

Diagnosi

1. Principals conclusions de l'anàlisi

1.1. Les previsions demogràfiques i el model de ciutat

En el període 1996-2009 la població de Vilafranca del Penedès s'ha incrementat un 36,3%. Solament durant el flux immigratori dels anys seixantes i setantes es trobaria un ritme de creixement demogràfic equiparable. Aquest creixement s'explica a partir de tres components de pes desigual: el flux immigratori de població estrangera ha estat responsable d'un 61,8% del creixement total (càlcul per al període 2000-2008), els trasllats residencials metropolitans d'un altre 20,7% i el creixement vegetatiu, esperonat per l'arribada de població estrangera però també per l'increment de fecunditat de la població autòctona, explica l'altre 17,5%. Aquest període expansiu ha canviat d'una manera significativa la població del municipi: segons les xifres (no oficials) de l'any 2009 (1-1-2009) un 18,6% de la població és estrangera, repartida entre més de 90 nacionalitats, si bé amb una presència preponderant de marroquins, un 40% aproximat de tots els estrangers. Aquest allau immigratori, fonamentalment de persones i famílies de nivell d'ingrés baix, ha generat una demanda d'habitatge que no sempre ha trobat l'oferta corresponent.

La crisi ha afectat durament la ciutat, amb una taxa d'atur registrat del 15,68% (novembre del 2009), xifra per damunt del 14,2% de mitjana catalana. Tot fa pensar que la crisi actual suposarà el final del període expansiu basat sobretot en l'arribada de població estrangera, però cal començar a pensar quines tendències s'imposaran en el context post-crisi, que ben segur arribarà, tot i que encara no s'hagi tocat fons.

El gran ritme constructor de la dècada, especialment dels anys 2005-2007, en que es va arribar a superar els 1000 habitatges iniciats anuals (l'any 2005) és bastant premonitori de quines tendències podran imposar-se en un context post-crisi. Cal remarcar que aquesta massiva oferta d'habitatge, en bona part encara per vendre, no anava destinada majoritàriament a la demanda local (les necessitats endògenes es poden xifrar en uns 200 habitatges anuals), ni a la demanda generada per la població estrangera (amb ingressos massa baixos) sinó a captar població autòctona de nivell mitjà baix procedent de les corones interiors metropolitanes. Fins ara, Vilafranca del Penedès no ha estat un destí important de trasllats residencials metropolitans. Aquest paper l'han jugat més altres municipis de la comarca, més petits i que podien oferir un "entorn rural". Però sembla que algunes grans immobiliàries foranes s'havien posat d'acord en decidir que ara era l'hora de Vilafranca del Penedès.

S'han definit quatre escenaris que dibuixen futurs força diferents: l'escenari regressiu suposa la perllongació de la crisi i un lleuger decreixement de la població per retorn d'immigrants. L'escenari endogen suposa un futur irreal d'absència de moviments migratoris. Tant l'escenari expansiu com el del creixement moderat suposen un flux significatiu de trasllats residencials (fonamentalment metropolitans), més intens en el primer cas.

Les projeccions de població i de llars

	Dades 2009 (no oficials)	Escenari regressiu	Escenari endogen	Escenari del creixement moderat	Escenari expansiu
Habitants	38.929	38.295	39.871	42.129	46.148
Llars	14.260	15.467	15.577	16.436	17.772

En un context post-crisi (de recuperació de la demanda) semblen més plausibles els escenaris amb creixement que l'estancament demogràfic. Hi ha dues raons que hi ajudaran:

1. En primer lloc, caldrà absorbir la important oferta d'habitatges nous per vendre, i això no ho farà la demanda interna tota sola, sinó fonamentalment la demanda forana.
2. En segon lloc, l'estructura productiva actual té un sector de la construcció molt dimensionat que demanarà, quan toqui, més sòl urbanitzable. Costarà molt dur a terme una reconversió productiva que redueixi el pes del sector de la construcció.

Tot i amb això, hi ha un marge de maniobra important a l'hora de decidir quin és el ritme de creixement aconsellable o preferible. Potser no es pot escollir el "model de ciutat", bàsicament perquè és una ciutat que s'ha anat fent al llarg de mil anys, però sí que es poden prendre decisions pel que fa als nous desenvolupaments urbans.

