

PLA COMARCAL D'HABITATGE D'OSONA CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI

DESEMBRE 2009

Redacció

CMT, Arquitectes Associats, S.L.P.
Romà Pujadas i Rubies, Economista
Gil Casals i Suñer, Arquitecte
Graciela M. Chaia Santiago, Advocada

Gestió

Albert Batiste/ David Mongil
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Diputació de Barcelona

CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI

1. Introducció

El Pla Comarcal d'Habitatge d'Osona no és una figura de planejament reconeguda per la legislació actual en matèria d'urbanisme i habitatge. És una escala intermèdia entre el Pla Sectorial de l'Habitatge i els Plans Locals d'Habitatge que s'aniran aprovant a la comarca.

El PCH d'Osona es redacta després d'un període de gran creixement demogràfic:

- En els darrers 12 anys la comarca ha guanyat 30.000 nous habitants, un de cada quatre habitants ha arribat en aquests darrers anys.
- El creixement s'explica sobretot per l'arribada massiva de població immigrada estrangera, uns 20.000 habitants en aquest període.
- Amb dades del 2008, el pes de la població immigrada estrangera a la comarca quedava per sota de la mitjana catalana: un 13,8% a la comarca enfront d'un 15,0% al conjunt català.

S'han fet projeccions demogràfiques segons 4 escenaris, essent l'escenari endogen l'utilitzat preferentment per a calcular les necessitats d'habitatge de la població resident, especialment el destinat a polítiques socials.

Projeccions demogràfiques 2016

Escenari		Habitants
Regressiu	Retorn de part de la immigració. Absència de cap tipus d'immigració.	150.061
Endogen	Manteniment de la població actual	154.649
Creixement moderat	Immigració metropolitana moderada: 1.000 hab/any	163.535
Expansiu	Forta arribada d'immigració metropolitana	181.468

1. Problemàtica del parc d'habitatges existents

El nombre d'habitatges actuals s'estima en 71.820 l'any 2009, dels quals 54.374 són habitatges principals i la resta, 17.446, són habitatges no principals (un 24,3% del total), repartits entre secundaris i vacants.

L'anàlisi del parc d'habitatges ha permès arribar a algunes conclusions finals:

Parc d'habitatges en mal estat. Segons les dades del cens del 2001 hi havia a la comarca un 2,2% d'habitatges principals en estat dolent o ruïnós. Les dimensions del treball no permetien actualitzar aquestes xifres, però sí que s'ha fet un treball complementari de detecció d'àrees urbanes degradades o en risc de degradació. S'ha pogut concloure que un 6,5% aproximat dels habitatges principals es troben en aquestes àrees urbanes en situació de risc. No tots els habitatges d'aquestes àrees de risc estan en males condicions, ni molt menys, però són àrees que haurien de tenir una atenció especial adreçada a la rehabilitació.

Utilització anòmla dels habitatges principals. Les dimensions del treball, a escala comarcal, no permetien fer una recerca exhaustiva de les anomalies en la utilització dels habitatges. No s'han pogut detectar situacions de sobreocupació ni d'infrahabitatge, però sí que s'ha pogut saber el nombre de llars formades per moltes persones, molt sovint no emparentades. L'any 2009 hi ha 1.091 llars amb 7 o més habitants, un 2,1% del total. És el tipus de llar que ha crescut més, especialment amb l'arribada de població immigrada estrangera amb ingressos baixos que es veu empesa de manera gairebé inevitable a compartir habitatge. No són situacions "il·legals" de sobreocupació però poden tenir

conseqüències tant en la convivència amb l'entorn com en les pròpies condicions de vida dels residents en llars molt nombroses. A l'hora d'avaluar les necessitats futures d'habitatge s'haurà de tenir en compte un segment de població que només podrà accedir als habitatges de lloguer compartits.

Parc d'habitatges vacants. Els parc d'habitatges vacants s'ha avaluat de manera aproximada en 17.446 habitatges, un 24,3% del parc total del 2009. Aquests parc s'ha de veure sobretot des de l'òptica de la seva possible reconversió en habitatge principal. Des de d'aquesta òptica es poden desglossar tres casuístiques:

- Habitatges vacants amb deficiències que s'haurien de rehabilitar per a poder a ser reutilitzats com habitatges principals.
- Habitatges no principals en bon estat que podrien aflorar, sobretot al mercat de lloguer, amb les mesures adients, que passen sovint per les garanties als llogadors.
- Habitatges nous a vendre. Aquest darrer segment s'ha disparat en el context actual de crisi i mereix un punt i apart.

Rehabilitat i fer aflorar haurien de ser línies d'actuació decidides de cara a la utilització òptima del parc d'habitatges existents, intentant cobrir les necessitats sense haver de recórrer forçosament a la nova construcció.

També és interessant saber la distribució per àrees comarcals d'aquests habitatges no principals. En algunes àrees, el pes dels habitatges no principals és molt important degut a la presència de nombroses segones residències. En qualsevol cas, es constata que arreu de les sis àrees comarcals hi ha un percentatge important d'habitatge no principal no utilitzat:

	Habitatges no principals 2009	% sobre comarca	% sobre habitatges totals àrea
Lluçanès	1.371	7,9	34,6
Vall del Ges-Orís-Bisaura	2.257	12,9	21,3
Collsacabra-Guilleries-Montseny	900	5,2	51,0
Plana-nord	2.861	16,4	18,3
Plana-centre	6.028	34,6	23,8
Plana-sud	4.029	23,1	27,8
Total	17.446	100,0	24,3

Stock d'habitatges nous. Quan el ritme de construcció s'havia accelerat més va arribar de sobte la crisi immobiliària. El pic de l'activitat constructora va ser els anys 2005-2007, amb més de 3.000 habitatges iniciats a l'any. Una gran part d'aquests habitatges estan per vendre, i un nombre important estat aturats i pendents d'acabar. A partir dels agents econòmics consultats s'ha arribat a una avaluació aproximada de 2.500 habitatges nous per vendre arreu de la comarca. Es tracta d'habitatges acabats i en condicions de ser utilitzats. S'hi si afegixen els habitatges aturats en diferents estadis del procés constructiu, la xifra aproximada s'elevaria a 4.000 habitatges. Un dels reptes principals, i no gens fàcil, és donar sortida a aquest stock acumulat.

