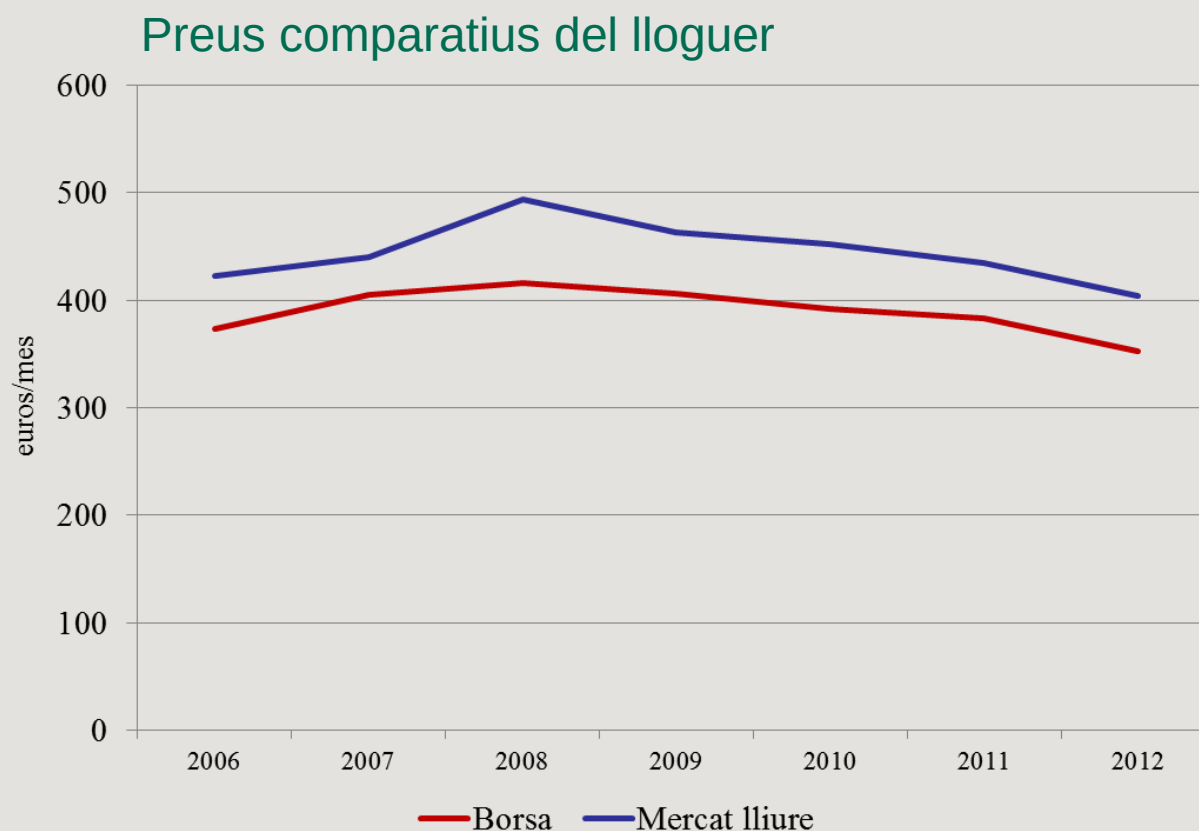
	març-12	oct-13
Nombre total d'ofertes	637	1605
Preu mig de l'oferta (€/m)	485	444
Hab. < 500€	384	1216
% Hab.< 500€	60,3%	75,8



Mercat de l'Habitatge

Oferta d'Habitatge assequible

- Entre 2008 i 2013: 214 unitats noves. 168 de lloguer i 46 en venda
- Pla de Xoc: 11 en lloguer i 45 lloguer amb opció a compra





Mercat de l'Habitatge

Demanda d'Habitatge Assequible

Registre de sol·licitants d'HPO → 1.816 sol·licituds (novembre 2013)

- Perfil predominant: **famílies soles o amb fills entre 35 i 49 anys**
- **50% referents al lloguer**. Arribem al 70% si incloem lloguer amb opció a compra.
- **30%** de les sol·licituds **són persones soles**
- **60%** dels sol·licitants disposen d'ingressos anuals **inferiors als 10.000 euros**
- **La mida mitjana** de la unitat convivencial és **de 3 persones** (2,64)



