

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

Versió: 8 de Juny de 2017

0. Aspectes generals. Què és el Pla Territorial Sectorial d'habitatge?

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH) és l'**instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge** en el territori de Catalunya.

El Pla territorial sectorial d'habitatge es troba regulat fonamentalment a la **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge**.



0. Aspectes generals. Quin és el contingut del Pla?

1. Documents d'anàlisi i diagnosi, entre els quals els més importants són:

- **Previsions demogràfiques pel període 2016-2030**, que s'han elaborat de nou atès que les previsions del 2010 s'han hagut de revisar completament.
- **Estudis de demanda exclosa del mercat** basats en informació estadística del 2015.

2. Propostes de futur, entre les quals destaquen:

- **Definició i quantificació dels instruments de política d'habitatge** més adients en cada moment i territori a fi de **garantir que totes les noves llars que es formaran en els propers 15 anys poden accedir a un habitatge digne i adequat.**
- Determinació dels municipis que formen les àrees de demanda forta i acreditada als efectes del compliment de l'objectiu de la **solidaritat urbana**.
- Determinació dels municipis que formen les àrees subjectes al dret de tanteig i retracte (Decret Llei 1/2015), per l'aplicació de **l'impost sobre habitatges buits** (Llei 14/2015, del 21 de juliol) i demés mesures recollides en la Llei 4/2016.
- Determinació dels municipis **preferents** per al desenvolupament d'actuacions en política d'habitatge **fora de les àrees de demanda forta i acreditada**
- Determinació dels municipis inclosos en les zones de rehabilitació prioritària.



0. Aspectes generals. Quins objectius s'ha fixat el Pla?

Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya es fixa com a **gran objectiu** garantir que totes les noves llars que es formaran en els propers 15 anys, la majoria de les quals seran de **persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat** en termes de preu, localització, regim de tinença, superfície. Aquest gran objectiu es desglossa en els següent **objectius complementaris**:

1. Donar compliment en 15 anys a l'objectiu de la **solidaritat urbana**.
Aquest objectiu implica que en aquest termini s'haurà de disposar d'un 15% dels habitatges principals de les àrees de forta demanda destinats a polítiques socials.
2. Ampliar el parc de **lloguer social** fins que representi el **5% dels habitatges principals**.
Amb l'assoliment d'aquest objectiu, Catalunya s'aproximarà a les mitjanes europees de parc de lloguer social
3. Promoure un **ús més eficient i social del parc d'habitatges existent** mitjançant la destinació a lloguer social de part de l'habitatge desocupat
Amb polítiques de mobilització i mediació, d'adquisició de l'ús o la propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors, etc.
4. **Incrementar** l'oferta d'habitatge de **lloguer**



1. Criteris d'elaboració del Pla.

1. **El PTSH com a document integrat amb el planejament territorial parcial.** El PTSH incorpora els sistemes urbans i el sistema d'assentaments (en concret, l'estructura nodal dels assentaments urbans i llurs estratègies de desenvolupament; així com els sistemes urbans) definits en els respectius plans territorials parcials.
2. **El PTSH com a document flexible i dinàmic.** Atès que és un instrument de planificació a llarg termini, ha d'incorporar mecanismes d'actualització, adaptació i desplegament al llarg de la seva vigència.
3. **El PTSH com a document preventiu** de comportaments anòmals en el mercat residencial mitjançant l'establiment d'indicadors de seguiment del mercat.



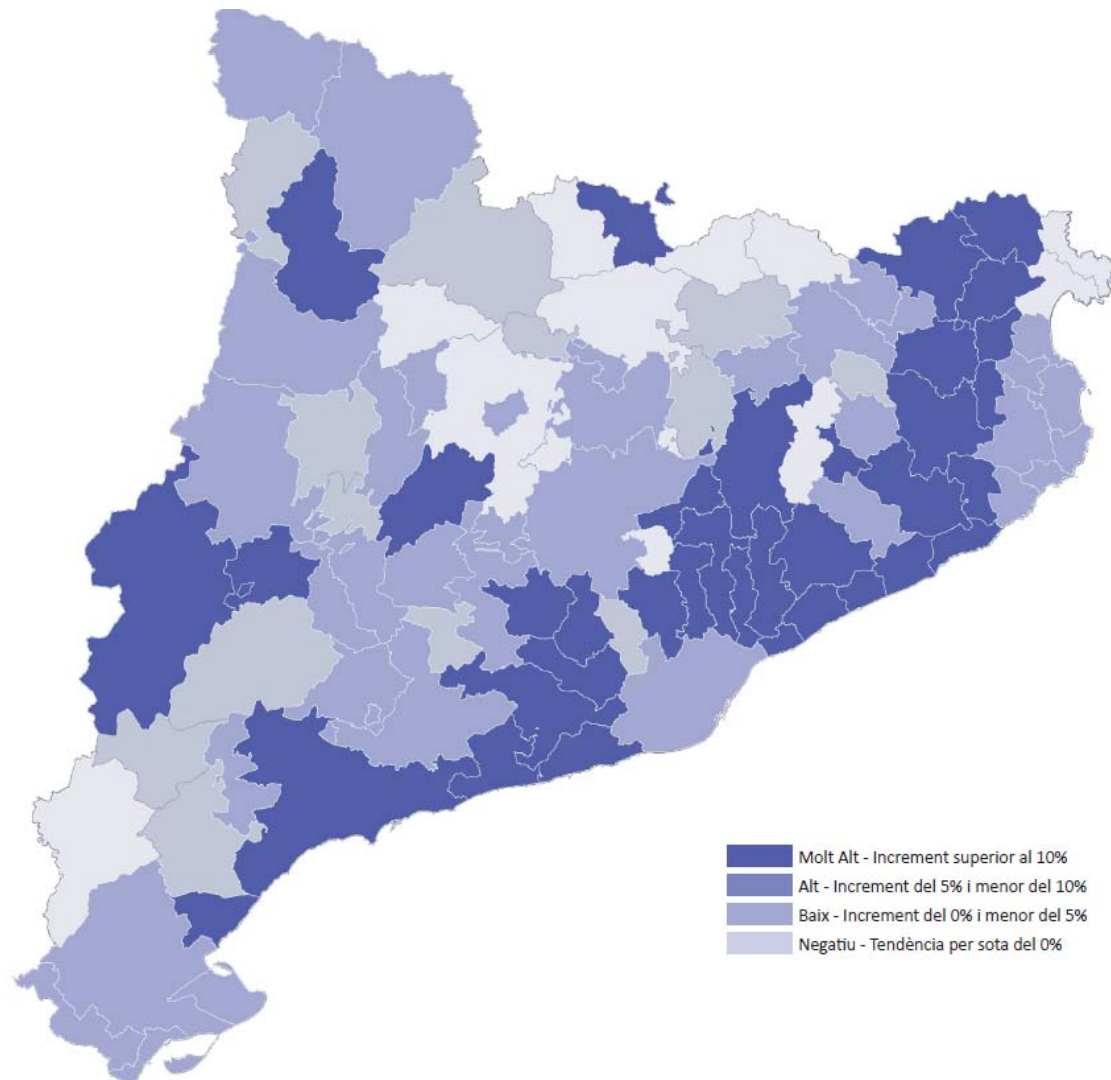
2. Anàlisi i diagnosi. Noves llars i demanda exclosa del mercat