A quina demanda anaven adreçats els habitatges construïts els anys del boom immobiliari? Les necessitats endògenes de nous habitatges, és a dir, necessitats generades per la població resident, es xifren en uns 800-1.000 habitatges anuals. Està clar que una gran part del habitatges construïts aquests darrers temps anaven destinats a demanda forana, i no tant a la demanda de la població immigrada que s'instal·lava a la comarca i necessitava habitatge de forma peremptòria, sinó sobretot a la demanda de població metropolitana que volgués traslladar la residència a la comarca d'Osona.

S'ha construït molt però sense atendre un segment important de demanda. S'ha construït d'una manera poc planificada, a l'impuls de l'anomenada bombolla immobiliària, sense tenir en compte ni el model econòmic ni el model territorial que es vol per a la comarca. L'arribada de grans promotores de fora ha amplificat aquestes tendències: construïen pensant en milers de possibles compradors metropolitans que suposadament voldrien venir a viure a un entorn privilegiat com Osona. I tot això mentre hi havia una demanda explícita de població immigrada amb baixos ingressos que probablement necessitaven un altre tipus d'habitatge. Això ha portat a la dualitat actual de situacions que llinden la sobreocupació amb l'existència d'una gran quantitat d'habitatges buits a vendre.

El poc pes específic dels habitatges protegits. En aquests anys de creixement immobiliari desaforat s'ha deixat molt de banda l'habitatge destinat a polítiques socials. En el període 2000-2008, solament es van acabar 850 habitatges protegits, un 5,3% del total. Per les característiques i nivell d'ingressos de les persones i famílies que fan, i faran, demanda d'habitatge és fàcil deduir que una bona part són destinataris idonis d'habitatges protegits, i no solament pensant en la població immigrada sinó també en bona part de la població autòctona.

També interessa veure la distribució per àrees de l'escàs habitatge protegit construït els darrers anys. Un 78,1% dels habitatges protegits es van construir a la Plana-centre, i un 72,9% a la ciutat de Vic. La resta de la comarca ha participat molt poc de l'habitatge destinat a polítiques socials, i el Lluçanès no hi ha participat gens.

**Habitatges destinats a polítiques socials
acabats en el període 2000-2008**

	Nombre	%
Lluçanès	0	
Vall del Ges-Orís-Bisaura	64	7,5
Collsacabra-Guilleries-Montseny	1	0,1
Plana-nord	32	3,8
Plana-centre	664	78,1
Plana –sud	89	10,5
Total	850	100,0

Encara hi ha la visió de l'habitatge protegit com una amenaça i s'hauria de veure, en canvi, com una oportunitat; una oportunitat, per exemple, de que els joves amb baixos ingressos puguin continuar vivint al mateix poble, o almenys a la mateixa rodalia.

La rigidesa a la baixa dels preus malgrat el context de crisi. Els preus han baixat perquè la demanda s'ha desmoronat, però no han baixat prou per a fer-los assequibles a una població que també ha vist créixer, o almenys perillar, els seus ingressos degut a la crisi econòmica general que ha acompanyat la crisi immobiliària. Pel que fa als preus màxims autoritzats, els municipis d'Osona es reparteixen entre la zona B i la C. Els preus de referència de mercat, per la seva banda, tenen divergències importants dins de la pròpia comarca. Ara bé, el desviament entre els uns i altres es prou gran com per fer molt poc viable la reconversió del mercat lliure al protegit. Només els habitatges de preu concertat son equiparables als de mercat lliure de segona mà. En el cas del lloguer, solament la modalitat a 10 anys ofereix unes rendes mensuals màximes equiparables al les del mercat lliure.

**Desviament entre els preus màxims autoritzats de
l'habitatge protegit i els preus de referència de mercat (%)**

Règim	Obra nova	Segona mà
Especial	60,6 - 121,8	37,7 - 91,2
General	50,6 - 107,9	29,1 - 79,2
Preu concertat	18,4 - 63,5	-8,4 - 40,9
Lloguer a 30 anys	95,1 - 188,7	
Lloguer a 25 anys	39,1 - 106,4	
Lloguer a 10 anys	-0,93 - 2,01	

De les línies apuntades se n'haurien de derivar algunes línies d'actuació:

- Impulsar la rehabilitació d'una manera decidida
- Evitar processos de degradació urbana i de formació de ghettos
- Fer aflorar habitatges vacants que un cop rehabilitats podrien convertir-se en habitatges principals
- Assajar fórmules per fer encaixar les necessitats d'habitatge amb l'stock d'habitatges nous a vendre, pensant especialment en el lloguer (i el lloguer amb opció a compra).

I tot això acompanyat d'una reflexió sobre el model econòmic i el model territorial i sobre el paper que hauria de jugar la construcció en un context postcrisi.

2. Les necessitats d'habitatge

Necessitats d'habitatge i demanda d'habitatge van paral·leles però no són totalment coincidents. Les necessitats sortiran de la dinàmica de la població resident i respondran a una casuística diversa però bastant acotada. Aquestes necessitats de la població resident conformaran una bona part de la demanda d'habitatges, però no la totalitat. Hi ha altres demandes però són més difícils d'associar a necessitats d'habitatge.

Una és, per exemple, la demanda interna de la població resident que vol millorar d'habitatge i/o d'entorn. Un altra, és la demanda de persones i famílies no resident que volen venir a viure a la comarca d'Osona. Son demandes difícils de quantificar i que haurien d'implicar, cosa que sovint no passa, una presa de posició prèvia sobre alguns temes bàsics: model de ciutat compacta o difosa, quin model de comarca es vol, quin es el volum raonable i sostenible de trasllats residencials, etc...