Mercat de l'Habitatge

Demanda d'Habitatge Lliure (enquestes i entrevistes al sector professional)

1. Enquestes

	Nº	%
Lloguer	963	83,74
Compra	166	14,43
Lloguer amb opció a compra	21	1,83
Total	1150	100

Demandants compra:

- Parelles soles o amb fills entre 35 i 49 anys
- Poder adquisitiu entre 1500-2000 euros/mes
- Estabilitat laboral
- Motivació de cerca: millorar
- Apareixen oportunitats (<50.000 euros)

Demandants Lloguer:

- Perfil més divers en edat i composició familiar
- Ingressos $\leq$ 900 euros/mes
- Inestabilitat laboral

Mercat de l'Habitatge

2. Entrevistes al sector professional

Repercussió de la crisi i canvis:

- Adaptar el negoci i enfocar-lo al lloguer, a la gestió i a la prestació de serveis relacionats
- Redistribució de recursos i reducció de personal
- Incentivacions necessàries per mobilitzar el sector:
 - Bonificacions o beneficis fiscals per incentivar el lloguer
 - Incentivar les rehabilitacions
 - Millorar la seguretat jurídica de propietaris
 - Professionalitzar el sector del lloguer

Noves demandas, novas ofertas:

- Caldria mobilitzar tot el parc d'habitatge buit que no es troba al mercat
- Més oferta no assegura donar sortida al tipus de demanda existent
- És necessari aportar estabilitat al mercat laboral

Perspectives de Futur:

HEM APRÈS?? Sí, però No! Cal canviar comportaments de base



Accés a l'Habitatge

Ingressos anuals	Nombre	%	
Fins a 5000€	518	28,52	Risc d'exclusió social residencial
de 5001 a 10.000€	515	28,36	Risc d'exclusió / accés Pla de Xoc
de 10.001 a 15.000€	355	19,55	Accés HPO lloguer i Borsa de Lloguer
de 15.001 a 20.000€	227	12,50	Accés mercat compra HPO/mercat lliure lloguer
més de 20.001€	201	11,07	Accés mercat lliure
Total	1.816	100	

- Un **56,88%** de les demandes al RSHPO té dificultats d'accés a un habitatge
- Amb les dades de renda familiar a Reus al 2010 (16.700€) és necessari un esforç molt superior al 30% per tenir accés a un habitatge

També hi ha una **exclusió no econòmica** → no adequació de la unitat familiar a la dimensió de l'habitatge



Potencial d'Habitatge

	Lliure	HPO	Dotacional	Total
Pendent d'execució	11.796	6.697	175	18.489
Estoc	-	-	-	1.641
Habitatge baix consum	-	-	-	2.785
Total	-	-	-	22.975
Potencial d'habitatge (desagregat)				
<i>Recuperació hab.baix consum 50%</i>	1.393			
<i>Enderroc/renovació</i>	-293			
<i>Hab. total disponible construït</i>	2.741 (estoc+buit recuperat – enderroc)			
<i>Hab. total potencial en sòl urbà</i>	18.489 (P.execució)			
Potencial d'habitatge total a la ciutat	21.230			



Diagnosi

DAFO

Debilitats	Amenaces
1. Baixa capacitat econòmica de la població. 2. Alt atur i inestabilitat laboral en la població. 3. Creixent exclusió d'accés a l'habitatge 4. La tipologia i el règim dels habitatges actuals no resolen les necessitats de la població. 5. Inadequació de l'oferta a la demanda. 6. Desconeixement de l'estat del parc d'habitatges i de la seva ocupació. 7. Sense mesures correctores ni de concepte en el sector econòmic de la construcció.	1. Augment de l'exclusió i les desigualtats en l'accés a l'habitatge. 2. Augment de la segregació urbana 3. Degradació del parc existent i el seu entorn socioeconòmic. 4. Deslligar la intervenció urbana de l'actuació social. 5. Desvirtuar del dret a l'habitatge com a dret universal per convertir-lo en assistencial. 6. Falta d'estratègia i materialització de les accions en matèria d'habitatge 7. Retorn a una bombolla immobiliària del lloguer 8. Desplaçament i pèrdua de població
Fortaleses	Oportunitats
1. Parc existent amb fort potencial per cobrir les necessitats actuals. 2. Canvi de tendència en el tipus d'accés a l'habitatge, de la propietat al lloguer. 3. Apoderament de la població i sensibilitat social. 4. Desenvolupament del POUM amb objectius de rehabilitació i compactació urbana. 5. Legislació existent en matèria d'habitatge.	1. Intervenció en el parc existent i el parc vacant. 2. Importància de l'habitatge social. 3. Desenvolupament de les polítiques d'habitatge acord a les necessitats actuals. 4. Canvi de concepte en el dret a l'habitatge, de bé d'inversió a bé de 1a necessitat. 5. Potenciar i dignificar el concepte de lloguer. 6. Noves formes d'ús de l'habitatge 7. Noves formes d'accés a l'habitatge 8. Major participació ciutadana



