Pla local d'habitatge de Sant Celoni

Memòria d'Avanç

Maig de 2012 (revisat octubre de 2012, amb els resultats del procés participatiu)

www.daleph.com

ÍNDEX

1 ANÀLISI 4

1.1 PARC D'HABITATGES EXISTENTS 4
1.1.0 Consideracions prèvies 4
1.1.1 Característiques físiques i problemàtica de conservació i adequació a la normativa 4
1.1.1.1 Tipologia edificatòria 4
1.1.1.2 Dimensió i programa 6
1.1.1.3 Antiguitat, estat de conservació i patologies constructives 6
1.1.1.4 Accessibilitat i ascensors 8
1.1.2 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala 8
1.1.2.1 Anàlisi d'infrahabitatge 9
1.1.2.2 Anàlisi de l'habitatge buit 16
1.1.2.3 Anàlisi de sobreocupació 21
1.2 POBLACIÓ 24
1.2.0 Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i llars 24
1.2.1 Sense llar i altres col·lectius d'exclusió social 25
1.3 DEMANDA D'HABITATGE 31
1.3.0 Presentació 31
1.3.1 Perfil de la demanda d'habitatge lliure 31
1.3.2 Característiques dels habitatges desitjats 32
1.3.3 Perfil de la demanda d'habitatge assequible 33
1.3.4 Reflexions derivades de les entrevistes als agents intermediaris 35
1.4 OFERTA D'HABITATGE 35
1.4.0 Consideracions prèvies 35
1.4.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi 36
1.4.2 L'oferta de mercat 38
1.4.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública 47
1.5 PLANEJAMENT 50
1.5.0 Planejament urbanístic municipal 50
1.5.0.1 Característiques generals 50
1.5.0.2 Sòl urbà i urbanitzable residencial 50
1.6 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE 55
1.6.0 Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge 55
1.6.0.1 L'estructura financera municipal 55
1.6.0.2 El pressupost d'habitatge 59
1.6.0.3 Anàlisi dels recursos humans 60
1.6.1 Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge 61

2 DIAGNOSI 63

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE 63
2.1.0 Accés a l'habitatge: la demanda exclosa 63
2.1.1 Desequilibri entre oferta i demanda 64
2.1.2 Determinació del grau d'exclusió 65
2.1.3 Noves llars segons tipus de necessitat 71
2.1.4 Necessitats d'habitatge 75
2.1.5 Les necessitats dels col·lectius sense llar i amb exclusió residencial greu 76
2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ 77
2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE 78
2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE 79

ÍNDEX

2.5 RESULTATS DEL PROCÉS PARTICIPATIU 81

3 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES 84

3.1 OBJECTIUS 84

3.1.0 Objectiu general 85

3.1.1 Objectius específics 85

3.2 ESTRATÈGIES 86

4 ANNEX: COL·LECTIUS VULNERABLES A SANT CELONI 2012 88

© Equip tècnic de Daleph.

1 ANÀLISI

1.1 PARC D'HABITATGES EXISTENTS

1.1.0 Consideracions prèvies

El present document revisa i actualitza els continguts relatius a la situació del parc d'habitatge de Sant Celoni, a partir de l'anterior Pla Local d'Habitatge[1] (PLH) del municipi.

Amb aquest objectiu, analitza les dades que fins a la data d'elaboració s'han pogut recopilar sobre el parc d'habitatges existent.

L'anàlisi es fonamenta, en general, en les dades existents al darrer Cens d'habitatges i inclou, en alguns casos, la comparació de les dades del municipi amb les de la demarcació de Barcelona. Per tal d'actualitzar la informació censal del 2001, s'han utilitzat les dades disponibles facilitades per l'Ajuntament[2], i les proporcionades per la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

En l'estudi de situacions i usos anòmals de l'habitatge, s'ha pres com a referència l'estudi existent de parc vacant al municipi[3].

1.1.1 Característiques físiques i problemàtica de conservació i adequació a la normativa

1.1.1.1 Tipologia edificatòria

El parc d'edificis de Sant Celoni és eminentment unifamiliar: més de tres de cada quatre edificis l'any 2001 tenia aquesta consideració.

Quant a la distribució de les llars segons tipologia de l'edificació, la situació varia, com era d'esperar, i el percentatge de llars principals plurifamiliars ja arriba al 60% tot i que per sota de la demarcació de Barcelona, amb un percentatge de llars en edificis plurifamiliars al 2001 del 84%.

[1] Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, Promo Assessors Consultors, 2006.
[2] Informe anual 2011 de l'Observatori de l'Habitatge de Sant Celoni.
[3] Detecció i anàlisi quantitatiu del parc vacant a Sant Celoni. Daleph, 2009.

Tipologia de parc destinat principalment a habitatge					
SANT CELONI	TOTAL	Edifici sol amb un habitatge familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis ppalment amb habitatges familiars compartit amb locals	Altres edificis d'habitatge col·lectiu
Edificis	2.983	2.289	650	42	2
	100,00%	76,73%	21,79%	1,41%	0,07%
Llars	4.337	1.676	2.555	106	
	100,00%	38,64%	58,91%	2,44%	

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Les dades disponibles, corresponents a les llicències d'obra nova per tipologia d'habitatge del període 2006-2010, indiquen que, com a mínim, s'han iniciat 750 habitatges en termes acumulats, 686 habitatges en edificis plurifamiliars (entre acabats i en construcció) i 64 en unifamiliars.

	HABITATGES PLURIFAMILIARS					HABITATGES UNIFAMILIARS	TOTAL INICIATS
ANY	*PREVISTOS*	ACABATS	EN CONSTRUCCIÓ	*NO INICIAT*	*RENÚNCIA*		
2006	*405*	279	105	*15*	*6*	29	**413**
2007	*424*	163	91	*61*	*109*	24	**278**
2008	*65*	8	16	*6*	*35*	5	**29**
2009	*106*	2	0	*0*	*104*	4	**6**
2010	*49*	0	22	*27*	*0*	2	**24**
2006-2010	*1049*	**452**	**234**	*109*	*254*	**64**	**750**

Font: Estudi habitatges nous desocupats i anàlisi llicències d'obres habitatges plurifamiliars 2006-2010

Des del punt de vista de la seva ocupació, els habitatges de Sant Celoni presenten la distribució recollida en la següent taula. Crida l'atenció l'increment en el nombre d'habitatges amb alguna persona empadronada entre 2001 i 2011, amb un increment de dues mil unitats i, en paral·lel, el manteniment del nombre d'habitatges buits o de temporada, tot i que sembla que haurien incrementat els habitatges buits i s'haurien reduït els de temporada en aquest període de deu anys.

	HABITATGES I LLARS	
	2011	2001
Habitatges amb alguna persona empadronada(*)	6.374	4.338
Habitatges col·lectius	2	1
Habitatges buits o de temporada	1.668	1.677
Total	**8.044**	**6.016**

Font: Per a 2011, projecció del Centre d'Estudis Demogràfic, recollides en dades de la Diputació de Barcelona de 17/01/2011. Per a 2001, Idescat (Cens de població 2001).

1.1.1.2 Dimensió i programa

La superfície útil mitjana de llars de Sant Celoni l'any 2001 era superior a la de la demarcació de Barcelona: 92 m^2 de mitjana local i 82,5 m^2 la mitjana provincial.

Superfície útil de l'habitatge. Percentatge de llars i de població.												
	TOTAL	Fins a 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	Més de 180 m2	Superfície mitjana (m^2)
LLARS SANT CELONI	4.337	0,14%	1,38%	7,70%	17,57%	32,28%	17,62%	9,57%	6,96%	3,07%	3,71%	92,18
LLARS DEMARCACIÓ BARCELONA	1.754.299	0,29%	3,40%	16,08%	26,09%	26,00%	12,75%	6,05%	4,54%	1,96%	2,82%	82,56
RESIDENTS SANT CELONI	12.683	0,06%	1,08%	6,57%	16,31%	31,74%	17,89%	10,42%	7,85%	3,62%	4,46%	
RESIDENTS DEMARCACIÓ BARCELONA	4.776.106	0,20%	2,55%	14,15%	25,10%	26,49%	13,64%	6,76%	5,25%	2,35%	3,51%	

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

El major pes percentual dels habitatges unifamiliars a Sant Celoni respecte a la seva demarcació podria ser una explicació a aquesta diferència, atès que els habitatges de tipologia unifamiliar acostumen a tenir més superfície útil.

Aquest raonament es reforça al comprovar el número d'habitacions de les llars del municipi. El primer tram de la taula següent (de 1 a 4 habitacions) presenta un pes percentual més alt per a la demarcació de Barcelona, mentre que el segon tram (de 5 a 10 habitacions) ofereix percentatges més alts per al cas de Sant Celoni.

Programa d'habitacions del parc d'habitatges											
	TOTAL	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	5 hab	6 hab	7 hab	8 hab	9 hab	10 hab o més
SANT CELONI (ABSOLUT)	4.337	10	56	501	836	1.456	992	266	109	56	55
MUNICIPI (%)		0,23%	1,29%	11,55%	19,28%	33,57%	22,87%	6,13%	2,51%	1,29%	1,27%
DEMARCACIÓ BARCELONA (%)		0,55%	3,35%	16,47%	23,15%	31,13%	18,47%	3,92%	1,62%	0,66%	0,67%

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Dissortadament, les dades disponibles sobre les llicències d'obra nova concedides posteriorment a l'any 2001 no proporcionen informació sobre superfície útil i, per conseqüent, no permet actualitzar la informació continguda al Cens.

1.1.1.3 Antiguitat, estat de conservació i patologies constructives

Per actualitzar l'antiguitat del parc d'edificis de Sant Celoni, s'ha afegit a la informació del Cens de 2001 les dades d'habitatges acabats derivada dels visats d'obra nova del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, procedents de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, fins el mes de desembre de 2010. El resultat es descriu al quadre de la pàgina següent.

Antiguitat del parc destinat principalment a habitatge.										
SANT CELONI	Abans de 1900	1900 1920	1921 1940	1941 1950	1951 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2010
Edificis	2,25%	1,37%	1,72%	3,47%	14,59%	15,40%	18,01%	11,45%	7,29%	24,45%
Habitatges	1,47%	0,95%	1,00%	2,12%	10,71%	18,53%	15,65%	8,40%	7,48%	33,63%

Font: Elaboració Daleph a partir de Cens d'habitatges (INE 2001) i Secretaria d'Habitatge 2010.

Destaca la primera dècada del segle XXI, en la que s'ha viscut un boom de la construcció immobiliària que les dades mostren clarament. Tot i el refredament d'aquest fenomen en els darrers anys de la dècada, una quarta part del parc d'edificis – i una tercera part del parc d'habitatges - de Sant Celoni s'ha construït entre 2001 i 2010, fonamentalment entre 2002 i 2008. L'altre gruix important, que també comprèn una tercera part del total, es concentra entre 1960 i 1980. Així, podem parlar d'un parc d'habitatges relativament jove.

Taula 7: Estat del parc d'habitatges de Sant Celoni (dades 2.001)

		Ruinós	Dolent	Deficient	Bo	Nd	TOTAL
Edificis	Sant Celoni	2,06%	1,20%	8,15%	88,58%	0,00%	1.165
	Prov. Bcn	0,97%	1,72%	7,26%	90,06%	0,00%	596.981
Llars	Sant Celoni	1,38%	1,04%	6,43%	91,06%	0,09%	4.338
	Prov. Bcn	0,88%	2,19%	8,07%	88,41%	0,44%	1.754.332
Població total	Total Població	1,46%	0,82%	5,79%	91,85%	0,09%	12.700
	Règim Lloguer	3,46%	0,69%	13,59%	82,26%	0,00%	1.877
	Règim Propietat	1,14%	0,76%	4,24%	93,78%	0,08%	10.157
	Règim Cessió	2,18%	9,17%	0,00%	88,65%	0,00%	229
	Altres	0,95%	2,14%	6,67%	89,52%	0,71%	420
Població estrangera		0,26%	0,80%	16,98%	81,96%	0,00%	377

Font: Censos de Población y viviendas 2.001 (INE)

Quant a l'estat de conservació, el PLH de Sant Celoni del 2006 posava de manifest que un 89% dels edificis i un 91% de les llars tenien un qualificatiu de BO.

Tenint en compte el pes específic dels edificis acabats en la darrera dècada (un 24,45% del total), cal preveure que l'estat del parc total mostrarà una millora relativa. Per tal de contrastar aquesta informació, cal tenir en compte les dades provinents de llicències d'obres majors i menors que fan referència a millores: reformes, rehabilitacions, adequacions, legalitzacions, etc. També serà qualitatiu el número de llicències referents a enderrocs.

Llicències corresponents a actuacions de millora d'edificis.						
SANT CELONI	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
EDIFICIS UNIFAMILIARS	13	13	12	16	12	66
EDIFICIS PLURIFAMILIARS	7	3			2	12
TOTAL LLARS	38	36	12	16	18	120

Font: Elaboració Daleph a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Sant Celoni. 2005-2010.

Llicències corresponents a enderrocs d'edificis.						
SANT CELONI	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
UNIFAMILIAR	22	21	5	4	2	54
PLURIFAMILIAR	1	2				3

Font: Elaboració Daleph a partir de dades de llicències de l'Ajuntament de Sant Celoni. 2005-2010.

El punt de partida és un parc considerat majoritàriament com a bo. Aquest parc s'ha vist incrementat de manera sensible a la darrera dècada, de manera que una quarta part dels seus edificis es poden considerar nous. Al 2001, el 3,26% dels edificis es considerava ruïnós o dolent (38 edificis) i un 8,15% (95 edificis) es considerava deficient.

Es pot apreciar com, en els darrers 5 anys, almenys 78 llicències corresponen a actuacions de millora del parc, així com 57 llicències corresponen a enderrocaments. Aquestes dades apunten a una millora substancial del parc.

1.1.1.4 Accessibilitat i ascensors

Addicionalment, les llicències d'obres menors apunten que s'han fet actuacions de millora interior de més de 30 habitatges, així com un mínim de 16 actuacions de millora de façanes o cobertes d'edificis. Algunes d'aquestes actuacions contemplen la instal·lació d'ascensors o rampes d'accessibilitat.

El PLH de Sant Celoni de 2006 posava de manifest la dada censal respecte a la manca d'accessibilitat/ascensor en la majoria d'edificis. Cal dir que aquesta dada està relacionada amb el parc més antic i poca alçada, així com amb el parc de tipologia unifamiliar. Tot i l'absència de dades oficials, hi ha una sèrie de factors que indiquen una millora substancial en aquest aspecte: l'enderroc d'edificis antics, la potència constructora d'edificis nous en la darrera dècada, i les llicències d'obres menors en què consta la instal·lació d'ascensor a edificis existents.

Llicències d'obres menors.				
SANT CELONI	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Ascensor	2	1	0	2
Façana/Coberta	4	3	6	3
Millora habitatge	4	7	11	8
Altres	25	29	36	24
TOTAL EXPEDIENTS	35	40	53	37

Font: elaboració Daleph a partir de llicències 2007-2010 Ajuntament de Sant Celoni.

1.1.2 Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmala

Tot i l'avenç indubtable que s'ha produït durant els darrers quaranta anys en la millora de les condicions dels habitatges, així com en la seva utilització adequada, encara avui és possible trobar amb certa facilitat situacions anòmales pel que fa a aquests ítems.

De fet, les creixents dificultats per accedir a un habitatge al mercat lliure, així com l'increment espectacular de la població espanyola i catalana poden acabar influint en un canvi de tendència en la millora abans esmentada.

A banda d'això, l'article 14 de la Llei del dret a l'habitatge preveu la normalització dels Plans Locals d'Habitatge (PLH) com a eina de planificació de la política d'habitatge a seguir per un municipi. L'apartat e) especifica que els PLH han de contenir *una anàlisi de les situacions d'infrahabitatge i dels edificis d'habitatges i habitatges que no compleixen les condicions de qualitat definides en aquesta Llei. Per la seva banda, l'article 22 especifica que s'entén per qualitat d'un habitatge, el conjunt de característiques i prestacions que ha de reunir per complir eficientment la seva funció social, adaptades als estàndards de seguretat i confort adequats a cada moment*.