De l'informe elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) per al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge es desprèn que **en el període 2015-2030 es formaran 880.000 noves llars a Catalunya.**

- Aquest increment en el nombre de llars es concentra especialment en els darrers 2 quinquennis del Pla, on es preveu s'emancipin els fills de la generació coneguda com del "baby-boom" i que respon al pic de natalitat produït els anys 60 i principis dels 70 del segle passat.
- L'increment del nombre de llars no respon a un increment de la població de Catalunya sinó a una reducció del nombre de membres de la llar degut a diversos factors:
 - **l'envelliment** de la població
 - la millora de **l'autonomia residencial de la gent gran**
 - **l'expansió de les llars unipersonals**
 - els **canvis en l'estructura demogràfica** deguts, entre d'altres, a la caiguda de la natalitat



2. Anàlisi i diagnosi. Noves llars i demanda exclosa del mercat



Territorialment, **aquest increment del nombre de llars es preveu que tingui lloc** sobretot a:

- els **sistemes urbans de l'àmbit metropolità que envolten el continu urbà central de Barcelona**
- els **sistemes urbans litorals contigus a l'àrea metropolitana de Barcelona** (fins Tossa de Mar pel nord-est, i l'Ametlla de Mar pel sud-oest)
- els sistemes que s'han desenvolupat al voltant de determinades ciutats mitjanes com **Girona, Figueres, Lleida, Mollerussa, Guissona, Vic, La Pobra de Segur, o Puigcerdà.**



2. Anàlisi i diagnosi. Noves llars i demanda exclosa del mercat

D'aquestes **880.000 noves llars** que es formaran a Catalunya en el període 2015-2030, d'acord amb les característiques de l'oferta residencial i l'estructura d'ingressos i d'edats de les noves llars, es facilitarà **suport públic a 315 mil llars**, la majoria de les quals seran de **persones joves, per a què puguin accedir a un habitatge digne i adequat** principalment en termes de preu, localització, règim de tinença i superfície.

- Ampliar el parc de lloguer social en.....**131.500 habitatges**
 - Els quals es desglossen en:
 - HPO de lloguer social de nova construcció: 52.000 habitatges
 - Adquisició ús o propietat d'habitatges existents: 43.500 habitatges
 - Mobilització del parc existent cap el lloguer social: 36.000 habitatges
- Impulsar la construcció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies.....**142.500 habitatges**
- Nous ajuts al pagament del lloguer per a **41.000 llars**

Aquesta distribució implica que, d'aquestes 315.000 llars:

- un **55% viuran en un habitatge de lloguer,**
- i prop d'un **40% en habitatges existents**



2. Anàlisi i diagnosi. La solidaritat urbana i l'horitzó del Pla

La majoria d'aquestes **315.000 noves llars** es formaran en les **denominades àrees de demanda forta i acreditada** que delimita el Pla territorial sectorial d'habitatge.

D'acord amb l'article 73.1 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, han de disposar, en el termini de 20 anys, d'un mínim d'un 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials.

S'ha optat per formular el Pla amb un horitzó temporal de 15 anys comptadors a partir del moment de la seva entrada en vigor. Per tant, **el Pla planteja reduir de 20 a 15 anys aquest termini per assolir el 15% d'habitatge social a les àrees de forta demanda**, atenent les necessitats actuals d'habitatge i el temps transcorregut des de l'entrada en vigor de la Llei.

Actualització de les previsions cada 5 anys

- Davant els canvis que pot patir el mercat residencial i les variables demogràfiques i socioeconòmiques que s'hi relacionen, **al final de cadascun dels tres quinquennis** d'acord amb la informació estadística disponible, caldrà procedir a **actualitzar les previsions** del PTSH per als quinquennis restants.



2. Anàlisi i diagnosi. La solidaritat urbana

D'acord amb la delimitació de les àrees de demanda forta i acreditada que fa el Pla, per a l'assoliment del **mandat de solidaritat urbana**, s'estima que **caldrà obtenir en els propers 15 anys 235.000 habitatges destinats a polítiques socials**.

