



Ajuntament de Sant Just Desvern

PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT JUST DESVERN 2009-2014

Document de síntesi

Redacció

GMG Plans i Projectes, SLP

D'ALEPH

Gestió

Albert Batiste Triadó

Arquitecte

GSHUA

Novembre 2009



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

Anna Costa, arquitecta

Francesc Xavier Alberca, economista

Sònia Llera, economista

AJUNTAMENT DE SANT JUST DESVERN

Serveis tècnics municipals

Empresa municipal PROMUNSA

CONTRACTACIÓ I SEGUIMENT

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

Albert Batiste, arquitecte



ÍNDEX

0. Introducció
1. Descripció del municipi
2. Demografia
3. Demanda
4. Oferta d'habitatge
5. Planejament urbanístic i potencial d'habitatges
6. Situació del parc d'habitatges
7. Necessitats d'habitatge i demanda exclosa
8. Conclusions
9. Objectius i estratègies
10. Actuacions
11. Programació temporal del PLH
12. Finançament del PLH
13. Programació d'habitatges protegits i socials durant el 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 compromisos municipals en política d'habitatge i constituir la proposta marc per a concertar aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya, tal com ve definit en els articles 10 i 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

La seva redacció s'ha realitzat entre els mesos de novembre de 2008 i novembre de 2009, previ consens d'un Pla de Treball aprovat per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, que és qui impulsa el PLH; 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.

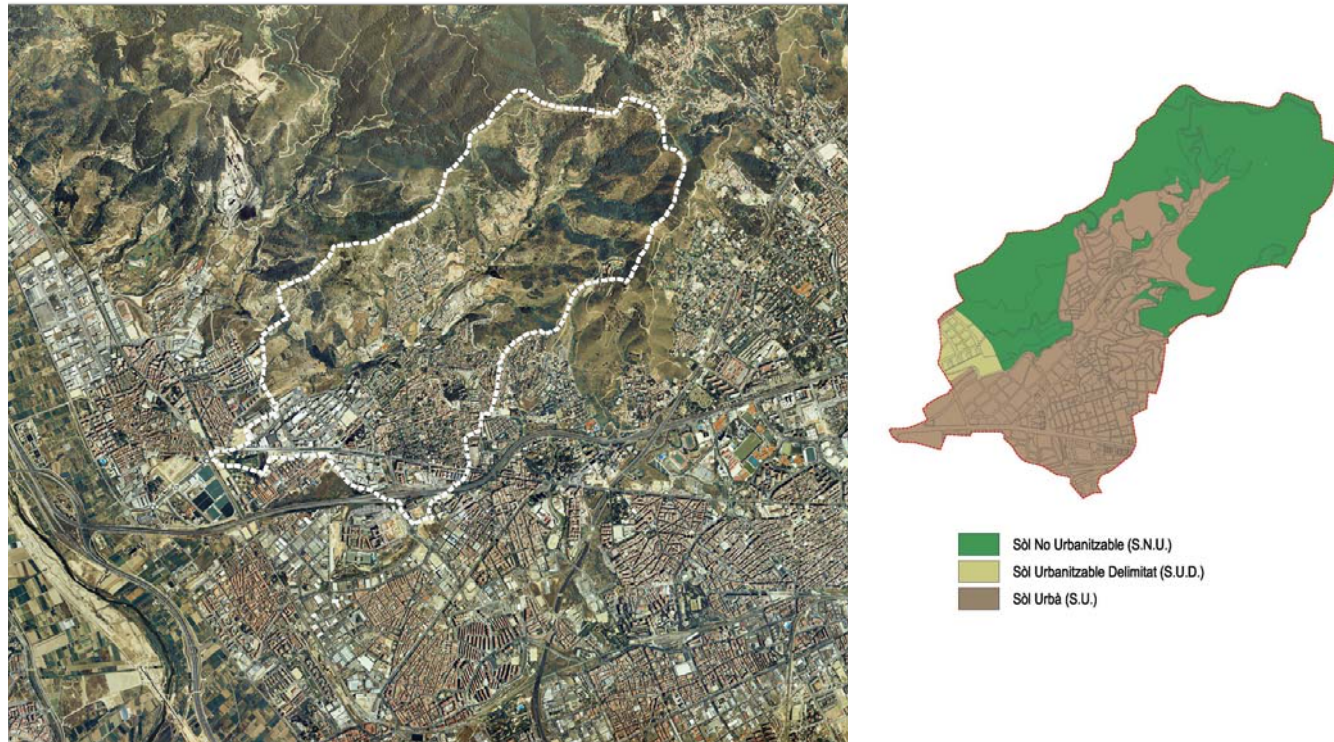
Paral·lelament, l'Ajuntament va engegar un procés de participació ciutadana en el Pla Local de l'Habitatge que durant la fase d'Avanç es va concretar en la convocatòria, dia 21 de maig de 2009, d'una sessió participativa en la qual es va informar sobre els treballs de redacció del PLH i dels resultats de l'anàlisi realitzada. Així mateix, es varen presentar els principals eixos d'actuació de la política municipal d'habitatge.

Amb aquest acte, es va obrir un termini de recollida d'aportacions ciutadanes per a la fase propositiva del PLH, durant la qual, segons va comunicar l'ajuntament, no es van produir noves aportacions.

El Pla Local d'Habitatge de Sant Just Desvern 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.

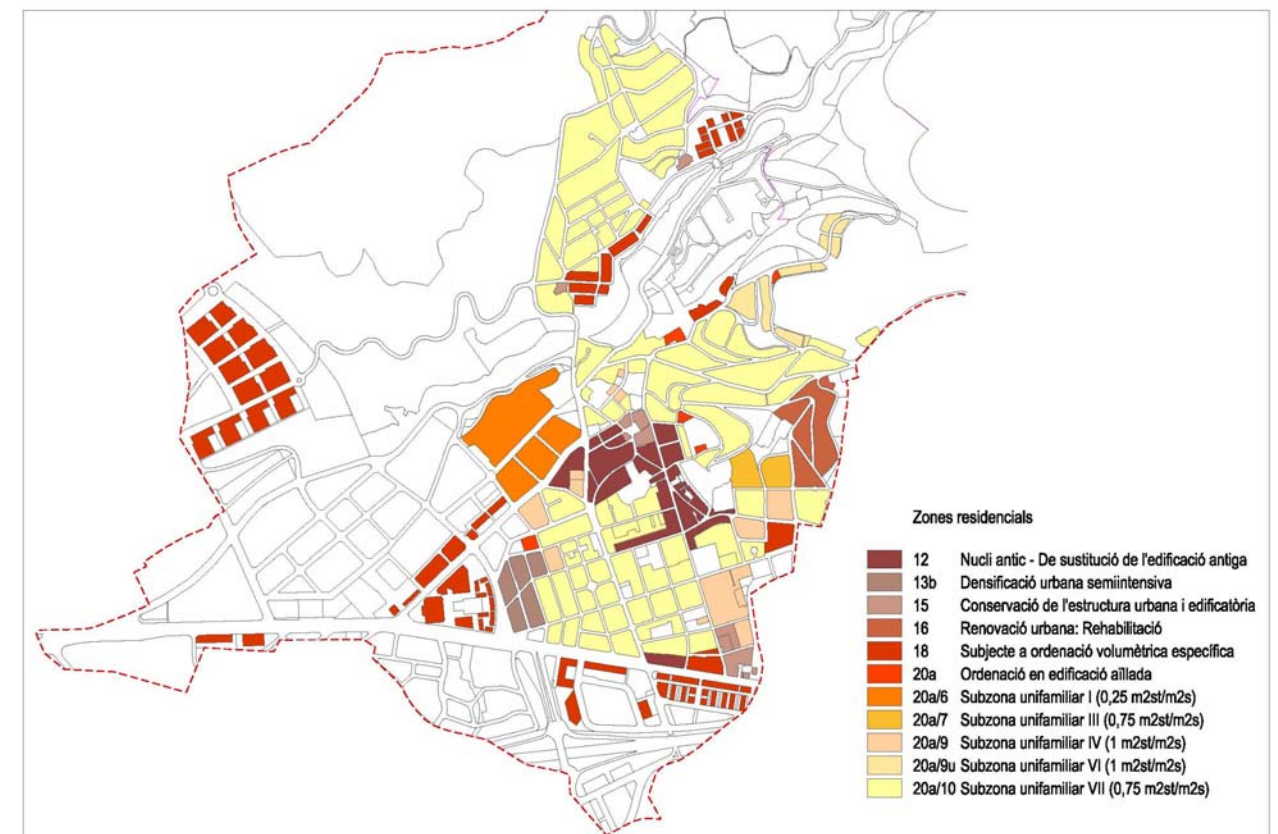
1. DESCRIPCIÓ DEL MUNICIPI

- Sant Just Desvern és un municipi que es troba situat als vessants sud-occidentals de la serra de Collserola, abastant el seu terme municipal una extensió de 7,81 quilòmetres quadrats, dels que el 40% pertany a aquesta serra.



