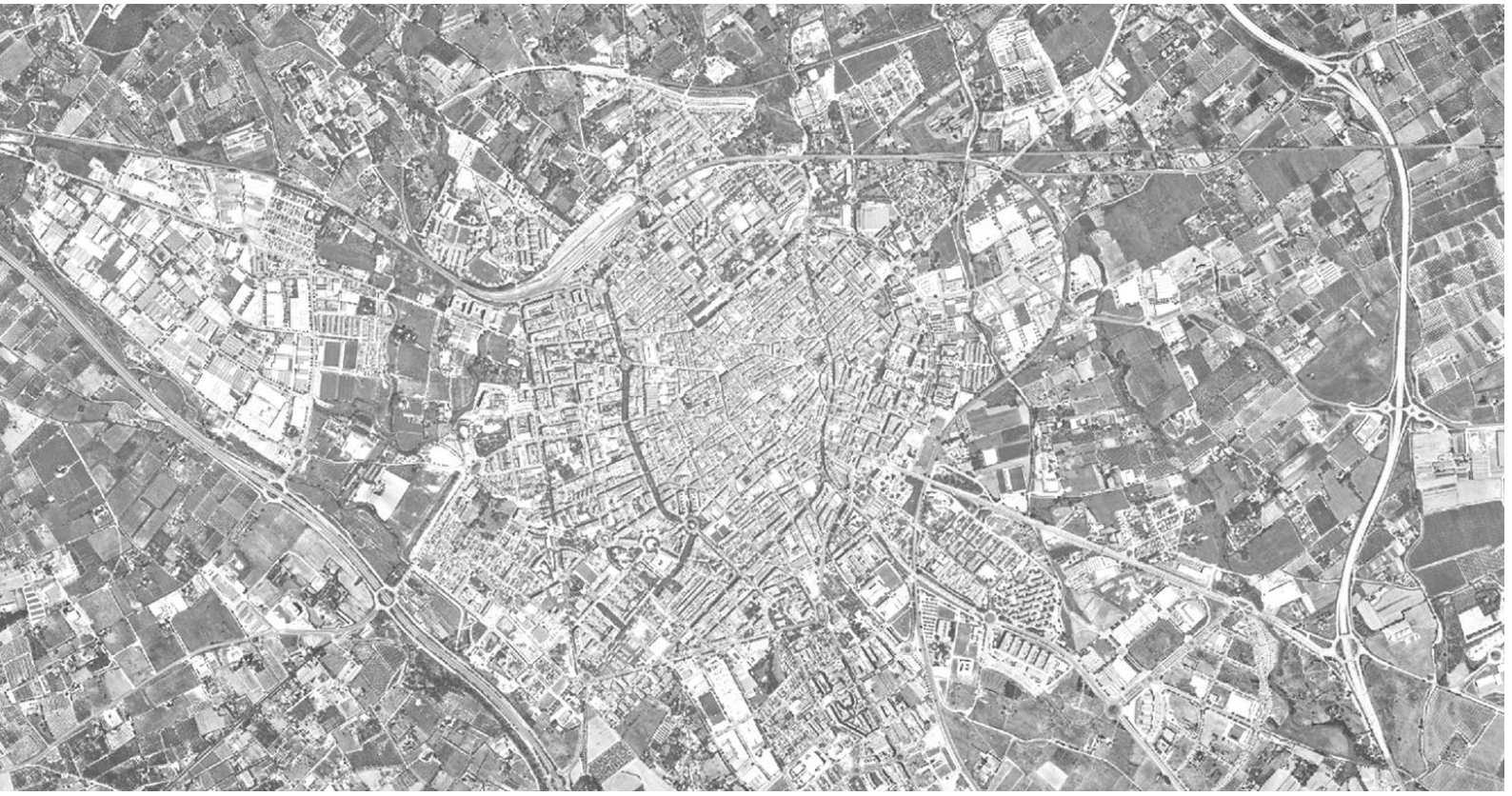
AJUNTAMENT DE REUS

Pla local d'habitatge de Reus 2022-2027

Document resum

Desembre 2022



GMG

Equip redactor:

Joan Badia, arquitecte

Maria Bonet, geògrafa

Marina Blázquez, arquitecta

ARQUITECTURA
URBANISME
ENGINYERIA
REHABILITACIÓ ENERGÈTICA

Firmado digitalmente por 45460925E ENRIC GARCES (R: B63599732)
Fecha: 2022.12.13 10:50:12 +01'00'

Índex

1 Introducció 2
1.1 Antecedents i marc legal 2
2 Diagnosi 3
2.1 Resum: la situació de l'habitatge al municipi 4
2.1.1 El paper del municipi en el context territorial residencial 4
2.1.2 Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge 4
2.1.3 Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial 6
2.1.4 Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial 7
2.1.5 Condicionants i perspectives dels recursos municipals 9
3 Pla d'acció 10
3.1 Objectius del Pla local d'habitatge 10
3.2 Estratègies i actuacions 11
3.3 Avaluació econòmica i financera 16
3.4 Gestió i avaluació 17

1 Introducció

1.1 Antecedents i marc legal

Reus té dos Plans Locals d'Habitatge predecessors del present. El primer Pla Local d'Habitatge redactat pel terme municipal de Reus es el **Pla Local d'Habitatge de Reus 2009-2016**. Aquest primer pla local s'efectuà anterior a la situació de crisis econòmica i social d'escala mundial. Les seves actuacions s'emmarcaven en un escenari en el qual les projeccions eren estimades en base a una situació predecessora que va patir molt canvi en pocs anys, fent que al 2014 la situació del municipi havia patit variacions substancials que van fer necessari la revisió del Pla Local d'Habitatge per adaptar-lo a la realitat d'aquell moment.

