



Ajuntament de Badalona

PLA LOCAL D'HABITATGE DE BADALONA 2010 - 2015

Document de Síntesi

Redacció

GMG Plans i Projectes, SLP

Gestió

Lorena Perona, Arquitecta

Maria Gelabert, Arquitecta

GSHUA

Juny de 2010



H A B I T A T G E , U R B A N I S M E I A C T I V I T A T S



Diputació
Barcelona

Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge

EQUIP REDACTOR

GMG PLANS I PROJECTES, SLP

Joan Badia, arquitecte

Mònica Garriga, arquitecta

Maria Bonet, geògrafa

GABINET TÈCNIC D'AUDITORIA I CONSULTORIA, SA

Toni Clapés, economista

FORMULACIÓ

AJUNTAMENT DE BADALONA

Equip de govern

Serveis municipals

Oficina Local d'Habitatge

CONTRACTACIÓ I SEGUIMENT

DIPUTACIÓ DE BARCELONA

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA)

Lorena Perona, arquitecta

Maria Gelabert, arquitecta

ÍNDEX

0. Introducció

1. Descripció del municipi

2. Anàlisi demogràfica i projeccions de població i llars

3. Característiques de la Demanda d'habitatge

4. Característiques de l'Oferta d'habitatge

5. Planejament urbanístic i potencial d'habitatges

6. Situació del parc d'habitatges existent

7. Necessitats d'habitatge i demanda exclosa

8. Coherència entre planejament urbanístic i necessitats d'habitatge

9. Objectius i estratègies

10. Actuacions i programació temporal

11. Finançament del PLH

0. INTRODUCCIÓ

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, constitueix **l'instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge**, en aplicació de les competències pròpies de l'ajuntament. D'altra banda, constitueix també un instrument de planificació i programació en desenvolupament de la legislació d'habitatge, amb la funció de determinar les propostes i voluntats municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

A diferència de les figures de planejament urbanístic reglades, **el Pla Local d'Habitatge és un document viu**, amb un òrgan de supervisió i seguiment perfectament establert que podrà redefinir les estratègies d'actuació al llarg del seu període de vigència si la realitat del municipi es desvia considerablement dels objectius fixats inicialment.

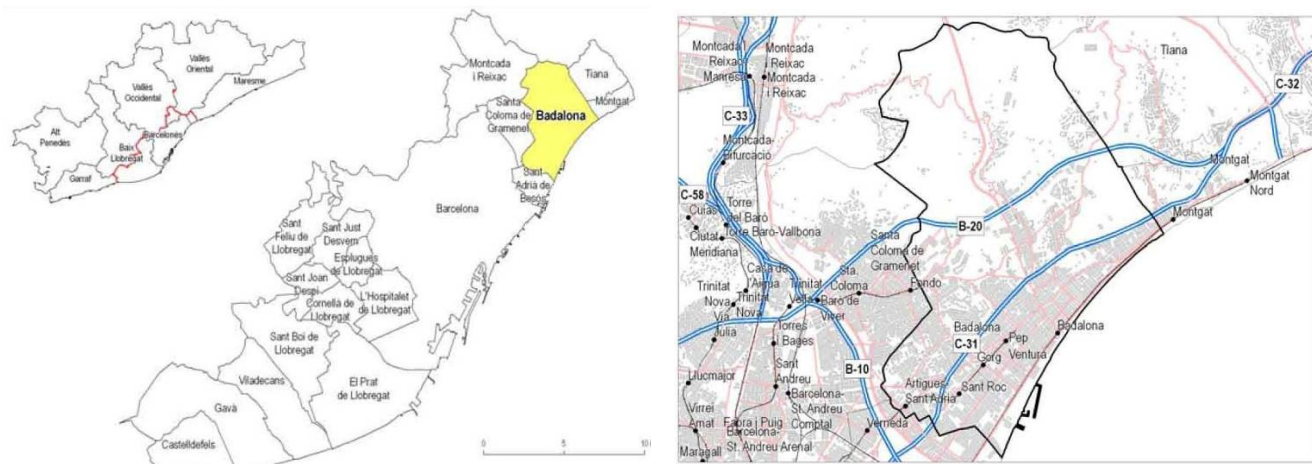
La seva redacció s'ha realitzat amb la col·laboració de la GSHUA de la Diputació de Barcelona, que presta el suport tècnic en el procés de redacció definint els eixos bàsics de la metodologia de treball, i l'equip redactor GMG Plans i Projectes.

Durant els mesos de maig i desembre de 2009 es va realitzar la redacció de l'Avanç de Pla, document que inclou l'anàlisi, la diagnosi, l'establiment dels objectius i unes primeres línies estratègies i d'actuació. Posteriorment, entre els mesos de gener i maig de 2010 es va elaborar l'apartat de propostes i actuacions concretes del Pla, el qual es concreta amb el lliurament definitiu del PLH el mes de juny de 2010.

Paral·lelament, l'Ajuntament va engegar un **procés de participació ciutadana** en el Pla Local de l'Habitatge en què s'organitzaren quatre sessions de treball i contrast d'opinions **amb el Consell Municipal de l'Habitatge**, òrgan ja constituït i format per representants de gremis, entitats, associacions, operadors públics, grups polítics municipals, entre d'altres.

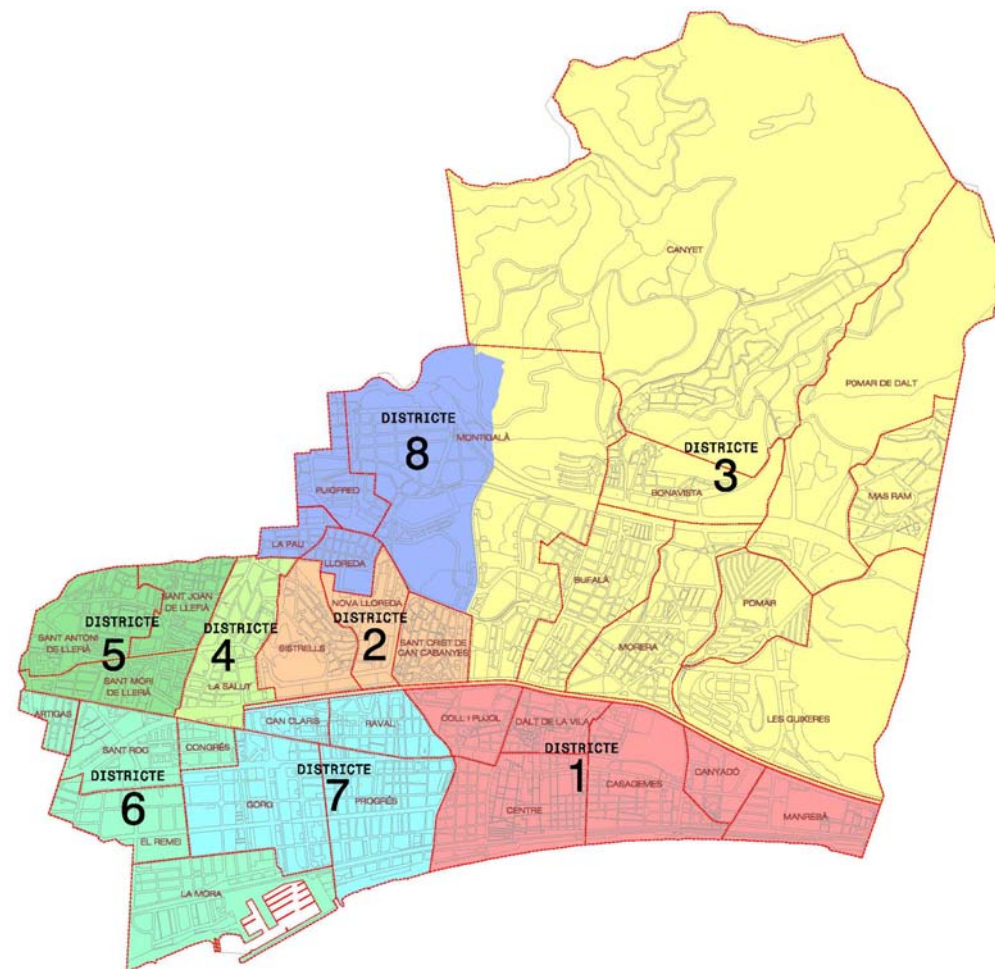
El Pla Local d'Habitatge de Badalona tindrà un **període de vigència de sis anys** a partir de la data de la seva aprovació. A partir de la finalització de la seva vigència, l'ajuntament haurà de procedir a la seva revisió, tot i que, si existeixen motius de pes, es podrà revisar anticipadament abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència.