- Les muntanyes de Sant Just Desvern són les que envolten la conca hidrogràfica de la riera de Sant Just, la qual forma una vall que s'obre al pla del Llobregat entre els turons de la Penya del Moro i Sant Pere Màrtir.
- Sant Just Desvern es troba a només 7 kilòmetres de Barcelona ciutat. En aquest sentit, les dinàmiques demogràfiques i econòmiques del municipi han estat, i segueixen estant, molt lligades a les de la ciutat comtal, la qual cosa té molt a veure amb l'important xarxa de comunicació viària entre les dues ciutats. Les principals vies de connexió són:
 - Autopista B-23
 - Carretera nacional N- 340 (Carretera Reial). També connecta amb Esplugues de Llobregat i Sant Feliu de Llobregat

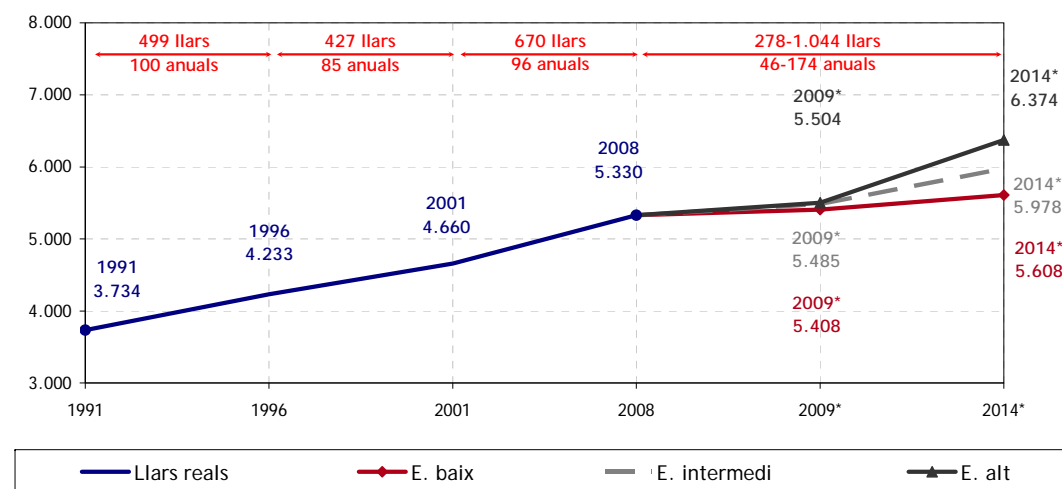
- En relació al transport públic, la principal forma de transport són les línies d'autobús interurbà. En no disposar d'altres sistemes de connexió més massius com metro i tren es genera una certa sensació d'aïllament dins del municipi respecte a la resta del seu entorn comarcal i metropolità.
- Pel que fa a les tipologies residencials cal destacar que la major part de la trama urbana està configurada per habitatge unifamiliar i que tret dels dos Plans Parcial de La Bonaigua i Mas Lluí, està totalment vinculat al nucli antic. Pel que fa a l'habitatge plurifamiliar es concentra principalment al nou sector de Mas Lluí, l'edifici Walden 7, barri sud i algunes zones de l'eixample, donant front a l'Avinguda de la Indústria i a la carretera Reial.



2. DEMOGRAFIA

- La projecció de la població de Sant Just Desvern s'ha realitzat mitjançant el mètode dels components, que consisteix en determinar el comportament futur de la població a partir de l'estimació del comportament futur dels diferents components que afecten el seu creixement: mortalitat, fecunditat i migracions.
- La població s'estima que creixerà al període 2009-2014 a causa de les pròpies dinàmiques i, en particular, de l'afluència de població que procedeix directament de l'estranger, i passarà de 15.365 persones l'any 2008 a 16.011 persones l'any 2014 segons l'escenari conservador de projecció, o fins i tot a 17.065 persones segons l'escenari optimista.
- La projecció de les futures noves llars de Sant Just Desvern es basa en dos pilars:
 - L'observació del nombre mitjà de persones per llar al municipi i el seu entorn més immediat, l'Àmbit Metropolità, i les projeccions elaborades per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) per a l'Àmbit Metropolità.
 - Les projeccions de població i l'estructura de llars observada per al període disponible segons l'edat de la persona principal, i la seva projecció per al període 2009-2014.
- Les projeccions de llars elaborades sobre la base de la metodologia exposada apunten a què, les 5.330 llars residents l'any 2008 es convertiran en gairebé 5.610 l'any 2014 segons l'escenari baix o fins a prop de 6.375 segons l'escenari alt, és a dir, creixeran a un ritme mitjà entre 46 llars anuals com a mínim i 174 llars anuals com a màxim

EVOLUCIÓ NOMBRE DE LLARS A SANT JUST DESVERN
(1991-2014*)



* Projeccions

- El nombre de persones per llar continuarà baixant per sota del nivell 2'9 i assolirà cap el 2014 una dimensió de 2'86 per l'escenari 1 i de 2'68 per l'escenari 2.

- L'escenari de creixement de llars en que es centrarà el Pla Local d'Habitatge serà l'escenari baix, que es descriu a continuació.

Escenari baix:

- Es correspon amb l'escenari conservador de població, atès que pressuposa un manteniment de la tendència observada en els darrers anys en termes d'emancipació i, per tant, en l'evolució del pes de les llars segons edat de la persona principal. En aquest sentit, en el període 2009-2014 les llars amb una persona principal menor de 35 anys representaran el 14'5% de mitjana, les de 35 a 65 anys el 63'5% de mitjana, i les llars amb una persona principal de 65 anys i més, el 22'0% de mitjana. Com a conseqüència, la dimensió mitjana se situarà en 2'86 persones per llar l'any 2014, tot reflectint, d'una banda, la tendència decreixent observada en termes generals i, de l'altra, les influències dels fluxos de població.

Implícitament, pressuposaria que:

- La població manté les tendències heretades del període 2000-2008 quant a les migracions internes (tornada a sortides netes a la resta del Baix Llobregat) i el canvi de tendència en les migracions exteriors (canvi a sortides netes a Europa i Amèrica).
- La dimensió mitjana de les llars es redueix molt gradualment (escenari E1) a causa de què les sortides netes afecten, especialment, a la població en edat de formar família i, per tant, deixa població amb edats madures i una dimensió familiar superior a la mitjana.

| | Escenari baix: pobl. e.cons., llars E1 | | | |
|-----------------------------------|--|--------------|----------------|---------------|
| | Llars | Variació (%) | Variació (abs) | Persones/llar |
| 2008: Punt de partida (estimació) | 5.330 | | | 2,88 |
| 2009* | 5.408 | 1,46% | 78 | 2,87 |
| 2010* | 5.464 | 1,03% | 56 | 2,87 |
| 2011* | 5.513 | 0,90% | 49 | 2,87 |
| 2012* | 5.563 | 0,91% | 50 | 2,86 |
| 2013* | 5.595 | 0,57% | 32 | 2,86 |
| 2014* | 5.608 | 0,24% | 14 | 2,86 |
| 2009*-2014* | | | 278 | |

Font: elaboració D'ALEPH a partir de dades de l'INE i l'IDESCAT.

3. DEMANDA

- El perfil tipus de la demanda d'habitatge lliure a Sant Just Desvern és una parella, amb o sense fills entre 25 i 34 anys o 35 i 49 anys (38 anys de mitjana), que ha nascut a Espanya, i que resideix al mateix municipi al Nucli antic-Barri Centre, amb una dimensió mitjana per llar de 2'30 membres, que gaudeix d'uns ingressos mensuals nets propers als 2.154 € de mitjana, i que tant desitja l'habitatge per millorar la qualitat, el confort o la superfície de l'anterior, com per motivacions laborals, per emancipar-se de la família o per escissions familiars, en aquest ordre.