Fou el 2014 quan es va redactar la Revisió del **Pla Local d'Habitatge de Reus 2014-2021**. Aquesta revisió determinava unes actuacions revisades i amb un canvi d'estratègies d'acord amb la situació del moment, recollia les noves necessitats socials vinculades a l'habitatge i els nous riscos d'exclusió social residencial producte de la situació de crisis del moment.

Afegir que aquesta revisió es va redactar de manera simultània a l'elaboració del nou POUM, de manera que les actuacions i propostes que se'n recullen van enfocades a un escenari on a curt termini Reus comptaria amb un nou planejament general aprovat.

En l'actualitat Reus ha aturat la redacció del nou POUM, i per tant l'escenari actual segueix sent amb el Pla General d'Ordenació urbana de 1999.

El **Pla Local d'Habitatge 2022-2027** es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de -la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya i, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el seu Reglament.

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

2 Diagnosi

DEBILITATS

- Poca oferta de lloguer en el mercat lliure i elevat preu dels habitatges
- Escassa oferta d'habitatge d'obra nova
- Exclusió de les llars del mercat lliure de l'habitatge i del protegit en el mòdul màxim
- Recursos habitacionals plens i sense rotació
- Nombre rellevant de llars en situació de pèrdua de l'habitatge i vulnerabilitat energètica
- Parc social insuficient per donar cobertura a les necessitats
- Parc d'habitatges antic i en mal estat de conservació, especialment en certs barris
- Presència de parc vacant i obres paralitzades que deriven en degradació
- Blocs residencials de PB+3 o més, sense ascensor amb col·lectius vulnerables
- Planejament anterior a la Llei d'urbanisme sense reserves d'habitatge protegit
- Dependència de la iniciativa privada pel desenvolupament dels sectors
- Poca coordinació entre serveis d'habitatge del municipi
- Desconeixement ciutadà dels serveis i ajuts existents en matèria d'habitatge

AMANACES

- Pèrdua de població, especialment jove, cap a municipis de l'entorn
- Envelliment progressiu de la població
- Increment del preu de l'habitatge
- Augment de persones en situació de vulnerabilitat residencial
- Incapacitat de promoure nous habitatges protegits

FORTALESES

- Situació estratègica dins de l'àmbit funcional del Camp de Tarragona
- Municipi universitari i amb dinàmica comercial
- Mercat de compra venda i de lloguer amb dinàmica estable
- Preu del lloguer per sota dels principals municipis de l'entorn
- Oficina Local d'Habitatge pròpia i serveis i programes d'habitatge
- Patrimoni Municipal del sòl i habitatge constituït
- Volum d'habitatges socials en règim de lloguer
- Recursos humans sòlids dedicats a l'habitatge

OPORTUNITATS

- Potencial d'habitatges protegits en sectors pendents de redacció del planejament
- Projectes municipals de nous habitatges protegits
- Habitatges buits propietat de grans tenidors i de particulars
- Existència de la promotora municipal Redessa
- Gestió dels elements inscrits en el patrimoni municipal d'habitatge
- Disposició de solars propietat de Redessa
- Voluntat municipal per a emprendre polítiques d'habitatge

2.1 Resum: la situació de l'habitatge al municipi

2.1.1 El paper del municipi en el context territorial residencial

El Pla territorial general de Catalunya situa Reus dins l'àmbit funcional del Camp de Tarragona, integrat per tres grans sistemes urbans: Tarragona, Reus i Valls, amb la voluntat d'aconseguir que els sistemes urbans Tarragona-Reus-Valls-Cambrils treballin conjuntament, fomentant interaccions i articular-hi el seu desenvolupament amb una visió global.

El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona atorga a Reus el rang de polaritat regional (com també el municipi de Tarragona) i hi estableix una estratègia de creixement potencial estratègic, amb l'objectiu de facilitar l'accessibilitat als serveis, reduir les necessitats de mobilitat i de noves infraestructures i evitar la dispersió de la població i les activitats. D'aquesta manera a la ciutat de Reus se li atorga un paper rellevant en la configuració del camp de Tarragona.

Tanmateix, el Pla territorial sectorial de l'habitatge (PTSH) en fase de redacció, delimita Reus com una àrea de demanda forta i acreditada tipus 1, i per tant subjecte al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials). Per tal d'assolir aquest objectiu proposa un increment de manera gradual en el temps preveient uns 602 habitatges destinats a polítiques socials el primer quinquenni (2022-2027), 1.255 el segon i 1.598 habitatges el tercer.

Classificació segons PTSH	**Demanda forta i acreditada de tipus 1**
Objectiu del PTSH per Reus en el primer quinquenni (2022-2027)	**602 nous habitatges per polítiques socials**

2.1.2 Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

Reus compta actualment amb una població de 107.713 habitants. El seu creixement ha sigut ascendent amb un increment anual del 2,5% fins arribar a un màxim de població el 2008, moment en que aquest es va alentir i va passar a ser negatiu durant uns anys fins cap el 2016 que va tornar a canviar de signe i el creixement poblacional s'ha situat al 0,5% anual els darrers sis anys, això és 775 noves persones per any. La migració explica l'intens creixement demogràfic com també les modificacions en l'estructura d'edats, i ha contribuït a frenar el procés de despoblació de la franja infantil i adolescent. Un 45% són moviments d'origen de

fora de l'estat espanyol, principalment de procedència del Marroc, mentre que la resta són migracions internes de la mateixa província de Tarragona (Tarragona, Cambrils, Salou, Vila-seca, Mont-roig del Camp, Riudoms, Valls i la Selva del Camp).