- Badalona és un municipi de la província de Barcelona, situat a l'extrem oriental de la **comarca del Barcelonès i forma part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**.
- La ciutat està solcada per les principals vies de comunicació del nord-est de la capital catalana, té una densitat de població força elevada i la forma global de la ciutat es podria definir com més aviat difuminada, **indiferenciada del continu central de la regió metropolitana, tant físicament com funcionalment**.



- El territori de **Badalona s'estructura a partir de quatre elements principals:**
 - **La Serralada de Marina**, situada paral·lela al mar, conforma la part més elevada del municipi i comprèn un 35% del seu territori.
 - **Els turons** entre les dues grans vies de comunicació metropolitanes, la C-31 i la B-20, trobem elevacions secundàries que descendeixen cap al litoral, com la Serra de Can Mena, Can Cabanyes, Morera, etc. Estan fortament urbanitzades, amb més de dues tercers parts de la població de Badalona, i concentren una bona part de les noves activitats industrials i comercials.
 - **La plana litoral o franja costanera** que comprèn la ciutat vella i les traces dels diferents eixamples i inclou el serveis i equipaments administratius centrals. L'habita una tercera part del total de la població.
 - **Les rieres** que actuen com a vertebradores del sistema, connectant els diferents sistemes naturals bàsics. Les línies de flux de les aigües, camí natural de la serralada cap al litoral, són també les traces dels eixos principals de comunicació i d'organització del territori.

- Badalona està **constituïda per 34 barris** amb una història i particularitats pròpies, i una extensió i nombre d'habitants variable, **que configuren una estructura urbana complexa i amb unes diferències de densitat molt acusades**. Estan distribuïts en 8 districtes municipals o bé 9 districtes censals.
- En general, la major part del sòl residencial es pot considerar **sòl residencial d'alta densitat**, ja que més de la meitat dels barris de Badalona tenen densitats de població superiors als 15.000 habitants/ Km² (un 77% de la població).



- El Districte 1 engloba els barris més antics de la ciutat amb centre a Dalt de la Vila, nucli històric desenvolupat entorn a la ciutat romana emmurallada de Baetulo. Hi predomina una trama urbana de **parcel·lacions estretes i profundes de cases unifamiliars entre mitgeres de poca alçada**, amb els populars badius interiors de ventilació dels habitatges.
- A les vessants de les muntanyes trobem els barris amb més densitat de població, que acolliren les **primeres onades immigratòries** del sud d'Espanya (Artigues, Remei, Bufalà, Llefià, La Salut, Sant Crist, etc). En alguns casos inicialment es tractava de nuclis de barraques i cases autoconstruïdes i als anys seixanta i setanta es construeixen **barris sencers de blocs plurifamiliars de protecció oficial**, com Sant Roc, Congrés i Pomar.

2. ANÀLISI DEMOGRÀFICA I PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS

- La població de Badalona a principis del 2009 es trobava al voltant dels **220.000 habitants**.
- En els últims cinc anys la població ha tingut un **increment anual de població del 0,6%**, xifra inferior a l'experimentat a la província de Barcelona (1,2%), però molt similar a la comarca del Barcelonès (0,4%).
- El saldo migratori net no és significatiu, però sí que ho és la seva composició. Així el **creixement de les migracions estrangeres ha estat important** de forma similar a d'altres poblacions de l'entorn i en contrapartida s'ha produït **un moviment molt rellevant de sortida de població autòctona**. Alguns valors a considerar serien els següents:
 - La taxa de creixement de la població extracomunitària en els darrers cinc anys ha estat del 11,9% anual, molt similar al creixement experimentat a la província de Barcelona (11,8%). A principis del 2009, **un 15% del padró corresponia a persones d'origen estranger**.
 - Una significativa sortida en termes nets de població autòctona cap a d'altres ciutats de la comarca (principalment Barcelona i rodalies) o de la província (comarques del maresme, Vallès i altres) cercant principalment millors preus o una millora residencial. Aproximadament les emigracions a altres ciutats de la comarca representen 39% i a la província un 32%.

En aquest apartat s'inclou **la població jove que s'ha emancipat fora del municipi**. Aquesta sortida neta de població s'ha avaluat en uns 15.000 habitants en els últims cinc anys.

- La piràmide de població incorpora un nombre significatiu de població en edat d'emancipació (**tram d'edats de 20 a 39 anys**). A principis de l'exercici 2009 la població en aquest tram representava un **33% del total de la població** de Badalona.

Principals municipis d'origen i destí de la població, any 2008

Municipi	Altes	Baixes	Saldo
Barcelona	3.990	2.229	1.761
Santa Coloma de Gramenet	1.655	1.098	557
L'Hospitalet de Llobregat	488	343	145
Sant Adrià de Besòs	319	338	-19
Mataró	141	137	4
Terrassa	104	122	-18
Sabadell	102	133	-31
Sant Fost de Campsentelles	42	112	-31
Montgat	90	110	-31

Font: Elaboració pròpia a partir del padró municipal

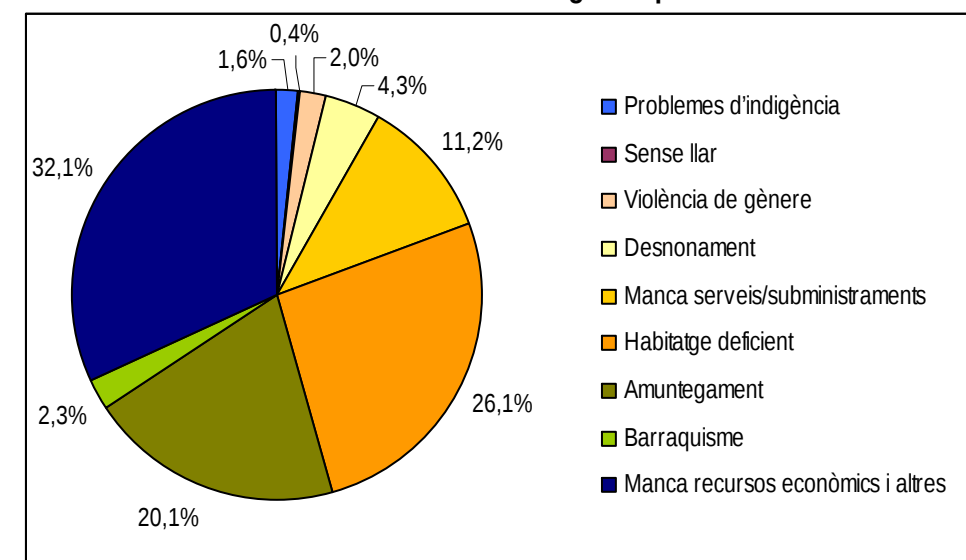
Escenaris de futur

- L'escenari B, seria el més versemblant** atès que respon als objectius del mateix pla local d'habitatge per tal que no es produeixi una sortida de població del municipi. Aquest té les següents peculiaritats: es manté a la baixa un cert moviment positiu de migracions de població estrangera i el saldo negatiu migratori autòcton es redueix.
- S'estima que a finals del 2015 la població arribarà als **235.000 habitants**, amb una **mitjana anual de 1.171 noves llars** i una ocupació de la llar a finals del PLH de 2,67 persones.

Previsions de demanda de noves llars									Mitjana anual	Població estimada
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL		
Escenari A	1.239	1.247	1.106	1.044	952	863	795	7.245	1.035	231.202
Escenari B	1.306	1.349	1.255	1.195	1.107	1.024	963	8.198	1.171	234.966
Escenari C	1.306	1.033	889	782	680	584	512	5.786	827	230.519
Escenari D	1.870	1.599	1.443	1.366	1.291	1.218	1.164	9.951	1.422	236.140
Escenari E - Endogen	1.172	1.094	1.013	932	851	771	710	6.543	935	226.465

- Alhora, el PLH ha de donar resposta als col·lectius que es troben en situació o risc d'exclusió social residencial. S'ha detectat unes **196 persones amb una necessitat directa d'un allotjament** o habitatge d'inserció ja que fan referència a casos de sense sostre, violència de gènere, barraquisme o amuntegament; i **unes 326 que es trobarien en una situació d'exclusió amb menor urgència** i que les diferents línies d'ajuts, tant a nivell municipals com a nivell autonòmic i estatal permetrien cobrir les seves necessitats.