1.2. La problemàtica del parc d'habitatges existent

El nombre d'habitatges a data 1-1-2009 s'estima en 17.898, és a dir, entorn dels 18.000 habitatges. Aquesta xifra, aproximada però realista, surt de sumar els 14.482 censats l'any 2001 amb els 3.416 acabats en el període 2002-2008. El nombre de llars, i per tant d'habitatges principals a la mateixa data, era de 14.260. El nombre d'habitatges no principals, diferencia entre els totals i els principals, era de 3.638, repartits entre secundaris i vacants. Gairebé un de cada quatre habitatges existents data d'aquest curt període de 7 anys que va del 2002 al 2008, i això sense comptar els habitatges iniciats que encara no s'han acabat o les promocions aturades tot just començar.

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

Una petita part dels habitatges estan en mal estat. Segons les dades del cens del 2001, un 1,8% dels habitatges estaven en estat ruïnós o dolent, mentre que un altre 5,4% presentaven alguna deficiència; el 92,8% restant estaven en bon estat, un percentatge superior al de la mitjana catalana, un 89,2%. Les xifres actuals no deuen ser gaire diferents: s'han rehabilitat habitatges però tot el parc ha envellit una mica més.

L'estudi del centre Vila i del carrer Sant Pere ha permès actualitzar les dades d'aquesta part sensible de la ciutat: a data actual, un 1,1% de les finques estan en estat ruïnós i un 11% en mal estat, mentre que la resta es reparteixen entre regular i bo.

Tot i que el nombre d'habitatges en mal estat és petit existeix un risc potencial d'entrar en processos de desvalorització de l'habitatge, de substitució de població i de degradació urbana. Les tipologies urbanes de nucli antic (Centre Vila i altres carrers) i de polígons residencials de baixa qualitat són les més propenses a caure en aquests processos de degradació urbana. Són els barris en els que s'ha intervingut més, com per exemple el Projecte d'Intervenció Integral (adjudicat) al barri de l'Espirall o els intents (per ara no reeixits) al Centre Vila i a Sant Julià.

La gran quantitat d'edificis de 5 o més plantes sense ascensor (258 l'any 2001, amb un total de 2.955 habitatges principals) abona també aquest procés de desvalorització dels habitatges.

La tipologia edificadora dominant és la de l'habitatge plurifamiliar. Als carrers del nucli antic es poden veure bastantes cases unifamiliars entre mitjeres (sovint amb locals a la planta baixa) però els desenvolupaments d'eixample s'han fet a base de blocs d'habitatges plurifamiliars. En aquest darrer període d'expansió immobiliària el predomini de l'habitatge plurifamiliar ha estat aclaparador, un 94,4%, enfront d'un mínim 5,6% d'habitatge unifamiliar.

Els darrers desenvolupaments urbans han suposat un increment de les alçades i de la densificació respecte dels eixamples més tradicionals.

Vilafranca del Penedès és un bon exemple de ciutat compacta. La manca de barris de baixes densitats amb tipologia d'habitatge unifamiliar ha propiciat un flux de sortides cap a municipis de la rodalia de caràcter encara molt rural i que si que ofereixen aquest tipus d'habitatge. Amb un terme municipal reduït i ja molt ple, Vilafranca del Penedès difícilment pot competir en desenvolupaments urbanístics extensius. És millor centrar-se en desenvolupaments de ciutat compacta, revisant, potser, les densitats a la baixa.

1.3. L'activitat immobiliària i el parc d'habitatges no principals

Un increment fort l'oferta immobiliària però amb un desajustament important amb les necessitats d'habitatge. L'activitat immobiliària ha marxat tradicionalment acompassada amb l'increment de població. Així va ser als anys seixantes i setantes, època de creixement demogràfic i d'activitat constructora intensa. Durant la darrera dècada també s'ha produït un increment paral·lel de la població i del nombre d'habitatges construïts, però amb una novetat: la major part dels habitatges construïts en aquests darrers anys no anaven destinats a la població nouvinguda.