D'acord amb les projeccions demogràfiques comarcals d'Idescat aplicades a Reus segons el pes poblacional, el municipi podria tenir un creixement anual d'entre -88 i +1.430 habitants en funció de l'escenari. Tenint en consideració la dinàmica i tendència recent, es considera que el mitjà seria el més versemblant per als propers sis anys, i això suposaria un augment de 628 persones l'any i de 3.768 habitants entre el 2022 i el 2027. Pel que fa a les llars, l'escenari mitjà suposaria un increment de 362 noves llars anuals, això és 2.174 en el període del PLH.

El mercat de l'habitatge condiciona l'accés de les noves llars a aquest, doncs existeix un desequilibri entre el volum d'oferta i la demanda de lloguer i un increment progressiu del preu de l'arrendament (+16% entre 2017-2021), que en dificulten l'accés a l'habitatge sobretot al col·lectiu de gent jove que es vol emancipar, però també a gent d'edat avançada que vol canviar d'habitatge per un de més accessible i adaptat al seu cicle vital i llars adultes amb dificultats socioeconòmiques i/o sorgides d'una ruptura de la llar.

Actualment el preu mig del lloguer dels habitatges plurifamiliars de Reus és d'uns 600€ mensuals, hi ha una escassa presència d'oferta d'aquest règim (un 5%), i no existeix oferta al mercat lliure per sota els 450€/mes. En el cas de la compra, l'obra nova és residual i els habitatges plurifamiliars de segona mà tenen un preu entorn als 1.200€/m^2, amb un preu mig final d'uns 108.000€

El càlcul de la població exclosa segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un 39% de les llars del municipi no podrien accedir a un lloguer lliure en les condicions actuals i sense destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar l'habitatge, això és unes 141 llars anuals (848 al llarg del PLH); una demanda que s'ajusta en part a la que estableix el PTSH (602 habitatges). L'habitatge protegit en règim general, especialment de lloguer, permetria donar cobertura a aquesta població exclosa ja que el preu del mòdul és competitiu amb el del mercat lliure. Tot i així restaria un 22% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial i per tant requereix d'allotjament a preu més baix.

El registre de sol·licitants d'habitatge protegit a Reus compta amb 364 inscrits. El perfil dels registrats són principalment llars adultes d'entre 35 i 49 (42% del conjunt), seguit del les llars entre 50 i 64 anys (25,8%), i el 54% sol·liciten un habitatge de lloguer front un 21% de propietat. Una tercera part de les unitats familiars són formades per una sola persona, i el 18% per dues persones mentre que les llars de 3 o més persones constitueixen la meitat de la demanda. El 55% declaren tenir un

ingressos de la unitat de convivència per sota els 10.000€ anuals i un 32% entre 10.000 i 20.000€.

A més a més, cal tenir present les llars en situació i/o risc d'exclusió residencial, doncs des del 2007 s'ha detectat un augment de la demanda de prestacions dels serveis socials que ha fet activar nous mecanismes d'alerta. En aquest sentit, el darrer any es van realitzar 555 informes de vulnerabilitat energètica per tal d'evitar els talls de subministraments i 410 informes de vulnerabilitat residencial vinculats a situacions amb procés judicial de desnonament, unes xifres que reflecteixen només les situacions ateses pel consistori i que poden ser superiors.

Informes de vulnerabilitat energètica	**555 anuals**
Informes de vulnerabilitat residencial (desnonaments)	**410 anuals**
Necessitat total d'habitatge PLH	**2.174 habitatges**
Demanda exclosa del mercat lliure	**39% de les llars**
Necessitat habitatge protegit d'HPO de lloguer al llarg del PLH	**374 habitatges**
Necessitat habitatge social per sota mòdul HPO durant el PLH	**474 habitatges**
Necessitat d'habitatge d'emergència/inclusió	**25 places**

2.1.3 Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial

Segons dades del cadastre actualment a Reus hi ha 49.756 habitatges amb una superfície mitjana de 98,57m² i una antiguitat mitjana de 48 anys. Per tant, un 43% dels habitatges tenen el requeriment de fer la inspecció tècnica per tal de determinar l'estat de l'edifici.

El cens d'habitatges determina que l'estat de conservació del parc és força bo i que només un 2,5% del parc es troba en mal estat, això és uns 1.200 habitatges. Tot i així, la percepció dels diversos agents i tècnics del municipi és que hi ha àmbits amb el parc envellit i necessitat de rehabilitació. Prova és que Reus va ser adjudicatari de dues convocatòries de la Llei de barris, una al Carme i l'altra a Sol i Vista i el Immaculada, i es va detallar una necessitat rellevant d'intervenció en la millora dels edificis tant a nivell estructural com manca d'estanquitat de l'envolvent.

En quant a possibles situacions d'infrahabitatge, s'ha detectat que hi ha 1.003 habitatges de menys de 40m², concentrats principalment en els barris de el Carme, Casc Antic i els Horts Miró.