Distribució de casos atesos segons tipus d'exclusió

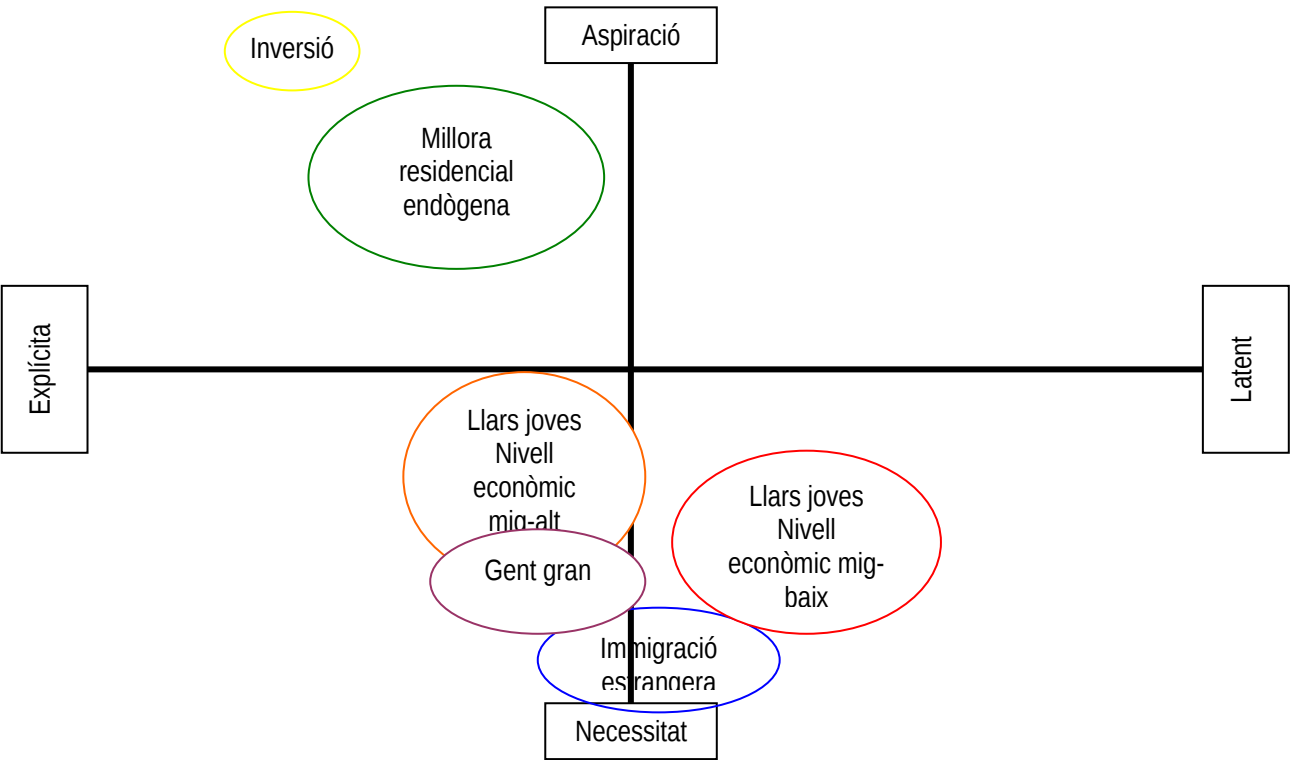


Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis socials

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA D'HABITATGE

- Derivat del difícil context econòmic i laboral així com del canvi en les polítiques de concessió de préstecs hipotecaris, s'ha experimentat una **situació de contenció de la demanda d'habitatge**. Frenada important especialment en les zones amb un preu de l'habitatge més econòmic.
- Les **poques operacions immobiliàries** són per motius de rehabilitació o de petites reformes de l'habitatge, així com per refinançaments de l'hipoteca actual a fi d'evitar situacions de dacions i desnonaments.
- La **demanda latent està formada principalment per joves** en edat d'emancipació i són el **col·lectiu més rellevant** en el conjunt de la demanda.
- Existeix també una demanda **important per part de població d'origen estranger**, que troba en el municipi unes bones comunicacions i proximitat amb Barcelona, i que busca principalment en el mercat d'habitatge de segona mà i de lloguer.

Esquema de la demanda a Badalona en funció de la seva manifestació i motivació



- El mercat intern d'habitatge és molt viu**, caracteritzat per un canvi de residència i substitució de l'habitatge des dels barris més perifèrics cap a una zona més central i més valorada. En canvi, la **demanda exògena és poc significativa** i majoritàriament està vinculada a relacions i qüestions familiars o laborals amb el municipi.
- En general la demanda del municipi es caracteritza per tenir **una capacitat econòmica i un nivell de renda més baix que el conjunt de la província**.
- Pel que fa la tipologia, **la demanda es concentra en l'habitatge plurifamiliar, sobretot de tres habitacions** (coincidint en gran mesura amb l'oferta del municipi). Contràriament, la demanda d'habitatge unifamiliar és molt reduïda.

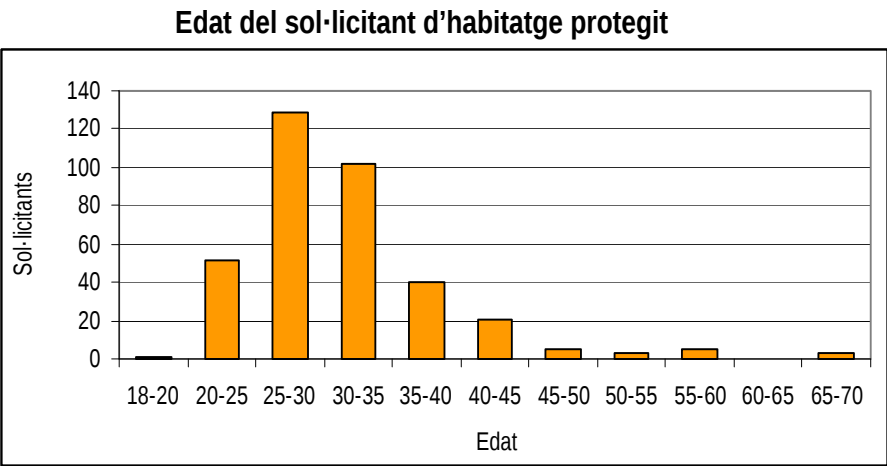
Resum dels perfils de la demanda a Badalona

Perfil	Motivació	Habitatge tipus	Dimensió de l'habitatge (orientativa)	Ubicació	Preu màxim (orientatiu)
Emancipació (rendes mitges-altes)	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Obra nova i segona mà	60-80m² 1-2 habitacions	Centre, La mora (zona del port), Coll i Pujol, Progrés	300.000€ (quota mensual 1.000-1.100€)
Emancipació (rendes mitges-baixes)	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Segona mà i lloguer	60-80m² 1-2 habitacions	Als diferents barris del municipi	180.000€ 600€
Millora residencial (endògena)	Millorar d'habitatge i de zona	Especialment obra nova però també segona mà. Habitatge més gran i confortable i en una zona més valorada.	80-100m² 3 habitacions	Dalt Vila, Centre, Coll i Pujol, Progrés, Casagemes	400.000€
Immigració extracomunitària	Accés per primera vegada a l'habitatge i creació d'una nova llar	Sobretot lloguer i en menor mesura segona mà	70-80m² 3 habitacions	Zona oest del municipi: Sant Roc, Llefia, Artigues, El Remei, La Salut	600€ 180.000€
Gent gran	Accés a un habitatge adaptat a les seves necessitats o bé millorar la zona	Habitatge accessible i en una zona més valorada o sense conflictes veïnals	60m² 1-2 habitacions	Centre, Coll i Pujol, Progrés, entre d'altres	400€
Separacions / divorcis	Necessitat i creació d'una nova llar	Dimensions reduïdes, econòmic. Principalment de lloguer	60-80m² 1-2 habitacions	Diferents barris del municipi	600-700€

Font: Elaboració pròpia a partir d'entrevistes als agents del territori

Demanda d'habitatge protegit

- Existeix un **desequilibri entre el nombre d'habitatges protegits ofertats i el nombre de demandants** (ràtio de 10-11 sol·licitants per cada habitatge ofertat).
- La promoció d'habitatge protegit s'ha concentrat històricament en els barris més perifèrics de la ciutat, comportant **desequilibris a nivell territorial en quant a l'oferta disponible**.
- Més de la meitat dels sol·licitants d'habitatge assequible a Badalona es concentra a les **franges d'edat de fins a 35 anys**.
- S'ha de tenir en compte però els altres col·lectius referents a **persones adultes separades i divorciades o unitats familiars amb rendes baixes** així com, tot i que en menor mesura, la demanda del col·lectiu de **gent gran**.
- Bona part dels demandants tenen uns **ingressos mitjans anuals entre 10.000 i 25.000€**, qüestió que actualment dificulta l'obtenció d'un crèdit hipotecari per a la compra d'un habitatge.
- **Les tipologies més adequades** a la capacitat adquisitiva dels demandants són les de **règim general i especial, especialment de lloguer**.
- Els **habitatges de 2 habitacions resoldrien** de manera més satisfactòria **la demanda**, tant per la seva dimensió com principalment pel preu.