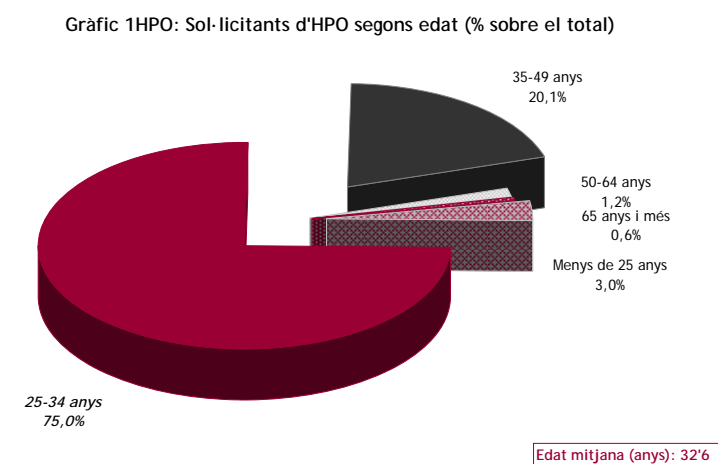
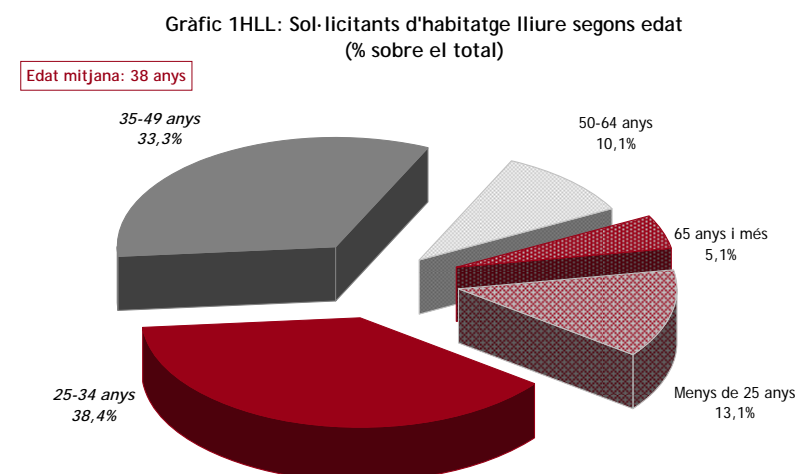
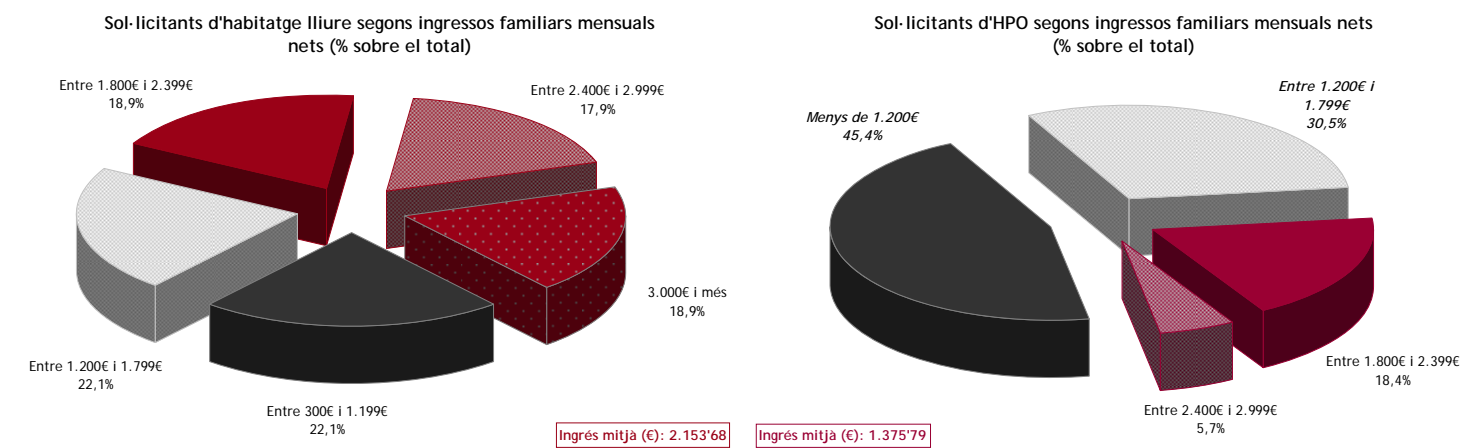
Sant Just Desvern aporta una part notable de la població jove i jove adulta que demanda habitatge lliure al municipi, població que mostra un nivell d'ingressos mitjà inferior als sol·licitants de la resta de procedències.

L'habitatge lliure més desitjat es troba a Sant Just Desvern, a Nucli antic-Barri Centre, o al seu entorn comarcal, és plurifamiliar del mercat de lloguer, de segona mà semi-nou o reformat. Té una superfície entre 40 i 89 m² (78 m² en el cas dels habitatges plurifamiliars sol·licitats) i 2-3 dormitoris (2'75). Així mateix, en el cas de l'habitatge de compravenda, mostra un preu màxim de 240.400 € o més, tot i que una part gens menyspreable dels sol·licitants estaria disposada a pagar entre 180.300 € i 240.399 €, i un preu mitjà màxim que se situa a prop de 290.000'00 €.

- El 78'8% dels sol·licitants desitgen un habitatge de lloguer lliure, d'uns 76 m², entre 2 i 3 dormitoris (2'70), ubicat a Nucli antic-Barri Centre, disposen d'uns ingressos familiars mensuals nets d'uns 2.105 € i estan disposats a pagar un lloguer mitjà proper als 1.100 € mensuals (el 86% d'aquest grup està disposat a pagar com a màxim un preu mensual de lloguer inferior a la mitjana en oferta de 1.930'42 €).

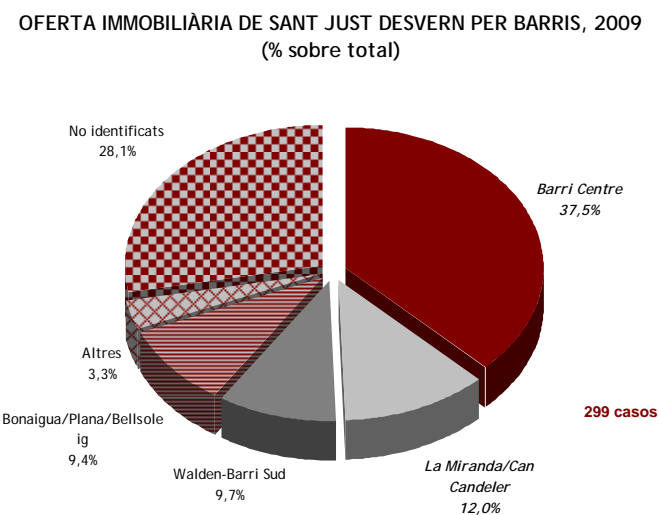
- El perfil del sol·licitant d'habitatge assequible a Sant Just Desvern és un nucli familiar d'1'44 membres, amb una edat entre 25 i 34 anys (32'6 anys de mitjana), que resideix al mateix municipi, i gaudeix de menys de 1.380 € familiars mensuals nets.

Sant Just Desvern aporta la major part de la població jove que demanda habitatge assequible al municipi, col·lectiu que mostra un nivell d'ingressos mitjà inferior als sol·licitants de la resta de la comarca.



4. OFERTA D'HABITATGE

- S'han estudiat 299 ofertes immobiliàries publicades a mitjans del sector. Aquesta oferta d'habitatge de Sant Just Desvern al darrer trimestre de 2008 es composava d'un 39'5% d'habitatge en lloguer i un 60'5% d'habitatge de propietat (48'5% de segona mà i 12'0% d'obra nova).