S'han realitzat 16.998 certificats energètics (un 34% del parc total), dels quals més de la meitat tenen la lletra E, i un 30% la F o G, mentre que només un 0,4%, això és 67 habitatges disposen de la lletra A.

En relació a l'accessibilitat, al voltant d'uns 800 edificis de PB+3 no disposen d'ascensor, això és 7.180 habitatges, que caldrà analitzar en quins blocs i zones es concentren i la viabilitat de la seva instal·lació tant a nivell urbanístic i arquitectònic com a nivell socioeconòmic.

Pel que fa les situacions d'ús anòmal, el parc vacant representa l'1,8% del total d'habitatges de Reus: es tenen comptabilitzats 454 habitatges buits i/o ocupats sense títol habilitant de grans tenidors i 437 habitatges buits de particulars segons dades del departament de rendes de l'Ajuntament, i per tant que caldria mobilitzar i posar al mercat.

Estimació necessitat immeditat de rehabilitació	**1.000-2.000 habitatges**
Estimació obligatorietat ITE	**21.000 habitatges**
Estimació instal·lació ascensor	**800 edificis**
Ocupacions irregulars	**110 habitatges**
Indicis de desocupació	**891 habitatges**

2.1.4 Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial

El planejament vigent és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Reus, la qual va ser aprovada definitivament i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 30 d'abril de 1999 i va succeir al primer PGOU aprovat a Reus, publicat oficialment el mes de febrer de 1989.

Els criteris inspiradors de la revisió del planejament urbanístic anterior foren: la promoció del centre de la ciutat, la millora de la mobilitat interna i interurbana, l'augment d'activitat terciària i industrial, la simplificació de la gestió de les operacions de modificació del sòl, i la protecció del sòl rústic

La revisió del PGOU preveu 23 Plans de millora urbana (PMU) i 80 Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (PAU), i 39 Plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable (PP) amb desenvolupament residencial.

Dels 23 Plans de Millora Urbana residencials, en el Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU del 2004 en segueixen vigents 22, i un es suprimeix. Dels 22 Plans de Millora Urbana, es troben completament executats 12, i parcialment executats 2, amb les obres d'urbanització efectuades i part de l'edificabilitat ja construïda.

Del total dels 77 Polígons d'Actuació urbanística amb desenvolupament residencial actualment consten executats un total de 26. A traves de posteriors modificacions es delimiten 22 polígons d'actuació urbanística nous.

Dels 39 sectors previstos de sòl urbanitzable, actualment es troben totalment executats 5 Plans Parcials Urbanístics, i 8 es troben parcialment executats, amb les obres d'urbanització acabades i part de les edificacions ja consolidades.

El potencial d'habitatges actuals, aproximadament, en sectors de desenvolupament és de 13.710 habitatges, amb 9.939 habitatges lliures potencials i 3.771 habitatges de protecció general o especial (27,5%).

A més a més, cal considerar que com a conseqüència de les diverses crisis socioeconòmiques, hi ha promocions d'obra nova amb llicència pendents de finalitzar i que es troben en diferents fases d'execució, i en alguns casos generen degradació del seu entorn.

Durant el període de vigència del PLH 2022-2027 es preveu que es desenvolupin aquells àmbits de planejament que tenen una gestió urbanística en fase més avançada. D'aquests PMU i PP podrien sortir aproximadament 2.164 nous habitatges que donarien resposta a la demanda teòrica total d'habitatges. D'aquests, 454 habitatges tindrien algun règim de protecció, i 107 seran habitatge dotacional, i contribuirien a cobrir el 93% de la demanda teòrica del PTSH i el 66% de la demanda exclosa teòrica detectada en el PLH. Paral·lelament, però, es requerirà d'altres mecanismes d'obtenció d'habitatge ja que part de la promoció és d'iniciativa privada i per tant incerta.

Potencial actual total d'habitatges	**Habitatges lliures** **2.393 sòl urbà** **7.311 urbanitzable**	**Habitatges HPO** **870 sòl urbà** **3.103 urbanitzable**
Potencial d'habitatges durant el PLH		**454 habitatges HPO** **107 dotacionals**

2.1.5 Condicionants i perspectives dels recursos municipals

Les polítiques d'habitatge al municipi es porten a terme des de l'Oficina d'habitatge, la Unitat d'habitatge de Serveis socials i l'empresa municipal Redessa, així com l'àrea d'urbanisme de l'ajuntament. Des d'aquí s'ofereixen serveis i programes d'accés i millora dels habitatges, malgrat que es detecta un desconeixement i/o manca d'informació dels serveis i recursos en matèria d'habitatge.

Els recursos humans dedicats a habitatge en el conjunt d'aquests serveis tenen solidesa i estan formats per 14 persones fixes, si bé no hi ha una clara coordinació i transversalitat entre ells que permetin gestionar de manera àgil i eficient les polítiques d'habitatge.

Els recursos habitacionals existents son escassos per donar resposta a la demanda d'habitatge social observada. Reus compta amb un parc social de lloguer de 786 habitatges: 492 de titularitat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), 190 de Redessa de promocions pròpies i de la casa dels mestres, i 104 de titularitat de particulars que formen part de la borsa de mediació per al lloguer social.