Les anteriors definicions suposen que els Plans Locals d'Habitatge han d'incorporar anàlisis del que l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge anomena *situacions anòmales en l'ús dels habitatges*: infrahabitatge, sobreocupació i desocupació (aquestes dues situacions darreres explicitades com a incomplidores de la *funció social* definida a l'article 5).

No obstant això, la detecció d'aquestes situacions és sempre complicada, degut a la seva irregularitat –que les obliga a mantenir-se al marge de la llum pública- i la manca d'adequats registres públics que permetin evidenciar la seva presència.

Les tres situacions a analitzar –desocupació, infrahabitatge i sobreocupació- són prou diferents entre elles com per a què les metodologies per al seu respectiu estudi no siguin, a priori, del tot compatibles.

Al llarg de les properes línies, s'analitzen els nivells d'anàlisi bàsic per a cadascuna de les anomalies especificades al paràgraf anterior. El nivell bàsic d'anàlisi és aquell que es queda només amb la informació procedent del processat de bases de dades d'origen estadístic o secundari, en general. Per aquest motiu, és fonamental identificar quines són, i quina cobertura tenen en cada cas, per si calgués combinar informació procedent de diferents fonts.

1.1.2.1 Anàlisi d'infrahabitatge

Metodologia

L'única informació sistematitzada a nivell local respecte a les situacions d'infrahabitatge és la que aporta el Cens de 2001, en forma de les diverses variables estrictes d'habitabilitat –aquelles que, per elles mateixes, ja suposen causa d'infrahabitatge, és a dir, d'impossibilitat de concessió de la cèdula d'habitabilitat. Tot i que, necessàriament, s'ha d'atorgar certa credibilitat a aquesta font degut al caràcter principal dels habitatges consultats, val a dir què no és una font exempta de grans riscos per la seva antiguitat.

En qualsevol cas, les properes línies descriuen la informació disponible a partir de l'INE, amb la qual es construeix un interval aproximatiu mínim d'infrahabitatge al municipi. Un cop realitzat

aquest exercici, es contextualitza la informació amb les dades procedents de les llicències de rehabilitació.

Anàlisi

Tal i com s'ha esmentat al punt anterior, l'INE facilita tres variables d'habitabilitat. Aquestes són:

- **Manca de serveis o lavabos dins de l'habitatge**.
- **Carència d'evacuació d'aigües residuals**: casos on no hi ha sistemes d'evacuació, sigui via clavegueram, sigui mitjançant sistemes alternatius com, per exemple, foses sèptiques.
- **Edificis en estat de conservació ruïnós o dolent**:
    - Estat dolent: l'edifici té esquerdes acusades o panxes a qualsevol de les façanes, esfondraments o manca d'horitzontalitat en sostres o sòls, així com la possibilitat de pèrdua de sustentació de l'edifici.
    - Estat ruïnós: l'edifici on es troba l'habitatge està apuntalat, s'està trametent la declaració oficial de ruïna o existeix una declaració oficial en aquest sentit (la consideració de ruïna comporta l'ocupació de l'immoble).

A més d'aquestes variables, que seran les que s'utilitzaran per a construir l'interval mínim d'infrahabitatge, el Cens aporta un parell d'estadístiques més que poden complementar a aquestes, sense arribar, no obstant això, al mateix grau explicatiu. Aquestes estadístiques addicionals no permetran aportar dades concloents sobre infrahabitatge, però sí que serviran de suport a les a dalt explicades. Són:

Superfície de l'habitatge: el Cens permet saber quins habitatges tenen menys de 30 metres quadrats. Aquesta superfície és la mínima legal per obra nova i producte de gran rehabilitació, de manera què, en principi, tots els d'aquest grup censal serien il·legals. Ara bé, el Cens és de 2001 i el Decret que ha regit durant la major part del temps posterior, de 2003. Així, tots els casos inclosos al Cens serien considerats al Decret com de segona mà i, en aquest cas, els mínims legals són de 20 m^2 i, fins i tot, de 15 m^2. Per tant, el bloc de superfícies inferiors a 30 m^2 no donaria informació absoluta sobre infrahabitatge. Només es podria afirmar que inclou aquells habitatges amb superfícies il·legals. Per tant, la seva informació ha de ser presa, doncs, com un reforç a les dades obtingudes per a la resta de variables (evacuació, estat de conservació, etc.).

L'altra variable de reforç és el que el Cens anomena **indicador d'habitabilitat**. Aquest indicador considera una sèrie de circumstàncies dels immobles, algunes de les quals són clarament causes d'infrahabitatge i d'altres, només circumstàncies que poden fer que un habitatge sigui més o menys confortable o habitable .

L'indicador d'habitabilitat s'utilitza per als habitatges familiars principals, aquells utilitzats durant tot l'any o la major part de l'any com a residència habitual d'una o més persones. Les puntuacions d'habitabilitat prenen els valors de 0 a 100 en funció de les condicions en les que es

trobi l'habitatge. Cada habitatge parteix d'un valor de 100 i s'hi resta certa quantitat en funció de si compleixen un conjunt de condicions, fins a un mínim de 0.

Resultats

En relació amb la **manca de servei o lavabo**, els resultats del Cens determinen que l'any 2001 Sant Celoni es trobava per sota de la mitjana del conjunt de la demarcació: mentre que només el 0'97% del parc total del municipi no disposava de servei o lavabo dins l'habitatge principal, aquest percentatge arribava al 1'25% en el conjunt de la demarcació. Per tant, no s'apreciava una problemàtica comparativa greu sobre aquest particular a nivell local.

Manca de servei o lavabo dins l'habitatge principal.				
	PARC PRINCIPAL	SI	NO	% SOBRE EL PARC PRINCIPAL
SANT CELONI	4.337	42	4.295	0,97%
DEMARCACIÓ BARCELONA	1.754.299	21.859	1.732.440	1,25%

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Tenint en compte el nivell de desagregació que permet l'INE, es pot veure que el nucli de Sant Celoni presenta un percentatge de 0,93%, inferior al total municipal. L'única dada que podria ser preocupant, no té significativitat i correspon a un cas aïllat (disseminat a La Batllòria).

Manca de servei o lavabo dins l'habitatge principal. Inframunicipal					
		PARC PRINCIPAL	SI	NO	% SOBRE EL PARC PRINCIPAL
TOTAL		4.337	42	4.295	0,97%
00-01-BATLLORIA (LA)	TOTAL	184	3	181	1,63%
	01-BATLLORIA (LA)	151	2	149	1,32%
	DISSEMINAT	33	1	32	3,03%
00-02-FUIROSOS	TOTAL	ND	ND	ND	ND
	DISSEMINAT	ND	ND	ND	ND
00-03-MONTNEGRE	TOTAL	52	0	52	0,00%
	DISSEMINAT	52	0	52	0,00%
00-04-OLZINELLES	TOTAL	ND	ND	ND	ND
	DISSEMINAT	ND	ND	ND	ND
00-05-PARTEGAS	TOTAL	53	0	53	0,00%
	DISSEMINAT	53	0	53	0,00%
00-06-SANT CELONI	TOTAL	3.995	37	3.958	0,93%
	01-SANT CELONI	3.995	37	3.958	0,93%
00-07-VILARDELL	TOTAL	38	0	38	0,00%
	01-VILARDELL	ND	ND	ND	ND
	DISSEMINAT	ND	ND	ND	ND

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Quant a la **manca de sistemes d'evacuació d'aigües residuals**, s'aprecia que la dada és completament marginal, molt per sota de la dada disponible per al global de la demarcació.

Evacuació d'aigües residuals dels habitatges principals.						
	PARC PRINCIPAL	CLAVEGUERAM	ALTRES TIPUS	NO DISPOSA	NO APLICABLE	% NO DISPOSA / PARC TOTAL
SANT CELONI	4.337	4.158	174	2	3	0,05%
DEMARCACIÓ BARCELONA	1.754.299	1.687.920	51.462	7.162	7.755	0,41%

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Una anomalia d'aquest tipus acostuma a ser més freqüent en entorns de presència d'urbanitzacions que incloguin casos d'autoconstrucció, no sempre respectuoses amb la normativa edificatòria existent o molt antigues i pendents de grans reformes.

També té més probabilitats de trobar-se en barriades antigues construïdes per a acollir de manera massiva a una gran quantitat de població nouvinguda. Tot i que normalment estaven mínimament dotades de serveis, en ocasions aquests mostraven clares senyals d'insuficiència.

Respecte a l'**estat del parc** Sant Celoni presenta una situació millor que la del parc de la demarcació, atès que més del 90% dels habitatges es troben en bon estat.

Estat de l'edifici (habitatges principals)							
	PARC PRINCIPAL	RUÏNÓS	DOLENT	DEFICIENT	BO	NO APLICABLE	% (RUÏNÓS+DOLENT) / PARC TOTAL
SANT CELONI	4.337	60	45	279	3.950	3	2,42%
DEMARCACIÓ BARCELONA	1.754.299	15.430	38.437	141.619	1.551.058	7.755	3,07%

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Un cop mesurades les tres variables indicatives de possibles infrahabitatges, es procedeix a determinar un valor global d'infrahabitatge, com a indicador resum de totes tres. Atès que es disposa només de tres ítems, aquest valor determina un volum "mínim" d'infrahabitatge.

D'altra banda, també cal tenir present que, per a determinar aquesta dada de percentatge mínim d'infrahabitatge, hi haurà situacions amb només un dels tres problemes, situacions amb dos dels tres, i situacions on es produiran simultàniament tant un estat de conservació dolent, com una manca de serveis i un problema d'evacuació d'aigües. Per conseqüent, no es determina un únic percentatge mínim sinó un interval de percentatges mínims, amb un llindar superior i un llindar inferior.

El llindar superior procedeix de considerar la hipòtesi extrema consistent en què cap dels habitatges del parc presenten tots tres problemes a la vegada (manca d'evacuació d'aigües residuals i de servei i lavabo, i estat de conservació de l'edifici ruïnós o dolent). El llindar inferior es deriva de considerar, per contra, que tots els habitatges del parc tenen tots tres problemes simultàniament.

Els resultats del càlcul de l'interval es troben exposats a la taula següent:

Intèrval del percentatge d'infrahabitatge mínim			
SANT CELONI	VALOR	Intèrval % mínim infrahabitatge	
Variable: Manca de servei	0,97%	2,42%	3,44%
Variable: Evacuació d'aigües residuals	0,05%		
Variable: Estat de l'edifici	2,42%		

Font: Elaboració Daleph a partir de dades INE 2001

D'acord amb els càlculs realitzats, el llindar d'infrahabitatge mínim per a Sant Celoni al 2001 es troba entre el 2,42% i el 3,44% del parc.

Aquest llindar, tot i ser acceptable per a una població en general, no el considerem prou realista per al cas específic de Sant Celoni. Ja hem vist com des del 2001 s'ha produït un procés de rejoveniment del parc, acompanyat d'actuacions de reforma del parc i enderrocs de parc antic.

A continuació es mostren les taules corresponents a les llicències disponibles dels darrers anys, tant les d'obra major com les d'obra menor.

Obres majors. Llicències corresponents a actuacions de millora d'edificis.						
SANT CELONI	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
EDIFICIS UNIFAMILIARS	13	13	12	16	12	66
EDIFICIS PLURIFAMILIARS	7	3			2	12
TOTAL LLARS	38	36	12	16	18	120

Llicències d'obres menors.				
SANT CELONI	2007	2008	2009	2010
Ascensor	2	1	0	2
Façana/Coberta	4	3	6	3
Millora habitatge	4	7	11	8
Altres	25	29	36	24
TOTAL EXPEDIENTS	35	40	53	37

Font: elaboració Daleph a partir de llicències 2007-2010 Ajuntament de Sant Celoni.

Les dades d'obres majors corresponents a millora d'edificis posen de manifest que s'ha actuat en, almenys, 78 edificis. Respecte a obres menors, l'actuació implica, almenys, a 16 edificis més sobre els que s'ha actuat a nivell de façana o coberta. Aquestes actuacions no es poden restar directament de l'interval mínim d'infrahabitatge però, certament, apunten a una xifra present inferior.

Per a contextualitzar l'interval calculat, a continuació es valoren les dades relatives a la **superfície útil**. Tot i què, com s'ha explicat més amunt, disposar de superfícies útils inferiors a 30 m^2 no suposa entrar en situació d'infrahabitatge, sí que la presència de contingents importants d'habitatges per sota d'aquestes dimensions podria emmascarar la presència de més habitatges impossibilitats d'obtenir la cèdula d'habitabilitat.

Les dades determinen que l'any 2001 la proporció d'aquest tipus d'habitatges se situava a la meitat de la mitjana de la demarcació, amb només 6 casos sobre un parc principal total de 4.337 habitatges.

Superfície útil de l'habitatge.												
	PARC PRINCIPAL	Fins a 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	Més de 180 m2	% <30 m2
SANT CELONI	4.337	6	60	334	762	1.400	764	415	302	133	161	0,14%
DEMARCACIÓ BARCELONA	1.754.299	5.135	59.697	282.120	457.671	456.159	223.675	106.177	79.714	34.457	49.494	0,29%

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

D'altra banda, tot i què la tendència alcista constructiva ha provocat que s'edifiquin habitatges cada vegada més petits en un esforç per rendibilitzar el preu per metre quadrat, des de 2003 està prohibit que l'obra nova i el producte de gran rehabilitació a Catalunya presenti menys de 30 m^2 de superfície[4] i, per conseqüent, l'única manera de què s'hagin generat infrahabitatges derivats de superfícies molt reduïdes passa per l'existència de divisions il·legals d'habitatges més grans, normalment destinats al lloguer per part de la immigració irregular.

ÍNDICADOR D'HABITABILITAT	
DEMARCACIÓ BARCELONA	64,71
PROMIG VALLÈS ORIENTAL	64,61
08014-Aiguafreda	65,89
08005-Ametlla del Vallès (L´)	69,89
08023-Bigues i Riells	63
08033-Caldes de Montbui	63,44
08039-Campins	70,38
08041-Canovelles	68,46
08042-Cànoves i Samalús	60,29
08046-Cardedeu	65,71
08055-Castellcir	74,13
08064-Castellterçol	77,83
08134-Figaró-Montmany	66,64
08081-Fogars de Montclús	54,23
08086-Franqueses del Vallès (Les)	65,62
08088-Garriga (La)	69
08095-Granera	34,69
08096-Granollers	67,7
08097-Gualba	57,6
08105-Llagosta (La)	70,27
08106-Llinars del Vallès	67,07
08107-Lliçà d´Amunt	62,37
08108-Lliçà de Vall	67,24
08115-Martorelles	65,7
08124-Mollet del Vallès	65,45
08135-Montmeló	60,79
08136-Montornès del Vallès	63,25
08137-Montseny	71,21
08159-Parets del Vallès	69,16
08181-Roca del Vallès (La)	63,61
08198-Sant Antoni de Vilamajor	70,45
08202-Sant Celoni	60,89
08207-Sant Esteve de Palautordera	66,88
08210-Sant Feliu de Codines	58,66
08209-Sant Fost de Campsentelles	65,52
08234-Sant Pere de Vilamajor	65,85
08239-Sant Quirze Safaja	58,97
08248-Santa Eulàlia de Ronçana	65,33
08256-Santa Maria de Martorelles	60,2
08259-Santa Maria de Palautordera	66,09
08276-Tagamanent	57,13
08294-Vallgorguina	65,32
08296-Vallromanes	64,57
08306-Vilalba Sasserra	66,44
08902-Vilanova del Vallès	65,12

Font: Cens d'habitatges INE 2001

Finalment, s'ofereix un darrer complement del càlcul d'infrahabitatge amb **l'indicador d'habitabilitat** disponible al Cens de 2001. Com que aquest valor no només estima circumstàncies lligades estrictament a l'habitatge, només serveix per a contextualitzar l'interval d'infrahabitatge determinat als paràgrafs precedents. La interpretació de l'indicador és que, mentre més baix sigui, menys atractiu presenta el municipi en termes d'habitabilitat (entesa en un sentit molt ampli).

A nivell comarcal, l'índex d'habitabilitat no presenta una excessiva disparitat. Sant Celoni se situa per sota de la mitjana del Vallès Oriental, tot i que cal explicitar que algunes de les variables que defineixen aquest índex són subjectives, i, per tant, depenen totalment de la valoració de la persona consultada. En definitiva, excepte en el cas en què l'indicador sigui marcadament baix, no caldria donar-li més lectura que la que pogués servir per contextualitzar els percentatges calculats per l'interval d'infrahabitatge.