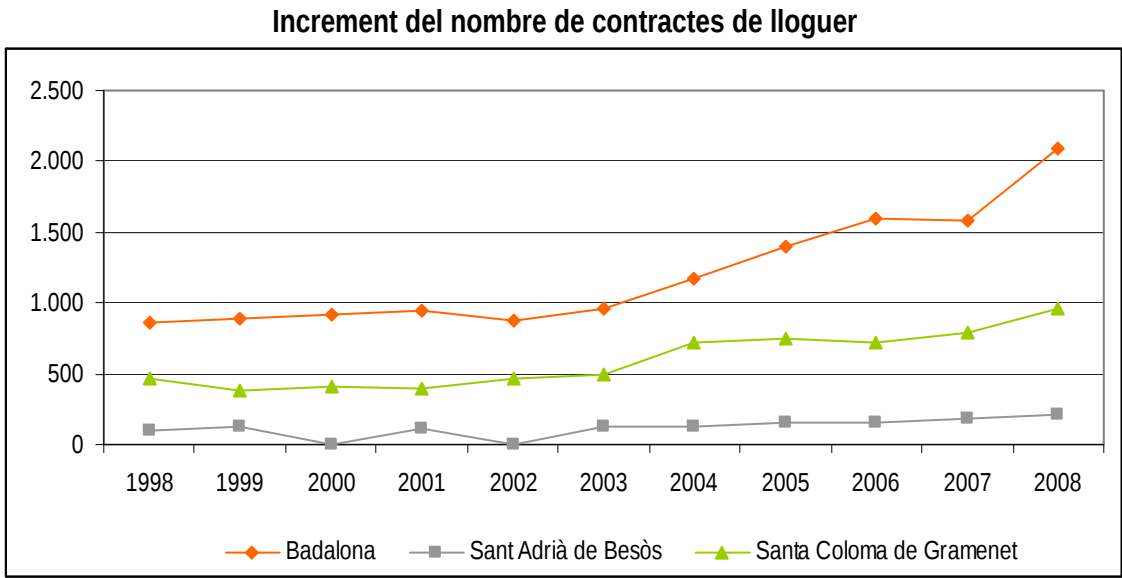


Aproximació a l'esforç econòmic i endeutament màxim dels sol·licitants (habitatge de 80m²)

	Preu habitatge	Aparcament	Preu total (iva inclòs)	Cost entrada	Hipoteca resultant	Quota mensual	Ingressos mensuals mínims
HP concertat	240.134,40 €	18.010,08 €	276.214,59 €	55.242,92 €	220.971,67 €	1.129,76 €	2.824,41 €
HPO general	155.238,40 €	13.971,48 €	181.054,57 €	36.210,91 €	144.843,66 €	740,54 €	1.851,36 €

4. CARACTERÍSTIQUES DE L'OFERTA D'HABITATGE

- Existeix un **percentatge important d'obra amb llicència o en construcció**, estimat en unes 4.000 unitats.
- Les condicions actuals del mercat comporten un **menor flexibilitat** per part de les entitats bancàries **per a la concessió de préstecs** hipotecaris, amb un màxim de finançament del 80% de l'habitatge i la condició d'un endeutament entre el 30-40%.
- L'oferta majoritària és de segona mà, tot i que **el lloguer ha anat adquirint importància** i representa un percentatge important de l'oferta disponible (28%).
- L'obra nova és poc significativa i **les noves promocions són de dimensions força reduïdes** derivades d'operacions de transformació del sòl existent.



Font: Secretaria d'Habitatge

- El **preu de venda de l'obra nova ha caigut un 8-10%** en els darrers dos anys i es situa al voltant dels 362.560 – 388.470€, amb un preu mig del metre quadrat aproximat de 4.762€.
- Hi ha hagut una reducció important del **preu mig de l'habitatge de segona mà**, el qual es situa entorn els 3.258€/m² i un preu mig absolut de 310.947€.
- El **preu mig del lloguer es troba al voltant dels 850€** i pràcticament no es troben lloguers per sota els 600€ mensuals. Val a dir, però, que els habitatges **de la borsa de lloguer que gestiona l'OLH tenen actualment un preu mensual mig de 549€**, qüestió que poc a poc contribuirà a contenir els preus de mercat.
- Existeixen **diferències importants en el municipi i en funció de la zona** d'anàlisi els preus mitjos poden oscil·lar entre els 3.047€/m² i els 6.176€/m².

- L'habitatge **plurifamiliar és la tipologia predominant**, amb una superfície mitja que oscil·la entre 70 i 90m². Gairebé no s'oferten habitatges d'un dormitori.
- Existeix una **alta correspondència entre la tipologia ofertada i la demanda**, però a la vegada hi ha una **baixa relació entre la principal zona de demanda i l'oferta existent**.
- **L'habitatge protegit** de règim general (zona A), amb unes dimensions semblants a la mitjana de l'oferta d'obra nova, **té un preu inferior de més del doble** que el mercat lliure.

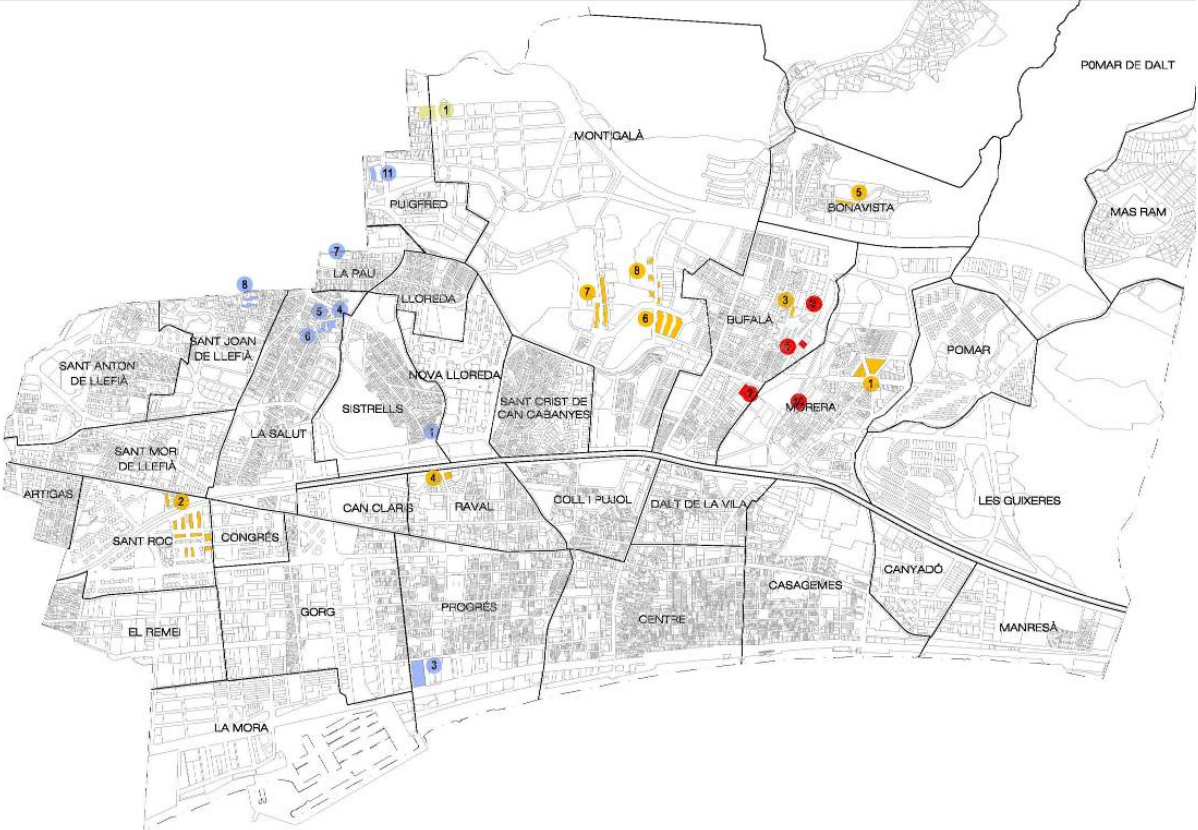
Preus de venda i superfície dels habitatges de nova construcció (2008)