Pel que fa els recursos habitacionals d'emergència o d'allotjament temporal, es disposa de 6 habitatges de l'AHC cedits a l'Ajuntament, 6 habitatges de la casa mestres, 2 habitatges d'entitats i 2 més de l'Ajuntament. Properament es posarà en funcionament el Centre del Roser, un equipament municipal gestionat mitjançant concessió i que disposarà de dues habitacions amb vuit places cadascuna per pernoctar.

Tot i així, el parc social actual de Reus és insuficient per donar resposta i cobertura a les necessitats actuals i futures de les llars del municipi. Els habitatges de lloguer no tenen una rotació de les llars i aquestes esdevenen arrendataris a llarg termini, mentre que la mesa no és actualment un recurs real així com les condicions d'accés a aquesta. Alhora, es posa de manifesta una millor coordinació amb l'Agència de l'Habitatge i la gestió dels seus habitatges.

El municipi de Reus va aprovar la constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge en el Junta de Govern Local celebrada el 16 de maig de 2022. Aquest està format per 53 béns, 24 dels quals residencials amb una superfície de 37.786m^2, i la resta industrials, que donen possibilitat per a ampliar el parc d'habitatges socials mitjançant diferents mecanismes o bé destinar els recursos a polítiques d'habitatge.

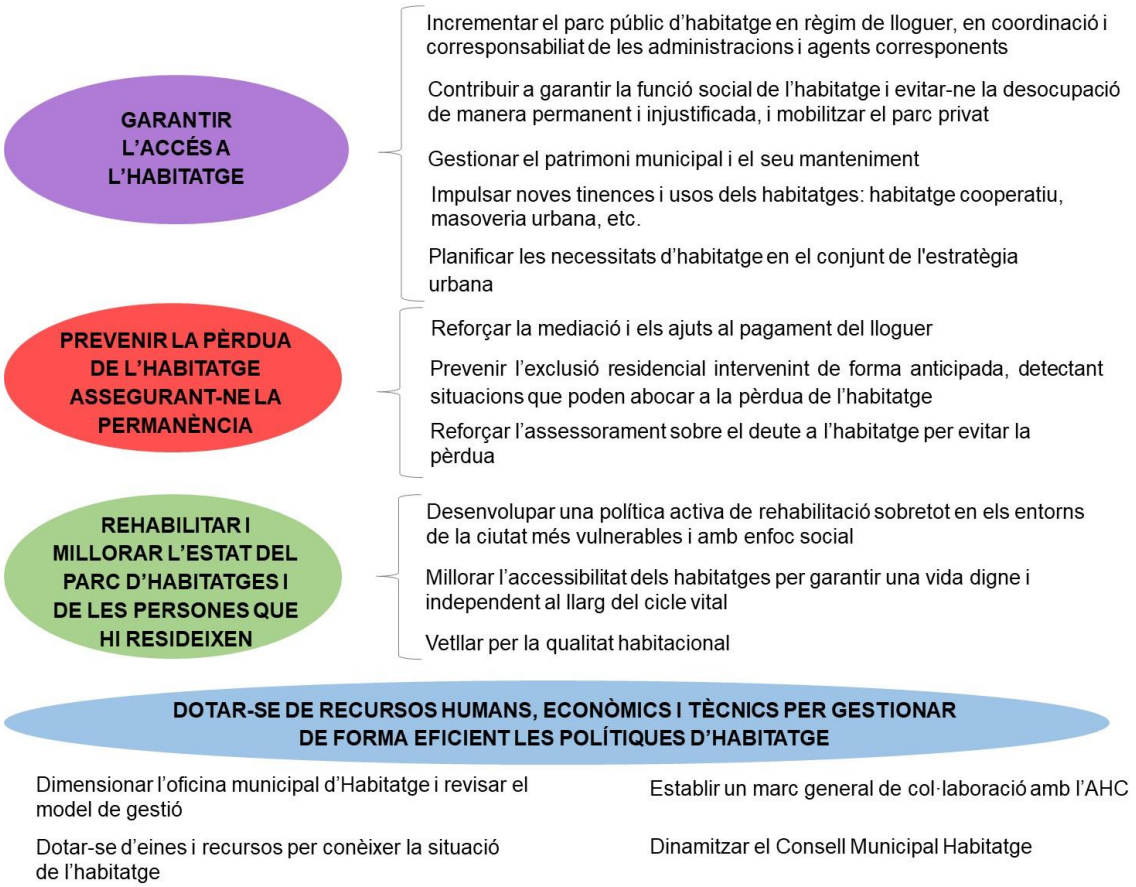
Personal municipal dedicat a habitatge	**14 persones fixes però amb dedicació parcial**
Parc actual destinat a polítiques socials segons PTSH	**4.490 habitatges (10,2% del parc principal)**
Parc actual real destinat a polítiques socials	**786 habitatges de lloguer**
Desqualificació d'HPO	**130 habitatges cada 5 anys**
Potencial municipal d'habitatges PMSH	**24 solars de l'Ajuntament** **12 solars de Redessa**

3 Pla d'acció

3.1 Objectius del Pla local d'habitatge

El Pla local d'habitatge de Reus planteja quatre objectius generals que posteriorment es concreten en diferents estratègies mitjançant eines i mecanismes transversals:

A. **Garantir l'accés a l'habitatge**
B. **Prevenir la pèrdua de l'habitatge assegurant-ne la permanència**
C. **Rehabilitar i millorar l'estat del parc d'habitatges i de les persones que hi resideixen**
D. **Dotar-se de recursos humans, econòmics i tècnics per gestionar de forma eficient les polítiques d'habitatge**



3.2 Estratègies i actuacions

A partir d'aquests objectius generals establerts es proposen unes estratègies, que han de complir una doble funció: d'una banda, establir les directrius generals necessàries per avançar cap als objectius del pla i, d'altra, servir com a guia que orienti la posterior instrumentació operativa del pla.