[4] Des de 2009, 40 m^2.

Si s'observa aquest indicador a nivell de desagregació per nuclis, la informació que proporciona és que al nucli de Sant Celoni l'indicador augmenta fins a 61,33.

Indicador d'habitabilitat. Inframunicipal		
TOTAL		60,89
00-01-BATLLORIA (LA)	TOTAL	59,86
	01-BATLLORIA (LA)	60,99
	DISSEMINAT	54,7
00-02-FUIROSOS	TOTAL	ND
	DISSEMINAT	ND
00-03-MONTNEGRE	TOTAL	52,12
	DISSEMINAT	52,12
00-04-OLZINELLES	TOTAL	ND
	DISSEMINAT	ND
00-05-PARTEGAS	TOTAL	51,32
	DISSEMINAT	51,32
00-06-SANT CELONI	TOTAL	61,33
	01-SANT CELONI	61,33
00-07-VILARDELL	TOTAL	50,79
	01-VILARDELL	ND
	DISSEMINAT	ND

Font: Elaboració Daleph a partir de dades Cens d'habitatges 2001, INE

Si bé les dades analitzades no es poden sumar directament amb les del Cens de 2001 i, per tant, no permeten realitzar cap asseveració, sí revelen indicis respecte a què els llindars de l'interval d'infrahabitatge podrien ser inferiors als obtinguts a partir de les dades del Cens de 2001, en haver-se identificat la realització de tasques de rehabilitació i manteniment, així com actuacions de substitució d'edificis.

En el període 2009-2011, amb la informació obtinguda de les dades corresponents als habitatges pels quals s'ha sol·licitat la renovació de la cèdula d'habitabilitat i que, en conseqüència, tenen una antiguitat superior a 10 anys, es constata que l'habitatge tipus a Sant Celoni disposa d'una sala, cuina, una mitjana de 2,75 habitacions, 1,25 cambres higièniques (1 de cada 4 en disposa dues), i 0,79 d'altres peces[5]. La superfície mitjana és de 73,47 m^2, que permet una ocupació mitjana de 7,7 persones segons els criteris d'habitabilitat vigents.

INDICADORS D'HABITABILITAT (2009-2011)	
	Ratis
Univers d'estudi	106
Sales	0,92
Habitacions	2,75
Cuina independent	0,92
Cambres higièniques	1,24
Sala/cuina	0,08
Altres peces	0,79
Superfície útil (m^2)	73,47
Ocupació màxima (nombre de persones)	7,7

Font: Observatori de l'habitatge de Sant Celoni 2011

[5] Generalment una cambra higiénica sense bany.

1.1.2.2 Anàlisi de l'habitatge buit

Segons les dades, definitives i oficials, del Cens de Població i Habitatges 2001, el nombre d'habitatges buits a Sant Celoni (veure quadre adjunt) se situaria en 1.165 unitats, un excessiu 19,35% del parc d'habitatges censat en el municipi fa tot un decenni.

	TOTAL	Viviendas familiares									Viviendas colectivas		
	TOTAL	TOTAL	Principales				No principales				TOTAL	Viviendas colectivas	
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	Convencionales	Alojamientos	TOTAL	Secundarias	Vacías	Otro tipo	TOTAL	TOTAL	Viviendas colectivas
TOTAL	2.272.738	2.271.449	1.754.332	1.754.299	33	517.117	193.595	307.859	15.663	1.289	1.289	1.289
8202-Sant Celoni	6.018	6.016	4.338	4.337	1	1.678	512	1.165	1	2	2	2

Donat el temps transcorregut, els canvis esdevinguts en l'estructura socio-demogràfica del municipi (tot i que aquesta qüestió és extensiva a tot Catalunya) i les enormes accelerada i frenada (actual) del mercat immobiliari, l'Ajuntament de Sant Celoni va encarregar a l'empresa Daleph, l'any 2009, un estudi sobre detecció i anàlisi quantitativa del parc vacant d'habitatge de Sant Celoni, a partir del qual es duu a terme l'anàlisi de l'habitatge buit del Pla Local d'Habitatge.

Metodologia

Per a la realització de l'esmentat estudi sobre parc vacant d'habitatge, es partí de les dades aportades per l'Ajuntament sobre consums, acomplint-se, en tot moment, els preceptes de la vigent Llei de Protecció de Dades de Caràcter Personal[6].

Les dades de partida corresponien a adreces de Sant Celoni a les quans s'havien registrat, en principi:

a) Altes de servei

b) Baixes de servei

c) Consums iguals o inferiors a 5 m^3

Les esmentades adreces, procedents dels consums del darrer any, suposaren la matèria primera a partir de la qual es construí l'univers de possibles casos d'habitatge buit. Per aconseguir aquest univers s'efectuaren fins a quatre tipus de filtrats:

1- PRIMER FILTRAT: adreces que no eren habitatges.

[6] Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

El llistat base utilitzat fou el de consums baixos (apartat c). Incorporà no només adreces d'habitatges, sinó de tota mena de llocs on es poguessin registrar consums (boques d'incendi, obres, locals, etc.). Així, el primer filtrat consistí en treure totes aquelles adreces que, amb tota seguretat, no corresponien a habitatges.

2- SEGON FILTRAT: treure a les baixes de servei les adreces similars existents dins de les altes.

Es tractà d'eliminar aquelles baixes que consistiren en canvis de propietat i que, previsiblement, no corresponien a immobles que haguessin quedat buits.

3- TERCER FILTRAT: treure les altes a les adreces supervivents de consums baixos.

Aquest filtrat pretenia, bàsicament, eliminar adreces d'obra nova del llistat general de consums baixos. Es partí, òbviament, de la hipòtesi què aquestes altes es traduïren, fonamentalment, en habitatges ocupats de forma efectiva. Aquest filtrat només podia perdre, per a l'estudi, aquells casos en els quals les noves adquisicions es fessin amb finalitats especulatives.

4- QUART FILTRAT: incorporar al llistat general les baixes supervivents del segon filtrat.

D'aquesta manera, s'afegí al llistat bàsic la bossa d'habitatges ocupats durant bona part de l'any (i per tant, que registraren consums més elevats) i que van ésser donats de baixa, probablement per una venda no associada a una compra posterior.

Val a dir que els propis tècnics municipals van efectuar els càlculs i filtrats pertinents, tot facilitant a l'equip redactor el treball la relació definitiva d'adreces a estudiar.

En total s'hi facilità una relació de 450 adreces. Dins d'aquestes, hi havia un paquet (13,1%) que corresponien a tarifes industrials, mentre que la resta tenia caràcter de consum domèstic.

Així mateix, al llarg del treball de camp, es procedí a la substitució de diverses adreces no identificades per altres. També hi hagué alguns casos on aquesta substitució no va ésser possible, però que fou compensada, sobradament, per identificacions realitzades de possibles habitatges buits durant la recerca al carrer.

Val a dir que la principal preocupació va centrar-se en no deixar exclosa cap bossa factible d'habitatge buit. Per la seva pròpia naturalesa, aquest univers intentà evitar els habitatges buits d'obra nova (en general), aquells amb baixes de comptador amb antiguitat superior a un any o els que, per circumstàncies desconegudes, reflectissin consums superiors a 5 m^3 d'aigua corrent.

No obstant això, tot i que considerem que, en termes generals, aquestes pèrdues foren poc importants, es va encarregar que, durant el procés del treball de camp, els agents enquestadors incorporessin qualsevol habitatge buit que detectessin fora de la seva ruta i que no coincidís amb cap adreça inclosa a l'univers d'estudi. En aquest sentit, van detectar dinou noves adreces buides.

Es pot considerar que, si bé poden existir casos més o menys puntuals d'habitatge buit no detectats, en cap cas es pot presumir l'existència d'una bossa significativa no detectada[7].

D'acord amb aquestes variacions inherents al treball de camp, al final la relació total d'adreces quedà en 461, de les quals només el 10,6% eren de tipus industrial.

A continuació, es presenten les principals conclusions de l'estudi relatiu al treball de camp. Per tal d'aprofundir en la caracterització d'aquest parc, es pot consultar l'estudi complet[8].

Conclusions de l'estudi de parc vacant

Segons els resultats del treball de camp de l'estudi sobre habitatges buits de Sant Celoni, el volum de parc vacant a Sant Celoni[9] se situaria (2009) molt proper als dos centenars d'habitatges (192). Aquest volum implicaria un percentatge aproximat, sobre el total del parc d'habitatges estimat a finals de 2009, d'entre el 2,46% i el 2,58%.

Aquesta xifra s'allunya extraordinàriament, tal com era d'esperar, de la resultant del Cens de 2001 (19,4%), per dues causes:

a) La sobreestimació de l'habitatge buit que, en general, fa el darrer Cens de Població i Habitatge, donada la metodologia aplicada per al treball de camp.

b) La notable dinàmica de creixement demogràfic derivada de l'afluència immigratòria (interna i externa) què, durant els primers set o vuit anys d'aquest segle, reduí substancialment el nombre d'habitatges buits existent en 2001.

[7] En cap cas s'ha detectat l'existència d'àrees amb concentracions rellevants d'habitatge buit o de tipologies característiques de desocupació diferents a les existents a la resta de parc que puguin fer presumir la presència de grans contingents d'habitatge buit no reflectits en el present estudi.

[8] Detecció i anàlisi quantitatiu del parc vacant a Sant Celoni. Daleph, 2009.

[9] Aquesta xifra es refereix als habitatges buits detectats i identificats a través de l'Estudi de Parc Vacant de 2009. Cal afegir-hi els habitatges nous no venuts (encara no s'ha produït la seva primera ocupació), un total de 190, i els habitatges procedents d'execucions hipotecàries (format no quantificat). Tanmateix, cada grup té les seves pròpies característiques i, per tant, els mecanismes d'incorporació al mercat de l'habitatge no seran homogenis.

D'aquesta manera, el mercat va poder corregir, en part, una situació insostenible en un context de potent creixement poblacional.

Aquest darrer punt mereix una reflexió en paral·lel. Si el Padró de 2000 mostrava 12.734 persones, el primer de gener de 2008 la xifra de població ascendia a 16.586 habitants: en vuit anys el creixement va ser de prop de 3.850 ciutadans, un 30,3% de la població existent al principi del període. En addició, entre els anys 2000 i 2008, el nombre d'africans a Sant Celoni va créixer un 462,9%, el d'europeus comunitaris un 1.316,7%[10] i el de sud-americans un 6.400,0%, per citar als tres major contribuïdors d'estrangers al municipi. De fet, entre tots els grups de ciutadans estrangers es va produir un increment total de 2.005 persones. D'aquests, la gran majoria procedeixen de zones emergents del planeta. Tenint en compte que durant aquest període una part majoritària d'aquests darrers nouvinguts no eren susceptibles d'adquirir habitatge en propietat, és lògic pensar que la seva ubicació va tenir lloc, al menys en part, en habitatges buits existents llavors.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE SANT CELONI PER NACIONALITAT DELS RESIDENTS

Any	Espanyola	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania	Total
VAA 2009-2011 (%)	*0,54%*	*-4,15%*	*0,45%*	*0,61%*	*-*	*-6,92%*	*2,37%*	*0,18%*
Var 2009-2011 (%)	1,63%	-11,93%	1,37%	1,85%	-	-19,36%	7,27%	0,53%
2011	14.960	406	74	883	-	504	118	**16.945**
2010	14.760	447	69	930	-	579	116	**16.901**
2009	14.720	461	73	867	-	625	110	**16.856**
VAA 2000-2008 (%)	*1,93%*	*39,29%*	*21,92%*	*24,11%*	*24,73%*	*68,51%*	*26,81%*	*3,36%*
Var 2000-2008 (%)	16,56%	1316,67%	388,24%	462,86%	485,71%	6400,00%	568,75%	30,25%
2008	14.581	425	83	788	82	520	107	**16.586**
2007	14.326	332	70	666	48	459	91	**15.992**
2006	14.023	130	235	624	48	403	81	**15.544**
2005	13.830	106	168	537	35	334	71	**15.081**
2004	13.342	65	126	424	32	245	44	**14.278**
2003	13.014	70	85	367	30	166	27	**13.759**
2002	12.777	50	44	288	24	87	21	**13.291**
2001	12.507	46	23	205	18	22	18	**12.839**
2000	12.509	30	17	140	14	8	16	**12.734**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE i de l'Idescat.

Des de llavors (2008), aquesta tendència s'ha tornat a trencar a causa de l'extraordinària crisi del mercat immobiliari i de la manca d'oportunitats laborals. En efecte, entre 2008 i 2011, la població pràcticament s'ha mantingut estable, amb un petit increment final però, atenció, perquè Catalunya, per primera

[10] Des de 2007 incorpora a alguns països de l'Europa de l'Est, motiu pel qual es pot explicar el canvi abrupte d'aquesta sèrie i el de la "resta d'Europa" a partir d'aquell any.

vegada en molts anys, s'acaba de convertir en un territori emissor net d'emigració. Fins i tot Sant Celoni, com podem veure a la taula anterior, perd població d'origen Europeu (resta de la Unió Europea) i americà, en aquests darrer cas amb taxes de variació anual acumulativa (VAA) properes a un significatiu 7%.

Aquest fet torna a trencar la tendència a la baixa del volum d'habitatges buits, concentrant-se a més l'oferta, majoritàriament, en habitatges de nova construcció. En efecte, l'Estudi d'habitatges nous desocupats i anàlisi de llicències d'obres majors per a construcció d'habitatges plurifamiliars 2006-2010, concloïa que, de les 394 llicències de primera ocupació concedides, tan sols el 39% estaven ocupats. Tanmateix, malgrat la contundència de la dada obtinguda i per tal de verificar o modificar la consideració en l'estat d'ocupació (aquesta es produeix de forma no immediata a la concessió de la primera ocupació, sinó dins dels trenta mesos posteriors a aquesta), s'ha realitzat una actualització de l'estudi en la que es conclou que de les llicències de primera ocupació (2006-2010) s'havien incrementat fins a les 495, de les quals 305 habitatges podrien estar ocupats (hi consta alguna persona empadronada) i 190 no. Aquest seria, doncs, el potencial d'habitatges nous encara no ocupats a Sant Celoni.

Pel que fa a la concentració de l'habitatge buit detectat, aquest es trobava, fonamentalment, a la zona més cèntrica de la població, especialment a les zones de Major de Dalt (barri de Vilanova) i Major de Baix (barri de la Força). A més, en nou de cada deu casos, l'habitatge buit detectat era de tipus plurifamiliar.

Característiques del parc vacant

L'estat de conservació d'aquest parc era, en el moment de realitzar l'estudi de parc vacant, majoritàriament satisfactori. No obstant això, hi havia nivells significatius d'habitatges amb deficiències (24,7%) i, en menor grau, en mal estat (3,8%).

L'antiguitat d'aquest parc d'habitatges buits es podia considerar moderadament superior a la del conjunt del parc: la presència d'habitatges buits datats amb posterioritat a 1990 era menor que la del conjunt del parc d'habitatges de Sant Celoni.

La gran majoria del parc vacant al qual es pogué aproximar la superfície (un 84,9% dels casos) tenia menys de 90 m^2. Aquesta circumstància és força positiva, en tractar-se d'un tipus

d'habitatge mitjà, en principi molt versàtil i fàcil per a trobar inquilí en un eventual procés de mobilització.

S'hi donà, en canvi, una altra inferència important, molt relacionada amb l'anterior i que actua en el sentit contrari: s'identificà un 15,7% habitatges buits de més de 120 m^2, essent aquesta una dada no excessivament positiva en relació a la cobertura de les necessitats d'habitatge. En primer lloc, una part molt substancial de la demanda d'habitatge de lloguer procedeix de persones soles i de parelles, col·lectius que no necessiten grans immobles per viure-hi i que, en addició, poden tenir problemes per a pagar lloguers elevats derivats del considerable metratge d'aquest tipus d'oferta. A més, la inclusió de grans habitatges en sistemes públics de lloguer suposaria grans aportacions tant en cobertura d'assegurances (multi-risc i de caució) com en subvencions pels diferencials entre el preu de lloguer pactat i el que hagués de pagar l'inquilí[11], si entressin en el sistema de Lloguer Just.