S'ha construït molt pensant en la demanda local (creixement vegetatiu i renovació d'habitatges), en la demanda comarcal (invertir en un habitatge a la capital) i sobretot en la demanda procedent de les corones internes metropolitanas. El tipus d'urbanisme i el tipus d'habitatge s'ha adaptat molt a aquesta demanda metropolitana: habitatges relativament petits, en barris bastant densos (però lluny de les densitats metropolitanas) pensats per a un públic amb ingressos mitjans-baixos que ja disposava d'un patrimoni immobiliari que li permetia fer el salt cap a un entorn i un habitatge millors. En canvi, no hi ha hagut pràcticament oferta destinada al públic de baix nivell d'ingressos que estava arribant a la ciutat, i per al qual, l'accés a un habitatge necessitava sovint algun tipus de carambola: s'accedia a un habitatge quan prèviament hi havia algun trasllat de residència de persones autòctones des d'un polígon residencial de baix nivell o des d'un carrer del nucli antic a un barri més benestant o a un municipi de la rodalia.

Tot aquest procés ha quedat interromput per la crisi, immobiliària i general alhora. L'any 2005, s'havien arribat a iniciar 1.141 nous habitatges, mentre que durant els tres primers trimestres del 2009 solament se n'han iniciat 77. L'experiència dels anys d'expansió i de creixement desafortat dels preus i la crisi actual, haurien de servir per replantejar el futur de l'activitat constructora, tant en termes quantitius com d'ajustament entre oferta i demanda.

La utilització anòmala dels habitatges. Les situacions d'utilització anòmala dels habitatges tipificades per la Llei del Dret a l'habitatge són difícils de detectar a la pràctica. L'**infrahabitatge** es defineix com l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge. L'**Habitatge sobreocupat** es defineix com aquell en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona.

L'empadronament és un filtre que, en teoria, ha de servir per detectar (i evitar) situacions d'infrahabitatge o de sobreocupació. Això fa que les situacions d'infrahabitatge o sobreocupació "legals", és a dir, d'incompliment de la normativa, siguin realment mínimes. Les anomalies "reals", en canvi, poden ser quantitativament importants. Les situacions d'infrahabitatge "real" són molt opaques i difícils de detectar. S'hi pot arribar a partir dels serveis socials o de les

entitats privades amb orientació social que coneixen de prop les capes més desfavorides de la població. L'alternativa es disposar d'allotjaments d'inclusió que puguin acollir temporalment les persones o famílies afectades.

Les situacions de sobreocupació "real", és a dir, sense caure fora de la normativa però ocasionant uns perjudicis similars, són molt més habituals. Els perjudicis potencials van en dues direccions:

- Afecta negativament les condicions d'habitabilitat de les persones que es veuen obligades a compartir habitatge amb molta altra gent
- Pot afectar negativament la qualitat de vida i la convivència dels entorns urbans amb presència de sobreocupació.

Les situacions potencials de sobreocupació van associades a llars molt nombroses, força habituals entre la població immigrada. Hi ha dos tipus de llars que sense ser noves s'han expansionat molt amb el flux migratori recent: les llars pluripersonals sense relacions de parentiu (un grup nombrós, normalment de la mateixa nacionalitat que comparteixen habitatge) i les llars familiars amb altres persones, normalment no emparentades (nuclis familiars que conviuen amb altres persones per poder afrontar la despesa d'habitatge). Aquestes llars molt nombroses surten de la necessitat d'aixopluc de persones i familiars amb baix nivell d'ingressos, que tenen com a única opció compartir habitatge. La sobreocupació "real" pot generar pràctiques abusives per part d'arrendadors d'habitatges (habitatges precaris i preus abusius) i també per part dels propis llogaters titulars que acullen altres persones.

En qualsevol cas, els habitatges amb molts habitants llindant la sobreocupació, legal o real, és la solució (precària) d'un problema (l'habitatge) dins del paràmetre de les lleis del mercat. L'existència d'un col·lectiu ampli de persones que solament poden aspirar a compartir un habitatge de lloguer s'haurà de tenir en compte a l'hora de determinar les necessitats d'habitatge.

Parc d'habitatges vacants. La Llei del Dret a l'Habitatge també considera una anomalia el manteniment d'un habitatge desocupat, sense causa justificada, per un període de dos anys. Deixant de banda la dificultat de determinar quines causes són justificades o no, el fet cert és que s'ha de treballar per la utilització eficient del parc d'habitatges, i això passa per minimitzar els habitatges vacants o buits, i més quan amb la crisi actual el seu nombre ha augmentat d'una manera important tot i que queden moltes necessitats d'habitatge sense poder ser ateses.

