



JORNADA ALT-BAU

El Pla de rehabilitació en el marc del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

Jordi Bosch Meda

Servei de l'Habitatge

Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori

Què és el Pla territorial sectorial d'habitatge?

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

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

Què és el Pla territorial sectorial d'habitatge? Marc legal

- **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge [art. 11, art. 12, art. 15, art. 40, art. 73, art. 75, art. 100, DA 1^a, DA 3^a]**

Article 12. El Pla territorial sectorial d'habitatge

1. El Pla territorial sectorial d'habitatge **constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya** de les polítiques que estableix aquesta llei. Aquest pla ha de desplegar el Pla territorial general de Catalunya, ha d'ésser coherent amb els plans territorials parcials i els plans directores territorials per a facilitar-ne el compliment i ha de justificar expressament el seu grau d'adequació.

2. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de contenir **una estimació de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge**. En aquest sentit, aquest pla ha d'incloure, entre d'altres, les dades següents:

- a) La quantificació del **sòl residencial** en què es poden fer **nous desenvolupaments**.
- b) La quantificació del **sòl residencial** creat els **darrers deu anys**.

Què és el Pla territorial sectorial d'habitatge? Marc legal

- c) La **quantificació, identificació de la tipologia i determinació de la situació** sobre el territori dels habitatges amb protecció oficial.
- d) La **quantificació de les diverses modalitats d'ús dels habitatges** (principal, secundari i buit) i de les respectives evolucions previsibles.
- e) La **quantificació dels sòls i els edificis d'administracions o empreses públiques desocupats** que es poden destinar a habitatge vinculat a polítiques d'habitatge social.
- f) L'anàlisi de les **dades demogràfiques bàsiques** relacionades amb l'habitatge, especialment amb relació als col·lectius vulnerables, que inclouen els joves majors d'edat empadronats amb els pares, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants i els sense llar, i també, singularment, amb relació a la prevenció de la segregació espacial de la població amb discapacitats.
- g) L'anàlisi de les **dades sobre l'estat del parc edificat** i de les necessitats de manteniment, millorament o substitució, amb una atenció especial per les situacions i els processos d'infrahabitatge.

Què és el Pla territorial sectorial d'habitatge? Marc legal

3. *Amb relació a les dades a què fa referència l'apartat 2, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'incloure, entre d'altres, les previsions següents:*

- a) Les **necessitats de sostre** dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.
- b) Les **necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial**.
- c) Les **necessitats d'habitatge dotacional públic**.
- d) Els **criteris** per a fer el **seguiment** de l'aplicació del Pla i per a modificar-lo i revisar-lo.

5. **El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits** susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a **àmbits de demanda residencial forta i acreditada**, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 73.1. (...)

Quin és el contingut del Pla aprovat inicialment?

Projecte de decret per a l'aprovació del Pla
(Aprovat inicialment en data 14 de març de 2019, DOGC 7830)

Pla territorial sectorial d'habitatge

A. Memòria

- Marc legislatiu
- Principis i directrius
- Criteris tècnics
- Objectius
- Diagnosi
- Desplegament del Pla

B. Normes

C. Memòria econòmica

D. Estudi ambiental estratègic

E. Informe de participació prèvia

Quins són els objectius del Pla?

Objectiu general del Pla

Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat a Catalunya d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori, entenent com habitatge digne i adequat aquell que reuneix unes condicions de: preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat i demés aspectes físics que s'adeqüen a les necessitats i característiques de la llar, i permeten el lliure i complet desenvolupament de totes les persones membres d'aquesta llar. La resta d'objectius del Pla queden englobats dins aquest objectiu general.

Objectiu principal de les actuacions del Pla

Definir i quantificar els instruments de política d'habitatge més adients en cada moment i territori a fi de garantir que totes les noves llars que es formaran durant els **15 anys** posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla puguin **accedir a un habitatge digne i adequat.**

Plans específics d'habitatge. Marc legal

La **Llei per al dret a l'habitatge (article 12.9)** estableix que el Pla territorial sectorial de l'habitatge es pot desenvolupar i concretar mitjançant **plans específics** amb tres finalitats:

- Resoldre **situacions específiques d'exclusió residencial** que no queden degudament ateses per les mesures generals del Pla.
- Territorialitzar **nous instruments de política d'habitatge** que es puguin aprovar durant la seva vigència.
- Atendre **problemes d'habitatge de determinats territoris** que, a causa de les seves particularitats, tampoc poden ser degudament atesos per les mesures generals del Pla.

Quins són els objectius dels plans específics?

- 1. Pla específic de les àrees rurals.** Objectiu: millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquestes zones rurals en aspectes com la tipologia de l'habitatge amb protecció oficial, les formes de promoció més adients i els tipus d'ajuts més adequats.
- 2. Pla pel dret a un habitatge de lloguer.** Objectiu: ampliar l'oferta d'habitatge de lloguer i corregir la tendència inflacionista en aquest segment de mercat.
- 3. Pla pel dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans.** Objectiu: atendre les creixents necessitats residencials específiques de les persones de 65 anys i més en el territori.
- 4. Pla específic de rehabilitació.** Objectiu: planificar les actuacions necessàries per corregir les deficiències del parc d'habitatges en tots els vessants de a rehabilitació, sobretot des de la perspectiva funcional, estructural i energètica.
- 5. Pla de lluita contra el *sensellarisme*.** Objectiu: articular territorialment els diferents instruments de política d'habitatge que tenen com objectiu atendre les necessitats de les persones sensellar amb els objectius generals del Pla, i facilitar la coordinació amb la resta d'administracions i serveis.

La redacció del Pla específic de rehabilitació: l'estadística

El principal obstacle per la redacció del Pla de rehabilitació és **la limitació de la informació estadística disponible** en aquesta àrea per tal de realitzar una anàlisi territorial precisa. Sense una diagnosi acurada és impossible: **planificar**, definir **objectius**, i assolir nivells òptims d'**eficiència** i **eficàcia** en les polítiques de rehabilitació.

Problemes relacionats amb les dades sobre el parc d'habitatges:

- Manca de **disponibilitat**
- Manca de **fiabilitat**
- Manca de **continuïtat** de les series estadístiques al llarg del temps (cens cada 10 anys)
- Manca de **comparabilitat** (diferents enquestes i variables)
- Manca de **representativitat territorial** (mostra limitada per a una anàlisi territorial, es necessiten dades a nivell local)
- Dificultats per relacionar els **problemes del parc** d'habitatge amb les **condicions socioeconòmiques** de la llar
- Manca d'informació sobre **grups vulnerables** i **minoritaris**

Aspectes claus del Pla específic de rehabilitació

DIAGNOSI

- Els **problemes, territoris i col·lectius** més afectats per la manca de qualitat del parc d'habitatges: els vessants **humà i constructiu**
- Les **barreres existents** per a la renovació i rehabilitació del parc residencial

PROPOSTES i MESURES

- La definició d'**objectius i prioritats**, quantificats i territorialitzats
- Les solucions de **finançament** públic, privat i mixt més convenients
- Els **incentius necessaris** per promoure la renovació d'habitatges
- Les **reformes legislatives** que hi podrien contribuir

SEGUIMENT I AVALUACIÓ

- L'**eficàcia i eficiència** de les mesures i l'assoliment dels **objectius**
- L'**impacte social i econòmic** de la seva implementació
- La millora de la **governança** i la **implementació**