A. Garantir l'accés a l'habitatge

ESTRATÈGIES

A.1 Incrementar el parc públic d'habitatge en règim de lloguer, en coordinació i corresponsabiliat de les administracions i agents corresponents

Actuacions:

A.1.1 Adquisició d'habitatges per ampliar el parc de lloguer assequible

A.1.2 Promoció municipal d'habitatges a Hispània
A.1.3 Promoció en sòl municipal d'habitatges a Mas Iglesias

A.2 Contribuir a garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne la desocupació de manera permanent i injustificada, i mobilitzar el parc privat

Actuacions:

A.2.1 Ampliació del nombre d'habitatges de la borsa de mediació per al lloguer social
A.2.2. Convenis amb grans tenidors per posar a lloguer els habitatges buits
A.2.3 Explorar la via de la donació d'habitatges/edificis de particulars cap a l'ajuntament i herències no acceptades

A.3 Gestionar el patrimoni municipal i el seu manteniment

Actuacions:

A.3.1 Gestionar el PMSH per preveure possibles alienacions, venda, etc.
A.3.2 Inventariar, actualitzar i publicar al Geoportal el PMSH
A.3.3 Elaborar un pla de manteniment, rehabilitació i millora del parc municipal d'habitatges
A.3.4 Implementar un protocol per recuperar la possessió dels habitatges municipals en cas d'ocupació/ús anòmal

A.4 Impulsar noves tinences i usos dels habitatges: habitatge cooperatiu, masoveria urbana, etc.

Actuacions:

A.4.1 Impulsar l'habitatge cooperatiu
A.4.2 Campanya d'informació i difusió de noves tinences

A.5 Planificar les necessitats d'habitatge en el conjunt de l'estratègia urbana

Actuacions:

A.5.1 Estudiar modificacions de planejament per obtenir nous habitatges protegits

B. Prevenir la pèrdua de l'habitatge assegurant-ne la permanència

ESTRATÈGIES

B.1 Reforçar la mediació i els ajuts al pagament del lloguer

Actuacions:

B.1.1 Ajuts municipals al pagament del lloguer, amb tarifes social de les rendes del lloguer dels habitatges gestionats per la BHR

B.2 Prevenir l'exclusió residencial intervenint de forma anticipada, detectant situacions que poden abocar a la pèrdua de l'habitatge

Actuacions:

B.2.1 Protocol d'actuació per evitar desnonaments

B.3 Reforçar l'assessorament sobre el deute a l'habitatge per evitar la pèrdua

Actuacions:

B.3.1 Ampliar l'abast del Servei del deute hipotecari per tal que actuï com a servei d'assessorament pel dret a l'habitatge

C. Rehabilitar i millorar l'estat del parc d'habitatges i de les persones que hi resideixen

ESTRATÈGIES

C.1 Desenvolupar una política activa de rehabilitació sobretot en els entorns de la ciutat més vulnerables i amb enfoc social

Actuacions:

C.1.1 Realitzar un estudi dels barris amb major dificultat d'accés a l'habitatge i dèficits habitacionals, delimitant àrees de conservació i rehabilitació
C.1.2 Generar un programa municipal d'ajudes a la rehabilitació d'habitatges buits de particulars per posar-los a disposició de la Borsa de lloguer
C.1.3 Impulsar les ajudes a la rehabilitació per a la millora de l'accessibilitat i l'eficiència energètica, amb finançament europeu, estatal i català, mitjançant l'Oficina de Rehabilitació

C.2 Millorar l'accessibilitat dels habitatges per garantir una vida digne i independent al llarg del cicle vital

Actuacions:

C.2.1 Estudi per avaluar les condicions d'accessibilitat dels habitatges i, si s'escau, dotar d'ajuts a la instal·lació d'ascensors

C.3 Vetllar per la qualitat habitacional

Actuacions:

C.3.1 Regular, inspeccionar i sancionar l'ús anòmal dels habitatges
C.3.2 Inventariar l'estat de conservació del parc edificat de la ciutat

D. Dotar-se dels recursos humans, econòmics i tècnics per gestionar adequadament les polítiques locals d'habitatge

ESTRATÈGIES

D.1 Dimensionar l'oficina municipal d'Habitatge i revisar el model de gestió

Actuacions:

D.1.1 Definir el model organitzatiu i de gestió, i adequar els recursos humans, tècnics i econòmics necessaris per a les polítiques locals d'habitatge
D.1.2 Campanya de difusió, comunicació i pedagogia dels diferents serveis d'habitatge

D.2 Dotar-se d'eines i recursos per conèixer la situació de l'habitatge a la ciutat

Actuacions:

D.2.1 Disposar d'eines de gestió de la informació per conèixer la situació de l'habitatge a la ciutat, i que permetin actualitzar la diagnosi, el disseny i la planificació de les polítiques d'habitatge.
D.2.2 Reformular, en clau local, el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

.