Una gran part dels habitatges construïts aquests darrers anys anaven destinats a atendre aquestes demandes menys fàcilment assimilables a necessitats d'habitatge. La prova de que la demanda existia és que durant molts anys tota l'oferta que es portava al mercat tenia sortida.

I malgrat l'eufòria constructora és molt possible que una part de les necessitats d'habitatge no quedés coberta: dificultats per emancipar-se els joves, dificultats de trobar un habitatge assequible persones que tenien canvis importants a la seva vida, dificultats per al reagrupament familiar de persones immigrades, etc...

Aquest PCH s'ha fet calculant, en primer lloc i com a tema fonamental, les necessitats d'habitatge generades per la població resident. Una segona qüestió bàsica ha estat calcular quina part de les necessitats d'habitatge quedaran excloses del mercat (el seu nivell d'ingressos no els permet assumir la càrrega econòmica de l'habitatge lliure) i, per tant, s'hauran de canalitzar cap a la creació d'habitatges destinats a polítiques socials.

La primera via per a la creació d'aquests habitatges, serà la utilització del parc d'habitatges existent vacant, mitjançant la seva rehabilitació, si s'escau, i posterior

qualificació com a protecció oficial o posta en lloguer social amb els mecanismes de les borses de lloguer gestionades per l'administració.

La segona via serà la promoció d'habitatges socials de nova construcció, en les seves dues modalitats principals:

- Habitatge protegit, consistent en aquells habitatges, de promoció pública o privada, qualificats dins dels diferents tipus (concertat català, preu concertat, règim general i règim especial) i règims (venda o lloguer) de protecció oficial existents a Catalunya, subjectes per tant als preus màxims de venda o lloguer fixats per l'administració. El sòl per a aquests habitatges procedirà, en la major part, de les reserves per a aquest ús que obligatòriament han d'establir les actuacions urbanístiques.
- Habitatge dotacional públic, consistent en els habitatges de promoció pública destinats a lloguer temporal per a col·lectius amb necessitats urgents o específiques, que es podran situar sobre sòls qualificats per el planejament com a sistema urbanístic d'habitatges dotacionals (de cessió gratuïta a l'ajuntament), o sobre sòls municipals d'equipament en determinades condicions.

Una tercera qüestió bàsica, tot i que molt minoritària, serà la situació de persones i famílies que estan en risc d'exclusió social (o que han passat del risc a l'exclusió de fet) i que la solució a les seves privacions en matèria d'habitatge no les poden resoldre en el marc de l'habitatge protegit.

El càlcul dels habitatges que faran falta per atendre la demanda que no es pot assimilar clarament a necessitats només es tocarà de manera tangencial al parlar de la quantitat d'habitatges que farien falta per a cadascun dels escenaris de futur que s'han plantejat.

Tot i que també s'han fet previsions per al període 2016-2021, aquí es recullen solament les del sexenni 2010-2015, que és el període en que s'han de concentrar les actuacions previstes al PCH.

2. 1. El càlcul de les necessitats d'habitatges principals

El càlcul s'ha fet de manera desagregada per a diferents segments de població i s'han considerat dues hipòtesis de població resident: la població actual (escenari endogen) i la població actual minorada per un retorn del 20% d'immigrants en un context de crisi econòmica aguda (escenari regressiu). Els diferents segments de població generadors de necessitat d'habitatge s'han acabat agrupant en dos grans grups. Les noves llars per emancipació de joves i les noves llars adultes, aquestes amb una casuística variada: emancipació tardana de població de 35 a 39 anys, canvis en la composició familiar, reagrupaments familiars d'immigrants, etc... Les necessitats d'habitatge per a la gent gran s'han calculat apart ja que en aquest cas no es tracta de creació de noves llars sinó d'accedir a un allotjament adequat.

Previsió de noves llars per al període 2010-2015

Creació noves llars	Escenari regressiu	Escenari endogen
Noves llars per emancipació de joves	4.385	4.599
Noves llars adultes	1.362	1.362
Total	5.747	5.961

La creació de noves llars per part de la població resident es mourà entre les 5.747 i les 5.961 segons es tracti de l'escenari regressiu o l'endogen.

Una part de les noves llars podran utilitzar habitatges principals alliberats per l'anomenada destrucció de llars, manera molt contundent de referir-se a l'extinció d'una llar (la majoria de vegades per defunció d'una persona gran en un llar unipersonal). S'ha calculat en 1.266 les llars que es destruiran en el mateix període 2010-2015. Se suposa que el 100% dels habitatges principals alliberats ho continuaran sent, és a dir, acolliran una nova llar, però que solament el 80% aniran a parar a noves llars generades per la població interna. La resta acolliran també noves llars però de població forana.

S'arriba finalment a la xifra de necessitats de nous habitatges principals, una vegada descomptades les llars que reutilitzaran els habitatges alliberats per les llars destruïdes.

Necessitats de nous habitatges principals per al període 2010-2015

Escenari regressiu	Escenari endogen
4.337	4.551

Les necessitats de nous habitatges principals es mouran entre els 4.337 de l'escenari regressiu i els 4.551 de l'escenari endogen. No tots hauran de ser habitatges de nova construcció. És interessant recordar de nou el ventall de possibilitats d'augmentar el parc d'habitatges principals:

- Habitatges vacants que es fan aflorar amb mesures per afavorir el lloguer
- Habitatges vacants en mal estat que entrin en programes de rehabilitació
- Habitatges secundaris reconvertits en principals
- Habitatges nous per vendre afectats per la crisi immobiliària
- Habitatges de nova construcció

Un tema fonamental és la territorialització de les necessitats. No s'han de calcular necessitats globals per a tota la comarca, sinó necessitats adscrites a territoris específics. A l'actual fase d'avantprojecte, la territorialització es farà a nivell de les 6 àrees comarcals. A la fase de Pla es baixarà a l'escala municipal.