Finalment, en termes generals, les condicions d'accessibilitat d'aquests habitatges no és bona: un 84,9% es pot considerar amb dèficits d'accessibilitat. No obstant, tenint en compte l'emplaçament majoritari d'aquests habitatges en edificis ocupats i la progressiva adaptació dels mateixos, seria previsible que aquest percentatge es reduís amb el temps.

1.1.2.3 Anàlisi de sobreocupació

Metodologia

La Llei defineix l'habitatge sobreocupat com *aquell en el què s'hi duu a terme una activitat d'allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l'habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d'habitabilitat de Catalunya.*

Superfície m^2	Persones
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	n

Addicionalment, de conformitat amb el previst a la Llei del Dret a l'Habitatge, la sobreocupació constitueix una utilització anòmala dels habitatges i un incompliment de la funció social de la propietat. A fi de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que es preveuen en els articles 5 i 41 en relació amb l'article 3 e) de

[11] Una forma de salvar aquesta dificultat, d'existir contingents de grans habitatges, estaria en fomentar el lloguer entre col·lectius de particulars, per exemple, llogant una casa a dues o tres persones alhora per compartir l'habitatge.

l'esmentada Llei, es fixa un estàndard mínim de superfície per persona en els habitatges segons el qual correspongui a cada ocupant la superfície mínima que resulta de l'aplicació dels paràmetres mostrats a la taula adjunta.

L'anterior normativa sobre habitabilitat (259/2003 de 21 d'octubre) no fixava cap requisit mínim legal, sinó que parla d'una "ocupació màxima *recomanada*". En aquest sentit, l'actual Decret d'habitabilitat (55/2009 de 7 d'abril), és més taxatiu, i considera que l'anterior estàndard

> "…en funció del nombre de persones**, determina el seu llindar màxim d'ocupació, i el seu incompliment té els efectes que es deriven de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge**. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn. Als efectes d'aquest Decret s'entén que existeix parentiu entre els cònjuges, les persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat fins al quart grau o per adopció, i les que compleixin les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella"

No obstant això, sota la norma actual el mateix criteri per a definir sobreocupació és interpretable. A més, en un habitatge sobreocupat –d'acord amb la taula anterior, i tant pel Decret vigent com per l'avantprojecte- poden concentrar-se persones d'una mateixa unitat familiar, amb la qual cosa és encara més difícil determinar la bondat d'un límit legal: evidentment, no es pot separar a una família perquè l'ocupació d'un habitatge superi de manera raonable aquests estàndards recomanats. Tot i així, aquesta taula es pot prendre com a referència: en tant se superin aquestes recomanacions de nombre màxim de persones, podríem considerar que un habitatge es troba en risc de sobreocupació.

De nou malauradament, encara que s'acceptin aquests criteris com a límits que defineixen el concepte de sobreocupació, actualment no hi ha cap font estadística o mínimament sistemàtica que permeti la seva detecció de manera fiable.

La font més òbvia sobre l'ocupació d'un immoble és el **Padró municipal**. Ara bé, actualment és força habitual no estar empadronat a l'habitatge on s'està residint, la qual cosa redueix la fiabilitat de la dada: és tan possible que en un habitatge amb –per exemple- deu persones empadronades hi visquin moltes menys com tot el contrari, que on estigui empadronada només una persona el nombre real de residents sigui sensiblement més elevat (els pisos d'estudiants solen ser exemples paradigmàtics, més enllà dels "pisos pastera" associats generalment a immigració). Per tant, és una dada què, per si mateixa, no necessàriament ha de mostrar situacions de sobreocupació.

Addicionalment, no hi ha cap informació que permeti posar en relació la dada d'empadronaments amb la superfície dels corresponents habitatges, la qual cosa fa que sigui realment molt difícil aplicar la taula d'estàndards.

No obstant l'anterior, tot i les limitacions exposades, el Padró serà la font estadística d'informació de referència davant l'absència d'altres dades més fiables, fet que condicionarà enormement l'establiment del nivell bàsic d'anàlisi de les situacions de sobreocupació.

Resultats

En aquest sentit, per a aquesta anàlisi bàsica es comptabilitzaran aquelles llars amb set o més persones empadronades a partir del filtrat del nombre de membres de la llar. La informació obtinguda per aquest sistema queda recollida a la taula adjunta.

Nivell bàsic de sobreocupació. Sant Celoni.	
Llars totals	4.338
Llars amb 7 o més empadronats	52
% referencial bàsic de sobreocupació	1,20%

Font: elaboració Daleph a partir de dades INE 2001

Del quadre anterior cal interpretar que, de les llars principals a Sant Celoni, es poden detectar 52 casos (un 1'2%) que tindrien majors probabilitats d'albergar situacions de sobreocupació. Això no vol dir que no es donin casos no incorporats en aquest grup (per exemple, habitatges amb poques persones empadronades però amb moltes persones vivint-hi). Tampoc no vol dir que aquest 1'2% inclogui només casos de sobreocupació: a banda de possibles divergències entre empadronats i residents dins d'un habitatge, podrien donar-se casos on set empadronats (i residents alhora) estiguessin ocupant un habitatge de 100 m^2, o bé alguns casos (el mínims, molt probablement) de segones residències.

Per tot l'anterior seria recomanable que, en una fase posterior al Pla Local d'Habitatge, es desenvolupi un treball de camp en relació a la detecció de casos efectius de sobreocupació, si els tècnics municipals consideren que aquest tema és rellevant.

Nivell bàsic de sobreocupació. Sant Celoni Inframunicipal.				
LLARS AMB 7 ó MÉS EMPADRONATS			LLARS TOTALS	% referencial bàsic de sobreocupació
00-01-BATLLORIA (LA)	TOTAL	1	184	0,54%
	01-BATLLORIA (LA)	1	151	0,66%
	DISSEMINAT	0	33	0,00%
00-02-FUIROSOS	TOTAL	ND	ND	ND
	DISSEMINAT	ND	ND	ND
00-03-MONTNEGRE	TOTAL	1	52	1,92%
	DISSEMINAT	1	52	1,92%
00-04-OLZINELLES	TOTAL	ND	ND	ND
	DISSEMINAT	ND	ND	ND
00-05-PARTEGAS	TOTAL	2	53	3,77%
	DISSEMINAT	2	53	3,77%
00-06-SANT CELONI	TOTAL	47	3.995	1,18%
	01-SANT CELONI	47	3.995	1,18%
00-07-VILARDELL	TOTAL	1	38	2,63%
	01-VILARDELL	ND	ND	ND
	DISSEMINAT	ND	ND	ND

Font: elaboració Daleph a partir de dades INE 2001

Resulta igualment interessant conèixer la distribució entre els diferents nuclis d'aquests casos amb set o més persones empadronades a un únic habitatge.

Si bé els nuclis amb una probabilitat de sobreocupació per sobre de la mitjana municipal serien els de Montnegre, El Partegàs i Vilardell, el seu reduït nombre de casos (1 ó 2) fa que no tinguin significativitat suficient.

Les dades resultants del Cens de 2001, per bé que antigues, semblen confirmar que, en termes generals, la sobreocupació no ha estat un problema determinant del parc d'habitatges del municipi. Tot així, seria interessant validar aquests resultats amb les dades de padró continu de la població.

1.2 POBLACIÓ

1.2.0 Anàlisi demogràfica. Projeccions de població i llars

La documentació annexa conté l'estudi de projecció de població i llars del municipi de Sant Celoni (2011-2021), elaborat per a aquest Pla local d'habitatge, les principals conclusions del qual són les següents:

- En cas que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte de les tendències dels darrers anys, la població de Sant Celoni continuarà creixent. Així, la població passarà dels 17.029 habitants de 2011, a 18.164 el 2021, segons la projecció demogràfica alta que contempla una lleu reducció del nivell d'immigració durant els primers anys de la projecció, i a 17.833 segons la projecció demogràfica baixa, que preveu una caiguda més accentuada de la immigració. Aquest últim escenari (amb una població final de 17.833 habitants l'any 2021) és el que es considera més probable, donades les condicions econòmiques actuals a curt termini. L'escenari endogen, de caràcter instrumental i que no preveu cap moviment migratori, assegura una població de 17.472 habitants al final de la projecció.

- Pel que fa a les llars, cal recordar que els escenaris a tenir en compte són l'intermedi i el moderat, ja que l'endogen només té per objecte mesurar la inèrcia de l'estructura de la població de Sant Celoni i l'escenari màxim es considera actualment poc realista, ja que pressuposa una reducció molt ràpida de la grandària mitjana de la llar. Ara per ara, a molt curt termini, sembla creïble una evolució moderada de l'emancipació dels joves a la vista de les tendències recents del context econòmic i residencial. Per aquestes raons, els escenaris intermedi i moderat emergeixen com els més propers als condicionants just ara exposats.

- El nombre de llars continuarà augmentant en tots els supòsits migratoris i d'evolució de les taxes de cap de llar. Dels dos escenaris més probables, l'escenari intermedi –que contempla una hipòtesi d'immigració alta i una evolució de la formació de llars que continua la

tendència dels darrers anys– preveu que el nombre de llars se situarà en 7.022 l'any 2021; mentre que l'escenari moderat, que combina una hipòtesi migratòria baixa i formació de llars tendencial, preveu que la xifra de llars passarà, en 2021, a 6.910. Segons els dos escenaris menys probables, que indiquen el límits màxim i mínim d'evolució de les llars de Sant Celoni, la xifra passaria a 7.399 llars el 2021 segons l'escenari màxim, que combina les hipòtesis alta d'immigració i de formació de llars, o a 6.768 llars segons l'endogen, degut a que la inèrcia endògena de l'estructura de Sant Celoni faria que continués el creixement tot i en el cas que continuessin les dificultats per formar noves llars i no hi hagués immigració.

- El nombre de persones per llar continuarà baixant i s'aproparà a una dimensió de 2,59 i 2,58 persones per llar l'any 2021, segons els escenaris intermedi i moderat respectivament. Amb aquest nivell, Sant Celoni se situaria per sota de la dimensió actual d'altres països europeus, al voltant de 2,7/2,6 persones per llar.

- Les llars més nombroses continuaran sent les encapçalades per persones entre 35 i 64 anys. Aquestes seran les llars amb un major creixement en nombres absoluts, mentre que les llars encapçalares per persones de 65 i més anys seran les que més creixeren en termes relatius. Les llars encapçalades per joves de menys de 35 anys disminuiran segons els quatre escenaris com a conseqüència de la reducció del volum de joves per efecte de la disminució passada de la fecunditat i la absència de migracions.

- L'increment de les llars segons grups d'edat quinquennals mostra com són els grups compresos entre els 25 i els 39 anys els que experimenten un major increment de caps de llars. Aquest increment seria major segons l'escenari màxim i segons l'escenari intermedi, en bona mesura com a conseqüència dels fluxos migratoris.

- En conclusió, a molt curt termini, l'escenari més raonable semblaria el moderat si l'actual situació de crisi econòmica continua, com és previst, uns quants anys més. En un context com l'actual, es pot esperar una certa contracció dels fluxos migratoris com la contemplada en aquesta hipòtesi, així com una evolució moderada dels patrons d'emancipació dels joves a la vista de les tendències recents del context residencial.

1.2.1 Sense llar i altres col·lectius d'exclusió social

Marc normatiu

L'article 3m de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge defineix com a sense llar la persona o unitat de convivència amb mancança d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure

de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer.

Per la seva banda, l'article 14.5a de la mateixa Llei especifica que els apartats d'anàlisi i diagnosi dels Plans locals d'habitatge han de contenir, com a mínim, l'anàlisi i les previsions demogràfiques, i la diagnosi de les necessitats d'habitatge de la població, amb la identificació dels segments de població amb dificultats d'accés o precarietat en la tinença, i l'anàlisi de la situació dels sense llar.

Addicionalment, l'article 2g estableix, com a una de les seves finalitats, assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

Abast de l'anàlisi i metodologia

Aquesta anàlisi pretén complementar l'anàlisi de la demanda exclosa del mercat d'habitatge lliure de Sant Celoni, tot aportant l'anàlisi bàsica dels col·lectius sense llar i altres col·lectius en situació de risc o risc d'exclusió social al municipi.

L'anàlisi es fonamenta en la metodologia dissenyada per la GSHUA de la Diputació de Barcelona[12], segons la qual l'estudi bàsic dels sense llar i altres col·lectius en situació de risc o risc d'exclusió social ha d'incloure:

- Identificació i quantificació del nombre de persones que estan en aquestes situacions al municipi, i definició de la seva problemàtica general, a partir de les fonts estadístiques i de la informació dels serveis socials de l'Ajuntament.
- Càlcul dels indicadors parcials (per a cada col·lectiu) i total d'exclusió social del municipi. I, a ser possible, la seva comparació amb els d'altres municipis o àmbits de referència (comarca, província, Catalunya).
- Quantificació dels habitatges necessaris per a aquests col·lectius.

Així mateix, aquesta metodologia divideix en dos grups les persones i col·lectius d'anàlisi, a partir de les categories establertes per diversos organismes i entitats[13]:

[12] ***Plans Locals d'Habitatge. Guia Metodològica per a la Redacció. Abril 2008***. Unitat de Programació Local d'Habitatge - Oficina de Planificació. Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA). Àrea d'Infraestructures i Urbanisme. Diputació de Barcelona.

- Grup A: sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial: inclou les persones sense sostre, les persones sense llar i els residents en habitatges insegurs[14].
- Grup B: col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social: joves, dones, gent gran i adults en situació vulnerable[15].

La metodologia de la GSHUA proposa, igualment, dues hipòtesi de partida per a la quantificació de les persones excloses dintre dels col·lectius anteriors:

I. El 100% de la població inclosa al grup A patirà exclusió residencial.

II. Entre el 20% i el 30% de la població corresponent al grup B patirà exclusió residencial.

Així, l'aplicació de la metodologia referida determinarà, no una única xifra, sinó un interval de valors aproximats amb les dades disponibles.

La present anàlisi es recolza, així mateix, en la taula que la GSHUA proposa per a quantificar la població afectada i que es reprodueix a continuació, com a base per a la recollida de dades i els càlculs que s'exposaran més endavant.

---

[13] Per a una definició de cadascun dels tipus englobats en aquest grup, vegeu la ***Guia Metodològica per a la Redacció de Plans Locals d'Habitatge*** de la GSHUA***, Abril 2008***.

[14] ETHOS (*European Tipology on Homelessness and Housing Exclusion*), elaborada per la FEANTSA (*Féderation Européenne d'Associacions Nationales Travaillant avec les Sans-Abri*).

[15] IGOP (*Institut de Govern i Polítiques Públiques de la UAB*), *Fundació Un Sol Món*.

Col·lectius	Definició/mètode de càlcul	Font	Nombre persones	Indicador
A. Sense llar i altres persones en situació d'exclusió residencial				
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis Socials		
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis Socials		
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis Socials		
Total exclusió residencial				
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social				
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis socials		
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Cens, padró		
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Cens , padró		
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	Serveis socials		
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis socials		
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	IDESCAT		
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis socials		
	Nombre de persones preses o ex-preses	Serveis socials		
Total col·lectius vulnerables				

Resultats

A continuació es mostren els resultats derivats de l'aplicació de la metodologia exposada anteriorment a les dades disponibles en el cas de Sant Celoni.