D.3 Establir un marc general de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Actuacions:

D.3.1 Disposar d'un programa-marc que reculli els diferents programes que es gestionen mitjançant convenis sectorials amb l'AHC
D.3.2 Automatitzar els processos de gestió dels ajuts al lloguer, vinculant els aplicatius de gestió de l'AHC amb els de l'ajuntament

D.4 Dinamitzar el Consell Municipal Habitatge

Actuacions:

D.4.1 Dotar de funcions de seguiment i avaluació del PLH al Consell municipal d'habitatge

Es proposen un total de 29 actuacions que suposen ampliar el parc d'habitatge assequible amb uns 300 habitatges més als actuals ja existents, amb recursos propis.

Aquestes accions permetran cobrir la meitat de la demanda dels objectius orientatius que proposa el Pla territorial sectorial de l'habitatge, actualment en redacció, que assigna una demanda per al primer quinquenni (2022-2027) de 602 habitatges per ser Reus un municipi de demanda forta i acreditada de tipus 1, i serà necessària la col·laboració econòmica del govern de la Generalitat, així com altres vies de finançament estatal i/o europea per assolir l'objectiu total del PTSH.

Tot i així, cal tenir present que el PLH preveu actuacions de gestió urbanística i els instruments necessaris per preparar el sòl per a futurs habitatges destinats a polítiques socials per tal que ens els propers anys es pugui aconseguir els objectius assignats i cobrir les necessitats d'habitatge assequible. I, alhora, una part dels habitatges provenen del desenvolupament de sectors i per tant caldrà una acció activa per part de l'ajuntament de seguiment i execució dels àmbits de planejament derivat.

Les actuacions es detallen en les fitxes, els quals contenen la descripció, objectius, marc legal i beneficiaris, alhora que es proposa una calendarització i estimació de pressupost i finançament, així com l'ens o àrea gestora encarregada de dur a terme l'acció, i finalment uns indicadors d'avaluació de resultat.

També s'incorpora una icona  que permet identificar aquelles actuacions que han sorgit a partir del procés de participació ciutadana en les diferents taules de debat. En aquest sentit, mencionar que un 55% de les actuacions han sorgit i/o referendat en el procés de participació ciutadana.

3.3 Avaluació econòmica i financera

El Pla local d'habitatge fa una estimació econòmica i de calendari d'execució de les actuacions proposades. La programació de les principals actuacions venen molt condicionades per la disponibilitat de recursos (habitatges, sòl, recursos econòmics, recursos humans).

El quadre de programació que s'adjunta, permet tenir una visió sintètica i integrada del calendari de desplegament dels programes i actuacions proposats.

Es tracta d'un quadre resum de programació temporal del PLH, on s'indica la previsió en el temps de desplegament de les diferents actuacions al llarg del període de vigència del Pla així com un pressupost indicatiu del cost de cadascuna de les actuacions, tenint en consideració que aquestes s'hauran de contemplar dins dels pressupostos anuals i dins les limitacions legals vigents.

S'ha detallat el resum del pressupost, incloent costos i ingressos estimats del conjunt d'actuacions, tot i que només l'any 2023 està definit en el pressupost municipal. Les previsions econòmiques del Pla s'hauran d'ajustar a la disponibilitat de crèdit i a l'aprovació del pressupost anual.

En el quadre de resum econòmic s'ha incorporat les noves partides pressupostàries relacionades amb l'habitatge destinades a l'adquisició d'habitatge, a ajusts a habitatges buits de particulars que es destinin a la borsa de lloguer social, a estudis que permetin tenir un coneixement més profund de les situacions de rehabilitació i característiques dels residents, i a disposar d'eines de treball per l'administració més eficients.

Pel que fa els ingressos, no s'ha contemplat en el quadre econòmic els ingressos provinents dels convenis amb la Generalitat per l'OLH, la borsa de mediació per al lloguer social i pels habitatges d'inserció, ni tampoc s'ha considerat aquells que puguin procedir d'altres administracions ni els possibles ingressos procedents del patrimoni municipal d'habitatge (PMSH)..

El conjunt d'actuacions proposades ascendeix a una despesa municipal de 2.076.025€ per l'any 2023.

3.4 Gestió i avaluació

Pel que fa la gestió del PLH es comptarà amb un òrgan de direcció i supervisió política que farà la funció de direcció i supervisió del Pla, tot i que donada la transversalitat del Pla, aquesta funció s'exercirà, a la pràctica, a través d'una Comissió de seguiment del PLH. I, alhora amb un òrgan de gestió i seguiment tècnic del Pla, amb coordinació/direcció per part de la coordinadora tècnica de la regidoria d'Economia, Coneixement i Habitatge.

Caldrà procedir a l'avaluació periòdica del l'assoliment dels diferents objectius del PLH, mitjançant el sistema d'indicadors proposat anteriorment, per tal de realitzar les oportunes accions de reformulació, revisió o intensificació de les diferents accions previstes.