Municipi i comarca	Preu total (milers d'EUROS)	Superfície construïda	Preu per m2 construït (€)	Superfície útil	Preu per m2 útil (€)
Badalona	362.650,0	92,1	3.939,78	72,6	5.002,66
Sant Adrià de Besòs	437.150,0	90,2	4.857,06	70,2	6.214,81
Santa Coloma de Gramenet	339.550,0	100,7	3.431,82	78,9	4.401,30
Montgat	359.480,0	99,2	3.719,00	78,3	4.724,91
Catalunya	315.822,8	99,9	3.252,03	78,7	4.138,39

Font: Secretaria d'Habitatge

- **Des de l'any 2001, el nombre d'habitatges protegits no ha estat gaire significatiu.** El percentatge sobre el total d'habitatges construïts en el municipi ha estat inferior al de la resta de la comarca del Barcelonès, amb una mitjana de 65 habitatge anuals els quals representen un 7,3% del total d'habitatges construïts en els darrers vuit anys.
- En conjunt, **a Badalona hi ha 14.551 unitats d'habitatge protegit.** Cal tenir en compte que gran part d'aquestes tenen 40 anys o més, i per tant una part del parc es pot haver desqualificat. Així doncs, s'estima que **el parc d'habitatges destinat a polítiques socials actualment consta de 7.061 habitatges.**
- Al municipi hi ha **col·lectius que treballen per a la inclusió** i l'atenció d'aquelles persones que requereixen una atenció especial. Alguns d'ells disposen de pisos per fer front a situacions d'allotjament temporal.

Promocions d'habitatges protegits realitzades en els darrers anys per agents públics

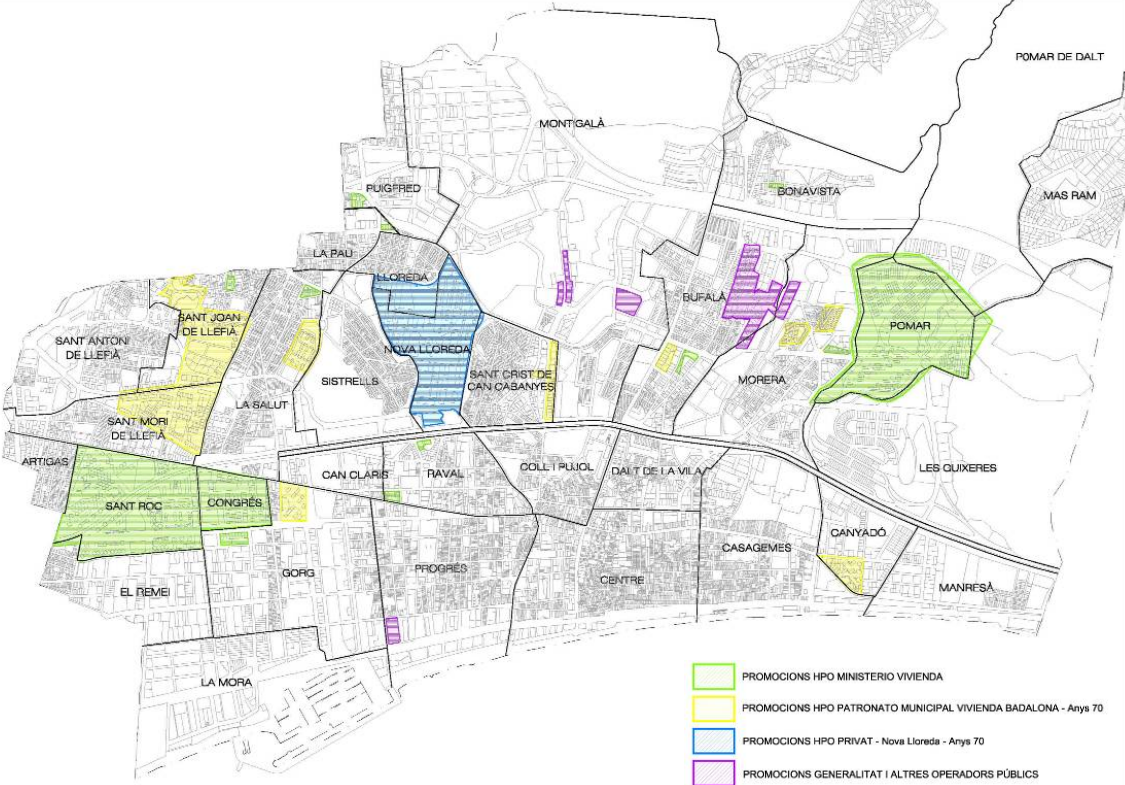


- Cal destacar que el municipi **no disposa de nous grans sectors de desenvolupament que impliquin una reserva d'habitatge protegit** o que permetin crear noves promocions producte de la cessió obligatòria de terrenys.

Oferta d'habitatge protegit

- Badalona presenta un **important parc d'habitatge social** derivat de l'important nombre de promocions d'habitatge protegit realitzades durant la segona meitat del segle XX.

Promocions històriques d'habitatge protegit



5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I POTENCIAL D'HABITATGES

- El planejament vigent és el PGM-76, el **Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana** aprovat per la Comisió Provincial de Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976.

Donada l'antiguitat del planejament vigent, existeixen nombrosos plans derivats del PGM i de les corresponents modificacions d'aquest, la majoria ja redactats i tramitats, però també en trobem alguns pendents de desenvolupar, amb els corresponents polígons d'actuació que se'n deriven, pendents dels instruments de gestió corresponents.

El **sòl urbà del municipi es troba en general colmatat, i el sòl urbanitzable del municipi està pràcticament esgotat**: només queda pendent de desenvolupar el Pla parcial de Can Colomer, per sobre de l'autopista B-20, destinat bàsicament a habitatge de baixa densitat.

Són molt importants, però, les àrees pendents de rehabilitació o remodelació (claus 14 i 16). Les àrees industrials obsoletes i les àrees pendents de canvi d'ús són la principal reserva de sòl urbà de la ciutat.



El nombre d'habitatges potencials que encara admet el planejament vigent en **sòl urbà consolidat** es distribueix pel terme municipal en les diferents claus urbanístiques residencials, entre possibles operacions de densificació del teixit existent, solars buits, habitatges vacants, habitatges en construcció o finalitzats pendents de vendre.

Per quantificar el potencial d'habitatges en **sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable** s'ha analitzat els grans sectors de transformació pendents de desenvolupar del municipi:



Considerant aquests sectors de creixement principals **es podrien arribar a crear 7.756 nous habitatges, 1.727 dels quals tindrien algun règim de protecció** (entre habitatges de protecció de règim especial i general (HPO), habitatges de protecció oficial amb preu concertat (HPC), els habitatges concertats (HPCC) i els dotacionals.

IDENTIFICACIÓ	DETERMINACIONS RESPECTE A HABITATGES					
	Nombre d'habitatges					
Denominació	Lliure	HPO	HPC	HPCC	TOTAL	Dotacional
Total sòl urbà no consolidat	5.444	996	266	53	6.759	162
Total sòl urbanitzable	585	168	82	0	835	0
Total	6.029	1.164	348	53	7.594	162

Total potencial de nous habitatges al municipi: **7.756**

Total habitatges destinats a polítiques socials: **1.727**

Només part d'aquests sectors i polígons es desenvoluparan dins del període del **PLH**, principalment aquells que ja tenen tramitacions urbanístiques en estat avançat, són d'iniciativa pública o es consideren peces estratègiques i prioritàries dins el desenvolupament del municipi pels propers anys, com les Àrees Residencials Estratègiques (veure quantificació en el punt 7. *Coherència entre planejament i necessitats d'habitatge*).

6. SITUACIÓ DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

- Al llarg dels anys, l'ajuntament ha mostrat una gran preocupació i interès per eradicar les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmla del parc d'habitatges a fi de revertir els processos de degradació i evitar-ne la seva accentuació o perpetuació en el temps.