Col·lectius vulnerables a Sant Celoni 2010[16]

Col·lectiu	Definició	Font	Nombre d'exclosos Grup A: 100% del nombre total Grup B: 20-30% del nombre total		Indicador: nombre de casos estimat/pobl 2009 (%)	
A. Sense llar i altres persones o col·lectius en situació d'exclusió social			25		0,15%	
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis Socials , 2010	1		0,01%	
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis Socials , 2010	6		0,04%	
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis Socials , 2010	18		0,11%	
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social			328	492	1,94%	2,91%
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis Socials , 2010	0	0	0,00%	0,00%
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Padró 2010	36	53	0,21%	0,32%
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Padró 2010	78	117	0,46%	0,69%
Total adults en situació vulnerable			214	321	1,27%	1,90%
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur	Serveis Socials , 2010	0	0	0,00%	0,00%
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis Socials, 2010	0	0	0,00%	0,00%
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	Estudi CCVO2009	214	321	1,27%	1,90%
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis Socials, 2010	0	0	0,00%	0,00%
	Nombre de persones preses o ex-preses	Serveis Socials, 2010	0	0	0,00%	0,00%
Total col·lectius vulnerables			353	517	2,09%	3,06%

Font: elaboració Daleph a partir d'informació especificada

Tal i com es pot apreciar, l'any 2010 els sense llar i els col·lectius vulnerables a Sant Celoni haurien representat entre el 2,09% i el 3,06% de la població total. Aquests percentatges corresponen majoritàriament al grup B. No obstant això, el 0,15% que suma el grup A implica la identificació d'unes 25 necessitats urgents de sostre.

La quantificació del grup B, corresponent a vulnerabilitat o risc d'exclusió social, suposa entre 328 i 492 persones en aquesta situació potencial. Aquesta és una dada indicativa que ha de servir de referència per a una correcta aproximació a la magnitud potencial del problema, en el moment de plantejar la fase propositiva d'aquest Pla d'habitatge. No es posa de manifest l'equivalència entre persones i llars, atès que les dades disponibles no permeten diferenciar entre els casos personals o els casos que inclouen a més d'un membre de la mateixa família i, en

[16] Les dades del quadre adjunt corresponen a l'any 2010, excepte la dada referida al nombre de persones amb reconeixement de discapacitat, que és del 2009, i que ha estat actualitzada amb un coeficient corrector. Veure, a l'**annex**, una actualització d'aquest quadre de "Col·lectius vulnerables a Sant Celoni", corresponent a l'any 2012 (variables per a les quals ha estat possible obtenir-ne informació).

aquest sentit, es recomana el treball amb l'àmbit dels serveis socials a l'hora de plantejar possibles solucions d'allotjament.

En tot cas, d'acord amb aquestes dades, es pot inferir que el nivell d'exclusió residencial a Sant Celoni és sensiblement inferior a la mitjana catalana.

En efecte, tot i no existir dades definitives, actualment a Catalunya, i segons dades facilitades per la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, es manté en risc d'exclusió social prop del 20% de la població catalana.

Concretament[17]:

> "161.262 persones no tenen cap cobertura ni reben cap prestació social. El 32% de les llars catalanes, tenen la percepció d'arribar a fi de mes amb dificultats i un 25% de les persones de 65 anys o més, viuen sota el llindar de la pobresa. 25.000 famílies catalanes viuen amb menys de 400€ al mes, mitjançant la Renda Mínima d'Inserció (RMI).
>
> En relació a l'habitatge com a factor de risc d'exclusió, el 2010 es van executar 6.645 desnonaments, 1.300 més que el 2009 i, actualment, s'executen cada dia 21 desnonaments al nostre país. Unes 36.800 persones no tenen llar o pateixen allotjament inadequat a Catalunya.
>
> A aquestes, hi ha que afegir les aproximadament 3.500 persones sense sostre arreu del territori."

Per a quantificar el volum d'habitatges necessaris per a cobrir les necessitats d'aquests col·lectius s'ha de tenir present que l'aproximació anterior determina que entre el 2,09% i el 3,06% de la població de Sant Celoni es troba en una situació vulnerable.

Ara bé, això no implica que entre el 2,09% i el 3,06% del total d'habitatges assequibles previstos al PLH de Sant Celoni hagin de ser habitatges destinats a aquests col·lectius, atès que vàries de les situacions considerades anteriorment poden confluir en les mateixes persones. Per exemple, una dona que és persona principal d'una família monoparental pot viure en un habitatge sense títol legal i, amb elevada probabilitat, romandre desocupada sense percebre subsidi d'atur.

Dit d'una altra manera, els percentatges anteriors determinarien directament el percentatge d'habitatges requerits per a cobrir les situacions de necessitat per part dels col·lectius vulnerables únicament si cap de les casuístiques considerades es repetís en la mateixa persona. En aquest sentit, s'han d'interpretar com a percentatges màxims d'habitatges requerits per assistir a aquests grups de població.

[17] ***Exclusió social i desigualtat a Catalunya***, Dossiers del Tercer Sector, número 13, octubre de 2011.

I fins i tot aquesta interpretació és maximalista: les situacions en risc d'exclusió no tenen per què suposar la necessitat de cobertura en tots els casos en termes d'habitatges, ja que és probable que alguns tinguin ja un habitatge en propietat o lloguer, i es tracta de complementar nivells baixos de renda.

Sí que hi ha més urgència en un subgrup d'aquest total. Les persones incloses en el grup A són les que pateixen amb major gravetat l'exclusió residencial. En aquest sentit, s'han identificat fins a 25 necessitats força immediates d'habitatge social a les que cal facilitar la seva cobertura amb especial urgència.

1.3 DEMANDA D'HABITATGE

1.3.0 Presentació

L'anàlisi de la demanda d'habitatge a Sant Celoni pretén estudiar les característiques més rellevants tant dels habitatges sol·licitats com dels propis sol·licitants d'aquests habitatges, i proporcionar, d'aquesta manera, els elements fonamentals per a ajustar les decisions públiques en matèria d'habitatge a les necessitats expressades per la demanda que no pot trobar sortida dins les relacions mercantils lliures.

Els resultats es troben estructurats diferenciant entre l'anàlisi de l'habitatge lliure i la demanda potencial d'habitatge protegit.

Les informacions qualitatives que fonamenten els resultats recollits a continuació procedeixen de dues fonts:

- Celonesa Constructora, Finques Fortuny, Finques Sant Celoni, Finques Serra, Grup Immobiliari Altamira, i Promotors Nova Bosch, respecte a la demanda d'habitatge al mercat lliure.
- LA OHSC, Oficina d'Habitatge de Sant Celoni, respecte a la informació sobre habitatge protegit.

1.3.1 Perfil de la demanda d'habitatge lliure

En termes evolutius, la demanda d'habitatge lliure a Sant Celoni ha experimentat una caiguda continuada d'ençà l'any 2007, que podria situar a l'entorn del 15%-20% anual, i ha assolit una situació en la qual els agents s'enfronten habitualment a dificultats per a satisfer la demanda

d'habitatge en propietat a causa dels preus actuals i, fonamentalment, de les condicions de l'escàs finançament disponible.

La demanda d'habitatges en lloguer, amb la incorporació dels estocs d'obra nova que no troben sortida al mercat de compravenda, presenta també problemes derivats de la situació del mercat laboral. Cal destacar, en aquest sentit, que la majoria de la demanda s'ha desplaçat cap al lloguer.

El perfil del sol·licitant actual d'habitatge lliure a Sant Celoni es correspon majoritàriament a parelles amb o sense fills, associades al tram d'edat d'entre 25 i 39 anys.

- Si considerem només els que cerquen habitatge de compra, predomina el tram de 25 a 34 anys.
- Si considerem exclusivament els que cerquen habitatge de lloguer, té més pes el tram de 30 a 39 anys.

La situació laboral de l'escassa demanda de compravenda correspon a persones que treballen; això no és així en el cas del lloguer, amb més de la meitat dels demandants en situació d'atur.

En el cas del lloc de procedència, la població que demanda lloguer resideix principalment a Sant Celoni, tot i que més de la meitat és població immigrada, principalment del Marroc. La motivació està relacionada amb la recerca d'un millor preu i, en pocs casos, amb mobilitat laboral.

El lloc de residència de la població que demanda compra d'habitatge es divideix fonamentalment entre Sant Celoni i altres poblacions de la comarca i de la demarcació. Les motivacions d'atracció tenen a veure amb la recerca d'un entorn amb bona relació qualitat/preu, i també amb processos de separació familiar.

El nivell d'ingressos mensuals familiars declarats correspon a rendes baixes i molt baixes en el cas de sol·licitants de lloguer. En el cas de règim de compra, els percentatges per trams quedarien molt repartits, essent el més característic el tram comprés entre 1.800 i 2.100 €.

1.3.2 Característiques dels habitatges desitjats

El 93% de les sol·licituds de la mostra van dirigides a l'obtenció d'un habitatge en règim de lloguer. Com acostuma a passar en els casos en què predomina la sol·licitud de lloguer, només una petita part dels sol·licitants prové d'un habitatge en règim de propietat. Concretament, un 5,2% de la mostra és propietari d'un habitatge en el moment de la cerca. En el cas d'aquells

demandants que busquen exclusivament habitatge de compra, el percentatge dels que són propietaris és del 25,5%.

Les característiques de l'habitatge desitjat corresponen majoritàriament a un plurifamiliar d'entre 60 i 89 m^2, preferentment nou o seminou.

En el cas de lloguer, la ubicació preferida és el centre, i es demanden pisos d'entre 2 i 3 habitacions, per a 3 ó 4 persones, amb un preu entre 400 i 600 €.

Respecte a la compra, a més del centre també es menciona l'àmbit de Residencial Pertegàs. Es demanden pisos de 3 habitacions per a 3 persones, amb preus fins a 240.000€, amb el tram més destacat entre 120.000 i 180.000 €. La forma de finançament combina la hipoteca amb el recolzament familiar.

1.3.3 Perfil de la demanda d'habitatge assequible

D'acord amb les dades del Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial a Catalunya (RSHPOC), facilitades per la OHSC Oficina d'Habitatge de Sant Celoni, podem establir el perfil del demandant d'habitatge protegit a Sant Celoni. Les dades corresponen a 97 casos inscrits entre març del 2010 i febrer del 2011.

De la caracterització per règim desitjat podem establir que:

- El 17,53% dels registrats sol·liciten règim de propietat.
- El 96,91% sol·licita lloguer.
- El 26,80% sol·licita lloguer amb opció de compra.
- El 8,25% sol·licita lloguer per a gent gran.
- El 65,98% sol·licita habitatge usat.

Cal posar de manifest que un mateix demandant pot manifestar interès per més d'una modalitat. En qualsevol cas, es posa de manifest que pràcticament tots els demandants estarien d'acord a obtenir un lloguer, si bé només una sisena part es planteja la propietat, element directament relacionat amb es dificultats d'obtenció de crèdit hipotecari en la conjuntura actual. Cal afegir que només dos dels 97 registrats disposen d'un habitatge propi, i ambdós presenten un estat civil de separat/divorciat.

La tipologia familiar correspon a 2,8 membres de mitjana. Destaquen les següents característiques:

- El 18,56% de les famílies demandants són família nombrosa.
- El 6,19% són famílies monoparentals.
- El 22,68% tenen estat civil de solter, separat o vidu.

Els ingressos mitjans anuals declarats són de 9.874,34€, i destaca que el 31% dels sol·licitants tenen situació laboral d'atur, el 16,5% tenen feines eventuals, i el 12,4% són pensionistes.

Per edats, només el 3% són majors de 65 anys, i el 5% són menors de 25 anys. El tram comprés entre els 25 i els 39 anys suposa el 48,5% dels sol·licitants.

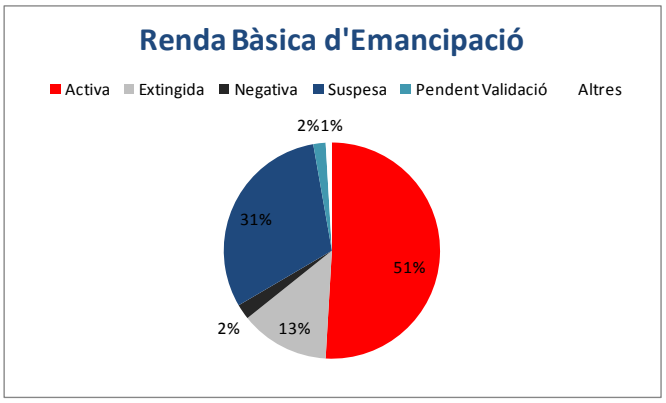
En relació als ajuts al lloguer tramitats per l'OHSC es desprèn la següent informació corresponent a l'any 2010:

- S'han tramitat 183 sol·licituds.
- S'han resolt favorablement 133 casos.
- L'import total dels ajuts per aquest concepte és de 335.424,62€, amb un promig de 1873,88€ per ajut.
- El preu promig del lloguer dels casos resolts favorablement és de 460 € mensuals.

Respecte a la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE), l'OHSC ha tramitat, des del 2008, 218 expedients:

RENDA BÀSICA EMANCIPACIÓ		
Activa	111	51%
Extingida	29	13%
Negativa	5	2%
Suspesa	67	31%
Pendent Validació	4	2%
Altres	2	1%
Total	218	100%

Font: OHBM



Tal com es posa de manifest a l'Observatori de l'habitatge de Sant Celoni, de les dades del registre de sol·licitants d'habitatge protegit es conclou que la promoció d'HPO per poder atendre la demanda existent cal que sigui de lloguer de règim especial, habitatge dotacional o d'inserció,

degut al nivell de renda dels sol·licitants, fet que fa inviable la promoció d'HPO en règim general davant la impossibilitat de poder acreditar els ingressos mínims per garantir el cobrament dels lloguers.

1.3.4 Reflexions derivades de les entrevistes als agents intermediaris

En relació a les perspectives de futur al mercat immobiliari de Sant Celoni i el seu entorn més immediat:

- Els agents consideren que:

  PREUS. O bé creixeran a un ritme inferior al dels darrers anys o bé s'estancaran a causa del procés de reequilibri del sistema financer.

  OFERTA. La de compravenda s'estancarà, i és possible que continuï creixent l'oferta de lloguer, en funció de la incorporació de estocs.

  DEMANDA. Seguirà activa per la via del lloguer, atesa la dificultat/impossibilitat per obtenir finançament per a la compra.

- Per submercats:

  OBRA NOVA. Estancament a curt termini, amb possibles increments moderats, relacionats amb la finalització progressiva de promocions iniciades i interrompudes. Cal tenir present que la inactivitat actual pot acabar generant necessitats d'habitatge nou a mig termini.

  SEGONA MÀ. Ajustament al preu de mercat. No es descarta que es moderi la demanda però l'oferta creixi. Possible moviment lligat a activitat de rehabilitació.

  LLOGUER. Procés d'adequació a la situació existent, en un mercat amb un cert dinamisme lligat als estocs, que ha invertit la tendència dels anys anteriors.

1.4 OFERTA D'HABITATGE

1.4.0 Consideracions prèvies

Per a la realització d'aquest document s'ha estudiat directament l'oferta a partir de mitjans de comunicació específics del sector, tant pel que fa a obra nova com a segona mà i lloguer. En total, s'han recollit **243 ofertes** diferents, extretes dels portals Habitaclia, Fotocasa i Habitat 24.

Algunes d'aquestes fonts d'informació apleguen ofertes de diversos agents immobiliaris. Per tant, amb certa freqüència es repeteixen ofertes d'habitatges. Cal dir que aquestes repeticions, quan s'han detectat de forma segura, s'han eliminat i no estan registrades en els còmputs expressats. En cas que un mateix immoble hagi aparegut en dues o més ofertes diferents, s'ha optat per seleccionar la de menor preu en el benentès que un comprador racional que hagués cercat habitatge s'hagués comportat de la mateixa forma.

Aquestes ofertes es composen de la manera següent:

- Obra nova: 23 casos (9,4% del total).
- Segona mà: 113 casos (46,5% del total).
- Lloguer: 107 casos (44% del total).

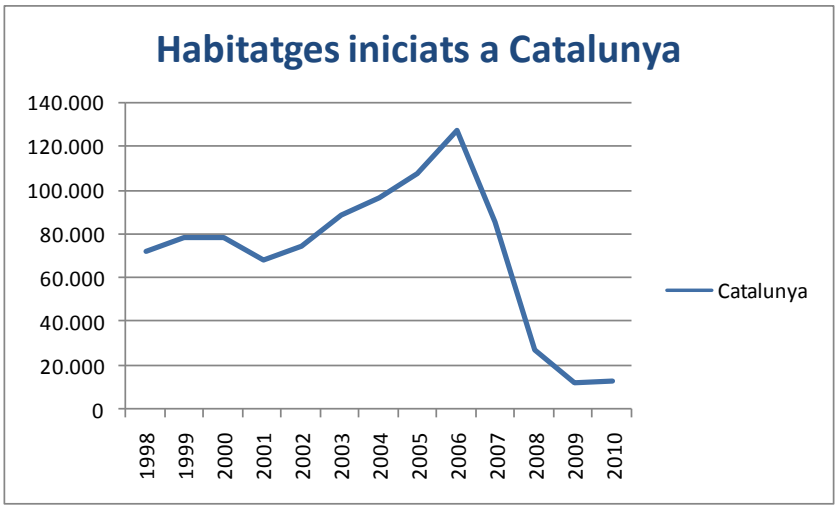
El nombre de casos del total de la mostra obliga a considerar les dades d'anàlisi com a informació descriptiva, amb un elevat component qualitatiu.