- Dades representatives de l'oferta d'habitatges al municipi:

- Preu mitjà de l'habitatge plurifamiliar (pisos): 583.460 €
- Preu mitjà de l'habitatge unifamiliar (cases): 1.384.751 €
- Lloguer mitjà plurifamiliar (pisos): 1.425 € mensuals
- La superfície mitjana dels pisos és de 107,8 m²
- La superfície mitjana de les cases és de 277,7 m²
- El 42,11% de l'oferta és d'habitatge unifamiliar
- El 40% de l'oferta és de lloguer, fonamentalment al Barri Centre

- L'habitatge d'obra nova de Sant Just Desvern tenia a principis de l'any 2009 uns 109 m², 3 dormitoris, estava ubicat a Nucli antic-Barri Centre amb més probabilitat. Així mateix, presentava un preu mitjà total de 695.444'44 € i un preu unitari mitjà per metre quadrat de 6.335'91 €/m² (mitjana de preus unitaris mostrals).

Taula 3. Superfície de l'oferta immobiliària de Sant Just Desvern (m²), 2009

| | Mitjana | Màxima | Mínima |
|-------------------|---------|--------|--------|
| Obra nova | 109,44 | 300,00 | 40,00 |
| Segona mà | 192,90 | 540,00 | 30,00 |
| Conjunt propietat | 176,30 | 540,00 | 30,00 |
| Lloguer | 161,62 | 540,00 | 40,00 |

- Pel que fa a l'habitatge característic del mercat de segona mà de la ciutat, al primer trimestre de 2009 presentava un preu mitjà de 959.065'26 €, amb una superfície mitjana propera als 193 m², 4 dormitoris (3'94), es localitzava a Nucli antic-Barri Centre, o bé, a distància, a La Miranda-Can Candeler o La Bonaigua-La Plana-Bellsoleig amb més probabilitat, i presentava un preu unitari de 5.028'61 €/m² (mitjana de preus unitaris mostrals).

Taula 1. Preus mitjans de l'oferta immobiliària a Sant Just Desvern 2009

| | Preu total (€) | Preu unitari (€/m ²) |
|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Obra nova | 695.444,44 | 6.335,91 |
| Segona mà | 959.065,26 | 5.028,61 |
| Conjunt propietat | 906.632,39 | 5.288,62 |
| Lloguer | 1.930,42 | 13,17 |

- Pel conjunt de la propietat, la zona més econòmica a principis de 2009, tant en termes de preu unitari com de preu total, era Walden-barri Sud, amb poc més de 4.200 €/m² i de 357.786'67 €. Per contra, la més cara en termes unitaris era Nucli antic-barri Centre, amb 5.495'91 €/m² (i un preu total de 812.448'33 €), i la més cara en preus totals era La Bonaigua-La Plana-Bellsoleig amb 1.550.000'00 € (5.412'68 €/m²).
- Respecte al lloguer, la mitjana tenia uns 161'62 m², i un preu de 1.930'42 € al mes, 3-4 dormitoris (3'40) i estava ubicat especialment a Nucli antic-Barri Centre, o bé, a distància, a Walden-Barri Sud o La Bonaigua-La Plana-Bellsoleig amb iguals probabilitats. El cost unitari mitjà era de 13'17 €/m² (mitjana de preus unitaris mostrals a principis del 2009).

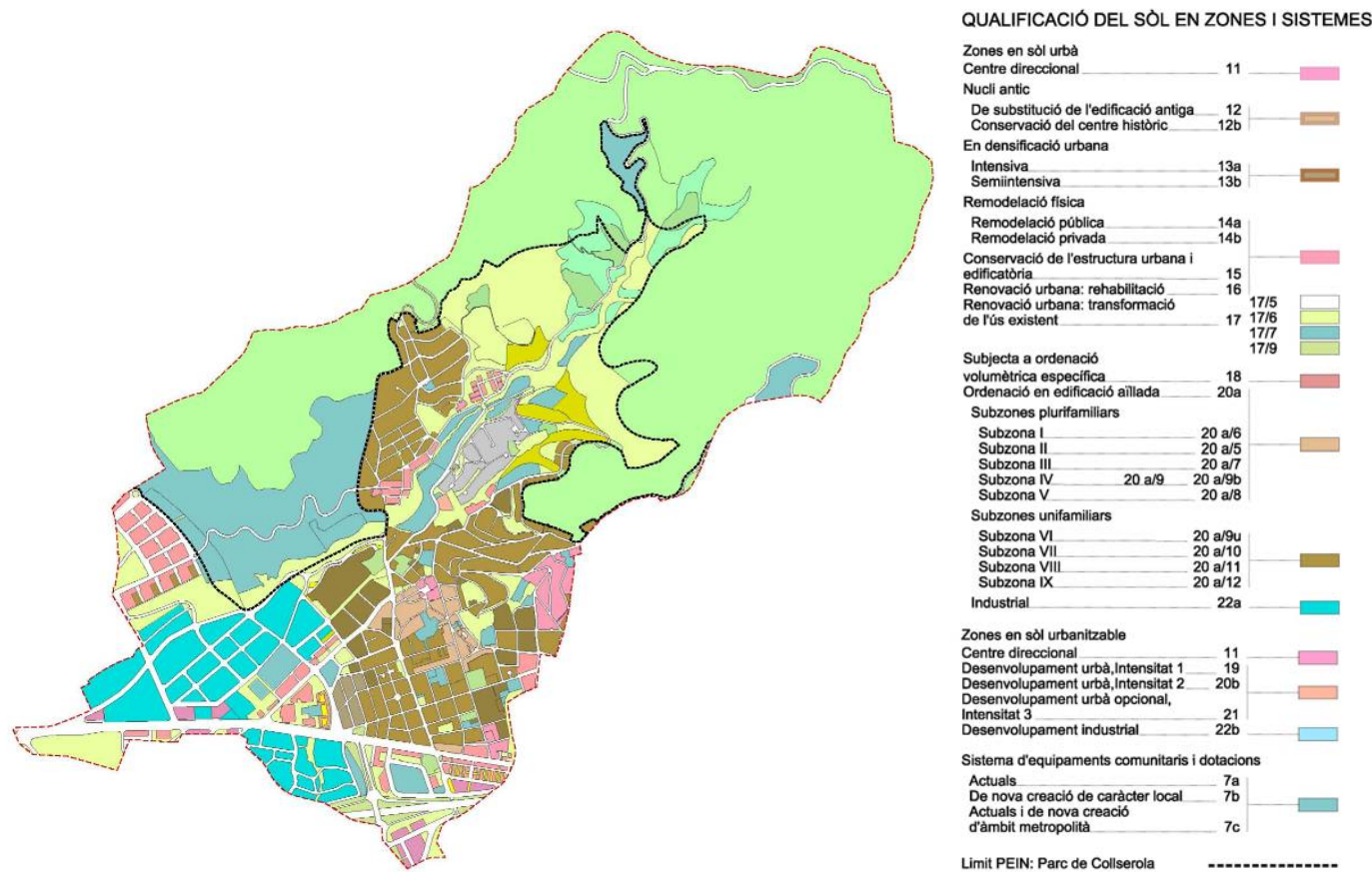
5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I POTENCIAL D'HABITATGES

- El planejament vigent a Sant Just Desvern és el Pla General Metropolità de Barcelona aprovat definitivament el 1976, que ha sofert nombroses modificacions puntuals des de la seva aprovació.