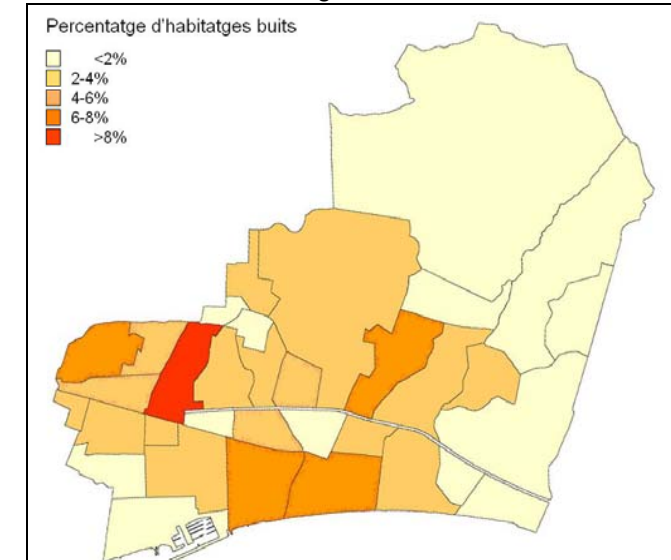
Programes de rehabilitació d'edificis i habitatges a Badalona



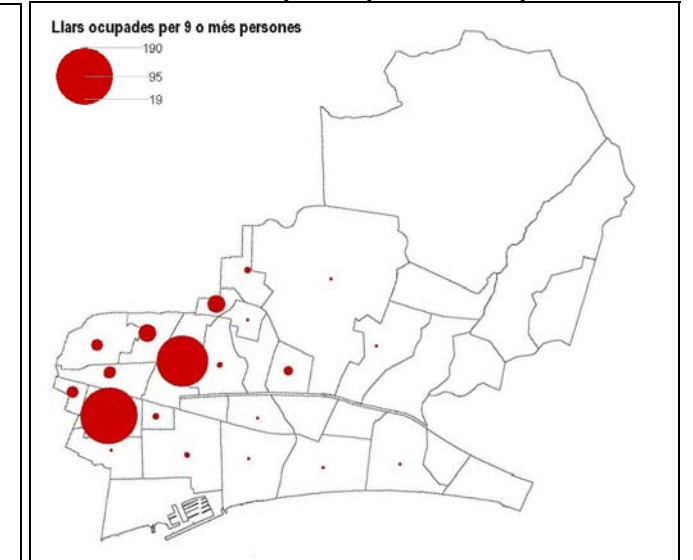
- Tot i així, s'ha estimat que al voltant d'un **3,3-3,4% del parc de Badalona podria presentar problemes d'infrahabitatge**, és a dir, deficiències puntuals que suposen la impossibilitat d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
- A més a més, **una part del parc presenta problemes amb patologies més lleus (7% del parc)**, és a dir, problemàtiques relacionades amb una falta de conservació i manteniment de les finques, humitats i mal estat de les façanes, així com problemes relacionats amb la higiene i desperfectes derivats d'un mal ús dels habitatges.

- Fins a data d'avui no s'han dut a terme gaires operacions de millora en l'accessibilitat dels habitatges i, conseqüentment, s'estima que **uns 2.458 edificis de més de 3 plantes no disposen d'ascensor**.
- Al voltant d'un **4,9% del parc estaria desocupat** i entre un **0,5 i un 0,9%** podria patir una situació de **sobreocupació**.
- Altres situacions anòmlas a destacar són els **55 casos de barraquisme** detectats a través dels informes de serveis socials.
- Els **barris amb més necessitat de rehabilitació i remodelació urbana són els barris de Sant Roc, Llefià i La Salut**, àrees on precisament s'està duent a terme els Programes d'Intervenció Integral i una bona part de les polítiques de rehabilitació i adequació del parc.

Distribució dels habitatges buits



Nombre de llars ocupades per 9 o més persones



Font: Subministrament de consums d'aigua i padró

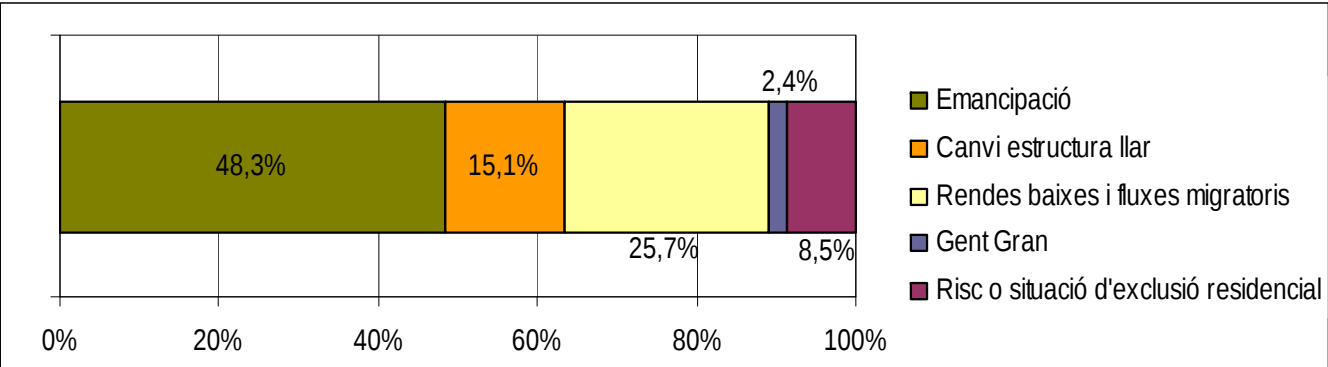
- També s'ha detectat **dèficits en l'estat de conservació dels edificis dels barris de Sant Crist i Sistrells**, on un 47,4% i un 29,9% del parc d'habitatges respectivament presenta almenys patologies puntuals i aproximadament el 60% dels edificis de més de 3 plantes no disposa d'ascensor. Aquests barris reuneixen les característiques per ser qualificades d'**àrees urbanes d'atenció especial** d'acord amb la Llei de millora de barris.
- El barri de Dalt de la Vila també pateix un **procés de degradació del seu parc d'habitatges** per manca d'intervenció en les edificacions, agreujat per la presència d'edificacions catalogades i l'exigència de realitzar prospeccions arqueològiques en qualsevol actuació que modifiqui el subsòl.

7. NECESSITATS D'HABITATGE I DEMANDA EXCLOSA

- A partir de l'anàlisi de les projeccions demogràfiques, es preveu que durant el període el PLH es creïn 8.198 noves llars. A aquestes llars de noves creació cal afegir-n'hi al voltant d'unes 522 llars que es trobarien en situació o risc d'exclusió residencial, això és **una demanda en els propers 6 anys de 8.719 habitatges**.
- Un 55,04% d'aquesta demanda estaria exclosa del mercat lliure**, és a dir, de la frontera d'accessibilitat mínima que marca el preu de l'oferta més econòmica del lloguer lliure al municipi (700€).
- Un llar requeriria uns **ingressos mínims de 1.750€ mensuals** per tal d'accedir a un habitatge en el mercat de lloguer lliure i no dedicar més d'un 40% dels ingressos familiars a la despesa de l'habitatge.
- Els **joves són el col·lectiu que presenten una major demanda d'habitatge social** (48%) seguit d'aquelles persones d'edat adulta amb una renda baixa i una situació econòmica difícil.

- Es calcula que amb **la creació o obtenció d'una mitjana de 700 habitatges socials anuals**, amb els seus diferents règims de protecció, es cobririen les necessitats de la demanda que no pot accedir a un habitatge en el municipi al preu del mercat lliure.
- Pel que fa la tipologia d'habitatge protegit necessari, bona part de la demanda exclosa estaria coberta amb **habitatges protegits de lloguer a 25 anys, habitatges dotacionals i habitatges de la xarxa de mediació de lloguer social**.
- Cal assenyalar també una paradoxa que ha produït l'actual conjuntura del mercat immobiliari on **els preus de l'habitatge protegit de preu concertat i concertat català estan per sobre els preus dels habitatges més econòmics del mercat lliure**.
- Es creu **convenient poder disposar d'habitatges repartits en diferents punts del territori de titularitat municipal per casos i situacions d'urgència**, tal com situacions de violència de gènere, desnonaments, etc.