Any 2016			
	Objectiu solidaritat urbana	Habitatges destinats a polítiques socials existents	Dèficit
Percentatge	15%	8,05%	6,95%
Nombre	350.000 habitatges	188.000 habitatges	162.000 habitatges
Any 2030			
	Objectiu solidaritat urbana	Habitatges destinats a polítiques socials existents	Objectiu del Pla territorial sectorial
Percentatge	15%	6,10%	8,90%
Nombre	393.000 habitatges	158.000 habitatges	235.000 habitatges



3. Propostes del Pla. Cobertura de les necessitats

En base als paràmetres anteriors, el Pla proposa el següent esquema de suport a les necessitats de les noves llars (315.000):

A/ Municipis en àrees de demanda forta i acreditada

1-Lloguer social.....	122.500 habitatges
2-HPO compravenda o tinences intermèdies.....	112.500 habitatges
3-Ajuts al pagament del lloguer.....	34.200 llars

B/ Municipis fora de les àrees de demanda forta i acreditada

1-Lloguer social.....	9.000 habitatges
2-HPO compravenda o tinences intermèdies.....	30.000 habitatges
3-Ajuts al pagament del lloguer.....	6.800 llars

A1+A2 = 235.000 solidaritat urbana

315.000 llars



3. Propostes del Pla. Cobertura de les necessitats

Actuacions que es prioritzaran per donar cobertura a les necessitats de lloguer social, la part del Pla més important quantitativament (131.500 habitatges):

A/ Habitatges de nova construcció de lloguer social de promoció pública i privada

52.000 habitatges

B/ Adquisició d'habitatges del mercat privat a través del tanteig i retracte o altres fórmules de cessió o expropiació d'ús (fonamentalment entitats financeres)

43.500 habitatges

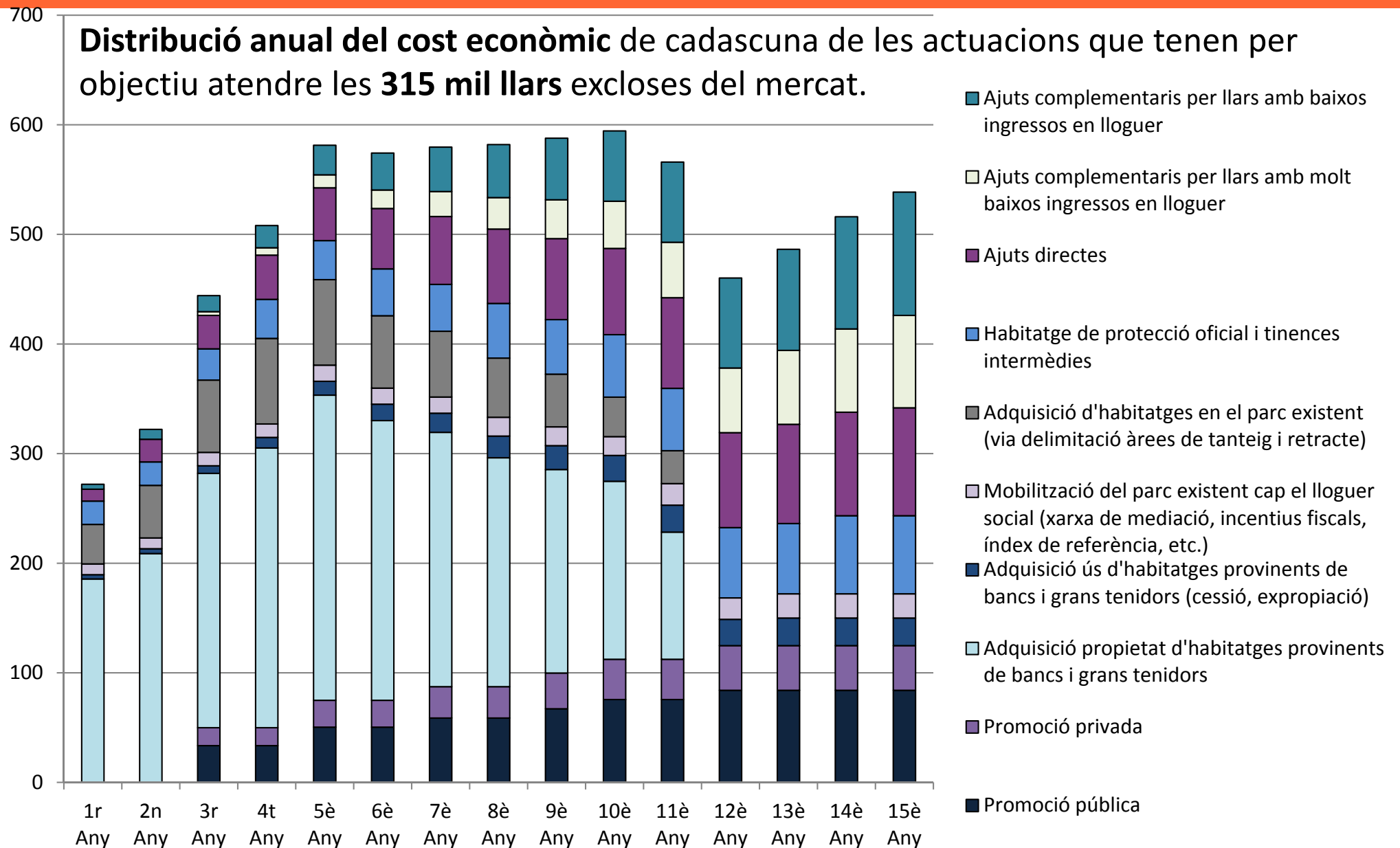
C/ Mobilització del parc existent cap al lloguer social (borses, índex de lloguers, incentius fiscals)

36.000 habitatges

A+B+C= **131.500 nous habitatges de lloguer social**, que sumat als **40.000 habitatges de lloguer social actualment existents**, permetrà assolir l'objectiu de què el parc de lloguer social representi **el 5% dels habitatges principals**