El quadre recull les necessitats d'habitatges principals a cada àrea comarcal, mantenint el doble càlcul de l'escenari regressiu i l'endogen. En un extrem hi ha la Plana-centre, amb un ventall de 1.570-1.671 nous habitatges principals, que representen entre el 36,2% i el 36,7% de les necessitats totals. A l'altre extrem hi ha l'àrea del Collsacabra-Guilleries-Montseny, amb solament 45-46 nous habitants principals necessaris i un pes del 1% sobre el total comarcal; en aquest cas, encara que siguin xifres baixes, són les adequades a les necessitats generades per la població resident a l'àrea.

Necessitats de nous habitatges principals per al període 2010-2015

	Escenari regressiu	Escenari endogen	%
Plana-Nord	1.074	1.134	24,8 – 24,9
Plana-Centre	1.570	1.671	36,2 -36,7
Plana-Sud	875	897	20,2 – 19,7
Lluçanès	194	198	4,5 -4,4
Vall del Ges-Orís-Bisaura	579	605	13,4 – 13,3
Collsacabra-Guilleries-Montseny	45	46	1,0 - 1,0
Total	4.337	4.551	

Cal recordar de nou que una part substancial d'aquests nous habitatges principals han de sortir de mecanismes que permetin la transformació d'habitatges ja existents en habitatges principals, en la línia de l'optimització del parc d'habitatges existent.

2.2. El càlcul de les necessitats que s'hauran de canalitzar cap a l'habitatge protegit

Quina proporció de les necessitats de nous habitatges principals que faran falta a la comarca en el període 2010-2015 hauran de ser habitatge protegit? La pregunta no té òbviament una resposta fàcil. Hi ha factors de tipus conjuntural i estructural que aconsellen una previsió ambiciosa d'habitatge protegit.

Els factors conjunturals van vinculats a la crisi econòmica, que afecta tota la població, però molt especialment el jovent. Hi ha un nivell molt important d'atur i encara més d'atur juvenil.

Els factors de tipus estructural tenen més a veure amb la progressiva especialització productiva de la comarca en activitats que requereixen ma d'obra amb poca qualificació i generadores de baix valor afegit; no són totes les activitats, ni molt menys, però són la part més visible de l'economia comarcal. També té un caràcter estructural la bossa de població amb un nivell d'instrucció baix, una bossa que s'ha incrementat aquests darrers anys de flux immigratori.

Hi ha un cercle viciós difícil de trencar que diu que el baix nivell d'instrucció porta a la baixa qualificació socioprofessional, al baix nivell d'ingressos i indefectiblement a l'exclusió del mercat de l'habitatge lliure.

Una gran part de les noves llars que es crearan a la comarca els propers anys podrien entrar en alguna de les diverses modalitats de l'habitatge protegit perquè els seus ingressos no excedeixen els límits màxims establerts legalment. No totes hi hauran de recórrer perquè bastantes noves llars, especialment les d'emancipació de joves, podran recórrer a ajudes familiars, una manera "clàssica" de finançar l'habitatge en el mercat lliure. A la comarca hi ha un gran patrimoni acumulat i tradicionalment ha servit, i tot fa pensar que ho continuarà fent, per facilitar als fills l'accés a un habitatge de compra en el mercat lliure. Tenint en compte totes aquestes ponderacions que van en sentits diferents, s'ha arribat a la xifra d'un 44,8% de les necessitats de nous habitatges principals que s'han de canalitzar cap a l'habitatge destinat a polítiques socials.

	Escenari regressiu	Escenari endogen
Necessitats de nous habitatges principals	4.337	4.551
Necessitats canalitzades cap a l'habitatge protegit	1.944	2.039

En definitiva, les necessitats de nous habitatges principals que s'hauran de canalitzar cap a habitatges protegits oscil·laran entre 1.944 i 2.039, segons es consideri l'escenari regressiu o endogen, respectivament.

Cal remarcar que l'habitatge protegit ha d'anar adreçat a diversos segments de població, els joves, la gent gran i col·lectius amb risc d'exclusió social, i que una part de les necessitats es poden canalitzar cap a l'habitatge dotacional.

Entorn d'aquestes xifres es poden fer, com a mínim tres preguntes cabdals:

1 Això vol dir que en el període 2010-2015 s'hauran de construir 2.039 habitatges protegits, agafant la xifra de l'escenari endogen? No necessàriament; la xifra és de

necessitats de nous habitatges principals que s'han de canalitzar cap a protecció; no tots hauran de ser habitatges nous. Aquí hi entra la capacitat de gestió per posar en marxa mecanismes d'optimització del parc d'habitatges existent: rehabilitació, reconversió d'habitatges nous a vendre en habitatges protegits, etc.

2 Això vol dir que un 44,8% dels habitatges que es construiran en el període 2010-2015 hauran de ser de protecció, amb alguna de les modalitats possibles? No, els 2.039 habitatges responen a necessitats internes de la població resident: llars que s'han de crear i que quedaran excloses del mercat lliure. A banda d'aquests, es poden construir molts més habitatges per a la demanda, que pot arribar a ser gran, però que no s'ha considerat com una necessitat interna: demanda interna que vol millorar d'habitatge i/o entorn, demanda forana en un context de recuperació econòmica.

És més, la construcció d'aquests nous habitatges de mercat lliure farà falta per posar en marxa els desenvolupaments urbanístics que permetran construir també els habitatges destinats a polítiques socials que cobriran les necessitats internes. El percentatge d'habitatge protegit disminuirà a mesura que augmenti el volum de la construcció de nous habitatges.

Les necessitats d'habitatges protegits s'han calculat amb l'escenari endogen (o el regressiu), però per aconseguir el sòl necessari s'haurà d'optar, com a mínim, per l'escenari del creixement moderat.