A data actual, finals del 2009, el nombre d'habitatges vacants es pot estimar en uns 2.900, sense incloure-hi els habitatges secundaris. Aquest nombre inclou tres categories amb tractaments diferents des de la perspectiva de la política d'habitatge:

- Habitatges vacants amb deficiències que s'haurien de rehabilitar per a poder a ser reutilitzats com habitatges principals. En aquest cas l'estratègia es potenciar la rehabilitació, pensant en els habitatges i en les àrees urbanes que es poden veure afectades negativament per una presència important d'habitatges en males condicions.
- 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. En aquest cas, l'estratègia és una política activa d'incentivació del lloguer, una política que es podria estendre també als habitatges secundaris molt poc utilitzats que gairebé es podrien associar a vacants.
- Habitatges nous a vendre. Aquest darrer segment s'ha disparat en el context actual de crisi i mereix un punt i a part.

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.

L'estoc d'habitatges nous i la rigidesa dels preus a la baixa. 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 900 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 prop de 1.500 habitatges nous per vendre. Afegint-hi els habitatges aturats en diferents estadis del procés constructiu, la xifra seria superior.

Donar sortida a aquest gran estoc acumulat no serà una tasca fàcil. En bona part dependrà de qui controli l'oferta: promotors, bancs i caixes, inversors que compren oportunitats a baix preu, administracions diverses, etc. Sembla que s'obren dos horitzons possibles:

- Una davallada més dràstica dels preus d'oferta, fins que s'arribi a un punt d'equilibri entre oferta i demanda. S'ha de sortir de la base de que les necessitats d'habitatge existeixen i en alguns sectors de població són necessitats bastant peremptòries.
- El manteniment dels preus actuals, esperant que la recuperació de la demanda immobiliària vingui induïda per la recuperació econòmica general i la millora el nivell d'ingressos i de les expectatives.

Cal reconèixer que fins ara els preus s'han mantingut força rígids a la baixa. Només s'ha desfet una mica del llarg camí de pujada de preus dels dotze darrers anys. Amb els preus actuals, la reconversió d'habitatges lliures a protegits sembla pràcticament descartada, ja que el diferencial de preus continua sent molt important.

La solució més sensata és probablement passar de l'habitatge de compra al de lloguer. Per als llogaters tampoc és la solució ideal, ja que els preus de lloguer no han baixat prou i la compra, a uns preus més moderats i interessos baixos, continua sent atractiva, però topa amb les restriccions creditícies. El lloguer amb opció de compra, deixant la compra per a un futur proper que s'ha de recolzar en dos factors positius: per una banda, la recuperació dels ingressos i de la capacitat d'estalvi de les famílies i, per altra banda, el retorn a majors facilitat creditícies, evitant això sí la disbauxa dels darrers anys.

El poc pes específic dels habitatges protegits. En aquests anys de creixement immobiliari desafortat s'ha deixat molt de banda l'habitatge destinat a polítiques socials. En el període 2000-2008, es van acabar 567 habitatges protegits, un 13,1% del total, un percentatge clarament insuficient però superior, tanmateix, al 8,3% del conjunt català.

En aquest comportament comparativament positiu de Vilafranca del Penedès hi ha tingut un protagonisme important la Societat Municipal d'Habitatge, amb diverses promocions pròpies durant el període, tant de compra com de lloguer.

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. L'habitatge protegit s'ha de veure com una oportunitat d'accés a l'habitatge de molts joves de Vilafranca del Penedès amb ingressos massa baixos per accedir al mercat de l'habitatge lliure.

Per altra banda, una oferta àmplia d'habitatge protegit pot ser un instrument molt eficaç de cara a la moderació dels preus de l'habitatge. La demanda que es canalitzi cap a l'habitatge protegit deixarà de ser demanda que ajuda a l'escalada de preus.

1.4. L'increment de la problemàtica social en el context actual de crisi econòmica

La crisi econòmica actual està colpejant durament Vilafranca del Penedès i la resta de la comarca. Al parlar dels indicadors de risc de pobresa s'ha pogut veure com alguns de molt significatius tenen uns valors més desfavorables que el conjunt català. Val la pena fer-ne un recordatori. Els indicadors en els que Vilafranca del Penedès apareix més malparada que la mitjana catalana són els següents:

- L'atur registrat. A data de novembre del 2009 els aturats passen de tres mil, concretament n'hi ha 3.166, amb una taxa del 15,68%, superior al 14,2% de Catalunya. La taxa d'atur juvenil arriba al 16,0%, també superior al 14,5% del conjunt català.
- La població immigrada ha arribat al 18,6%, clarament per damunt de la mitjana catalana. La població estrangera està especialment castigada per l'atur. A data de novembre del 2009 hi havia 1.026 persones estrangeres aturades. Gairebé un de cada tres aturats es immigrant, i sovint sense cap entorn familiar on aixoplugar-se
- Indicadors més estructurals com el nivell d'instrucció i el nivell de categoria socioprofessional també donen un perfil més desfavorable que la mitjana catalana. Són indicadors més difícils de combatre a curt termini.