Necessitats d'Habitatge

Projecció de llars (a partir de la projecció de població realitzada)

	Escenari baix	Escenari mitjà-baix	Escenari mitjà
<i>Llars 2012 (projectades)</i>	40.275	40.641	40.998
<i>Llars 2012 (padró)</i>	38.956	38.956	38.956
<i>Llars 2021 (projectades)</i>	41.915	42.966	44.021
<i>Llars noves 2012-2021¹</i>	2.959	4.010	5.065
<i>Increment (%)</i>	7,06	9,33	11,51

- Reducció del nombre mitjà de persones per llar degut a l'envelliment de la població
- Tardana emancipació i estancament en la migració → disminució del 21% de les llars joves
- La resta d'edats tindran augments entre el 10 i el 20%



Necessitats d'Habitatge

determinades per:

- **Alt potencial** en el planejament vigent
- **Estancament** del creixement **poblacional**
- Parc existent amb un alt nombre **d'habitatge vacant**
- Alt percentatge **d'exclusió d'accés** a l'habitatge
- Aparició de **noves necessitats** residencials
- Parc amb necessitats de **rehabilitació**
- Situació territorial estratègica amb **potencial de creixement**



Necessitats d'Habitatge

Escenaris

	Baix	Mitjà-Baix	Mitjà
<i>Substitució 50% parc en estat ruïnós o dolent</i>	140	140	140
<i>Substitució 25% parc en estat regular</i>	685	685	685
<i>Demanda exclosa</i>	1.615	1.615	1.615
<i>Projecció de llars</i>	2.959	4.010	5.065
<i>total</i>	5.399	6.450	7.505

Les necessitats d'habitatge s'han calculat fins al 2021.

Per la Memòria Social del POUM es farà el càlcul seguint la mateixa tendència fins al 2032



Necessitats d'Habitatge

Rehabilitació

- És necessari **conèixer l'estat del parc** i les zones amb més problemes de conservació i accessibilitat
- **L'estat del parc i l'ocupació** s'han de considerar de manera conjunta ja que poden donar-se simultàniament i per tant **poden complementar polítiques i actuacions**.
- La rehabilitació pot ajudar en la **reactivació del sector econòmic de la construcció** i generar llocs de treball al municipi.
- La rehabilitació ha d'anar lligada a un **procés de regeneració urbana i social** i precedida d'un estudi integrat de la zona on es vol actuar.



Propostes i Objectius

Actuar sobre el parc existent i el planejament

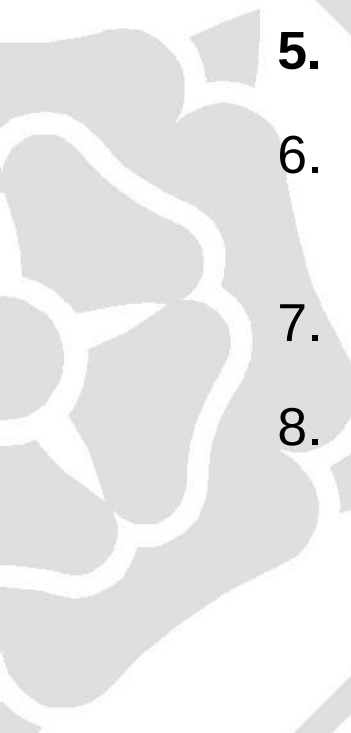
1. Contemplar en el Planejament les **reserves necessàries d'HPO i HDP suficients** per cobrir la demanda exclosa per motius econòmics i de dimensió de la unitat familiar.
2. Desenvolupar un programa específic de coneixement i seguiment de **l'estat d'ocupació i conservació del parc edificat** per potenciar el seu ús com espai residencial
3. Establir un **protocol intern d'actuació municipal** en cas d'utilització anòmla dels habitatges
4. Establir **un pla de mobilització de l'habitatge vacant**
5. Aprofundir en el **coneixement de l'estat de conservació del parc**
6. Millorar les condicions de conservació i ocupació del parc a través del **foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges**
7. Endegar **actuacions socials i de rehabilitació** d'habitatges en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana



Actuar sobre el parc d'Habitatge social i de lloguer

1. Incrementar el nombre **d'habitatges destinats a polítiques socials** tenint com a referència l'objectiu de solidaritat urbana (Art.73 de la Llei d'habitatge)
2. Establir un **programa de seguiment** de la demanda i del grau de cobriment de les necessitats plantejades
3. Impulsar **formules diverses de promoció de tinença i de gestió d'habitatges** amb col·laboració amb el sector privat, el cooperativista i el tercer sector.
4. Impulsar la **utilització de diverses tipologies de dret d'ús de l'habitatge** de lloguer (arrendament compartit, temporal, estades d'urgència, vitalici...) per tal de donar resposta a necessitats específiques d'allotjament.



- 
5. **Fomentar i dignificar** l'habitatge de lloguer
 6. Impulsar **l'habitatge social de lloguer** a través de la col·laboració amb Serveis Socials Municipals
 7. Desenvolupar mesures per tal **d'evitar la pèrdua de l'habitatge.**
 8. Desenvolupar **programes de mediació i assessorament** per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge o pal·liar-ne els efectes.

Actuar per millorar la gestió en matèria d'Habitatge

1. **Establir un model de gestió pública** que garanteixi preus estables, gestió eficient i equitativa i manteniment del parc.
2. **Coordinar les actuacions** de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, a través de convenis que preveu el Pla pel Dret a l'Habitatge
3. Preveure la **participació d'entitats i organitzacions socials** en la gestió d'habitatges destinats a polítiques socials
4. Realitzar una **revisió del PLH** a finals del primer període (2018)
5. Dimensionar correctament els **recursos humans i tècnics** per a posar en marxa les actuacions proposades



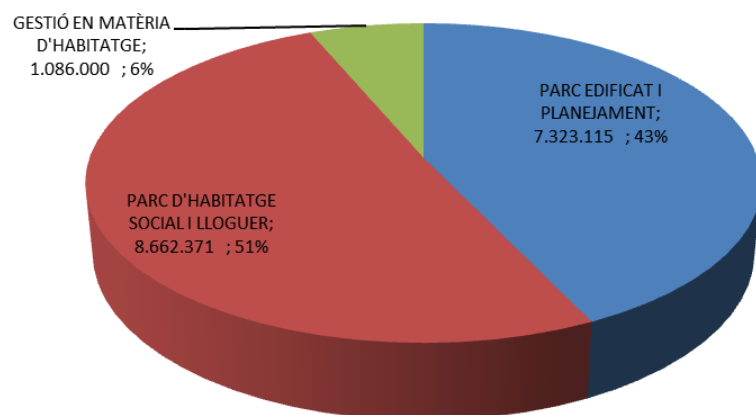
Pressupost

	1R QUADRENNI 2014-2017	2N QUADRENNI 2018-2021	DESPESA TOTAL	APORTACIÓ AJUNTAMENT	APORTACIÓ GENERALITAT
DEPESA TOTAL PREVISTA PEL PERÍODE 2014-2021	8.078.224	8.993.262	17.071.485	5.171.485	11.900.000
ACTUAR SOBRE EL PARC EDIFICAT I EL PLANEJAMENT	3.337.038	3.986.077	7.323.115	3.423.115	3.900.000
ACTUAR SOBRE EL PARC D'HABITATGE SOCIAL I DE LLOGUER	4.306.185	4.356.185	8.662.371	662.371	8.000.000
ACTUAR PER MILLORAR LA GESTIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE	435.000	651.000	1.086.000	1.086.000	-