3 Això vol dir que la xifra de 2.039 és el sostre màxim d'habitatges protegits en el període 2010-2015? Això dependrà de si es vol construir habitatge social per a una part de la població que vingui a residir a la comarca en un futur. En qualsevol cas, aquests hipotètics habitatges protegits per a futur residents no forma part de les necessitats generades per la dinàmica de la població resident actualment a la comarca. Les xifres del quadre següent indiquen el nombre d'habitatges protegits que farien falta en cadascun dels escenaris amb trasllats residencials cap a la comarca, el del creixement moderat i l'expansiu, en el supòsit de que un determinat percentatge (10%, 20%, 30%) de les noves llars arribades es canalitzessin cap a l'habitatge protegit. Aquestes xifres s'haurien d'afegir, si es donés el cas, a les generades per les necessitats internes.

Escenari	Noves llars per trasllats residencials forans	10% habitatge protegit	20% habitatge protegit	30% habitatge protegit
Creixement moderat	2.070	207	414	621
Expansiu	7.200	720	1.440	2.160

És molt important la distribució sobre el territori de l'habitatge protegit, de manera que cadascuna de les sis àrees comarcals tingui la quantitat adequada a les seves necessitats. L'excessiva concentració a Vic i algun altre nucli urbà ha ajudat poc a la percepció més positiva de l'habitatge protegit.

El quadre recull les xifres per àrees en els supòsits dels escenaris endogen i regressiu. Lògicament, les necessitats més grans es donen a les àrees més poblades, com ara la Plana centre o la Plana Nord, però es important també que les àrees menys poblades i de fesomia més rural, cm el Lluçanès, o l'àrea del Collsacabra-Guilleries-Montseny es preocupin per dotar-se de l'habitatge protegit adequat a les seves necessitats. S'ha d'insistir en el tema de que l'habitatge protegit no és una amenaça sinó una oportunitat de poder continuar vivint al poble.

**Distribució de les necessitats d'habitatges protegits
per àrees comarcals**

	Escenari regressiu	Escenari endogen
Plana Nord	519	549
Plana Centre	679	723
Plana Sud	398	408
Lluçanès	98	100
Vall Ges-Orís-Bisaura	238	249
Coll-Gui-Mont	10	10
Total	1.944	2.039

La distribució de l'habitatge protegit entre el lloguer i la compra i les diferents modalitats de protecció es deixa per a la fase de Pla. Ara bé, de les dades sobre distribució del nivell d'ingressos de la població se'n deriva una primera distribució aproximativa:

Habitatges de lloguer protegit	30-35%
Habitatges de règim especial	5-10%
Habitatges de règim general	45-55%
Habitatges de preu concertat	20-30%

2.3. L'allotjament adequat per a la gent gran

La població gran de la comarca no para d'augmentar i constitueix un segment vulnerable des de la perspectiva de l'habitatge, no per manca d'habitatge, sinó per manca d'un allotjament adequat a les condicions canviant del cicle vital.

El tema de l'allotjament adequat per a la gent gran s'ha de tractar de manera integrada, preveient actuacions als habitatges actuals, la construcció de nous habitatges tutelats i la disponibilitat de places de residència assistida. Els principis orientadors haurien de ser:

- Per a llars unipersonals o integrades exclusivament per persones grans. L'objectiu és romandre a l'habitatge. Això voldrà dir que potser s'haurà d'actuar en diverses direccions: l'adaptació de l'habitatge, l'ajuda domiciliària i les ajudes econòmiques en cas de llars amb ingressos molt petits. En algunes llars no caldrà actuar i en altres farà falta actuacions en les tres direccions anteriors.
- Disposar d'habitatges dotacionals tutelats de nova creació adaptats per a la gent gran per al casos en que no es vulgui o no es pugui romandre a l'habitatge familiar. A efectes pràctics la diferència entre uns i altres pot ser més de qualificació urbanística (que pot passar completament desapercibuda a l'usuari) que no de condicions de vida. L'opció dels habitatges dotacionals tutelats té l'avantatge de que la seva disponibilitat no va condicionada a desenvolupaments urbanístics, de manera que pot tenir una immediatesa que difícilment tindrà l'habitatge protegit convencional.
- Articular els habitatges tutelats amb les places de residència assistida.

A partir de les xifres de població gran i de llars unipersonals de gent gran s'ha avaluat en 680 les necessitats d'habitatge tutelat. Les necessitats es quantifiquen en places i no en habitatges, donat que els habitatges seran solament d'una o dues places.

La disponibilitat actual és de 94 habitatges tutelats, de manera que les necessitats que queden per cobrir són de 574 nous habitatges tutelats.

Serà molt important la territorialització de les necessitats a cobrir, de manera que es pugui fer una adscripció a nivell de les 6 àrees comarcals, amb la voluntat de baixar a nivell municipal en la fase de Pla. La distribució de les necessitats i disponibilitats és la següent

	Habitatges actuals	Necessitats detectades	Necessitats a cobrir
Plana Nord	6	161	155
Plana Centre	23	221	198
Plana Sud	37	120	83
Lluçanès	28	42	14
Vall Ges-Orís-Bisaura		112	112
Collsacabra-Guillerries-Montseny		11	11
Total	94	668	574

Un altre col·lectiu que és especialment vulnerable i necessita un allotjament adequat a les seves condicions és el dels discapacitats, sobretot psíquics. És un tema més assistencial que no d'habitatge i per tant queda fora dels objectius del PCH.

2.4. La població amb risc d'exclusió social

Una cosa és l'exclusió del mercat lliure de l'habitatge, que pot quedar satisfactòriament compensada amb les diferents modalitats d'habitatge de protecció, i una cosa molt més dramàtica és l'exclusió social que pot arribar a l'extrem dels sense sostre. Actualment existeix una mínima infraestructura per atendre els casos d'exclusió social, sobretot als nuclis més grans com Vic i Manlleu, però les dimensions de la crisi actual han desbordat completament les expectatives.