L'agreujament de la problemàtica social es comprova, per exemple, amb l'increment de les RMI: de les 58 de l'any 2008 s'ha passat a les 258 del 2009, encara no finalitzat.

Els serveis socials municipals i les entitats privades d'orientació social són els que capten amb més nitidesa la situació de privació en que viu una part important de la població. Tot això té traducció també en el tema de l'habitatge. Fins ara pràcticament no hi ha hagut desnonaments, però tot fa pensar que n'hi poden haver en un futur molt proper.

1.5. La problemàtica urbanística vinculada a l'habitatge

La problemàtica de l'habitatge es barreja sovint amb la problemàtica urbanística. I resoldre els problemes d'habitatge pot redundar en la millora generalitzada d'àrees urbanes amb risc de degradació.

Les àrees urbanes més vulnerables són les que responen a la tipologia de nucli antic i de polígon residencial de baix nivell. Són normalment les àrees en que també hi ha un percentatge més elevat d'habitatges deficients.

A Vilafranca del Penedès, l'àrea més sensible és sens dubte el Centre Vila. És un àrea0i que conserva tota la seva vitalitat comercial i cultural, però s'ha d'evitar que la degradació urbana pugui arribar de la mà d'habitatges deficients que es desvaloritzen. Caldrà posar un èmfasi molt especial en la rehabilitació urbana, amb l'objectiu de retornar al centre la funció residencial que havia tingut fins fa pocs anys.

2. Les necessitats d'habitatge

Al parlar de la demanda d'habitatge s'ha distingit entre la demanda que s'associa clarament a necessitat d'habitatge i la demanda que s'associa a la millora d'habitatge però no estrictament a una necessitat.

Aquest PLH ha calculat, en primer lloc i com a tema fonamental, les necessitats d'habitatge generades per la població resident, en altres paraules, el nombre de nous habitatges principals que faran falta per atendre la creació de noves llars per part de 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 demanda que s'associa a millora d'habitatge pot ser també important i ha de ser atesa. Inclou bàsicament la demanda interna de la població resident que vol millorar d'habitatge i/o d'entorn i la demanda forana de població que vol traslladar la residència a Vilafranca del Penedès. Així com la demanda associada a necessitat es repartirà entre l'habitatge del mercat lliure i el protegit, la demanda associada a millora anirà pràcticament tota al mercat lliure. L'única excepció podria ser la demanda generada per nouvinguts atrets per ofertes de treballs poc qualificats fetes pels sectors productius de la ciutat i la comarca. S'haurà de valorar si en aquest cas els habitatges destinats a polítiques socials es fan extensius també a la població forana, i no solament a la població resident exclosa del mercat.

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 cert retorn 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, llars en habitatges inadequats, 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.

revisió de noves llars per al període 2010-2015

Creació noves llars	Escenari regressiu	Escenari endogen
Noves llars per emancipació de joves	1.162	1.243
Noves llars adultes	281	295
Total	1.442	1.538

La creació de noves llars per part de la població resident es mourà entre les 1.442 i les 1.538 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. S'ha calculat en 441 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.

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
1.089	1.186

Les necessitats de nous habitatges principals es mouran entre els 1.089 de l'escenari regressiu i els 1.186 de l'escenari endogen. La mitjana anual de l'escenari endogen se situarà en 197 nous habitatges principals, pràcticament 200 per any.