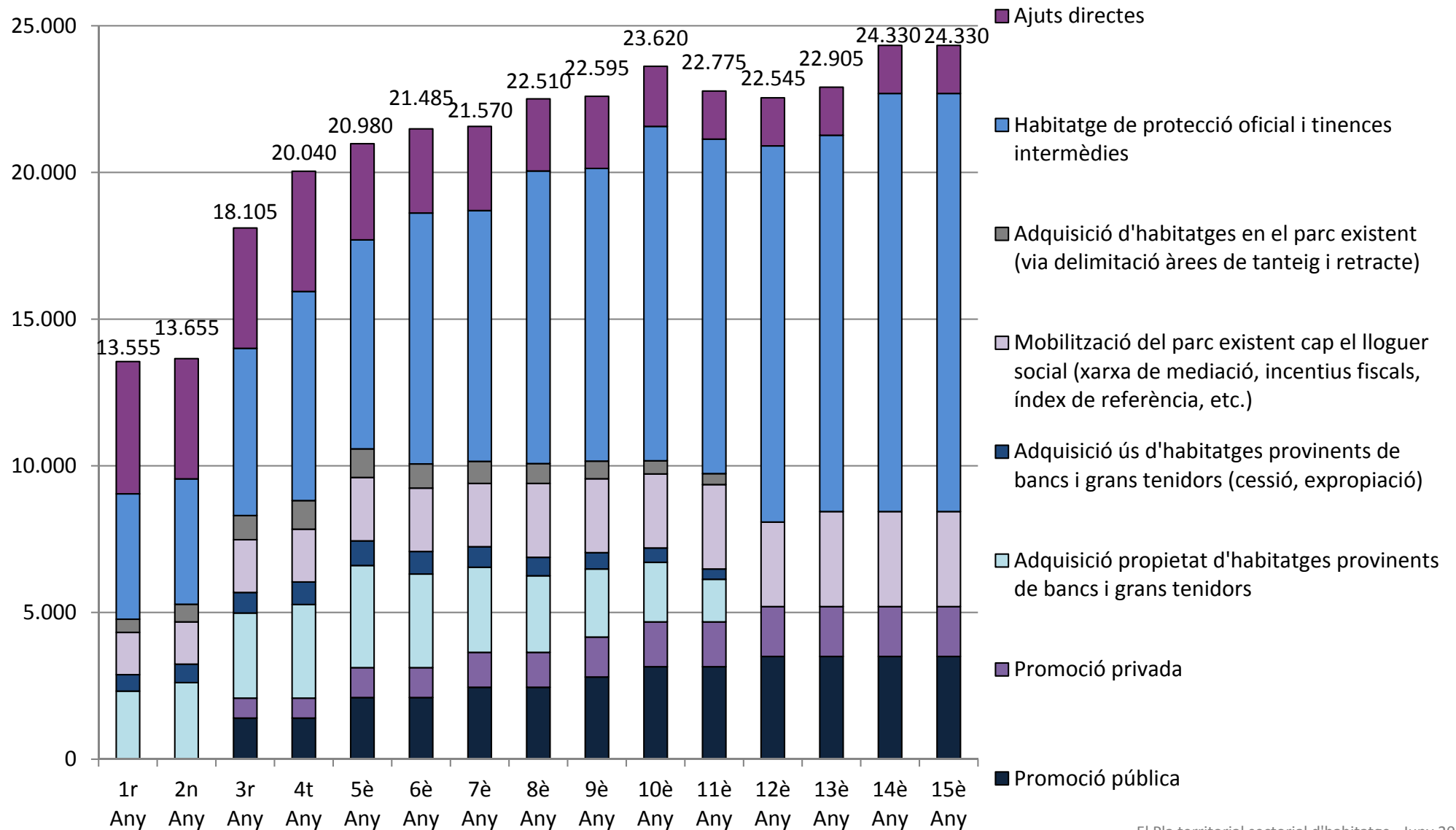


3. Propostes del Pla. Cobertura de les necessitats



3. Propostes del Pla. Cobertura de les necessitats

Distribució de les actuacions de lloguer social al llarg del pla:



4. Propostes del Pla: les Àrees de Demanda Forta i Acreditada

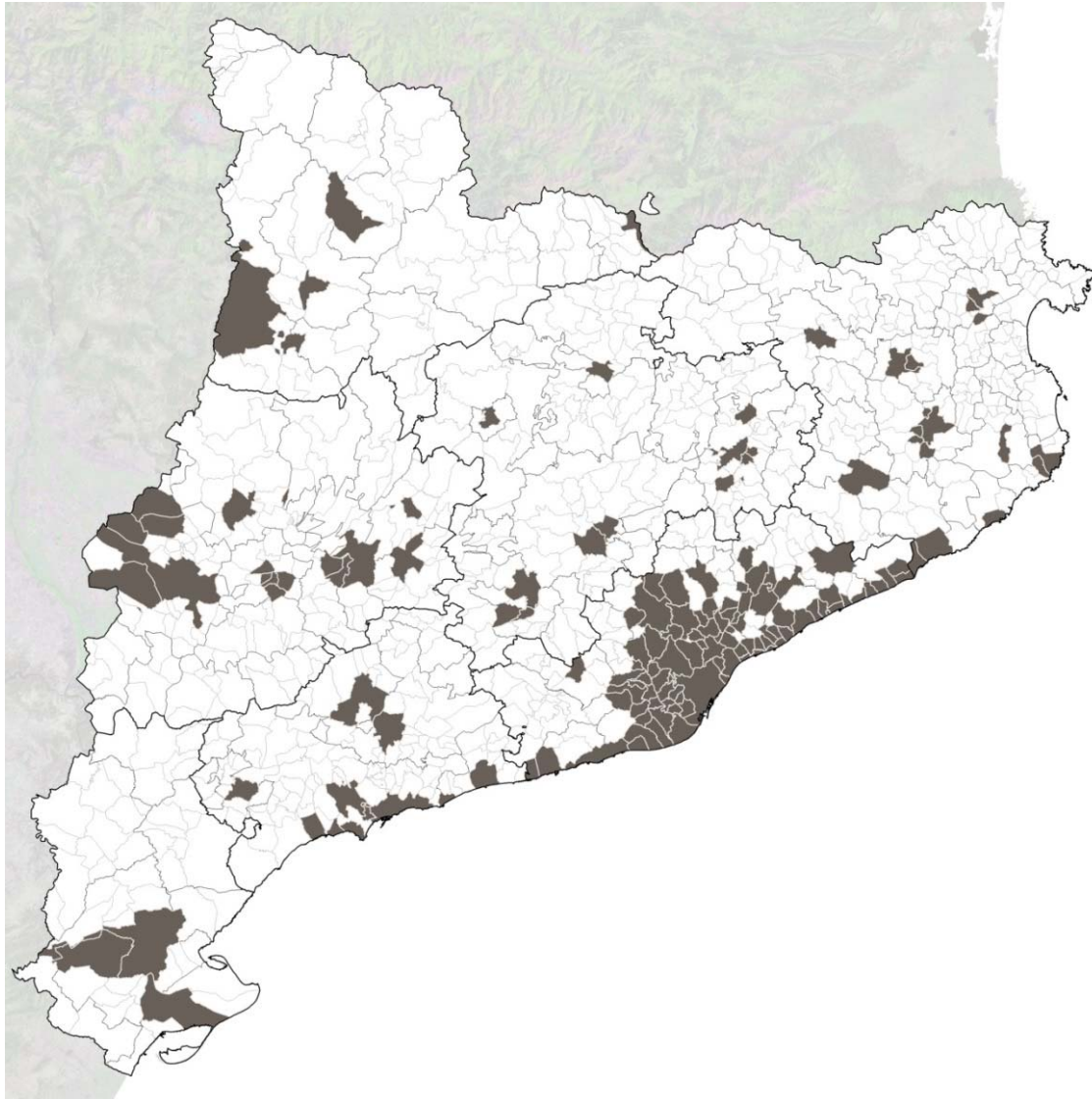
Criteris de delimitació:

Per a la delimitació dels municipis que formen les àrees de demanda forta i acreditada **s'han tingut en compte tres factors:**

1. **La població del municipi**
2. La **polaritat i estratègia territorial** que atribueix en els plans territorials parcial a cada municipi.
3. Les **projeccions de llars** previstes en cada sistema urbà amb horitzó l'any 2030.



4. Propostes del Pla: les Àrees de Demanda Forta i Acreditada



Les àrees de demanda residencial forta i acreditada estan formades per un total de **152 municipis**.

En aquests municipis viu **el 79% de la població** de Catalunya.

5. Propostes del Pla: les àrees del dret de tanteig i retracte, i de l'impost d'habitatges buits

criteris de delimitació:

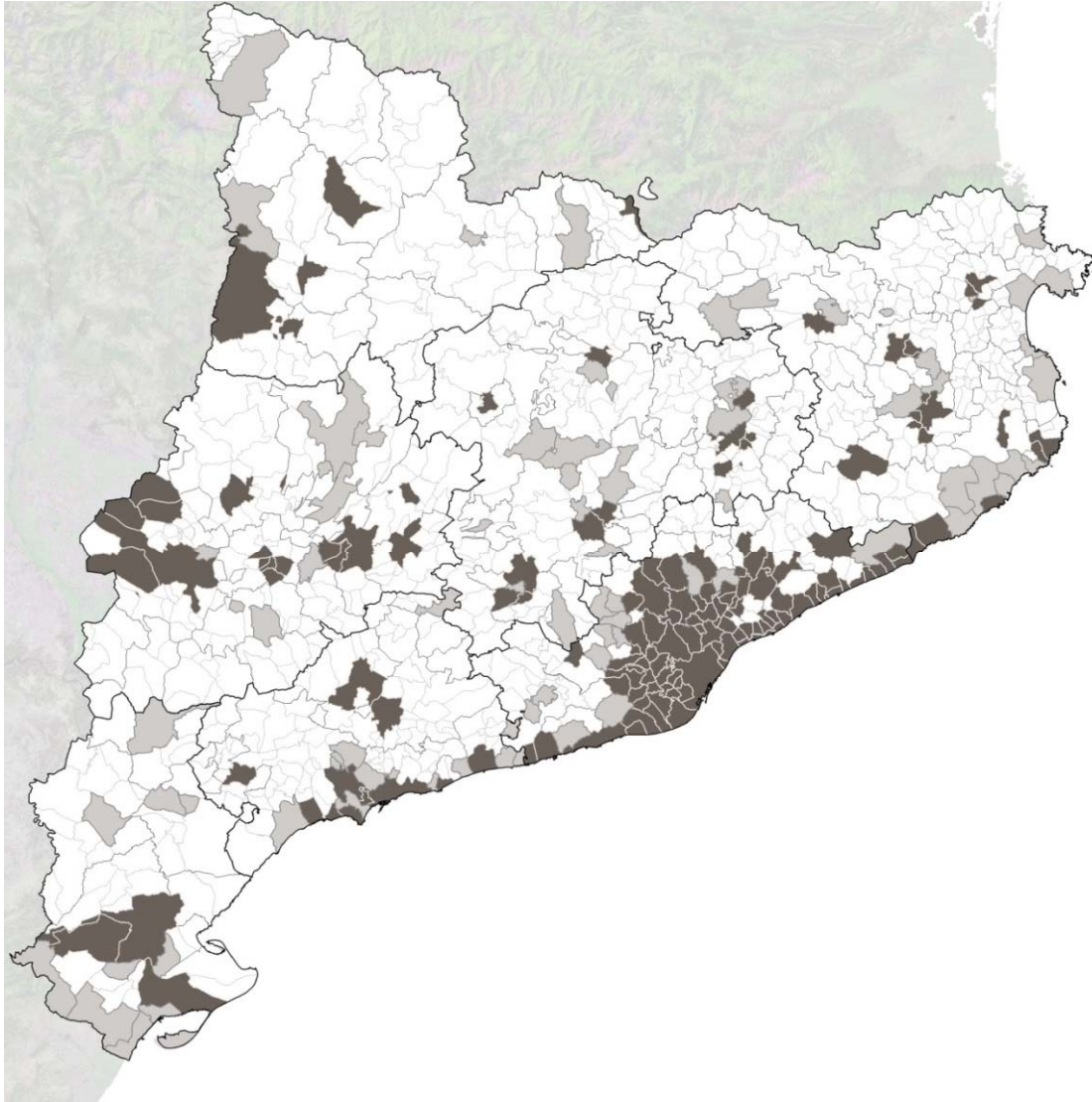
Les àrees per a **l'exercici del dret de tanteig i retracte** (Decret Llei 1/2015, de 24 de març), així com per a **l'aplicació de l'impost sobre habitatges buits** (Llei 14/2015, del 21 de juliol) i demés mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (**expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social**, etc.) estan formades per un total **de 233 municipis**.