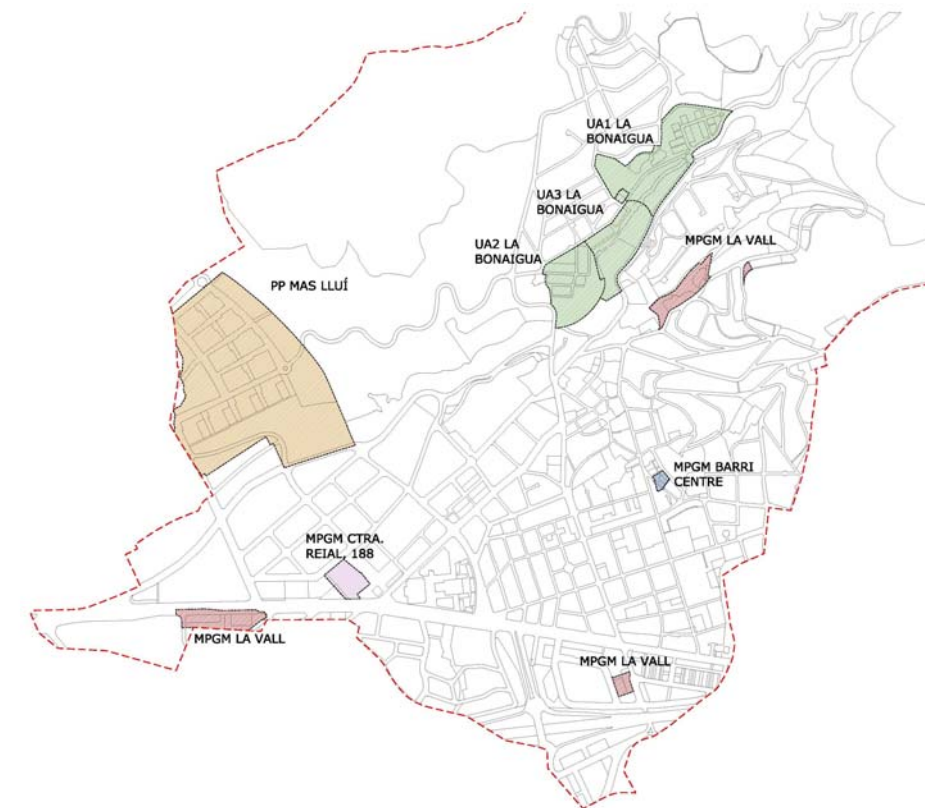
- Pel que fa al sòl urbanitzable, Sant Just Desvern compta amb dos plans parcials aprovats definitivament pendents d'executar que són, el PP urbanístic de la Bonaigua i el PP de Mas Lluí. El nombre màxim d'habitatges provinents d'aquests sectors són 1.935 habitatges, dels quals 582 serien concertats o protegits.

| Classe sòl | Denominació | Estat de tramitació | Proj. Reparcel.lació | Proj. Urbanització | Nombre d'habitatges potencials | | |
|--------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------|--------------|
| | | | | | Lliure | HPP | TOTAL |
| Urbanitzable | PP Mas Lluí | AD (13/07/2005) | AD (15/09/06) | AD (21/11/07) | 822 | 226 | 1.048 |
| | Mod. Puntual PP Mas Lluí | AD (25/01/2007) | | | 822 | 434 | 1.256 |
| | Mod. Puntual PP Mas Lluí | AD (16/07/2009) | | | 1.085 | 582 | 1.667 |
| | PP Bonaigua UA1 | AD (12/02/2003) | Pendent | Pendent | 129 | | 129 |
| | PP Bonaigua UA2 | AD (12/02/2003) | Tràmit Al | Pendent | 102 | | 102 |
| | PP Bonaigua UA3 | AD (12/02/2003) | Pendent | Pendent | 36 | | 36 |
| | PP Bonaigua UA4 | AD (12/02/2003) | Pendent | Pendent | 1 | | 1 |
| | Total sòl urbanitzable | | | | 1.353 | 582 | 1.935 |

- Del desenvolupament dels sectors i polígons abans esmentats, cal tenir en compte el deure de cessió gratuïta a l'administració actuant, del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que estableix la Llei d'urbanisme. Aquest deure comportarà l'obtenció de sòl urbanitzat, apte per a la construcció d'habitatge protegit a l'Ajuntament en el moment de la reparcel.lació, que podrà encabir uns 20.000 m2 de sostre residencial.



- Pel que fa a les qualificacions residencials cal destacar que la major part de la trama urbana és habitatge unifamiliar amb un coeficient d'edificabilitat entre el 0,25 i l'1 m2st/m2sòl i que l'habitatge plurifamiliar es concentra sobretot en els nous sectors de La Bonaigua i Mas Lluí, l'edifici Walden i barri sud i a algunes zones de l'eixample donant front a l'Avinguda de la Indústria i a la carretera Reial.
- El grau de colmatació del sòl urbà residencial és molt alt, i de manera genèrica es pot concloure que només resta per construir el potencial d'habitatges dels polígons d'actuació delimitats a partir de modificacions puntuals, que són la MPGM Barri Centre, MPGM La Vall, MPGM Ctra. Reial 118 i MPPE Barriada de l'Hostal. El nombre màxim d'habitatges provinents d'aquests àmbits és de 561, dels quals uns 64 serien concertats o protegits.



6. SITUACIÓ DEL PARC D'HABITATGES

- En termes generals, el parc d'edificis local és més jove (**39,8 anys de mitjana d'antiguitat**) que el de la demarcació de Barcelona (42,3 anys). Això denota, clarament, que una part significativa del creixement residencial de Sant Just ha estat relativament recent.
- La superfície mitjana dels immobles del municipi és, **molt superior** a la de la demarcació de Barcelona, d'acord amb la tipologia unifamiliar predominant.
- El **percentatge d'habitatges en bon estat és superior al provincial**, fet lògic si es té en compte la major joventut del parc local, però també el component d'habitatge de gama alta que es concentra.
- El municipi disposa d'un parc que compleix de manera general amb la normativa vigent en matèria d'edificació. Només es detecta un cas -paradigmàtic- de possibles conflictes entre la realitat construïda i la legislació, en aquest cas, d'habitabilitat. Es tracta de l'edifici Walden.



- Es pot comprovar com el de Sant Just Desvern és un parc eminentment de propietat, en un nivell lleugerament més elevat que el del conjunt de la demarcació. Això es pot explicar per dos fenòmens: en primer lloc, el paper actiu de les herències (especialment lògic en un parc amb un nivell de propietat unipersonal important); en segon lloc, la seva estructura fonamentalment unifamiliar complica molt la introducció d'aquests immobles en el mercat de lloguer.
- Segons el cens del 2001 l'infrahabitatge no suposava un problema important del parc de Sant Just Desvern. No obstant això, des de llavors s'ha construït de forma notable, i també s'han efectuat obres de rehabilitació del parc. Així doncs, en qualsevol cas l'estat del parc ha millorat en aquest anys.
- D'acord amb la metodologia fonamentada en l'estudi dels consums d'aigua, es determina que a Sant Just Desvern hi hauria un màxim possible de 219 casos d'habitatge buit (un 3,45% del parc total d'habitatges), sensiblement inferior als 855 que determina el Cens de 2001.

Estimació del percentatge de parc a Sant Just Desvern

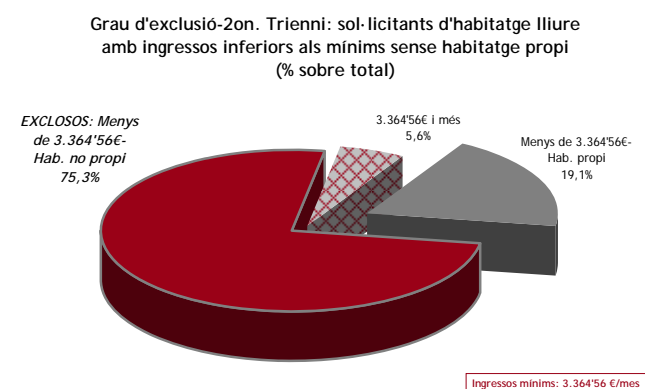
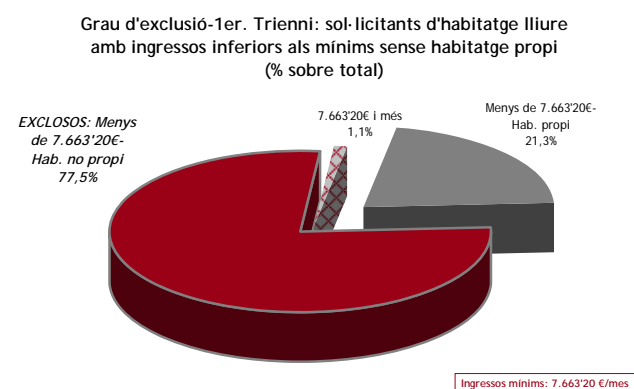
| Parc | |
|---|--------------|
| Cens 2001 | 5.805 |
| Habitatges acabats 2002-2008 | 614 |
| Parc estimat brut | 6.419 |
| Factor enderrocament 1% | -64 |
| Parc estimat net (a) | 6.355 |
| Xifra estimada de parc vacant (b) | 219 |
| Percentatge bàsic de parc vacant a Sant Just Desvern (b/a) | 3,45% |

Font: Cens 2001, dades DGH, consums d'aigua de Sant Just Desvern 2008

S'estima que s'ha enderrocat un 1% del parc per motius de substitució i renovació del mateix