No tots hauran de ser habitatges de nova construcció. Es 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

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 en el període 2010-2015 hauran de ser habitatge protegit? La pregunta no té òbviament una resposta fàcil. El càlcul de la població exclosa del mercat obtingut confrontant la despesa d'habitatge amb els ingressos dels integrants de les futures llars posa de manifest que una gran part de les llars joves queden excloses del mercat lliure i fins i de tot de certes modalitats d'habitatge de protecció. Val la pena recordar les xifres:

% Demanda exclosa segons modalitats d'accés a l'habitatge

Lloguer de protecció	% Demanda exclosa	Compra de protecció	% Demanda exclosa	Mercat lliure	% Demanda exclosa
Lloguer 25 RE	5,2	Règim especial	62,1	Lloguer lliure	50,1
Lloguer 25 RG	12,5	Règim general	68,3	Segona mà	87,7
Lloguer 10 anys	52,5	Preu Concertat	88,1	Obra nova	90,2

Ara bé, existeixen uns factors compensatoris que poden reduir molt sensiblement la demanda exclosa: reducció futura dels preus, increment dels ingressos en una situació de recuperació econòmica, increment dels ingressos de les llars joves, augment dels nombre de membres perceptors d'ingressos de la llar, ajudes familiars, etc.

També val la pena veure el ritme d'habitatge protegit dels darrers anys, concretament del període 2000-2008. En aquests anys es van acabar 567 habitatges, repartits entre 25 expedients, un 13,1% del total d'habitatges acabats en el mateix període.

També s'han de tenir en compte els límits mínims establerts per la legislació:

El text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya diu que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'HPP com a mínim el sòl corresponent al **30%** del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges de règim especial i general i un 10% a habitatges de preu concertat.

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge estableix l'objectiu de solidaritat urbana, segons el qual d'aquí a vint anys un **15%** del parc total d'habitatges principals hauran de ser habitatges destinats a polítiques socials, amb tota la seva ampla casuística. Actualment els habitatges protegits representen un 13,73% del total d'habitatges principals del municipi.

Tenint en compte totes aquestes ponderacions que van en sentits diferents, s'ha arribat a la xifra d'un 40% de necessitats de nous habitatges principals que s'han de canalitzar cap a l'habitatge destinat a polítiques socials.

Necessitats d'habitatge protegit per al període 2010-2015

	Escenari regressiu	Escenari endogen
Necessitats de nous habitatges principals	1.089	1.186
Necessitats canalitzades cap a l'habitatge protegit	436	474

En definitiva, les necessitats de nous habitatges principals que s'hauran de canalitzar cap a habitatges protegits oscil·laran entre 436 i 474, 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 474 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 40% dels habitatges que es construïran en el període 2010-2015 hauran de ser de protecció, amb alguna de les modalitats possibles? No, els 474 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. De fet, faran falta desenvolupaments urbanístics amb habitatge lliure per generar el sòl destinat a l'habitatge protegit. El percentatge d'habitatge protegit disminuirà a mesura que augmenti el volum de la construcció de nous habitatges.

3 Això vol dir que la xifra de 474 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. 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%, 40%) 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.

Hipòtesis de construcció d'habitatge protegit per a la població forana

Escenari	Noves llars per trasllats residencials forans	10% habitatge protegit	20% habitatge protegit	30% habitatge protegit	40% habitatge protegit
Creixement moderat	679	68	136	204	272
Expansiu	1718	172	344	515	687

Un altra possibilitat és anar més enllà del 40% en el percentatge de noves llars locals que es derivin cap a l'habitatge destinat a polítiques socials.

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

El següent pas del PLH 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. El sostre d'habitatges és la suma dels que surten de 9 polígons d'actuació en sòl urbà més dos sectors en sòl urbanitzable.

Habitatges lliures i protegits segons els desenvolupaments urbanístics previstos

	Habitatges lliures	Habitatges protegits	Habitatges totals
Polígons d'actuació en sòl urbà	969	459	1.428
Sectors sòl urbanitzable	1.143	811	1.954
Total	2.112	1.270	3.382

La xifra d'habitatges totals previstos pels desenvolupaments urbanístics és de 3.382. Aquesta xifra encara es pot incrementar tenint en compte el potencial de sostre residencial en sòl urbà consolidat. La xifra d'habitatges estimats en sòl urbà consolidat en el període que abasta aquest Pla seria de 538 nous habitatges provinents de tres camps urbanístics: solars sense edificar, edificis industrials situats en parcel·les residencials i sòl situat en Clau 14.1 de transformació

d'ús industrial a residencial. Cal destacar que cap d'aquest sostre potencial tindria l'obligació d'acollir habitatges de protecció. Sumant aquests 538 habitatges als 3.382 que sortien dels desenvolupaments urbanístics s'obté una xifra plausible d'un sostre de 3.920 habitatges.