La població amb risc d'exclusió social és un col·lectiu d'una gran heterogeneïtat que pot aplegar persones grans en llars unipersonals amb recurs econòmics clarament insuficients, llars monoparentals o almenys sense cap perceptor d'ingressos, persones que s'han quedat sense feina i família amb poc temps, població immigrada desarrelada i sense ingressos, persones amb drogodependències, etc. En qualsevol cas, és un col·lectiu que està creixent ràpidament en el context actual de crisi econòmica, com ho demostra l'increment de les sol·licituds de rendes d'inserció (PIRMI).

L'estratègia passa tant per augmentar les dotacions com per canvis de tipus organitzatiu. La millora de dotacions ha d'incloure:

- Disposar de més pisos d'inclusió destinats al gaudi temporal de persones amb situació d'exclusió social.
- Construir un alberg que aculli persones sense sostre i en situació flagrant d'exclusió social

Els canvis de tipus organitzatiu o de concepció del servei han d'anar en dues direccions:

1. Fins ara, és un servei que donen gairebé exclusivament entitats privades de caire social que actuen d'una manera molt vocacional i que no poden respondre a les despeses creixents d'unes situacions d'exclusió social que s'han disparat amb la

crisi econòmica. Els serveis socials, comarcals o municipals, hauran d'atendre també aquests col·lectius extremament desfavorits, els quals, ara per ara compten bàsicament amb Càritas i altres entitats de caire social. Els pisos d'inclusió i l'alberg que es proposa, haurien de ser de competència municipal o comarcal.

2. L'altra direcció en la que s'ha de treballar, que ja es fa però s'hauria d'intensificar, es combinar l'acollida amb programes de reinserció personal i laboral.

L'exclusió social és més difícil de quantificar i de territorialitzar. És un fenomen més propi dels nuclis urbans grans on és més fàcil de refugiar-se població en procés de marginació social, però també es pot localitzar en nuclis mitjans i alguns de més petits. No s'ha cregut convenient proposar una quantificació a nivell d'àrees comarcals de les necessitats de pisos d'inclusió.

3. Coherència entre les necessitats d'habitatge actuals i futures i el potencial d'habitatges

El següent pas del PCH és comprovar la coherència entre les necessitats d'habitatges principals detectades i les disponibilitats de sòl qualificat. Aquest càlcul es farà en dues etapes: primer, la coherència entre disponibilitat de sòl i habitatges principals necessaris; en segon lloc, coherència entre les disponibilitats de sòl dedicat a habitatges protegit i les necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials.

3.1. Coherència entre la disponibilitats de sòl i les necessitats d'habitatges principals

Es compara la necessitat d'habitatges amb el nombre d'habitatges previstos pels desenvolupaments urbanístics més factibles de dur a terme. Aquesta informació procedeix d'un conjunt exhaustiu de consultes als tècnics d'urbanisme municipals. No és una relació del sostre disponible d'acord amb el sòl qualificat, sinó dels desenvolupaments urbanístics amb més certesa malgrat el context de crisi econòmica. Les xifres obtingudes a nivell comarcal són les següents:

Nous habitatges necessaris 2010-2015	Habitatges segons sol disponible	Diferència (Superàvit)
4.551	8.475	3.924

Es comprova que els desenvolupaments urbanístics més factibles suposen un sostre de 8.475 habitatges xifra que supera amb escreix els 4.551 habitatges principals necessaris d'acord amb l'escenari endogen.

També s'ha de comprovar la coherència a nivell d'àrees comarcals perquè, com ja s'ha dit abastament, un dels principis orientadors del PCH és la territorialització de les necessitats.

Comparació dels habitatges necessaris amb el sostre residencial dels desenvolupaments urbanístics més factibles 2010-2015

	Nous habitatges necessaris 2010-2015	Habitatges segons sol disponible	Diferència
Plana-nord	1.134	1.951	817

Plana-centre	1.671	4.653	2.982
Plana-sud	897	1.151	254
Lluçanès	198	132	-66
Vall Ges-Orís-Bisaura	605	588	-17
Coll-Gui-Mont	46	0	-46
Total	4.551	8.475	3.924

Fent l'encaix entre necessitats i disponibilitats, es comprova que la Plana-nord i a la Plana-centre tenen un clar superàvit, la Plana-sud un superàvit més just i a les altres àrees, en canvi, hi ha un dèficit significatiu. Cal remarcar que el dèficit no és en sòl qualificat sinó en sòl amb factibilitat de desenvolupar-se malgrat el context actual de crisi immobiliària.

El que s'ha de fer des del PCH es assenyalar l'existència d'unes necessitats que podrien quedar sense cobrir si no hi ha desenvolupaments urbanístics en el període 2010-2015.

3.2. Coherència entre la disponibilitats de sòl per a habitatge protegit i les necessitats d'aquests habitatges

Es compara la necessitat d'habitatges protegits amb el nombre d'aquests habitatges previstos pels desenvolupaments urbanístics més factibles de dur a terme. Aquesta informació procedeix també d'un conjunt exhaustiu de consultes als tècnics d'urbanisme municipals. No és una relació del sostre disponible d'acord amb el sòl qualificat, sinó dels desenvolupaments urbanístics amb més certesa malgrat el context de crisi econòmica. Les xifres obtingudes a nivell comarcal són les següents:

Nous habitatges necessaris protegits 2010-2015	Habitatges segons sol disponible	Diferència
2.039	2.022	-17

Es comprova que els desenvolupaments urbanístics més factibles suposen un sostre de 2.022 habitatges protegits xifra pràcticament idèntica als 2.039 habitatges necessaris d'acord amb l'escenari endogen. Les xifres posen de manifest el risc de quedar curts en la mobilització del sòl que farà falta per cobrir les necessitats detectades. Dos punts positius a tenir en compte:

- És molt possible que la conjuntura immobiliària canviï en el llarg període de sis anys que va del 2010 al 2015.
- Una part significativa de les necessitats d'habitatges protegits podria solucionar-se amb la reutilització del parc d'habitatges vacant actual.