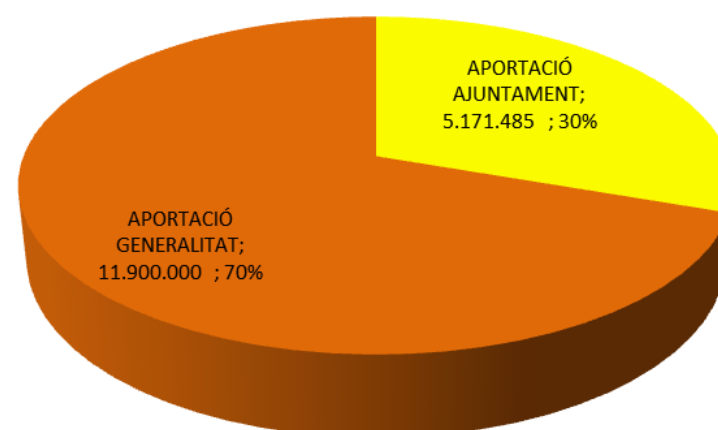


Pressupost

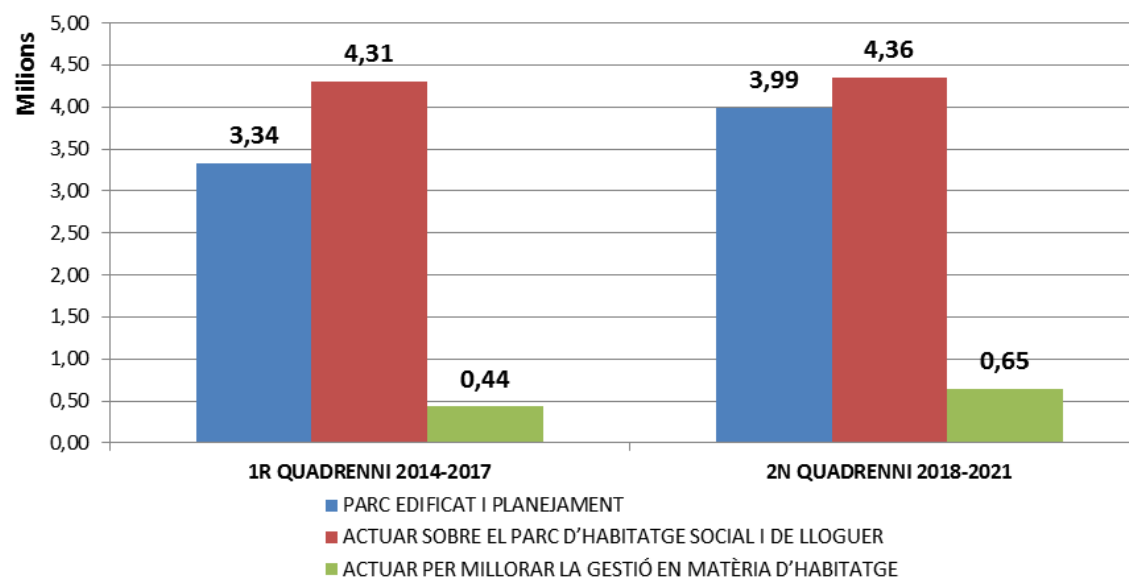
TOTAL EN GRANS EIXOS 2014-2021



APORTACIONS PLA HABITATGE LOCAL 2014-2021



DISTRIBUCIÓ DE LA DESPESA PER QUATRIENIS





Procés Participatiu

Objectius:

- Donar a conèixer els objectius de la revisió de la revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021.
- Obrir el procés a la ciutadania, informant i fent difusió de la revisió del Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021
- Conèixer les opinions de diferents agents socials, col·lectius i ciutadans entorn al Pla.
- Validar el Pla Local d'Habitatge amb el màxim consens ciutadà.
- Afavorir el diàleg i la construcció d'acords entre els diferents agents socials i econòmics de la ciutat.
- Incorporar la Participació ciutadana com una nova eina en la gestió dels afers públics.

El document complet del Pla Local d'Habitatge estarà en exposició pública a : www.reus.cat



AJUNTAMENT DE REUS
ARQUITECTURA I URBANISME