Encaix entre la disponibilitat de sòl i les necessitats d'habitatge		
Nous habitatges principals necessaris 2010-2015	Habitatges segons sol disponible	Superàvit
1.186	3.382	2.196

L'escenari endogen preveu la necessitat de 1.186 nous habitatges principals per al període 2010-2015. El nombre d'habitatges previst pels desenvolupaments urbanístics és de 3.382 (3.920 si es té en compte el potencial del sòl urbà consolidat). Es comprova que la disponibilitat de sòl supera amb escreix les necessitats de nous habitatges principals.

Cal tenir en compte que una gran part d'aquesta disponibilitat de sòl anirà cap a la demanda de millora d'habitatge, una petita part a la demanda local i una part molt més gran a la demanda forana.

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

Es compara la necessitat d'habitatges protegits amb el nombre habitatges protegits previstos pels desenvolupaments urbanístics relacionats anteriorment. El nombre d'habitatges protegits pels desenvolupaments urbanístics futurs és de 1.270, suma de 495 en els polígons d'actuació en sòl urbà i dels 811 en els dos sectors de sòl urbanitzable. El potencial de sostre residencial del sòl urbà consolidat no generarà més sostre per habitatge protegit.

Encaix entre la disponibilitat de sòl i les necessitats d'habitatge protegit		
Nous habitatges protegits necessaris 2010-2015	Habitatges protegits segons sol disponible	Superàvit
474	1.270	796

L'escenari endogen preveu la necessitat de 474 habitatges protegits per al període 2010-2015, mentre que els desenvolupaments urbanístics futurs contempnen un sostre de 1.270 habitatges protegits, xifra clarament superior a les de les necessitats endògenes.

Davant d'aquest superàvit de les disponibilitats de sòl sobre les necessitats hi caben diverses respostes:

- Retardar la construcció de part de l'habitatge protegit, de manera que es destini a cobrir les necessitats de la població local més enllà del 2015.
- Incrementar el percentatge d'habitatge protegit per a les noves llars internes més enllà del 40%.
- Construir habitatge protegit destinat a la població forana, tenint en compte que els escenaris realistes contempnen fluxos immigratoris més o menys importants. Amb el superàvit de sòl per a habitatge protegit (després d'atendre el 40% de la demanda interna) es podria cobrir el 40% de les noves llars per trasllats residencials previstes a

l'escenari expansiu. Aquesta opció hauria d'anar condicionada a que el model productiu necessiti realment més mà d'obra poc qualificada.

4. Les necessitats específiques de la gent gran

Les necessitats d'habitatge tutelat per a la gent gran s'han calculat ponderant el pes de la població de 65 i més anys, de la població de 75 i més anys i de les llars unipersonals amb persones de 65 i més anys. Les necessitats actuals s'estimen en 155 habitatges tutelats (per a una o dues persones). A aquesta xifra cal restar-hi els habitatges socials que ja estan actualment destinats a la gent gran. Les xifres per a l'any 2016, al final del sexenni de vigència del PLH, no son gaire diferents, i oscil·len entre els 160 de l'escenari endogen i els 171 de l'escenari expansiu.

Ja s'ha vist que el nombre actual d'habitatges socials destinats a la gent gran és molt petita, entorn dels 30 habitatges. Arribar fins als 160 habitatges estimats per a l'escenari endogen suposaria incrementar l'oferta en **130 nous habitatges socials per a la gent gran** durant el període 2010-2015.

Les necessitats d'habitatge específic per a la gent gran es poden cobrir a partir de:

- La construcció d'habitatges tutelats dotacionals
- El reforçament del programa de rehabilitació que contempla ja una quota d'habitatges destinats a la gent gran

Les previsions actuals d'habitatge dotacional:

S'ha fet el primer pas que consisteix en preveure la qualificació urbanística Habitatge Dotacional (Clau 5/16) que permetria el desenvolupament de l'habitatge dotacional en sòl d'equipaments. El següent pas hauria de seria qualificar sòl d'equipaments amb aquesta clau, ja que ara per ara no n'hi ha cap. El que sí preveu el POUM vigent són varis solars amb la clau 5 genèrica, el que significa que podrien destinar-se a qualsevol dels usos contemplats pel planejament, entre ells el d'habitatge dotacional.

5. Alternatives d'allotjament davant del 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 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 econòmic 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 (RMI).