També s'ha de comprovar la coherència a nivell d'àrees comarcals, un tema especialment important al tractar-se d'habitatge protegit que tendeix a concentrar-se massa en els principals nuclis urbans.

Comparació dels habitatges protegits necessaris amb el sostre residencial disponible 2010-2015

Habitatges protegits	Habitatges segons sòl	Diferència
----------------------	-----------------------	------------

	2009-2014	disponible	
Plana-nord	549	315	-234
Plana-centre	723	937	214
Plana-sud	408	533	125
Lluçanès	100	20	-80
Vall Ges-Orís-Bisaura	249	170	-79
Coll-Gui-Mont	10		-10
Total	2.039	2.022	-17

Es comprova que solament a la Plana-centre i a la Plana-sud les disponibilitats de sòl excedeixen de les necessitats d'habitatge protegit. A la Plana Nord el dèficit previst és força important, de 234 habitatges; les xifres de les altres tres àrees també són importants. Al Lluçanès es dona el desequilibri més gran, ja que la disponibilitat de sol solament cobreix el 20% de les necessitats en habitatge protegit.

És important assenyalar la possibilitat de que quedin necessitats d'habitatge protegit sense cobrir; això hauria de servir per accelerar nous desenvolupament urbanístics.

3.3. Coherència entre les disponibilitat de sòl per a habitatge dotacional i les necessitats d'habitatges tutelats

El mateix càlcul s'ha fet respecte de la disponibilitat de sòl per a habitatges dotacionals tutelats i les necessitats calculades anteriorment. Les necessitats s'han avaluat en 668 habitatges, dels quals en queden per cobrir 574. Les disponibilitats de sòl permeten construir 245 habitatges tutelats, de manera que existeix un dèficit molt notable. de 329 places

Habitatges necessaris	Habitatges previstos	Diferència
574	245	-329

D'una manera esquemàtica, s'ha considerat que tots els habitatges dotacionals van destinats a la gent gran. A la fase de Pla es concretarà la destinació dels habitatges dotacionals, que també podran dirigir-se per a joves o grups amb risc d'exclusió social. La xifra important són els 574 habitatges tutelats per a la gent gran. Si finalment un nombre determinat d'habitatges dotacionals es destinen a altres col·lectius això voldrà dir que la part de necessitats d'habitatge de la gent gran que no es podran cobrir amb l'habitatge dotacional s'haurà de canalitzar cap a d'altres modalitats d'habitatge destinat a polítiques socials.

Des de la perspectiva de l'habitatge dotacional existeix un doble repte:

- Tirar endavant els projectes en les localitzacions que ja estan qualificades
- Promoure noves qualificacions de sòl d'habitatge dotacional per a habitatges tutelats per a la gent gran.

En aquest cas també serà molt important desagregar les xifres a nivell d'àrees comarcals. Es comprova que totes les àrees tenen dèficits més menys importants entre les previsions i les necessitats:

Comparació dels habitatges tutelats necessaris per al període 2010-2015 i els habitatges dotacionals previstos

	Places necessaries	Habitatges previstos	Diferència
Plana Nord	155	42	-113

Plana Centre	198	119	-79
Plana Sud	83	21	-62
Lluçanès	14	12	-2
Vall Ges-Orís-Bisaura	113	51	-62
Coll-Gui-Mont	11		-11
Total	574	245	-329

3.4. Les previsions del planejament

És molt important remarcar que qualsevol actuació en matèria d'habitatge destinada a polítiques socials va molt vinculada als futurs desenvolupaments urbanístics. En aquest sentit, cal tenir en compte els següents punts:

- Un grup important de municipis està en fase d'elaboració del POUM (entre ells la capital, Vic), i s'estan replantejant en menor o major grau el seu creixement futur.
- En general els municipis disposen de força sòl per desenvolupar, tant en sòl urbà com urbanitzable. Amb l'aprovació dels nous POUMs, el sòl disponible es veurà incrementat considerablement.
- Gran part dels nous habitatges protegits necessaris depenen del desenvolupament de les **dues AREs de Vic**, "La Bòbila" i "El Graell" (790 en total), mentre que la resta d'habitatges protegits es situen principalment a Manlleu, Les Masies de Voltregà, Tona i Torelló, a més d'altres petites promocions força ben distribuïdes en el territori.
- La gran incògnita és què passarà amb els restants 6.200 habitatges previstos construir i destinats al mercat lliure, que previsiblement no tindrien sortida fins a una propera recuperació del cicle econòmic. També hi ha el risc de que la manca d'expectatives del mercat lliure freni encara més els desenvolupaments urbanístics i, com a conseqüència, la construcció d'habitatges protegits.
- És important en primer lloc, **donar sortida al gran stock d'habitatges nous**, estimat entre 2.500 i 4.000 habitatges a tota la comarca.

4. Cohesió territorial en matèria d'habitatge a la comarca

En aquest apartat es tracta de fer una recopilació de les dades anteriors des de la perspectiva de la coherència de les àrees comarcals:

Plana Nord

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
--	-------------	----------------	-------

habitatges principals	1.134	1.951	817
Habitatges protegits	549	315	-234
Habitatges dotacionals gent gran	155	42	-113

Les disponibilitats de sòl són suficient per al conjunt dels habitatges principals necessaris, però son clarament insuficients pel que fa a habitatge protegit (dèficit de 234 habitatges) i a habitatges dotacionals per a gent gran (dèficit de 113 habitants).

Plana Centre

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
habitatges principals	1.671	4.653	2.982
Habitatges protegits	723	937	214
Habitatges dotacionals gent gran	198	119	-79

Les disponibilitats de sòl són suficients per al conjunt dels habitatges principals necessaris i també per a les necessitats d'habitatges protegits. Es detecta, en canvi, un dèficit important en disponibilitat de sòl per a habitatges dotacionals per a la gent gran (dèficit de 79 habitatges).