7. NECESSITATS D'HABITATGE I DEMANDA EXCLOSA

- Es consideren excloses del mercat d'habitatge lliure aquelles llars sol·licitants d'habitatge lliure que, no arribant al llindar que els permetria accedir a l'habitatge lliure més econòmic mitjà de Sant Just Desvern, tampoc no procedeixen d'un habitatge en propietat que li proporcioni un ajut al finançament de l'operació. Així, el grau d'exclusió es defineix com a percentatge de llars excloses sobre el total de llars que cerquen un habitatge lliure.
- La metodologia aplicada per a determinar el grau d'exclusió del mercat d'habitatge a lliure de Sant Just Desvern parteix de dos elements:
 - L'estructura d'ingressos familiars mensuals nets dels sol·licitants d'habitatge habitual lliure.
 - El fet que més del 75% d'aquests sol·licitants no són propietaris.
- S'han emprat les dades recopilades sobre els sol·licitants d'habitatge lliure i s'han creuat les variables d'ingressos familiars mensuals nets i habitatge de procedència. Aquestes dades s'han separat en 2 triennis, tenint en compte diferents variables per al primer trienni i per al segon. S'estima per al primer trienni les condicions actuals de finançament i el preu més econòmic actual i per al segon trienni s'estima que les condicions de finançament es flexibilitzaran i que el preu de l'habitatge haurà disminuït.
- Com a resultat, el grau d'exclusió a Sant Just Desvern al primer trienni és del 77'5%. És a dir, del total de llars que cerquen algun tipus d'habitatge lliure a Sant Just Desvern durant el període 2009-2011, el 77'5% no pot accedir a cap producte del mercat lliure, perquè, no disposant dels ingressos mínims necessaris per a accedir al producte més econòmic mitjà, tampoc no és propietari.
- Respecte al segon trienni, el grau d'exclusió a Sant Just Desvern és del 75'3%. És a dir, del total de llars que cercaran algun tipus d'habitatge lliure a Sant Just Desvern al període 2012-2014, el 75'3% no podrà accedir a cap producte del mercat lliure, perquè, no disposant dels ingressos mínims necessaris per a accedir al producte més econòmic mitjà, tampoc no serà propietari.



- La taula següent ens mostra el nombre de llars que necessiten habitatge i que no podran trobar-lo al mercat lliure, estimat per a l'escenari baix de les projeccions demogràfiques.

Taula C3. Projeccions de llars amb necessitat d'ajuts en matèria d'habitatge segons escenari. (hipòtesi: 77'5% de la demanda amb necessitat d'ajuts 2009-2011, 75'3% de la demanda amb necessitat d'ajuts 2012-2014).

Escenari baix

| | 2009-2011 | | 2012-2014 | | 2009-2014 | |
|---------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
| | Noves llars | Noves llars amb necessitats | Noves llars | Noves llars amb necessitats | Noves llars | Noves llars amb necessitats |
| TOTAL | 183 | 142 | 95 | 72 | 278 | 213 |
| Mitjana anual | 61 | 47 | 32 | 24 | 93 | 71 |

- Aquesta quantificació de les llars excloses es pot alhora separar per motivació i se'n desprenen els següents percentatges per a l'escenari baix, per a les quatre categories que es consideren.

| | |
|---|--------|
| TOTAL | 100,0% |
| ESTRATIFICACIÓ | |
| Necessitats d'habitatge per emancipació (<35 anys) | 72,9% |
| Necessitats d'habitatge de la població gran (>64 anys) | 1,4% |
| Necessitats d'habitatge per rendes baixes (menys de 1.200 € familiars mensuals nets) (35-64 anys) | 5,9% |
| Necessitats d'habitatge per canvi estructura familiar (35-64 anys) | 19,9% |

8. CONCLUSIONS

- Pel que fa a l'oferta d'habitatge protegit fins a l'actualitat, s'ha de destacar la constant activitat en matèria d'habitatge d'aquesta tipologia que s'ha realitzat al municipi. Aquest és un fenomen que cal posar en valor especialment en un municipi on, com s'ha vist, el gruix de l'oferta immobiliària està destinat a llars amb rendes molt elevades. En aquest sentit, el municipi s'ha deslligat de la tendència general de disminució de l'habitatge protegit durant els anys de boom immobiliari.
- Així doncs, el recorregut fet i la programació prevista d'habitatge protegit pels propers anys, garanteixen al municipi l'assoliment de l'Objectiu de solidaritat urbana (definit a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge) ja en el moment actual. És a dir que un 15% del parc principal del municipi gaudeix d'algun tipus de protecció pública.
- Les dades obtingudes del planejament urbanístic ens donen un total de 2.495 habitatges, 646 dels quals qualificats de protecció pública. Aquests números són però el potencial màxim que es pot construir, tot i que s'estima que segons les dimensions dels habitatges es pot reduir entre un 15 i un 20%.
- A nivell quantitatiu doncs, es pot concloure que el planejament vigent cobreix la previsió de creixement de llars en qualsevol dels tres escenaris plantejats, però només cobriria la demanda exclosa de l'escenari baix i intermedi. Tot i així, el planejament no podrà donar resposta a tota la demanda exclosa que se situa per sobre del 70%, quan d'acord amb la seva legislació, tan sols es preveu un 30% del sostre amb algun tipus de protecció. Per tant s'han de promoure altres actuacions complementaries sobretot pel que fa al lloguer.

DESEQUILIBRIS ENTRE L'OFERTA I LA DEMANDA

- Un dels primers desequilibris qualitatius entre oferta i demanda d'habitatge a Sant Just Desvern, que és preocupant quant al grau de cobertura de la població que se'n deriva, es troba en el règim de l'habitatge, vist que tot i que el 39'5% de l'oferta és de lloguer, el 78'8% dels sol·licitants cerca un habitatge lliure de lloguer.
- El segon desequilibri s'origina en la divergència entre les superfícies sol·licitades pels demandants d'habitatge habitual i les ofertes pel mercat immobiliari de la ciutat, desequilibri que, lògicament comportarà divergències en els preus totals.

El sol·licitant tipus d'habitatge lliure lloguer (78'8%) requereix un producte plurifamiliar amb superfície mitjana d'uns 76 m².

- La superfície del producte tipus en oferta plurifamiliar en lloguer és d'uns 103 m², fet que comportarà un preu total en oferta superior al preu màxim que està disposat a pagar el sol·licitant tipus d'aquest producte.

El sol·licitant tipus d'habitatge lliure que en cerca un de propietat (21'2%) requereix un producte plurifamiliar amb un superfície mitjana d'uns 78 m².

- La superfície del producte tipus en oferta plurifamiliar en propietat és d'uns 108 m², fet que comportarà un preu total en oferta superior al preu màxim que està disposat a pagar el sol·licitant tipus d'aquest producte.

- Ara bé, el desequilibri crucial al mercat residencial de Sant Just Desvern fa referència als preus.

Els sol·licitants d'habitatge de lloguer no troben només dificultats en termes de volum sinó també, i fonamentalment, en termes de preus:

- El sol·licitant tipus d'habitatge lliure de lloguer està disposat a pagar uns 1.100 € de mitjana.
 - El mercat ofereix un lloguer mitjà de 1.930'42 €, preu que requereix uns ingressos familiars mensuals nets superiors a 6.400 €, si es considera un esforç màxim del 30%.
 - Com a mínim el 81% del total de sol·licitants d'habitatge lliure, i el 86% dels sol·licitants d'habitatge lliure de lloguer, disposa d'uns ingressos inferiors a 6.400 €.
 - La situació s'agreuja si s'observa que el 86% dels sol·licitants d'habitatge lliure de lloguer està disposat a pagar un preu inferior a 1.800 € i, per tant, al preu mitjà en oferta.
- El 100% dels sol·licitants d'habitatge assequible declara uns ingressos inferiors als que requereix com a mínim el lloguer mitjà en oferta.

Els sol·licitants d'habitatge lliure de propietat no troben només dificultats en termes de volum sinó també, i fonamentalment, en termes de preus. El sol·licitant tipus d'habitatge lliure de propietat està disposat a pagar uns 290.000'00 € de mitjana, mentre que el mercat ofereix un preu mitjà superior a 900.000'00 €. De fet, el 82'4% dels sol·licitants d'habitatge habitual lliure de propietat està disposat a pagar un preu inferior al mitjà en oferta €.

9. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

Es planteja com a objectius generals:

- **Millorar l'accés a l'habitatge**, especialment dels joves, mitjançant la provisió d'un volum suficient d'habitatge assequible i d'ajuts al pagament d'allotjament. En aquest sentit, es preveu afavorir en la mesura que sigui possible la producció d'habitatge protegit en règim de lloguer, així com impulsar altres fórmules d'increment del parc de lloguer a través de la rehabilitació d'habitatges i posterior incorporació a la borsa de lloguer social.
- **Millorar les condicions del parc d'habitatges**, mitjançant el foment del manteniment del parc existent i la millora de l'accessibilitat. Pel que fa a la construcció de nous habitatges, es potenciarà la innovació en la concepció i el disseny del l'habitatge des de la perspectiva de gènere, per tal de reconèixer-lo com a espai on es desenvolupen les necessitats bàsiques quotidianes i de la qualitat constructiva i bon comportament energètic.
- **Millorar l'allotjament de la gent gran i les persones amb diversitat funcional**, mitjançant mesures que garanteixin itineraris practicables i de suport econòmic que contribueixin a eradicar el nombre de llars mal allotjades que actualment existeixen entre aquests col·lectius. En aquest sentit, es veu necessari establir mesures pròpies del Pla Local de l'Habitatge.
- **Prevenir l'exclusió social residencial i garantir un habitatge digne**, mitjançant la provisió suficient d'habitatges d'inclusió amb la finalitat de donar resposta als casos més greus d'exclusió residencial, que s'estimen al municipi de Sant Just Desvern en unes 10 persones. Per a la cobertura d'aquest tipus de necessitats serà indispensable la coordinació entre els diferents serveis municipals, per tal d'optimitzar la detecció de les problemàtiques socials en matèria d'habitatge.

Aquests objectius s'acompanyen d'altres d'específics, els quals donen sentit i coherència al present Pla Local d'Habitatge:

- **Preveure una oferta suficient d'habitatges**, sobretot de protecció oficial de lloguer, per a la població que no pugui accedir a l'oferta del mercat lliure i d'habitatges dotacionals de rotació per als col·lectius amb necessitats especials o en risc d'exclusió social.
- **Disposar dels instruments de gestió i difusió adequats** per desenvolupar el Pla Local d'Habitatge i coordinar les actuacions.
- **Procurar, mitjançant les actuacions municipals, incidir en un correcte desenvolupament del mercat de l'habitatge** al llarg del termini del PLH, per contribuir a un millor ajust entre l'oferta i la demanda.

Per aconseguir els objectius perseguits, es proposen les següents línies estratègiques:

- Continuar amb la **promoció pública d'habitatge protegit** al sòl disponible provinent dels sectors residencials que es desenvolupin. La construcció d'aquests edificis haurà d'afrontar els reptes d'accessibilitat física, qualitat constructiva, eficiència energètica i perspectiva de gènere que figuren entre els objectius d'aquest Pla i la cobertura de les necessitats d'habitatge en les diverses modalitats. Pel que fa a les tipologies de les actuacions públiques d'habitatge, es proposa com a estratègia l'increment en la construcció d'habitatge protegit de lloguer i aconseguir amb les actuacions dels propers anys que aproximadament un quart dels habitatges construïts per l'empresa municipal siguin de lloguer.
- Fomentar la **mobilització del mercat de lloguer** per respondre a la demanda d'habitatge més a curt termini, aplicant mesures incentivadores per aconseguir transformar habitatges desocupats en habitatges de lloguer, que formin part d'una borsa d'habitatge social gestionada des de l'Oficina Local d'Habitatge.

El Pla Local d'Habitatge preveu que la posada en funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge i el servei de la **Xarxa de Mediació per al Lloguer Social**, aportarà una quantitat d'habitatges a lloguer amb preus socials que s'anirà incrementant progressivament a mesura que es consolidi aquest servei que ofereix unes garanties tant al llogater com al propietari.

- **Garantir en funció de les necessitats, una bossa d'habitatge** a partir d'operacions pròpies o bé creant habitatges en clau dotacional, per a satisfer necessitats temporals d'habitatge dels col·lectius amb necessitats especials.
- **Constituir i gestionar el Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge** per poder gestionar i reservar els recursos provinents de la cessió gratuïta del 10% dels aprofitaments dels sectors de desenvolupament urbanístic i els rendiments dineraris d'altres actuacions com drets de superfície a altres agents, concessions administratives, alienació de béns, etc.
- **Creació d'una estructura, Oficina Local d'Habitatge, que permeti gestionar les diverses actuacions**, no tant a nivell de la promoció d'habitatges que ja es gestiona des de l'empresa municipal PROMUNSA, sinó pel que fa a la resta de tramitacions i que funcioni com a punt d'informació en matèria d'habitatge. Aquesta línia estratègica és coincident amb les propostes que surten de la participació ciutadana realitzada, que proposen la finestreta única com a punt d'informació i gestió.
- **Fer un seguiment de la situació de l'habitatge al municipi** per tal de poder adaptar les actuacions del Pla a les necessitats detectades en cada moment, a través dels òrgans de gestió i coordinació pròpies del Pla i de l'Observatori local d'habitatge (funció que es desenvoluparà des de l'Oficina d'habitatge).

10. ACTUACIONS

CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

- U.1 Creació de la clau d'Habitatge Dotacional i establiment de reserva de sòl
- U.2 Seguiment del compliment dels terminis establerts en el planejament derivat

CAMP P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

- P.1 Constitució i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge
- P.2 Aportació a l'empresa municipal d'habitatge de béns afectes al PMSH
- P.3 Alienació de sòl del PMSH
- P.4 Concessió administrativa per a la construcció dels Habitatges Dotacionals
- P.5 Adquisició de sòl per a la construcció d'habitatges protegits

CAMP H. PROMOCIÓ PÚBLICA D'HABITATGE

- H.1 Promoció municipal d'habitatges protegits a la Illa 2 de Mas Lluí
- H.2 Promoció municipal d'habitatges protegits a la Illa 5 de Mas Lluí
- H.3 Promoció municipal d'habitatges protegits al polígon residencial del carrer Cadenes, 2-8
- H.4 Ampliació de l'edifici del Mil.lenari
- H.5 Construcció d'Habitatges Dotacionals (sense emplaçament definit)

CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES

- R.1 Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: gestió i tramitació dels tests de l'edifici i Informes d'Idoneïtat
- R.2 Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: Informació, gestió i tramitació dels ajuts
- R.3 Pla de rehabilitació del Walden 7
- R.4 Programa d'arranjament d'habitatges per a la millora de l'accessibilitat i la seguretat de la gent gran
- R.5 Programa de conservació, rehabilitació i millora dels edificis i habitatges segons ordenança municipal

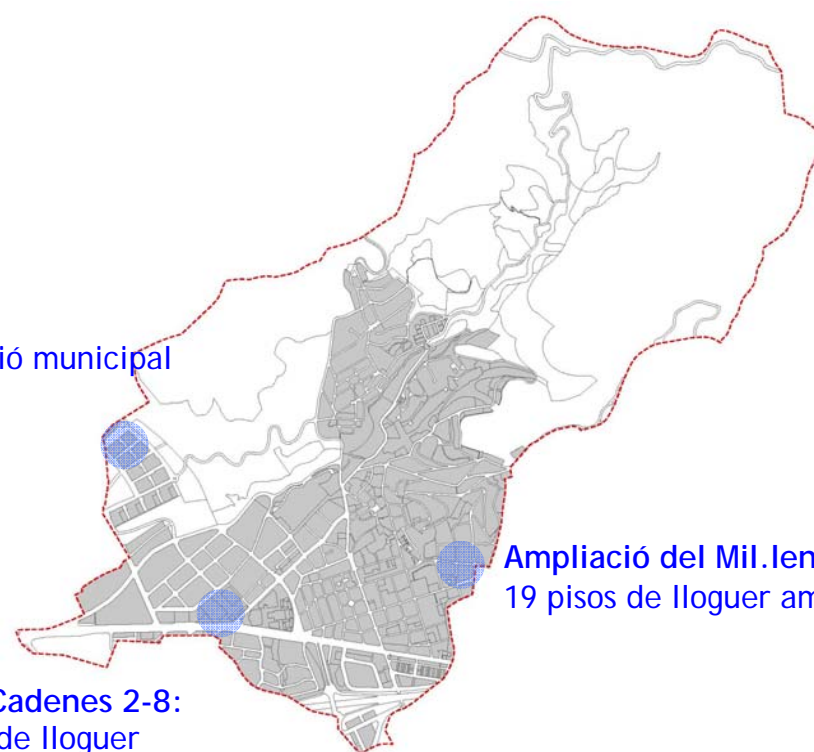
CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