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

- Disposar de més pisos d'inclusió destinats al gaudi temporal de persones amb situació d'exclusió social.
- Redimensionar l'alberg de Càritas que acull persones sense llar

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.
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.

6. Rehabilitació com a alternativa als riscos de degradació urbana

El Nucli Històric de Vilafranca està ben conservat i continua tenint un paper central a la ciutat i a la comarca. L'activitat comercial i terciària s'hi desenvolupa amb tota normalitat, però en canvi l'activitat residencial està minvant. Els trasllats de població autòctona cap altres barris està propiciant un procés de substitució de població.

De cara al futur s'hauria de propiciar una recuperació important de l'activitat residencial, pensant en col·lectius adequats a la tipologia urbanística del barri: poca accessibilitat rodada, falta d'ascensors i impossibilitat de col·locar-ne un en la gran majoria d'edificis, que degut a la seva antiguitat i tipologia, no tenen prou espai en les zones comunitàries. Un col·lectiu interessant a potenciar és el del jovent de Vilafranca, que podria encapçalar el procés de recuperació residencial del Centre Vila, atret per les avantatges de viure en un barri cèntric, amb vida cultural i associativa. S'ha d'evitar que el Centre Vila s'utilitzi solament durant una part del dia i quedi buit durant la resta de temps.

Tot això conduiria a la recomanació de potenciar la política de rehabilitació. S'hauria de pensar en ampliar el programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social i estendre'l a col·lectius no necessàriament propers a l'exclusió social, amb el doble objectiu de:

- Evitar el risc de degradació urbana de zones del Nucli Històric
- Afavorir l'accés a l'habitatge de col·lectius exclosos del mercat lliure, que complirien la funció de revitalització del barri.

Objectius i estratègies

1. OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

L'objectiu general és el de donar resposta als reptes en matèria d'habitatge, en sintonia amb els agents econòmics i socials i dins d'un marc més general de desenvolupament territorial que es preocupa de l'harmonia del paisatge urbà i de la qualitat de vida de les persones.

En aquest sentit, el Pla Local d'Habitatge, en particular, es marca els següents objectius:

- Afavorir l'accés a l'habitatge, donant prioritat a la producció d'habitatge protegit en règim de lloguer, en especial pels joves, gent gran i població en risc d'exclusió social.
- Millora de la qualitat i de la sostenibilitat del parc residencial existent, mitjançant el foment de la rehabilitació i del manteniment dels edificis.
- Fer encaixar les disponibilitats de sòl amb les necessitats d'habitatge segons les previsions demogràfiques estudiades
- Preveure quines tipologies d'habitatges són les més adients pel municipi i per la seva població segons la demanda existent

2. ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

1. FOMENTAR LA REHABILITACIÓ

- Reforçar el programa interdepartamental de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social de cessió temporal gestionat per l'Oficina Municipal d'Habitatge
- Integrar la rehabilitació d'habitatge en estratègies globals de rehabilitació urbana
- Afavorir la recuperació residencial del Centre Vila i el nucli antic en general, especialment amb població jove

2. CONSTRUIR HABITATGE PROTEGIT PER ATENDRE, EN PRIMER LLOC, A LES NECESSITATS D'HABITATGE DE LA POBLACIÓ RESIDENT

- Construir habitatge destinat a polítiques socials d'acord amb les previsions del propi PLH
- Prioritzar l'habitatge de protecció de lloguer

3. IMPULSAR LA UTILITZACIÓ DELS HABITATGES BUITS, DEDICANT-LOS SOBRETOT AL LLOGUER

- Utilitzar de manera més eficient el parc d'habitatges existent implementant mesures que afavoreixin la conversió d'habitatges buits en habitatges de lloguer

4. CONSTRUIR HABITATGE DOTACIONAL DESTINAT PREFERENTMENT A LA GENT GRAN

- Construir habitatges tutelats dotacionals d'acord amb les necessitats detectades pel propi PLH
- Estendre l'habitatge dotacional a d'altres col·lectius, com joves i persones o famílies en risc d'exclusió social.

5. DONAR RESPOSTA SATISFACTÒRIA A LES NECESSITATS D'ALLOTJAMENT DE LA POBLACIÓ EN RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL

- Augmentar les dotacions en habitatges d'inclusió i en altres modalitats d'allotjament per a persones en risc d'exclusió social