En addició a les dades procedents d'ofertes immobiliàries, s'han consultat altres fonts secundàries que han servit per contextualitzar la informació de la mostra. Aquestes dades han estat:

- Visats d'obra nova dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.
- Estadística de síntesi de la Direcció General d'Habitatge.

1.4.1 Evolució del sector de l'habitatge al municipi

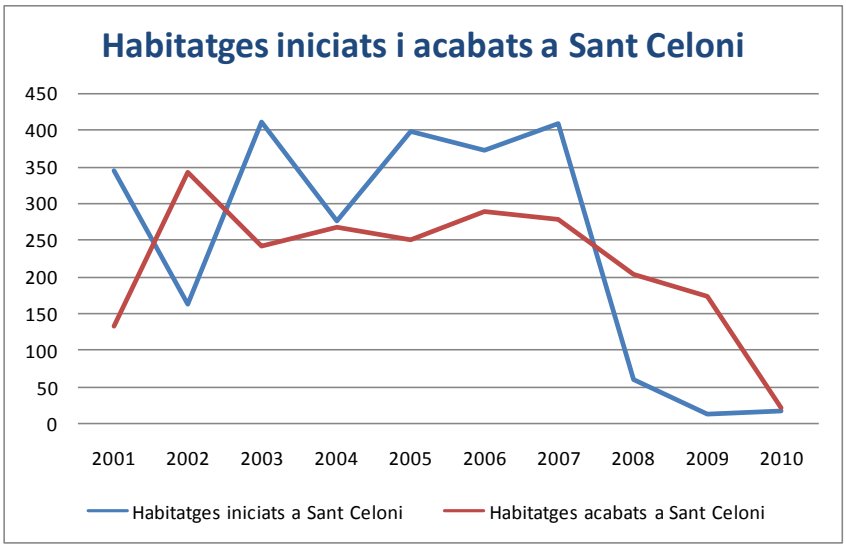
Des del 1996 i fins a 2007, el sector de l'habitatge al conjunt de Catalunya ha experimentat una fase expansiva que s'ha traduït en un increment de l'activitat constructora, de les operacions de compravenda, dels preus (a partir del 1998) i, en conseqüència, del deute familiar. La intensitat i la durada d'aquesta fase expansiva del cicle han dut a què la majoria dels experts apuntessin des de fa un temps a un esperat refredament del mercat, que definitivament s'ha produït del 2007 ençà. De fet, les més recents dades de construcció d'habitatges procedents dels visats d'obra dels Col·legis d'Aparelladors mostren una caiguda global a Catalunya en obra iniciada del 85% entre desembre de 2007 i desembre de 2010. Com a dada simptomàtica, si en 2006 es batia el rècord d'inicis d'obra a Catalunya amb 127.117 habitatges nous, tres anys més tard es registrava la xifra més baixa de tota la sèrie com a mínim des de 1990, amb més de 100.000 nous habitatges menys (13.258):



Font: elaboració Daleph a partir de dades de la DGH

El gràfic anterior mostra l'esfondrament del sector constructiu a Catalunya amb meridiana claredat.

A Sant Celoni, la tendència general del sector també ha reflectit aquest esfondrament de l'activitat constructiva. El nivell de construcció entre el 2003 i el 2007 s'havia mantingut en nivells entre 300 i 400 habitatges iniciats anualment, baixant fins a 60 en el 2008, i per sota de 20 en 2009 i 2010.



Font: elaboració Daleph a partir de dades de la DGH

En relació a la informació oficial existent sobre preus, les dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya es resumeixen en el següent quadre:

Preu d'oferta i superfície dels habitatges de nova construcció. 2009					
	Preu total (milers d'EUROS)	Superfície construïda (m^2)	Preu per m^2 construït (EUROS)	Superfície (m^2) útil	Preu per m^2 útil (EUROS)
Sant Celoni (Vallès Oriental)	238,6	116,3	2.146,57	92,0	**2.716,46**
Vallès Oriental	313,1	126,8	2.686,26	99,6	**3.416,11**
Resta de la província (sense AMB)	204,2	102,3	2.085,79	80,8	**2.645,14**
Demarcació de Barcelona	343,5	105,9	3.365,53	82,9	**4.321,27**
Catalunya	294,4	104,7	2.920,31	82,1	**3.737,42**

Font: Secretaria d'Habitatge

Les dades del quadre anterior corresponen a informació oficial del 2009, i mostren un preu unitari per a Sant Celoni similar al de la resta de la demarcació de Barcelona, sense incloure-hi l'Àrea Metropolitana. El preu global per a tota la demarcació, i també el de Catalunya, són clarament superiors, esbiaixats per la capital i la seva àrea més propera. Tot i que el preu unitari corresponent a la comarca també és superior, es tracta d'una dada global que, com en el cas de Barcelona, també està esbiaixada pels preus més elevats de municipis com Granollers. La seva rellevància, en qualsevol cas, la determina el fet que Sant Celoni pugui esdevenir atractiu per a eventuals compradors procedents de nuclis més densos i amb menys qualitat de vida.

Aquestes mateixes dades per a l'any 2010 no estan disponibles a la Secretaria d'Habitatge per al cas de Sant Celoni, però sí per a la comarca i per a la demarcació i, en ambdós casos s'aprecia una caiguda significativa d'aquest preu unitari. En el cas del Vallès Oriental, també disminueix al 2010 la superfície útil i això ens indica que les dades del 2009 poden estar influenciades per la forta presència d'habitatges unifamiliars de gamma alta.

Cal posar de manifest que les dades referides a 2009 i a 2010 es basen en informació d'un moment en el que ja s'ha vist que el volum de construcció va ser pràcticament inexistent i, per tant, promocions concretes poden suposar biaixos importants. En aquest sentit, en els següents apartats es planteja l'estudi de la situació a partir d'informació concreta en el mercat actual.

1.4.2 L'oferta de mercat

A continuació s'avalua la mostra de 170 casos obtinguda dels mitjans especialitzats per a Sant Celoni, corresponent als mesos de gener i febrer de 2011, ampliada fins a **243 casos** obtinguts en una nova mostra al març/abril de 2011.

Preu

L'estructura de preus mitjans de l'oferta immobiliària global de Sant Celoni és la raonable, en termes generals, atès que els preus per metre quadrat són superiors en obra nova que en segona mà.

Taula 1. Preus mitjans de l'oferta immobiliària a Sant Celoni, 2011

	Preu total (€)	Preu unitari (€/m^2)
Obra nova	222.580,70	2.603,75
Segona mà	232.619,07	2.292,78
Conjunt propietat	**230.883,11**	**2.346,56**
Lloguer	533,69	7,32

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Cal observar, però, que els preus totals de l'obra nova són inferiors als de la segona mà. Tenint en compte el que s'acaba de dir en relació als preus per metre quadrat, això només pot indicar que les superfícies de l'obra nova són inferiors, en termes generals, a les dels habitatges de segona mà.

En relació al conjunt de la propietat, cal destacar que l'actualització de la informació per part de l'informe anual de l'**Observatori de l'habitatge de Sant Celoni** (desembre de 2011), confirma que el mercat està corregint els preus a la baixa, amb preus que indiquen 2.230 €/m^2 per a superfícies inferiors a 100 m^2 (2.082,43 €/m^2 per a compravenda en general, amb superfície mitjana de 112,5 m^2).

Les dades de l'Observatori també mostren que el preu unitari del lloguer es manté en 7,32€/m^2 tot i que el preu mig és una mica més elevat, fruit de l'oferta de pisos amb superfícies grans. Considerant només superfícies inferiors a 100m^2, l'Observatori mostra un preu mig més baix, de 519,28 €, si bé amb un valor unitari més alt (7,96€/m^2).

Cal remarcar que, tot i que el preu del lloguer supera els 500 euros, la meitat de les ofertes disponibles són inferiors als 500 euros i els preus més alts corresponen a dúplex i a pisos grans.

A data de febrer de 2011, el preu mínim detectat per un habitatge a Sant Celoni és de 60.000 € (taula 2). Aquest és un cas un tant excèntric, atès que només hi ha dos pisos amb preu inferior a 100.000 euros en tota la mostra.

Taula 2. Preus màxims i mínims de l'oferta immobiliària a Sant Celoni, 2011

	Preu total (€)		Preu unitari (€/m^2)	
	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim
Obra nova	337.556,00	103.600,00	4.340,43	1.462,77
Segona mà	510.000,00	60.000,00	4.328,99	750,00
Conjunt propietat	**510.000,00**	**60.000,00**	**4.340,43**	**750,00**
Lloguer	800,00	350,00	13,13	4,00

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Els preus més alts localitzats corresponen a habitatges unifamiliars de segona mà; en el cas de l'obra nova, amb molt poca oferta al mercat, el preu màxim és més moderat i, tot allò que supera els 300.000 euros, correspon a cases adossades o bé a dúplex, amb major superfície i, per tant, menys repercussió per metre quadrat.

Finalment, és interessant la dada del mínim disponible de lloguer, equivalent a 350 € de renda mensual. Aquesta dada és rellevant si es té en compte que aquest és un preu assequible en un mercat què, entre d'altres demandants, té a persones que no poden accedir a la propietat. Tot i això, ja s'ha vist que el preu mig de lloguer és més elevat.

Superfície

Les superfícies mitjanes de l'oferta immobiliària de Sant Celoni es poden considerar lleugerament elevades en relació a les d'un municipi d'entorn metropolità, que oscil·larien, en termes generals, en dimensions[18] entre els 80 i els 100 m^2.

Com es veurà en el següent apartat, l'oferta és predominantment de tipologia plurifamiliar, tot i que els casos existents d'habitatges unifamiliars, amb superfícies més elevades, fan que la mitjana s'incrementi sensiblement.

Taula 3. Superfície de l'oferta immobiliària de Sant Celoni (m^2), 2011

	Mitjana	Màxima	Mínima
Obra nova	90,74	188,00	47,00
Segona mà	108,21	350,00	50,00
Conjunt propietat	**105,19**	**350,00**	**47,00**
Lloguer	74,95	120,00	38,00

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

L'actualització de dades de superfície mitjana que mostra l'Observatori de l'habitatge de Sant Celoni a desembre de 2011, mostra que, per al conjunt de la compra-venda, la superfície mitjana és una mica més alta, de 112,5 m^2. En el cas del lloguer, la superfície mitjana també es veu incrementada fins a 85,53 m^2. Aquestes dades indiquen una dinàmica en què els pisos amb superfície més petita són els que abans troben sortida al mercat immobiliari actual.

Tal i com s'avançava al capítol de preus, certament la superfície mitjana de l'obra nova és sensiblement inferior, en termes generals, a la de segona mà.

[18] Segons prospecció pròpia sobre diversos municipis de la demarcació de Barcelona els anys 2005, 2006 i 2007.

Taula 3 bis. Distribució de l'oferta immobiliària de Sant Celoni per superfícies i tipologies, 2011 (% sobre total mercat)								
	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat		Lloguer	
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar
Fins a 40 m^2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		1,87%
De 40 a 59 m^2	0,00%	25,00%	0,00%	3,41%	0,00%	7,41%		17,76%
De 60 a 89 m^2	0,00%	40,00%	8,00%	59,09%	7,14%	55,56%		55,14%
De 90 a 119 m^2	0,00%	25,00%	8,00%	27,27%	7,14%	26,85%		23,36%
De 120 a 149 m^2	66,67%	10,00%	16,00%	10,23%	21,43%	10,19%		1,87%
De 150 a 179 m^2	0,00%	0,00%	24,00%	0,00%	21,43%	0,00%		0,00%
Més de 180 m^2	33,33%	0,00%	44,00%	0,00%	42,86%	0,00%		0,00%
Total	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**		**100,00%**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

A la taula 3 bis es pot comprovar que, pel conjunt de l'oferta plurifamiliar en propietat, els habitatges entre 60 i 89 m^2 són els més freqüents.

És interessant comprovar com l'obra nova plurifamiliar mostra uns trams de superfícies sensiblement inferiors a la segona mà, denotant una estratègia de promoció basada en la reducció de superfícies amb una doble finalitat de reduir o, com a mínim, mantenir el preu total de venda (i, per tant, l'esforç hipotecari dels potencials compradors) i, alhora, rendibilitzar el metre quadrat construït.

Entre els habitatges unifamiliars de compravenda, les superfícies més freqüents són superiors als 180 m^2 en el cas de la segona mà, i entre 120 i 150 m^2 en obra nova.

Tipologia

Pel que fa a la tipologia dels habitatges en oferta (taula 4), la mostra recollida presenta, en general, tot just un 12% en tipologia unifamiliar en compravenda. Aquesta tipologia és mínimament més important en obra nova que en segona mà. No es detecta oferta d'habitatge unifamiliar de lloguer.

Taula 4. Tipologia de l'oferta immobiliària de Sant Celoni, 2011 (% casos sobre el total)		
	Plurifamiliar	Unifamiliar
Obra nova	86,96%	13,04%
Segona mà	88,18%	11,82%
Conjunt propietat	**87,97%**	**12,03%**
Lloguer	100,00%	0,00%

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

En termes de preus, no s'observen (taula 5) grans sorpreses en relació als preus dels habitatges plurifamiliars i unifamiliars: mentre que els primers presenten preus totals inferiors, els segons són més barats pel que fa a la repercussió per metre quadrat, d'acord amb una major rendibilització de les superfícies més reduïdes.

Així mateix, tampoc sorprèn el diferencial de preus entre obra nova i segona mà, on aquella és més cara tant en termes absoluts com per metre quadrat, excepte en el mercat unifamiliar, on es

pot veure amb claredat com l'oferta d'obra nova presenta una situació molt més competitiva en preus absoluts que la de segona mà causada per la reducció de superfícies.

Taula 5. Preu mitjà de l'oferta immobiliària de Sant Celoni segons mercats i tipologia d'habitatge, 2011

	Preu total (€)			Preu unitari (€/m^2)		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL	Unifamiliar	Plurifamiliar	TOTAL
Obra nova	306.518,67	209.990,00	222.580,70	1.955,77	2.700,95	2.603,75
Segona mà	343.534,96	199.996,75	232.619,07	2.085,06	2.353,87	2.292,78
Conjunt propietat	**339.568,93**	**196.325,07**	**230.883,11**	**2.071,21**	**2.373,15**	**2.346,56**
Lloguer	ND	533,69	533,69	ND	7,32	7,32

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Programa funcional

Pel que fa al programa funcional –nombre de peces-, i segons la informació disponible, l'oferta d'habitatges de Sant Celoni (taula 6) disposa, de mitjana, entre 1 i 2 peces sanitàries (banys més lavabos). Així mateix, la mitjana de dormitoris és de 3 peces per habitatge, tot i què en el cas de l'obra nova, l'esmentada mitjana cau fins a 2,30. Aquesta darrera circumstància, juntament amb un nombre de peces sanitàries inferior en la segona mà, aporten una imatge diferencial general de l'obra nova: habitatges més petits, on perden pes els dormitoris, però amb una millor dotació de serveis.