Demanda exclosa del mercat lliure durant el període del PLH segons col·lectiu



Necessitats d'habitatge social a Badalona al llarg del PLH

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Habitatge Protegit lloguer 10 anys/ opció compra	125	129	121	116	107	99	94	791
Habitatge Protegit règim general de venda	96	99	93	88	82	76	72	606
Habitatge Protegit règim especial	101	104	97	93	86	80	75	635
Habitatge Protegit lloguer a 25 / 30 anys	201	208	195	186	172	160	150	1.271
XMLS*, habitatge dotacional, d'inserció, etc	237	244	229	219	202	188	177	1.496
Demanda habitatge protegit	760	784	735	701	649	602	568	4.799
Total demanda d'habitatge	1.381	1.424	1.335	1.274	1.179	1.094	1.032	8.719

*XMLS= Xarxa mediació per al lloguer social

8. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

- Dins del potencial d'habitatges que encara admet el planejament vigent s'ha considerat que **durant el període de vigència del PLH es podrien obtenir 6.830 habitatges, dels quals 2.895 estarien destinats a polítiques socials:**
 - Sòl urbà consolidat residencial:** A partir de la situació del mercat immobiliari i la conjuntura econòmica actual s'ha estimat que en els propers sis anys es podrien obtenir 4.431 habitatges (986 estarien destinats a polítiques socials), incloent les següents actuacions:
 - Operacions de densificació de la trama urbana.
 - Noves promocions en solars buits o terrenys municipals de PMSH.
 - Borses de cessió i mediació, ja sigui mitjançant programes de rehabilitació o no.
 - Finalització d'habitatges actualment en construcció.
 - Venta o lloguer d'obra nova finalitzada però pendent de vendre, en alguns casos transformant-los en habitatges de protecció.
 - Sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable:** Considerant que es desenvolupessin part dels principals sectors i polígons pendents d'executar es podrien obtenir 2.399 habitatges, dels quals 1.459 estarien destinats a polítiques socials (s'inclouen 162 habitatges dotacionals distribuïts en tres emplaçaments diferents).
- Tal i com s'ha vist en el punt anterior, les necessitats totals d'habitatge a Badalona pels propers sis anys s'ha estimat en **8.719 unitats**, a partir de les projeccions demogràfiques resultants de l'escenari moderat.
 - Dins les necessitats globals **4.799 unitats** es podrien considerar **demanda exclosa del mercat lliure**.
 - Per cobrir l'Objectiu de Solidaritat Urbana caldrien **2.849 habitatges destinats a polítiques socials**.
- La Llei del dret a l'habitatge introdueix el **principi de solidaritat urbana**, establint l'obligació que tots els municipis de més de 5.000 habitants disposin, en un període màxim de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges per a polítiques socials del 15% del seu parc principal.

D'acord amb la programació municipal de promocions d'habitatges de protecció oficial pels propers 6 anys es podrien obtenir un total de **2.895 habitatges socials i per tant, s'assoliria la part proporcional de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU)** durant el període de vigència del PLH.

TOTAL PLH							
	Lliure	HPCC	HPC	HPO	HDP	BLL	TOTAL
Habitatges iniciats o pendents de venda	1.150	0	0	450	0	0	1.600
Habitatges de nova construcció en SUC i operacions de densificació	1.200	0	0	0	0	0	1.200
Recuperació d'habitatges buits mitjançant borses de lloguer o mercat lliure	645	0	0	0	0	604	1.249
Nou programa de captació d'habitatges buits	0	0	0	0	0	300	300
Promocions en PMSH							
1 Liszt, 71	0	0	0	5	0	0	5
2 Liszt, 77-83	0	0	0	20	0	0	20
3 Strauss, 67	0	0	0	4	0	0	4
4 Strauss, 56-62	0	0	0	15	0	0	15
5 Pelai	0	0	0	11	0	0	11
6 Goya	0	0	0	16	0	0	16
7 Echegaray	0	0	0	11	0	0	11
Total promocions en PMSH	0	0	0	82	0	0	82
total sòl urbà consolidat	2.995	0	0	532	0	904	4.431
Sectors de planejament							
7 Avinguda dels Vents	0	0	0	56	80	0	136
8 Unió Vidriera	240	0	30	37	0	0	307
9 Avda. Navarra	100	0	50	114	0	0	264
10 Illa Central	200	0	11	0	0	0	211
11 ARE Estrella	100	32	0	87	24	0	243
12 ARE Sant Crist	0	21	20	135	0	0	176
13 Front St. Roc	0	0	0	252	0	0	252
14 Pèius Gener	0	0	0	45	0	0	45
15 Numància	0	0	0	79	0	0	79
16 Cotonifici	150	0	33	0	0	0	183
17 Avda. Caritg (Illa Navata- Vallvidrera)	0	0	0	12	0	0	12
18 La Colina	0	0	18	43	58	0	119
Total sectors de planejament en SU	790	53	162	860	162	0	2.027
total sòl urbà no consolidat	790	53	162	860	162	0	2.027
Sectors de planejament							
19 Can Colomer	150	0	50	172	0	0	372
Total sectors de planejament en SUBLE	150	0	42	180	0	0	372
total sòl urbanitzable	150	0	42	180	0	0	372
total potencial planejament vigent + actuacions PLH	3.935	53	204	1.572	162	904	6.830

destinats a polítiques socials: 2.895

9. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

El Pla Local d'Habitatge de Badalona es marca uns objectius generals coherents amb els reptes que planteja el Pacte Nacional per l'Habitatge de Catalunya i, alhora, fixa uns **OBJECTIUS ESPECÍFICS** que són **coincidents amb les idees sorgides durant les sessions de treball amb el comitè tècnic i amb el Consell d'Habitatge**. Aquests són:

- **Millorar l'accés a l'habitatge**, especialment pels joves, i evitar la seva emancipació fora del municipi.
- **Apostar pel lloguer** com a règim de tinença assequible per al màxim ventall de població.
- **Optimitzar del parc d'habitatge existent**, eliminant situacions d'utilització anòmla i la degradació de l'entramat urbà a través de mesures de rehabilitació i adequació a la normativa dels habitatges.
- Disposar dels **instruments i mitjans de gestió i difusió** adequats per a desenvolupar el Pla Local d'Habitatge i coordinar-ne les accions amb els altres agents.

Per concretar aquests objectius es proposen les següents **LÍNIES ESTRATÈGIQUES** que finalment es concretaran en les corresponents actuacions:

- **Constituir i gestionar el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge** per incrementar el sòl destinat a habitatge protegit i els recursos per a promoure'n les futures actuacions.
- **Mobilitzar el parc vacant**, tant de segona mà com d'obra nova pendent de vendre.

D'una banda, s'aposta per fomentar la gestió de la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al lloguer social, a través de la mediació entre el mercat privat i la demanda de preus assequibles. Es pretén aplicar mesures incentivadores per tal d'aconseguir transformar habitatges desocupats en nova oferta pel mercat de segona mà i en habitatges de lloguer que passin a formar part d'una borsa d'habitatge social per tal de garantir un lloguer just que no superi el 30% dels ingressos de les persones beneficiàries.

D'altra banda es vol potenciar convenis amb els promotors o les entitats de crèdit per a la cessió d'habitatges o edificis que es troben pendents de finalitzar o provenen de dacions a les entitats financeres.

- **Incentivar la rehabilitació i conservació del parc existent** a fi d'eliminar situacions d'infrahabitatge i evitar-ne la utilització anòmla.

Es pretén reforçar els recursos destinats als ajuts a la rehabilitació i l'accessibilitat dels habitatges i dels edificis, realitzar un programa coordinat i transversal entre les diferents àrees del Consistori de control de l'habitabilitat dels habitatges i crear un programa de suport a la realització de petites reformes i manteniment en habitatges de gent gran.

- **Promoure nou sòl i habitatges socials**, desenvolupant els àmbits que prevegin reserves d'habitatge protegit i cessions d'aprofitament a l'Ajuntament.

En aquest sentit, l'Ajuntament pot impulsar modificacions de planejament general, la tramitació de planejament derivat, o dels corresponents instruments de gestió (reparcel·lació, urbanització...) i les corresponents promocions d'habitatge públic en els solars resultants d'aquests sectors. Les noves promocions poden construir-se per tercers agents mitjançant el dret de superfície.

- **Consolidar l'OLH com a finestreta única** per atendre tots els temes relacionats amb l'habitatge, en col·laboració i transversalitat amb les diferents àrees del Consistori.

L'OLH realitza tasques d'assessorament, gestió i tramitació dels ajuts i expedients de rehabilitació, dels ajuts al lloguer i a l'emancipació existents en els diferents plans d'habitatge estatal i autonòmic, del programa de mediació i cessió d'habitatges buits, i d'informació, gestió i processos d'adjudicació dels habitatges protegits.