- D'aquests 233 municipis, **152 formen part de les àrees de demanda forta i acreditada**.
- **81 municipis es troben en supòsits de creixement potenciat** o unes **determinades polaritats**, o tenen més de 20 sol·licituds entrades al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

El PTSH preveu **mecanismes de revisió** de la relació d'aquests municipis



5. Propostes del Pla: les àrees del dret de tanteig i retracte, i de l'impost d'habitatges buits



El dret de tanteig i retracte es podrà dur a terme en **233 municipis**, en els qual viu el **89% de la població de Catalunya**.

Tots els 152 municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada formen part de l'àmbit del tanteig i retracte.

6. Propostes. Les actuacions fora de les àrees de demanda forta: els municipis preferents

Criteris de delimitació:

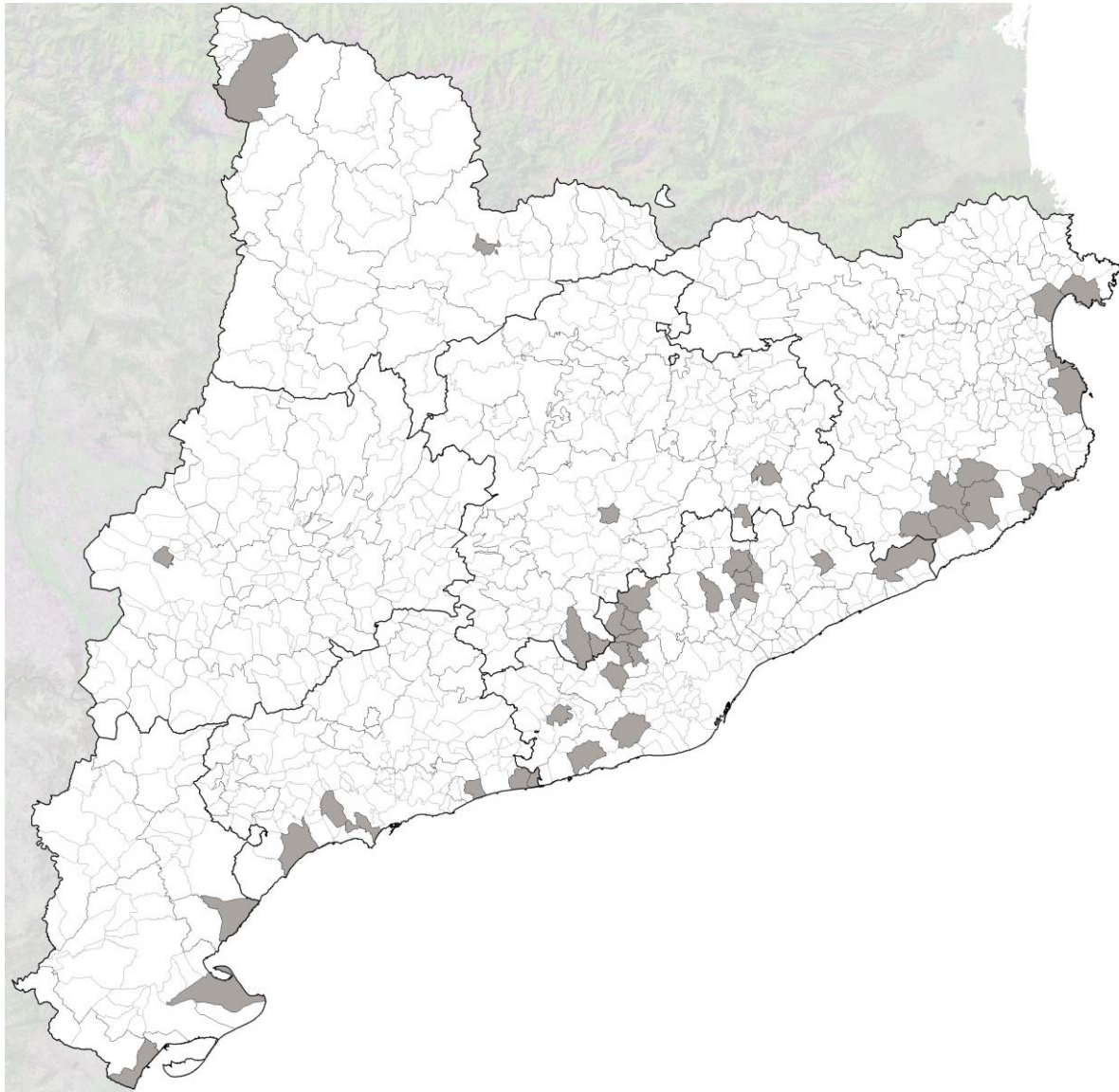
Entre els municipis no subjectes al mandat de solidaritat urbana, s'han definit aquells que són **preferents per al desenvolupament actuacions dirigides a incrementar el parc de lloguer social i la promoció de nous habitatges de protecció oficial.**