Taula 6. Programa funcional de l'oferta immobiliària de Sant Celoni, 2011

	Dormitoris (nombre mitjà)	Sanitaris (Banys + lav.)
Obra nova	2,30	1,65
Segona mà	3,17	1,58
Conjunt propietat	**3,02**	**1,59**
Lloguer	2,25	1,31

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

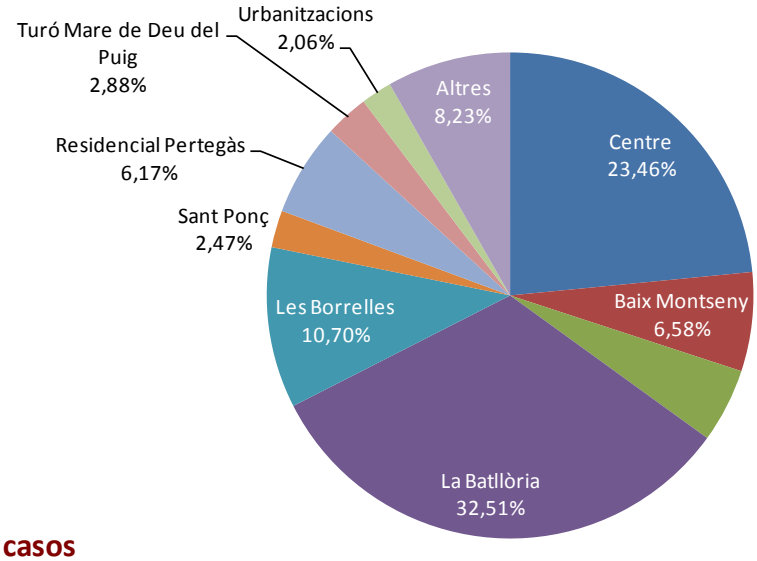
Localització

Pel que fa a la localització de les ofertes, el municipi es distribueix en els següents àmbits o barris:

- Centre
- Baix Montseny
- Sant Ponç
- Illes Belles
- La Batllòria
- Les Borrelles
- Residencial Pertegàs
- Turó Mare de Deu del Puig
- Urbanitzacions

Així mateix, cal tenir en compte que, per a donar un mínim de consistència numèrica a l'anàlisi per localitzacions, només s'han considerat els àmbits amb tres o més casos detectats. A més, només s'aporten xifres quan una subdivisió (per exemple "preu dels habitatges plurifamiliars d'obra nova a Sant Ponç") presenta tres o més casos. Per sota d'aquest llindar es considera que la dada resultant és "no significativa" (NS).

Oferta immobiliària detectada per zones , 2011
(% sobre total)



243 casos

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitats

De les 223 ofertes a les que s'ha pogut identificar la localització (el 92% de la mostra), una tercera part es trobaven adscrites a l'àmbit de La Batllòria i una quarta part al Centre. La següent zona més present a la mostra és la de Les Borrelles, amb un 10,7%, i la resta d'ofertes es troben diversificades en diferents zones, amb percentatges inferiors al 10% i, en algun cas, al 5%.

Amb l'excepció del Turó de la Mare de Deu del Puig i les urbanitzacions, l'oferta localitzada és majoritàriament de tipologia plurifamiliar, amb àmbits com Illes Belles i Sant Ponç, amb el 100% de l'oferta en aquesta tipologia.

Taula 7. Tipologia de l'oferta immobiliària per zones, 2011 (% sobre total a cada zona)		
Barri	Unifamiliar	Plurifamiliar
Centre	8,77%	91,23%
Les Borrelles	11,54%	88,46%
La Batllòria	6,33%	93,67%
Baix Montseny	6,25%	93,75%
Illes Belles	0,00%	100,00%
Residencial Pertegàs	13,33%	86,67%
Sant Ponç	0,00%	100,00%
Turó Mare de Deu del Puig	71,43%	28,57%
Urbanitzacions	100,00%	0,00%
TOTAL	**11,66%**	**88,34%**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Taula 7 bis. Tipologia de l'oferta immobiliària per zones, 2011 (% sobre total de tipologia)		
Tipologia	Unifamiliar	Plurifamiliar
Centre	19,23%	26,40%
Les Borrelles	11,54%	11,68%
La Batllòria	19,23%	37,56%
Baix Montseny	3,85%	7,61%
Illes Belles	0,00%	6,09%
Residencial Pertegàs	7,69%	6,60%
Sant Ponç	0,00%	3,05%
Turó Mare de Deu del Puig	19,23%	1,02%
Urbanitzacions	19,23%	0,00%
TOTAL	100,00%	**100,00%**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Més del 60% de l'habitatge plurifamiliar es reparteix entre el Centre i La Batllòria. Respecte a l'habitatge unifamiliar, més del 75% es concentra, a parts iguals, en quatre zones: Centre, La Batllòria, Turó Mare de Deu del Puig i Urbanitzacions.

En relació al preu per zones i mercat (taula 8), d'acord amb les dades disponibles, es pot comprovar com, pel que fa al metre quadrat, els preus més elevats es troben a la zona de Residencial Pertegàs i al Centre. Aquesta circumstància, però, no es trasllada en general als preus absoluts: els més alts en obra nova es troben a Les Borrelles i en segona mà al Turó de la Mare de Deu del Puig, degut a les majors superfícies de les ofertes situades en aquests barris, amb presència d'habitatge unifamiliar.

En el cas del lloguer, el preu mig és bastant homogeni, tot i alguna diferència en la seva repercussió per metre quadrat. La zona de La Batllòria es presenta com la més accessible, d'aquelles que tenen oferta en el mercat actual. En el cas de la zona de Residencial Pertegàs, tot i

tenir un preu total de lloguer més elevat, la repercussió per metre quadrat és similar a la de la resta de zones analitzades, motivat per l'oferta de pisos amb superfícies més grans.

Taula 8.1 Preus de l'oferta segons mercat i zones, 2011 (Compravenda)

	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)
Centre	202.600,00	3.346,71	213.044,33	2.253,10	212.745,00	2.415,71
Les Borrelles	239.466,67	2.537,37	242.772,62	2.409,88	241.420,18	2.392,39
La Batllòria	238.718,67	1.959,63	221.637,67	2.202,97	227.331,33	2.121,86
Baix Montseny/Pla de Palau	ND	ND	181.316,07	2.218,10	181.316,07	2.218,10
Illes Belles	177.666,67	2.258,75	138.578,50	1.901,76	149.238,91	1.999,12
Residencial Pertegàs	NS	NS	253.000,13	2.507,35	254.000,10	2.506,29
Sant Ponç	ND	ND	182.750,00	2.197,03	180.400,00	2.196,09
Turó Mare de Deu del Puig	ND	ND	407.333,33	1.976,26	407.333,33	1.976,26
Urbanitzacions	ND	ND	298.452,00	2.377,81	298.452,00	2.377,81
TOTAL	**222.580,70**	**2.603,75**	**232.619,07**	**2.292,78**	**230.883,11**	**2.346,56**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Taula 8.2 Preus de l'oferta segons mercat i zones, 2011 (Lloguer)

	Lloguer	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)
Centre	534,78	7,70
Les Borrelles	562,50	8,49
La Batllòria	520,59	7,19
Baix Montseny	NS	NS
Illes Belles	NS	NS
Residencial Pertegàs	730,00	7,43
Sant Ponç	NS	NS
Turó Mare de Deu del Puig	NS	NS
Urbanitzacions	ND	ND
TOTAL	**533,69**	**7,32**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Observant la taula 8.1 bis, similar a la 8.1 però exclusivament centrada en els casos **plurifamiliars**[19], es discrimina l'efecte de l'oferta unifamiliar. En aquest cas, destaca que l'oferta de segona mà, a la majoria de zones, s'ubica en preu total en llindars més assequibles, amb preus unitaris al voltant dels 2.000 €. Els preus unitaris més alts en segona mà corresponen a La Batllòria i Residencial Pertegàs.

[19] Per considerar-se que com a referents per a la política d'habitatge és més útil seguir les referències únicament del mercat plurifamiliar.

Taula 8.1 bis . Preus de l'oferta plurifamiliar segons mercat i zones, 2011 (Compravenda)						
	Obra nova		Segona mà		Conjunt propietat	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)
Centre	202.600,00	3.346,71	194.974,76	2.298,60	197.116,17	2.482,97
Les Borrelles	239.466,67	2.537,37	214.134,40	2.381,40	226.133,89	2.455,28
La Batllòria	NS	NS	175.666,67	2.642,36	157.650,00	2.499,77
Baix Montseny/Pla de Palau	ND	ND	182.910,07	2.295,42	182.910,07	2.295,42
Illes Belles	177.666,67	2.258,75	138.578,50	1.901,76	149.238,91	1.999,12
Residencial Pertegàs	NS	NS	234.910,57	2.536,86	231.671,75	2.587,71
Sant Ponç	ND	ND	182.750,00	2.197,03	180.400,00	2.196,09
Turó Mare de Deu del Puig	ND	ND	NS	NS	NS	NS
TOTAL	**209.990,00**	**2.700,95**	**199.996,75**	**2.353,87**	**196.325,07**	**2.373,15**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

Taula 8.2 bis . Preus de l'oferta plurifamiliar segons mercat i zones, 2011 (Lloguer)		
	Lloguer	
	Preu total (€)	Preu unitari (€/m²)
Centre	502,17	7,46
Les Borrelles	568,75	8,73
La Batllòria	520,59	7,19
Baix Montseny	NS	NS
Illes Belles	NS	NS
Residencial Pertegàs	730,00	7,43
Sant Ponç	NS	NS
Turó Mare de Deu del Puig	NS	NS
TOTAL	**533,69**	**7,32**

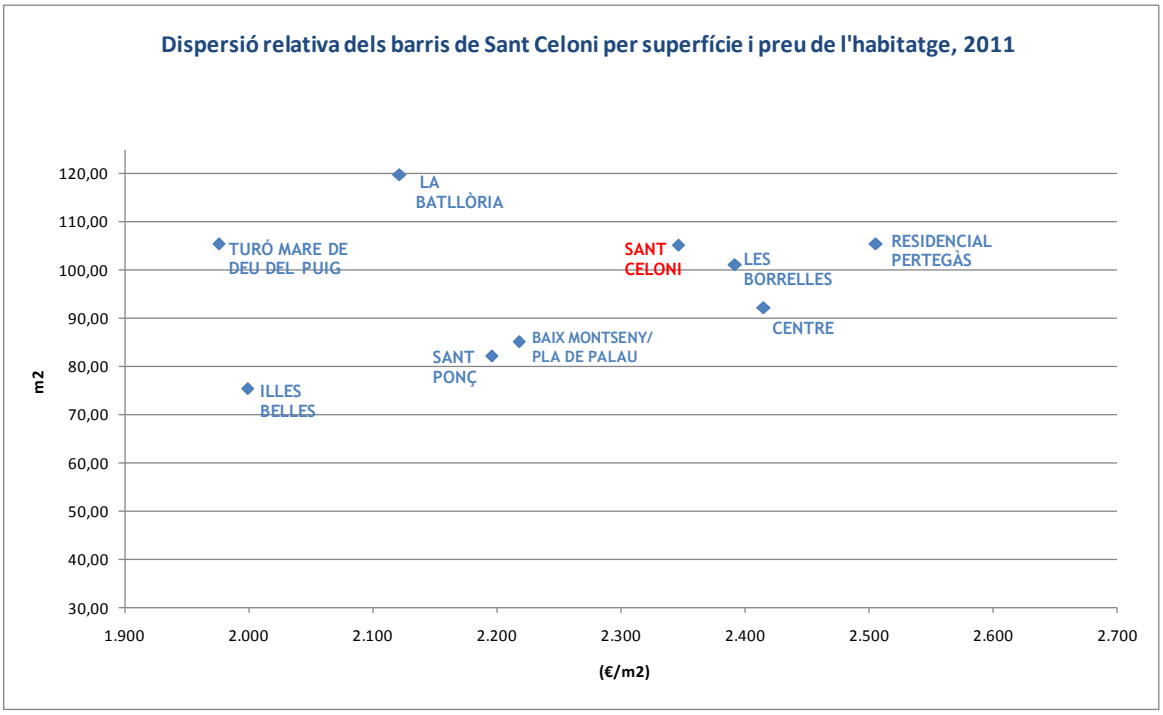
Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

En quant a les superfícies per zones i mercats (taula 9) s'observa que les zones amb major superfície mitjana venen determinades per la presència d'habitatge unifamiliar, així com una superfície més moderada en obra nova que en segona mà, i encara més petita en l'oferta de lloguer.

Taula 9. Superfície mitjana dels immobles segons mercat i zones, 2011				
	Obra nova	Segona mà	Conjunt Propietat	Lloguer
Centre	62,40	96,67	92,18	72,48
Les Borrelles	96,00	113,08	101,14	71,25
Baix Montseny	ND	85,20	85,20	NS
Illes Belles	79,67	73,88	75,45	NS
Residencial Pertegàs	NS	104,25	105,40	100,80
Sant Ponç	ND	83,25	82,20	NS
La Batllòria	127,33	116,00	119,78	73,06
Turó Mare de Deu del Puig	ND	86,14	86,14	ND
Urbanitzacions	ND	133,20	133,20	ND
TOTAL	**90,74**	**108,21**	**105,19**	**74,95**

Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

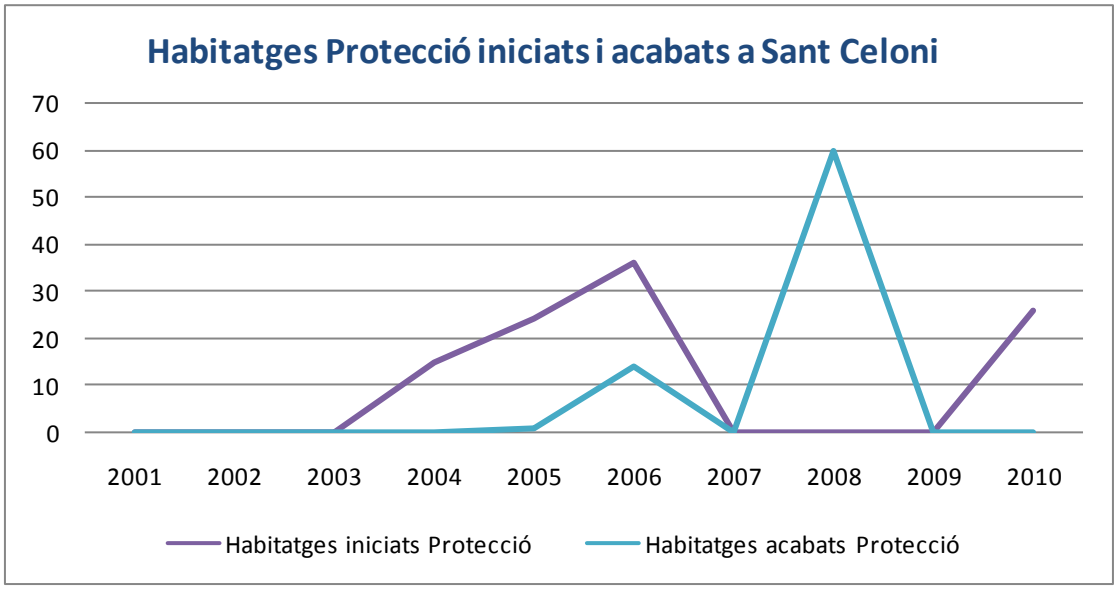
Finalment, el següent gràfic de dispersió permet tenir una imatge molt visual de les ofertes immobiliàries de les zones en funció de la seva superfície i preu per metre quadrat.



Font: elaboració Daleph a partir de diversos mitjans especialitzats.

1.4.3 L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

El gràfic següent mostra l'evolució d'habitatges iniciats i acabats a Sant Celoni, en l'àmbit de la protecció oficial, durant els darrers deu anys.



Font: elaboració Daleph a partir de dades de la DGH

Es pot observar com les promocions iniciades es concentren en el període 2004-2006, amb 4 promocions que representen 75 habitatges, que van trigar entre 2 i 3 anys fins la seva finalització. Al període 2007-2009 no s'inicia cap promoció d'habitatge públic, tot i que cal destacar l'inici, a l'any 2010, d'una promoció de 26 habitatges, i una nova promoció amb 6 habitatges al 2011. Aquestes dues darreres promocions van sol·licitar la qualificació provisional, tot i que, realitzada la consulta als promotors corresponents, no es tramitarà la qualificació definitiva.

	INICIATS SANT CELONI		ACABATS SANT CELONI	
	Qualificacions provisionals protecció oficial SHiMU		Qualificacions definitives protecció pública DGAH	
Any	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges
2001	0	0	0	0
2002	0	0	0	0
2003	0	0	0	0
2004	2	15	0	0
2005	1	24	1	1
2006	1	36	1	14
2007	0	0	0	0
2008	0	0	2	60
2009	0	0	0	0
2010	1	26	0	0
2011 (*)	1	6	0	0

Font: DGH

(*) Dades provisionals

Actualment, l'oferta d'habitatge protegit disponible correspon a la promoció de Maria Aurèlia Capmany, de 36 habitatges de lloguer, 13 dels quals resten lliures.