- A.1 Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge
- A.2 Gestió del registre de sol.licitants d'habitatge protegit
- A.3 Gestió de la borsa d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLLS)
- A.4 Gestió d'habitatges protegits mitjançant conveni amb la Generalitat

CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT

- O.1 Creació de l'Oficina Local d'Habitatge
- O.2 Creació d'un observatori local d'habitatge
- O.3 Creació i manteniment d'un web com a punt d'informació virtual sobre l'habitatge

PP Mas Lluí:
26 HPO lloguer
30 HPO venda
139 HPC
24 habitatges de promoció municipal



Carrer Cadenes 2-8:
20 HPO de lloguer
20 HPC

Ampliació del Mil.lenari:
19 pisos de lloguer amb serveis per a gent gran

11. PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL PLH

| | 2009 | | 2010 | | 2011 | | 2012 | | 2013 | | 2014 | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | sem 1 | sem 2 | sem 1 | sem 2 | sem 1 | sem 2 | sem 1 | sem 2 | sem 1 | sem 2 | sem 1 | sem 2 |
| CAMP U. PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA | | | | | | | | | | | | |
| U.1 Creació de la clau d'Habitatge Dotacional i establiment de reserva de sòl | | | | | | | | | | | | |
| U.2 Seguiment del compliment dels terminis establerts en el planejament derivat | | | | | | | | | | | | |
| CAMP P. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE I GESTIÓ EL SÒL | | | | | | | | | | | | |
| P.1 Constitució i funcionament del patrimoni municipal de sòl i habitatge | | | | | | | | | | | | |
| P.2 Aportació a l'empresa municipal d'habitatge de béns afectes al PMSH | | | | | | | | | | | | |
| P.3 Alienació de sòl del PMSH | | | | | | | | | | | | |
| P.4 Concessió administrativa per a la construcció dels Habitatges Dotacionals | | | | | | | | | | | | |
| CAMP H. PROMOCIÓ D'HABITATGES | | | | | | | | | | | | |
| H.1 Promoció d'habitatges protegits a la Illa 2 de Mas Lluí | | | | | | | | | | | | |
| H.2 Promoció d'habitatges protegits a la Illa 5 de Mas Lluí | | | | | | | | | | | | |
| H.3 Promoció d'habitatges protegits al polígon residencial del carrer Cadenes, 2-8 | | | | | | | | | | | | |
| H.4 Ampliació de l'edifici del Mil.lenari | | | | | | | | | | | | |
| H.5 Construcció d'Habitatges Dotacionals | | | | | | | | | | | | |
| CAMP R. REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES | | | | | | | | | | | | |
| R.1 Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: gestió i tramitació dels tests de l'edifici i Informes d'Idoneïtat | | | | | | | | | | | | |
| R.2 Ajuts de la Generalitat a la rehabilitació: Informació, gestió i tramitació dels ajuts | | | | | | | | | | | | |
| R.3 Pla de rehabilitació del Walden 7 | | | | | | | | | | | | |
| R.4 Programa d'arranjament d'habitatges per a la millora de l'accessibilitat i la seguretat de la gent gran | | | | | | | | | | | | |
| R.5 Programa de conservació, rehabilitació i millora dels edificis i habitatges segons ordenança municipal | | | | | | | | | | | | |
| CAMP A. ACCÉS I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES | | | | | | | | | | | | |
| A.1 Informació, gestió i tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge | | | | | | | | | | | | |
| A.2 Gestió del registre de sol.licitants d'habitatge protegit | | | | | | | | | | | | |
| A.3 Gestió de la borsa d'habitatge adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social | | | | | | | | | | | | |
| A.4 Gestió d'habitatges protegits mitjançant conveni amb la Generalitat | | | | | | | | | | | | |
| CAMP O. RECURSOS, ORGANITZACIÓ I CONEIXEMENT | | | | | | | | | | | | |
| O.1 Creació de l'Oficina Local d'Habitatge | | | | | | | | | | | | |
| O.2 Creació d'un observatori local d'habitatge | | | | | | | | | | | | |
| O.3 Creació i manteniment d'un web com a punt d'informació virtual sobre l'habitatge | | | | | | | | | | | | |

12. FINANÇAMENT DEL PLH

| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Total |
|------|------|------|------|------|------|-------|
|------|------|------|------|------|------|-------|

| RESUM ECONÒMIC FINANCER AJUNTAMENT - PLH SANT JUST DESVERN | | | | | | | | |
|--|------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| Ingressos | Ingressos corrents | 0 | 12.000 | 14.288 | 15.888 | 16.688 | 17.488 | 76.352 |
| | Ingressos capital | 1.851.915 | 4.576.919 | 5.324.004 | 0 | 0 | 0 | 11.752.838 |
| | Total ingressos | 1.851.915 | 4.588.919 | 5.338.292 | 15.888 | 16.688 | 17.488 | 11.829.190 |
| Despeses | Despeses corrents | 0 | 105.000 | 93.000 | 93.000 | 93.000 | 93.000 | 477.000 |
| | Despeses capital | 0 | 12.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 108.000 |
| | Total despeses | 0 | 117.000 | 117.000 | 117.000 | 117.000 | 117.000 | 585.000 |

| RESUM ECONÒMIC FINANCER PROMUNSA - PLH SANT JUST DESVERN | | | | | | | | |
|--|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Ingressos | Ingressos corrents | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Ingressos capital | 0 | 0 | 31.408.946 | 20.685.269 | 368.952 | 1.028.952 | 53.492.119 |
| | Total ingressos | 0 | 0 | 31.408.946 | 20.685.269 | 368.952 | 1.028.952 | 53.492.119 |
| Despeses | Despeses corrents | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Despeses capital | 2.062.685 | 33.027.344 | 20.200.116 | 0 | 3.454.108 | 0 | 58.744.253 |
| | Total despeses | 2.062.685 | 33.027.344 | 20.200.116 | 0 | 3.454.108 | 0 | 58.744.253 |

13. PROGRAMACIÓ D'HABITATGES PROTEGITS I SOCIALS DURANT EL PLH

| | 2009 | | | 2010 | | | | 2011 | | | | 2012 | | | | 2013 | | | | 2014 | | | | TOTAL PLH | | | | | | | | |
|--|------|-----|-----|----------------|---------|-----|-----|------------------------|------|-----|-----|---------|------|-----|-----|---------|------|-----|-----|---------|------|-----|-----|----------------|----|------|---------|-----|-----|-----|----|-------|
| | XMLS | HPC | HPO | XMLS | LLIURES | HPC | HPO | HPO | XMLS | HPC | HPO | HPO | XMLS | HPC | HPO | HPO | XMLS | HPC | HPO | HPO | XMLS | HPC | HPO | HPO | HD | XMLS | LLIURES | HPC | HPO | HPO | HD | TOTAL |
| | | | | preu municipal | | | | lloguer | | | | lloguer | | | | lloguer | | | | lloguer | | | | preu municipal | | | lloguer | | | | | |
| Habitatges rehabilitació vacants XMLS | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 |
| | | | | ILLA 2 | | | | 1/ILLA6/ENTHONE/MIL.LE | | | | ILLA 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PP Mas Lluí | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 74 | 10 | 30 | 0 | 93 | 0 | 110 | 0 | 65 | 20 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 232 | 30 | 166 | 0 | 452 |
| MPPGM Ctra. Reial, 118 Carrer Cadenes, 2-8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 40 |
| Mil.lenari | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 | 0 | 19 |
| Habitatge Dotacional | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 40 |
| | | | | ILLA 2 | | | | 1/ILLA6/ENTHONE/MIL.LE | | | | ILLA 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 2 | 24 | 74 | 10 | 30 | 4 | 113 | 0 | 149 | 6 | 65 | 20 | 26 | 8 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 40 | 30 | 24 | 252 | 30 | 205 | 40 | 581 |

PROMUNSA

ALTRES OPERADORS