Són els municipis situats fora de les àrees demanda forta i acreditada amb més de **5 mil habitants i capitals de comarca** en els quals l'esforç econòmic individual per accedir a un habitatge de lloguer o compravenda és superior al 30% dels ingressos disponibles.

El Pla preveu mecanismes d'actualització i/o revisió d'aquests municipis.



6. Propostes. Les actuacions fora de les àrees de demanda forta: els municipis preferents



Aquests municipis preferents són **46 municipis**, en els qual viu el **5,2% de la població de Catalunya**.

7. Propostes del Pla: les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals

Objectiu : promoure la rehabilitació estructural d'edificis residencials en aquelles àrees urbanes amb majors dèficits.

Els plans d'habitatge quadriennals hauran de preveure incentius i ajuts addicionals per a la promoció de la rehabilitació estructural en aquests municipis.

Criteris de delimitació:

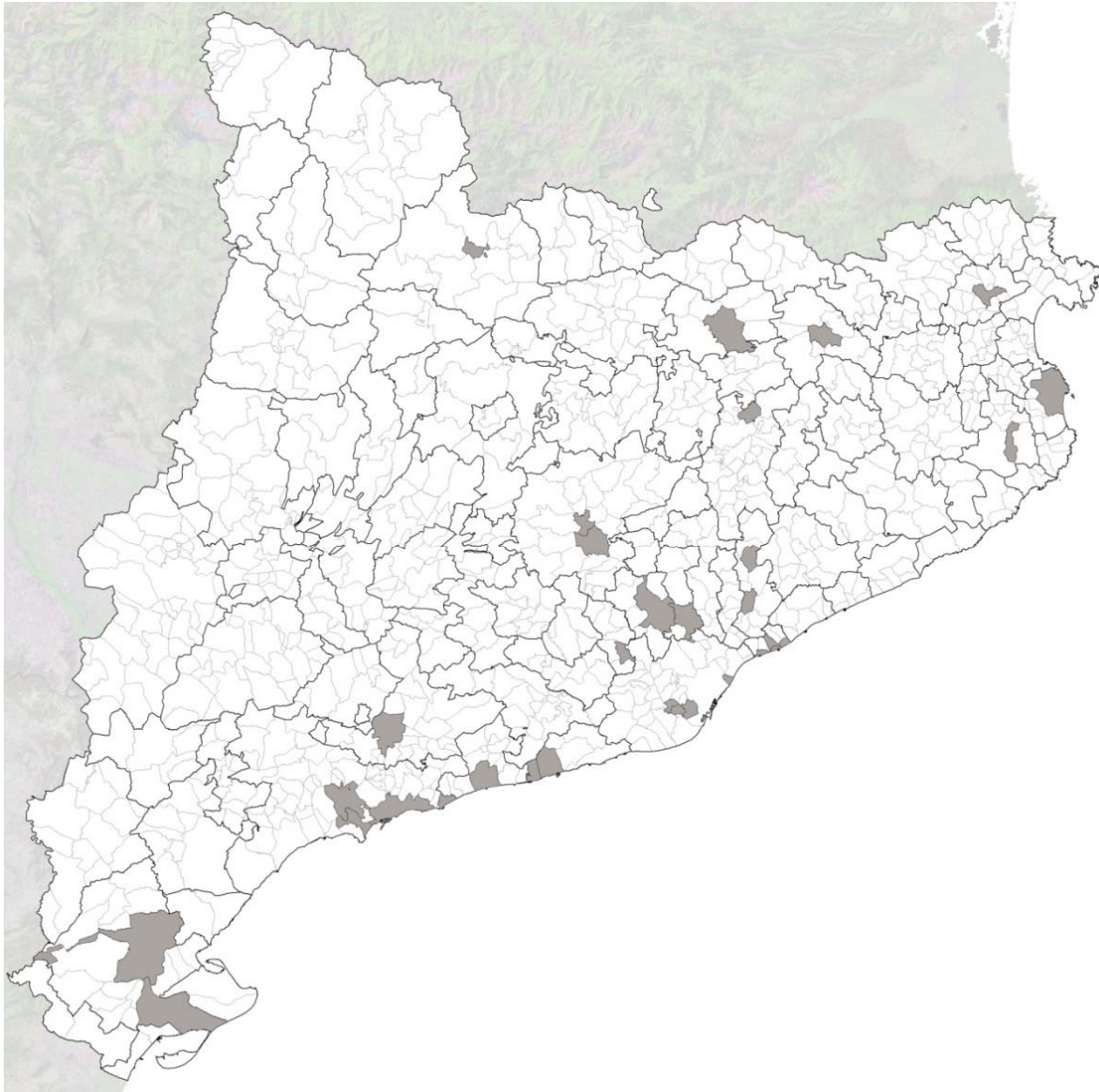
Les zones de rehabilitació prioritària se situen en municipis de més de 10.000 habitants on el **percentatge d'habitatges principals en edificis que pateixen problemes estructurals és un 20% superior a la mitjana de Catalunya.**

Les fonts d'informació per a determinar les zones són el cens d'edificis i habitatges de 2011, així com els inventaris que es puguin realitzar a nivell local i llurs posteriors actualitzacions.