- **Gestionar de manera àgil i adequada les actuacions de les polítiques d'habitatges** a través del redimensionament i funcionament de l'OLH i l'empresa municipal, i de la creació d'un òrgan de gestió i seguiment de les actuacions del PLH, que coordini de manera transversal els diferents departaments de l'Ajuntament amb l'OLH, l'empresa municipal i el Consell Municipal de l'Habitatge de Badalona.

10. ACTUACIONS I PROGRAMACIÓ TEMPORAL

Actuacions		Programació					
Camp	Tipus d'actuació	2010	2011	2012	2013	2014	2015
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA							
U1	Tramitació del planejament general o derivat de sectors residencials						
U1.1	AVINGUDA DELS VENTS: Tramitació de la Modificació Puntual del PGM						
U1.2	CAN COLOMER: Tramitació del Pla Parcial						
U2	Desenvolupament de la gestió urbanística de polígons d'actuació residencial						
U2.1	AVINGUDA DELS VENTS						
U2.2	CAN COLOMER						
U2.3	UNIÓ VIDIRERA						
U2.4	AVINGUDA NAVARRA						
U2.5	ILLA CENTRAL						
U2.6	ARE ESTRELLA						
U2.7	ARE SANT CRIST						
U2.8	FRONT SANT ROC						
U2.9	PÈIUS GENER						
U2.10	NUMÀNCIA						
U2.11	COTONIFICI						
U3	Redacció, tramitació i execució de projectes d'urbanització de sectors i polígons residencials						
U3.1	AVINGUDA DELS VENTS						
U3.2	CAN COLOMER						
U3.3	UNIÓ VIDIRERA						
U3.4	AVINGUDA NAVARRA						
U3.5	ILLA CENTRAL						
U3.6	ARE ESTRELLA						
U3.7	ARE SANT CRIST						
U3.8	FRONT SANT ROC						
U3.9	PÈIUS GENER						
U3.10	NUMÀNCIA						
U3.11	COTONIFICI						
U3.12	AVINGUDA CARITG (ILLA NAVATA- VALLVIDRERA)						
U3.13	LA COLINA						

P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL									
P1	Constitució i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge								
P2	Anàlisi sobre les possibilitats de constitució del dret de superfície sobre béns del PMSH								
P3	Concessió administrativa del sòl del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.								
P3.1	PROMOCIÓ DOTACIONAL ARE ESTRELLA	Ajuntament-Incasol							
P4	Alienació de béns afectes al PMSH								
P.4.1	ILLA CENTRAL	Ajuntament-Engestur							
P.4.2	CAN COLOMER	Ajuntament-promotor a definir							
P.4.3	AVINGUDA NAVARRA	Ajuntament-Impsol							
P.4.4	ARE ESTRELLA	Ajuntament-Incasol							
P5	Permuta de béns afectes al PMSH								
P6	Adquisició de sòl pel PMSH								
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES									
H1	Promoció municipal d'habitatges protegits de venda, lloguer o lloguer amb opció de compra								
H.1.1	LISZT, 71	Engestur							
H.1.2	LISZT, 77-83	Engestur							
H.1.3	STRAUSS, 67	Engestur							
H.1.4	STRAUSS, 56-62	Engestur							
H.1.5	DON PELAI, 65	Engestur							
H.1.6	UNIÓ VIDRIERA	Engestur							
H.1.7	ILLA CENTRAL	Engestur							
H.1.8	COTONIFICI	Engestur							
H.1.9	AVINGUDA CARITG (ILLA NAVATA-VALLVIDRERA)	Engestur							
H2	Seguiment de les promocions d'habitatge protegit de tercers agents								
H.2.1	GOYA	Regesa							
H.2.2	AVINGUDA DELS VENTS	Societat Cooperativa Lloc Nou, SCCL							
H.2.3	CAN COLOMER	promotor a definir							
H.2.4	AVINGUDA NAVARRA	Impsol							
H.2.5	ARE ESTRELLA	Incasol							
H.2.6	ARE SANT CRIST	Incasol							
H.2.7	FRONT ST. ROC	Reursa							
H.2.8	PÈIUS GENER	Reursa- Incasol							
H.2.9	NUMÀNCIA	Regesa							
H.2.10	LA COLINA	Regesa							
H.2.11	ECHEGARAY	Regesa							
H3	Seguiment de les promocions d'habitatge dotacional públic de tercers agents								
H.3.1	PROMOCIÓ DOTACIONAL AVINGUDA DELS VENTS	Societat Cooperativa Lloc Nou, SCCL							
H.3.2	PROMOCIÓ DOTACIONAL ARE ESTRELLA	Incasol							
H.3.3	PROMOCIÓ DOTACIONAL LA COLINA	Fundació Pisos Lloguer							

R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

R1	Informació, gestió i tramitació d'ajuts de la Generalitat a la rehabilitació (TEDI's, III i altres ajuts)						
R2	Modificació de l'ordenança fiscal sobre IBI per a fomentar les borses de lloguer						
R3	Foment de la conservació i rehabilitació dels edificis i habitatges de Dalt de la Vila						
R4	Modificació puntual PGM per possibilitar la instal·lació d'ascensors fora dels edificis al Pomar						
R5	Programa de foment de l'accessibilitat en els habitatges i supressió de barreres arquitectòniques						
R6	Programa d'arranjament d'habitatges per a la gent gran						
R7	Definició i aplicació de mesures per a eradicar situacions d'infrahabitatge						
R8	Redacció d'un PII per optar al Fons de Millora de Barris (Sant Crist i Sistrells)						

A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

A1	Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge						
A2	Gestió de la Borsa Social d'habitatge adscrita a la xarxa de mediació pel lloguer social						
A3	Gestió de la Borsa Jove d'habitatge adscrita a la xarxa de mediació pel lloguer social						
A4	Gestió del registre municipal únic de sol·licitants d'habitatge protegit						
A5	Gestió d'habitatges protegits o de protecció oficial						
A6	Captació d'habitatges buits per a la Borsa d'habitatges						
A7	Creació i gestió d'una Borsa d'habitatges finalitzats o en construcció pendents de vendre						
A8	Mesures per a eradicar situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges (desocupació i sobreocupació)						

O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

O1	Consolidació de l'Oficina Local d'Habitatge municipal						
O2	Redimensionat i funcionament de l'empresa municipal d'habitatge						
O3	Modificació de l'estructura organitzativa de l'Ajuntament per a la gestió de les actuacions del PLH						
O4	Estudis aprofundits pel foment de la rehabilitació en el municipi						
O5	Participació Ciutadana en el seguiment del PLH						

11. FINANÇAMENT DEL PLH

- S'han resumit els ingressos i despeses derivats de la implantació de les actuacions del PLH que fan referència a l'Ajuntament i a l'empresa municipal Engestur com organismes amb pressupostos independents.
- Les actuacions proposades són al final del termini del PLH autofinançables amb un balanç resultant positiu de més de 10.000.000€ entre l'Ajuntament i l'empresa municipal.

RESUM ECONÒMIC-FINANÇER. AJUNTAMENT DE BADALONA		Programació						
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	67.280	195.868	138.239	0	0	0	401.387
P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	Ingressos	0	0	7.966.524	2.510.205	0	0	10.476.729
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	Ingressos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
	Despeses	99.060,83	55.225,00	57.550,00	59.575,00	47.250,00	47.975,00	366.636
A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	Ingressos	282.105	345.033	407.961	470.961	533.781	596.781	2.636.622
	Despeses	399.966	525.966	525.966	525.966	525.966	525.966	3.029.796
TOTAL	Ingressos	282.105	345.033	8.374.485	2.981.166	533.781	596.781	13.113.351
	Despeses	566.307	777.059	721.755	585.541	573.216	573.941	3.797.819
	Total	-284.202	-432.026	7.652.730	2.395.625	-39.435	22.840	9.315.532

RESUM ECONÒMIC-FINANÇER. ENGESTUR		Programació						
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍTICA	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ DE SÒL	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
H. PROMOCIÓ D'HABITATGES	Ingressos	0	1.252.542	10.278.782	0	15.483.628	0	27.014.952
	Despeses	4.785.409	4.785.409	7.514.620	4.674.307	3.539.609	0	25.299.353
R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	0	0	0	0	0	0
O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT	Ingressos	0	0	0	0	0	0	0
	Despeses	0	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	285.000
TOTAL	Ingressos	0	1.252.542	10.278.782	0	15.483.628	0	27.014.952
	Despeses	4.785.409	4.842.409	7.571.620	4.731.307	3.596.609	57.000	25.584.353
	Total	-4.785.409	-3.589.867	2.707.163	-4.731.307	11.887.019	-57.000	1.430.599