Resum de les actuacions , pressupost i calendari

Objectiu	Estratègia i actuació	nous habitatges socials	pressupost anual Ajuntament 2023	Programació - Fases de l'actuació a desenvolupar 2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. Garantir l'accés a l'habitatge	**A.1 Incrementar el parc públic d'habitatge en règim de lloguer, en coordinació i amb corresponsabilitat de les administracions i agents corresponents**								
	A.1.1 Adquisició d'habitatges per ampliar el parc de lloguer assequible	30	315.000,00 €	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
	A.1.2 Promoció municipal d'habitatges a Hispània	60	1.326.025,00 €	Planejament	Planejament	Construcció	Construcció	Lliurament	
	A.1.3 Promoció en sòl municipal d'habitatges a Mas Iglesias	130			Planejament	Planejament	Construcció	Construcció	Lliurament
	A.2 Contribuir a garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne la desocupació de manera permanent i injustificada i mobilitzar el parc privat								
	A.2.1 Ampliació del nombre d'habitatges de la borsa de mediació per al lloguer social	80	5.000,00 €	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	A.2.2 Convenis amb grans tenidors per posar a lloguer els habitatges buits			Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
	A.2.3 Explorar la via de la donació d'habitatges/edificis de particulars cap a l'ajuntament i herències no acceptades			Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
	A.3 Gestionar el patrimoni municipal d'habitatges i el seu manteniment								
	A.3.1 Gestionar el PMSH per preveure possibles alienacions, venda, etc.			Gestió	Gestió	Gestió	Gestió	Gestió	Gestió
	A.3.2 Inventariar, actualitzar i publicar al Geoportal el PMSH			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	A.3.3 Elaborar un pla de manteniment, rehabilitació i millora del parc municipal d'habitatges		50.000,00 €		Estudi				
	A.3.4 Implementar un protocol per recuperar la possessió dels habitatges municipals en cas d'ocupació/ús anòmal			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	A.4 Impulsar noves tinences i usos dels habitatges: habitatge cooperatiu, masoveria urbana, etc.								
	A.4.1 Impulsar l'habitatge cooperatiu			Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment	Seguiment
	A.4.2 Campanya d'informació i difusió de noves tinences		2.000,00 €	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	A.5 Planificar les necessitats d'habitatge en el conjunt de l'estratègia urbana								
	A.5.1 Estudiar modificacions de planejament per promoure nous habitatges socials				Estudi	Estudi	Estudi		
B. Prevenir la pèrdua de l'habitatge assegurant-ne la permanència	**B.1 Reforçar la mediació i els ajuts al pagament del lloguer**								
	B.1.1 Ajuts municipals al pagament del lloguer			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	B.2 Prevenir l'exclusió residencial intervenint de forma anticipada, detectat situacions que poden abocar a la pèrdua de l'habitatge								
	B.2.1 Protocol d'actuació per evitar desnonaments				Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	B.3 Reforçar l'assessorament sobre el deute a l'habitatge per evitar la pèrdua								
	B.3.1 Ampliar l'abast del Servei del deute hipotecari				Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
C. Rehabilitar i millorar l'estat del parc d'habitatges i de les persones que hi resideixen	**C.1 Desenvolupar una política activa de rehabilitació sobretot en els entorns de la ciutat més vulnerables i amb enfoc social**								
	C.1.1 Realitzar un estudi dels barris amb major dificultat d'accés a l'habitatge i dèficits habitacionals,delimitant àrees de conservació i rehabilitació		40.000,00 €		Estudi	Estudi			
	C.1.2 Generar un programa municipal d'ajudes d'habitatges buits de particulars per posar-los a disposició de la Borsa de lloguer		275.000,00 €		Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	C.1.3 Impulsar les ajudes a la rehabilitació per a la millora de l'acessibilitat i l'eficiència energètica amb finançament europeu, estatal i català, mitjançant l'Oficina de Rehabilitació			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	C.2 Millorar l'accessibilitat dels habitatges per garantir una vida digne i independent al llarg del cicle vital								
	C.2.1 Estudi per avaluar les condicions d'accessibilitat dels habitatges i, si s'escau, dotar d'ajuts a la instal·lació d'ascensors		15.000,00 €		Estudi				
	C.3 Vetllar per la qualitat habitacional i l'eficiència energètica dels habitatges								
	C.3.1 Regular, inspeccionar i sancionar l'ús anòmal dels habitatges				Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	C.3.2 Iventariar l'estat de conservació del parc edificat de la ciutat								
D. Dotar-se dels recursos humans, econòmics i tècnics per gestionar adequadament les polítiques locals d'habitatge	**D.1 Dimensionar l'oficina municipal d'Habitatge i revisar el model de gestió de les polítiques locals d'habitatge**								
	D.1.1 Defiinir el model d'organització i gestió, i adequar els recursos humans, tècnics i econòmics necessaris per a les polítiques d'habitatge			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	D.1.2 Campanya de difusió, comunicació i pedagogia dels diferents serveis d'habitatge				Campanya	Campanya			
	D.2 Dotar-se d'eines i recursos per conèixer la situació de l'habitatge a la ciutat								
	D.2.1 Disposar d'eines de gestió de la informació per conèixer la situació de l'habitatge a la ciutat		40.000,00 €		Eina	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	D.2.2 Reformular, en clau local, el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial		8.000,00 €		Revisió	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	D.3 Establir un marc general de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya								
	D.3.1 Disposar d'un programa-marc que reculli els diferents programes que es gestionen mitjançant convenis sectorials amb l'AHC				Programa	Programa	Programa	Programa	Programa
	D.3.2 Automatitzar els processos de gestió dels ajuts al lloguer, vinculant els aplicatius de gestió de l'AHC amb els de l'ajuntament				Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	D.4 Dinamitzar el Consell Municipal Habitatge								
	D.4.1 Dotar de funcions de seguiment i avaluació del PLH al Consell municipal d'habitatge			Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament	Funcionament
	TOTAL		**2.076.025,00 €**						