El Pla preveu mecanismes d'actualització i/o revisió dels municipis inclosos.



7. Propostes del Pla: les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals



Les zones de rehabilitació prioritària per patologies estructurals està formada per **33 municipis**.

En aquests municipis viu el **23% de la població de Catalunya**.

8. Propostes del Pla: el desenvolupament mitjançant Plans territorials específics

Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya preveu el seu desenvolupament mitjançant **4 plans territorials sectorials d'habitatges específics**:

1. **Pla territorial específic de les zones rurals**

Objectiu: millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquestes zones rurals en aspectes com la tipologia de l'habitatge amb protecció oficial, les formes de promoció més adients, o els tipus de ajuts més adequats

2. **Pla pel dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans**

Objectiu: atendre les creixents necessitats residencials específiques de les persones de 65 anys i més en el territori derivades, entre d'altres factors, del fort procés d'envelliment que experimentarà la societat catalana en els propers anys

3. **Pla de lluita contra el *sensellarisme***

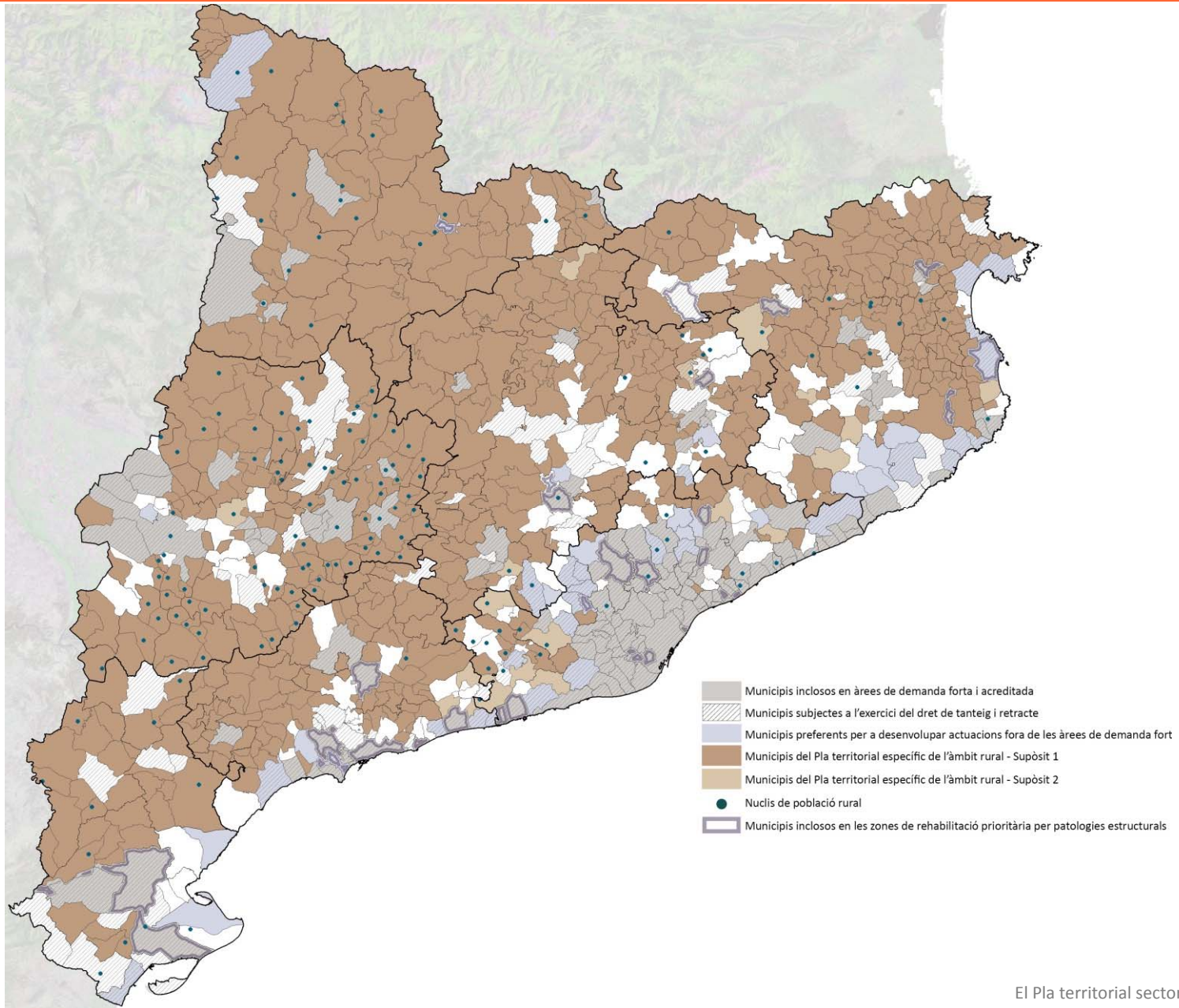
Objectiu: articular territorialment els diferents instruments de política d'habitatge que tenen com objectiu atendre les necessitats de les persones sensellar amb els objectius generals del Pla, i facilitar la coordinació amb la resta d'administracions i serveis

4. **Pla pel dret a un habitatge de lloguer**

Objectiu: ampliar l'oferta d'habitatge de lloguer i corregir la tendència inflacionista en aquest segment de mercat



9. Propostes del Pla: Mapa de síntesis de les propostes



7. La participació en el procés d'elaboració del Pla territorial sectorial d'habitatge

El procés de participació previ del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya s'iniciarà el dia **14 de juny de 2017** mitjançant els següents canals:

1. Aportacions via **correu electrònic** a la bústia
participaptsh@gencat.cat
2. Aportacions via **canal participa** de la Generalitat de Catalunya
<http://participa.gencat.cat/>
3. Sessions informatives en el territori