Plana Sud

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
habitatges principals	897	1.151	254
Habitatges protegits	408	533	125
Habitatges dotacionals gent gran	83	21	-62

Les disponibilitats de sòl són suficients per al conjunt dels habitatges principals necessaris i també per a les necessitats d'habitatges protegits. Es detecta, en canvi, un dèficit important en disponibilitat de sòl per a habitatges dotacionals per a la gent gran (dèficit de 62 habitatges).

Lluçanès

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
habitatges principals	198	132	-66
Habitatges protegits	100	20	-80
Habitatges dotacionals gent gran	14	12	-2

Les disponibilitats de sòl són insuficients en els tres temes comparats. En disponibilitat de sòl per a habitatges principals el dèficit és de 66 habitatges. En disponibilitat de sòl per a habitatges protegits és de 80 habitatges. En disponibilitat de sòl per a habitatges dotacionals per a la gent gran és de 2 habitatges.

Vall del Ges – Orís -Bisaura

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
habitatges principals	605	588	-17
Habitatges protegits	249	170	-79
Habitatges dotacionals gent gran	113	51	-62

Les disponibilitats de sòl són insuficients en els tres temes comparats. En disponibilitat de sòl per a habitatges principals, el dèficit és de 17 habitatges. En disponibilitat de sòl per a habitatges protegits és de 79 habitatges. En disponibilitat de sòl per a habitatges dotacionals per a la gent gran és de 62 habitatges.

Collsacabra – Guillerries - Montseny

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
habitatges principals	46	0	-46
Habitatges protegits	10		-10
Habitatges dotacionals gent gran	11		-11

Les disponibilitats de sòl són insuficients en els tres temes comparats. En disponibilitat de sòl per a habitatges principals el dèficit és de 46 habitatges. En disponibilitat de sòl per a habitatges protegits és de 10 habitatges. En disponibilitat de sòl per a habitatges dotacionals per a la gent gran és d'11 habitatges.

Resum comarcal

	Necessitats	Disponibilitat	Saldo
habitatges principals	4.551	8.475	3.924
Habitatges protegits	2.039	1.975	-64
Habitatges dotacionals gent gran	574	245	-329

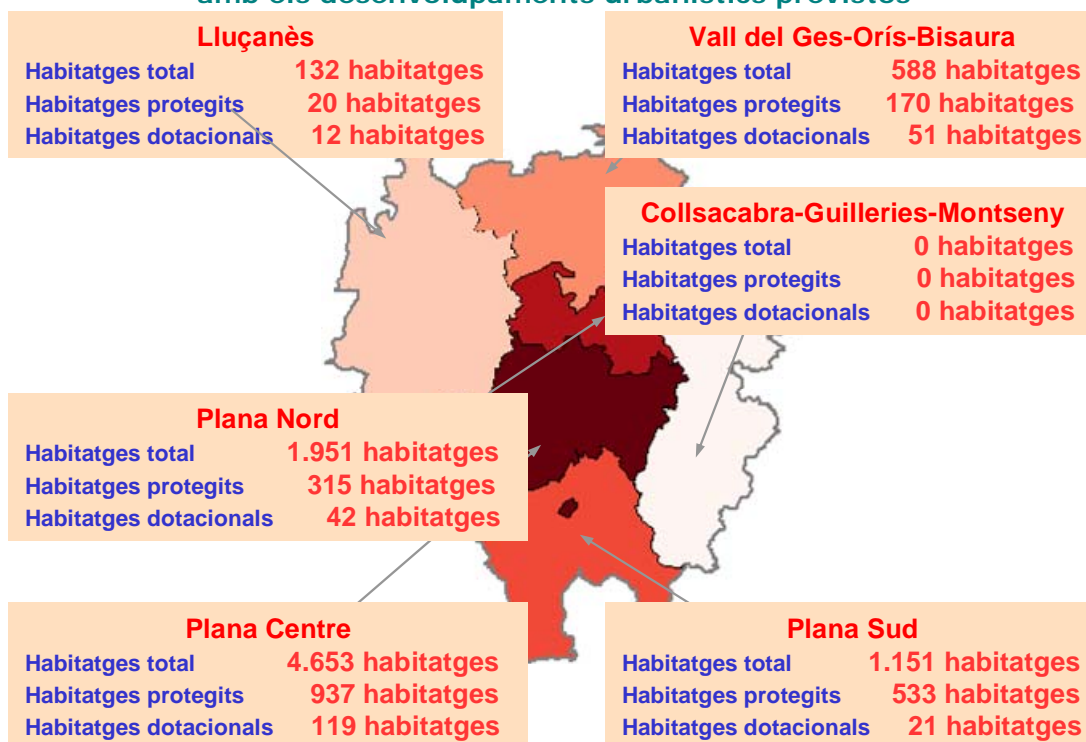
Les xifres anteriors tenen una doble lectura:

- Per una banda, posen de manifest diferències negatives, a vegades importants, entre les necessitats d'habitatge i les disponibilitat de sòl.
- Per altra banda, posen de manifest que hi ha sòl disponible per començar a posar en marxa actuacions concretes, a vegades de manera gairebé immediata, en habitatges destinats a polítiques socials que han d'ajudar a satisfer les necessitats detectades.

Aquesta dualitat es pot presentar en dos mapes: el mapa de les disponibilitats de sòl, tot allò que es podria posar en marxa, i el mapa dels dèficits de sòl, les insuficiències que dificultaran assolir els objectius fixats pel PCH.

El mapa de les disponibilitats:

Habitatges que es podran construir
amb els desenvolupaments urbanístics previstos



El mapa dels dèficits de sòl:
Dèficits que no es podran cobrir amb
els desenvolupaments urbanístics previstos