D'aquesta oferta es desprenen les següents dades:

- Preu unitari: 6,39 €/m^2. Aquest preu s'ha revisat i, des d'abril de 2012, s'ha rebaixat a 5,00 €/m^2.
- Superfície mitjana: 50,2 m^2.
- Nombre mitjà d'habitacions: 1,8.

L'esmentada rebaixa en el preu unitari respon a la voluntat de l'Ajuntament de Sant Celoni de mantenir el preu del lloguer per sota del mercat lliure. A partir d'un estudi realitzat des de l'Oficina d'Habitatge de Sant Celoni, es detecta que el preu unitari de 6,39 €/m2, sumat a despeses i tributs, passa a 7,59 €/m^2, per sobre del preu de mercat lliure. A partir d'aquesta

informació, s'inicien contactes amb Catalunya Caixa Immobiliària, titular dels drets de superfície, per tal d'acordar l'ajust de preu fins a 5 €/m^2.

Des de l'Oficina d'habitatge de Sant Celoni s'ha realitzat un seguiment dels preus a partir dels sol·licitants d'ajuts públics per al lloguer[20], a partir d'un univers de 73 contractes, amb el següent resultat:

- Superfície mitjana: 80,57 m2.
- Preu total 442,7 € mensuals.
- Preu unitari 5,49 €/m2.

De les dades obtingudes per les tramitacions d'ajuts de municipis del Baix Montseny per part de l'Oficina, es constata un fort augment dels preus del lloguer fins l'any 2008 i una tendència a la baixa, aproximadament un 5% fins a l'actualitat. Es preveu que els anys 2012 i 2013, una vegada finalitzat el període de 5 anys de durada de contracte que preveu la Llei d'arrendaments urbans (LAU), les rendes dels lloguers es situïn al nivell inicial, al voltant dels 400 € mensuals.

Segons el registre de fiances de l'Incasòl l'evolució anual del preu del lloguer de nous contractes a Sant Celoni ha estat el següent:

Lloguer mitjà contractual (mitjana del darrer trimestre de cada any, €/mes)				
	IV/2007	IV/2008	IV/2009	IV/2010
Sant Celoni	**587,2**	**574,08**	**547,66**	**494,65**
Àmbit Metropolità (sense BCN)	663,02	689,44	634,23	600,7
Resta Catalunya	487,62	511,97	470,03	448,98
Total Catalunya (sense BCN)	590,96	614,5	566,81	535,42
Total Catalunya	663,79	683,31	641,26	605,08

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

[20] Extret de l'Observatori de l'habitatge de Sant Celoni, Informe anual 2011.

1.5 PLANEJAMENT

1.5.0 Planejament urbanístic municipal

1.5.0.1 Característiques generals

El planejament vigent a Sant Celoni és la revisió del Pla general municipal d'ordenació, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 18 de juny de 1997, publicada al DOCG núm. 2442, de 28/07/1997.

En Edicte de 13 de juliol de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Sant Celoni, s'acorda donar conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del terme municipal de Sant Celoni, promogut i tramès per l'Ajuntament.

El Pla general classifica el sòl en tres règims urbanístics: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

Per al sòl urbanitzable, les qualificacions són de tipus global, i deriva a posteriors plans parcials la determinació de qualificacions detallades.

Respecte al desplegament de les determinacions d'ordenació en sòl urbà, el Pla determina que l'execució es realitzarà per unitats d'actuació o per actuacions aïllades.

Respecte al desenvolupament en sòl urbanitzable programat, aquest es realitzarà mitjançant plans parcials, amb àmbits d'actuació corresponents a als sectors que delimita el Pla general.

En relació als sectors de terrenys qualificats de sòl urbanitzable no programat, es redactaran els programes d'actuació urbanística previstos a la legislació vigent, i després els plans parcials que correspongui.

La redacció del Pla local d'habitatge de Sant Celoni al 2005-2006 ja considerava aquest planejament vigent i, per tant, en la present actualització del PLH es considerarà la informació facilitada per Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni, que impliqui modificacions entre el 2005 i l'actualitat.

1.5.0.2 Sòl urbà i urbanitzable residencial

L'anàlisi del potencial residencial en sòl urbà i urbanitzable al municipi de Sant Celoni, parteix del programa d'actuació del Text Refós del Pla General d'Ordenació de 1997, utilitzat en el Pla local d'habitatge de Sant Celoni del 2006, actualitzat amb la informació provinent de l'Àrea de Territori de l'ajuntament, sobre l'estat de tramitacions des del 2005 fins a l'actualitat.

Sòl urbà

La taula 1 resumeix el conjunt de les vint (20) Unitats d'Actuació en Sòl Urbà (UASU) d'ús residencial, incorporant-hi la informació actualitzada respecte a la situació del PLH anterior. D'aquesta relació, només set (7) en resten pendents d'execució: UASU-11, UASU-28, UASU-33 UASU-37, UASU-49 i UASU-52 a Sant Celoni i la UASU-17 en el nucli de La Batllòria.

Tal com es posava de manifest en el PLH anterior, la indefinició del PGOU respecte a cada UASU impossibilita el trasllat de la informació sobre potencial residencial en sòl urbà consolidat; aquesta situació afectaria a aquells supòsits d'ús residencial de nova implantació, és a dir, Unitats d'Actuació en què el PGOU preveu canvis d'ús d'activitats econòmiques a residencial. En aquests casos, per vehicular la proposta urbanística i la constitució de les reserves d'HPP[21], es proposava que la modificació d'aquests àmbits restés condicionada a la redacció d'un Pla de Millora Urbana.

Addicionalment, cal considerar que, pel que fa a l'àmbit de "Derivados Forestales", l'any 2004 es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General de l'àmbit comprès entre la carretera C-35, el carrer Indústria, el carrer Comerç i el carrer Olzinelles, així com el Pla de Millora Urbana de l'àmbit, amb dos polígons urbanístics de gestió, la gestió dels quals ha estat la que s'assenyala a continuació:

- L'any 2009 es va aprovar la reparcel·lació del polígon 1, corresponent a 48.577,00 m^2 de sostre i a 486 habitatges.
- Arran de la modificació de la modificació puntual del Pla General primer i del Pla de Millora Urbana del polígon 2 per ordre de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en execució de sentència, es preveuen 4.897,80 m^2 de sostre i un total de 54 habitatges.

Per tal de regular les condicions de compatibilitat entre el medi natural i les implantacions de primera i segona residència, el Pla general preveu la redacció de dos plans especials de protecció i millora del medi rural, regulats per l'article 34 del Text Refós. Es tracta del PE Boscos del Montnegre i del PE Cal Batlle.

En el període comprès des de la redacció de l'anterior PLH, s'ha aprovat de manera definitiva el Pla Especial de millora i protecció dels boscos del Montnegre[22], que afecta a 233 parcel·les i estableix, en edificació aïllada, una parcel·la mínima de 2.000 m^2.

[21] Veure article 86 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
[22] Aprovació definitiva CTUB: 22/09/2005

Sòl urbanitzable

En l'àmbit del sòl urbanitzable (taula 2), hi ha quatre sectors en tràmit o pendents de desenvolupar que representen una reserva potencial de 930 habitatges, amb la següent distribució:

- P-12 Torrent del Virgili: 150 habitatges lliures segons el Pla Parcial ja aprovat.
- P-13 Can Giralt: 186 habitatges unifamiliars lliures segons PGOU vigent.
- P-16 Institut: 284 habitatges lliures i 208 protegits, segons modificació puntual del Pla General, aprovada definitivament, del Pla Parcial, actualment en procés de tramitació.
- NP-20 Pla de la Batllòria: 102 habitatges segons PGOU vigent.

Taula 1. Unitats d'actuació en sòl urbà

ID	ADREÇA	ÚS	SUP. TOTAL (m^2)	VIV.	NIV. DES.	GESTIÓ	PLANEJAMENT	NIVELL DE GESTIÓ	NIVELL D'URBANITZACIÓ
UASU 1	C/ Major - Ctra Vella	Resid.	999,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 5	C/ Agricultura - C/ Artesania	Resid.	1.160,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Pendent d'execució
UASU 11	C/ Vallès - C/Palautordera - C/ Dr. Trueta	Resid.	8.099,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 17	Roca Umbert	Resid.	57.055,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 19	Puig de Bellver	Resid.	57.508,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 21	Urbanització Can Coll	Resid.	514.343,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	En execució
UASU 24	Urbanització Royal Park	Resid.	141.090,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 25	Carretera Vella a la Batllòria	Resid.	3.382,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 26	Sot de les Granotes	Resid.	7.887,00	-	100%	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 28	Ps Rectoria Vella - C/ Santa Fe - C/ Torras i Bages	Resid.	2.215,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 33	C/ Santa Rosa - C/ Esteve Mogas	Resid.	3.778,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 35	C/ Diputació - C/ Campins - Av. Hospital	Resid.	1.879,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 36	Av. De la Pau - C/ Esteve Brunell - C/ Germà Julià	Resid.	1.227,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 37	C/ Diputació - C/ Ramon i Cajal - C/ Dos de Maig	Resid.	3.400,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 47	Av. De la Pau - C/ Esteve Brunell - C/ Folch i Torres	Resid.	5.587,00	39	-	Comp.	PGOU	Executat	Pendent d'execució
UASU 48	Can Sans-1	Resid.	60.380,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 49	C/ Sant Josep	Resid.	1.463,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 52	C/ Santa Rosa	Resid.	602,00	-	-	Comp.	PGOU	Pendent d'execució	Pendent d'execució
UASU 57	Can Sans-2	Resid.	12.700,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat
UASU 58	Can Sans-3	Resid.	43.131,00	-	-	Comp.	PGOU	Executat	Executat

Font: elaboració Daleph a partir PLH de Sant Celoni 2006 i Àrea de Territori

Taula 2. Estat de tramitació dels sectors

ID	ADREÇA	ÚS	SUP. TOTAL (m^2)	VIV.	NIV. DES.	GESTIÓ	PLANEJAMENT	INSTRUMENTS DE GESTIÓ	OBRES URBANITZACIÓ
P-2	P-2 Les Torres	Resid.	89.100,00	445	100%	Comp.	PP APROVAT	Aprovat definitivament reparcel·lació i urbanització	Obres d'urbanització recepcionades
P-3	P-3 Pla de Palau	Resid.	114.600,00	573	100%	Comp.	PP APROVAT	Aprovat definitivament reparcel·lació i urbanització	Obres d'urbanització recepcionades
P-6	P-6 Pertegàs	Resid.	86.900,00	435	100%	Comp.	PP APROVAT	Aprovat definitivament reparcel·lació i urbanització	Obres d'urbanització recepcionades
P-11	P-11 Residencial Esports	Resid.	76.300,00	306	100%	Comp.	PP APROVAT	Aprovat definitivament reparcel·lació i urbanització	Obres d'urbanització recepcionades
P-12	P-12 Torrent del Virgili	Resid.	104.500,00	150	0%	Comp.	PP APROVAT	En tramitació projectes reparcel·lació i urbanització	Pendent
P-13	P-13 Can Giralt	Resid.	185.900,00	186	0%	Comp.	PENDENT	Pendent	Pendent
P-16	P-16 Institut	Resid.	110.000,00	492	0%	Comp.	EN TRÀMIT	Pendent projecte reparcel·lació i urbanització	Pendent
P-7	P-7 Plana de la Batllòria	Resid.	45.200,00	226	100%	Comp.	PP APROVAT	Aprovat definitivament reparcel·lació i urbanització	Obres d'urbanització recepcionades
NP-20	NP-20 Residencial de la Batllòria	Resid.	50.800,00	102	0%	Comp.	PENDENT	Pendent	Pendent

Font: elaboració Daleph a partir PLH de Sant Celoni 2006 i Àrea de Territori

1.6 RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.6.0 Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

La informació que es presenta a continuació revisa l'estat dels recursos municipals, especialment en matèria d'habitatge, partint tant de la informació procedent del propi Ajuntament, com de les dades publicades sobre pressupostos a la Secretaria General de coordinació autonòmica i local, depenent del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques.

1.6.0.1 L'estructura financera municipal

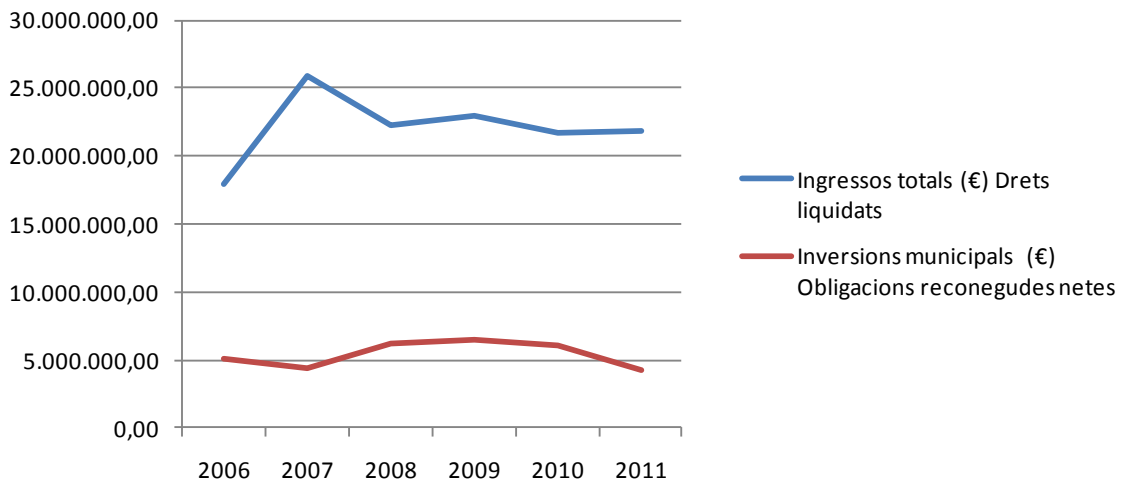
La informació de base més significativa per situar la capacitat d'un municipi per gestionar recursos i intervenir en l'àmbit econòmic apareix reflectida en els pressupostos municipals.

Doncs bé, el gràfic següent mostra la relació entre els ingressos corrents i les inversions municipals de l'Ajuntament de Sant Celoni entre els anys 2006 i 2011 (darrer any disponible). Els ingressos totals (drets liquidats) mostren un pic al 2007 i, des d'aleshores, inicien un recorregut moderat a la baixa, que implica passar de quasi 26M€ a una situació al voltant dels 22M€, és a dir, un descens aproximat del 15%. Val a dir que l'any 2007 té un component excepcional amb una xifra d'alienació d'inversions reals de 6,5M€ i, aïllant aquesta dada, s'observa un increment del 17,8% des del 2006 al 2011 (l'ingrés total de 2011 encara se situa per sobre del de l'any 2006).

L'estabilitat observada als ingressos (descomptat l'efecte de l'any 2007) es trasllada a les inversions reals efectuades des de l'Ajuntament, que es desprenen de la informació sobre obligacions reconegudes netes que facilita l'Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques. Les inversions anuals en aquest sentit es mouen entre els 5M€ i els 6M€, tot i que el darrer any ja mostren indicis de descens, amb una caiguda fins als 4,2M€.

Comparant ambdues partides entre els anys 2006 i 2011, es pot afirmar que hi ha hagut una bona correspondència entre l'evolució dels ingressos i la marxa de les inversions, en termes generals, tot i la disminució d'inversions que es comença a apreciar de forma significativa a l'any 2011.

Relació d'ingressos corrents i inversions municipals a Sant Celoni 2006-2011*.



* L'any 2011 correspon a dades no consolidades de l'estat d'execució pressupostària.

Font: Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

En relació a l'estructura dels ingressos, les dades procedents del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques denoten una estructura on l'estabilitat dels darrers exercicis (en termes globals) manifesta alguns canvis progressius en la composició de les diferents partides existents.

Taula 1. Evolució de l'estructura dels ingressos corrents (€) 2006-2011. (Liquidacions pressupostàries*)

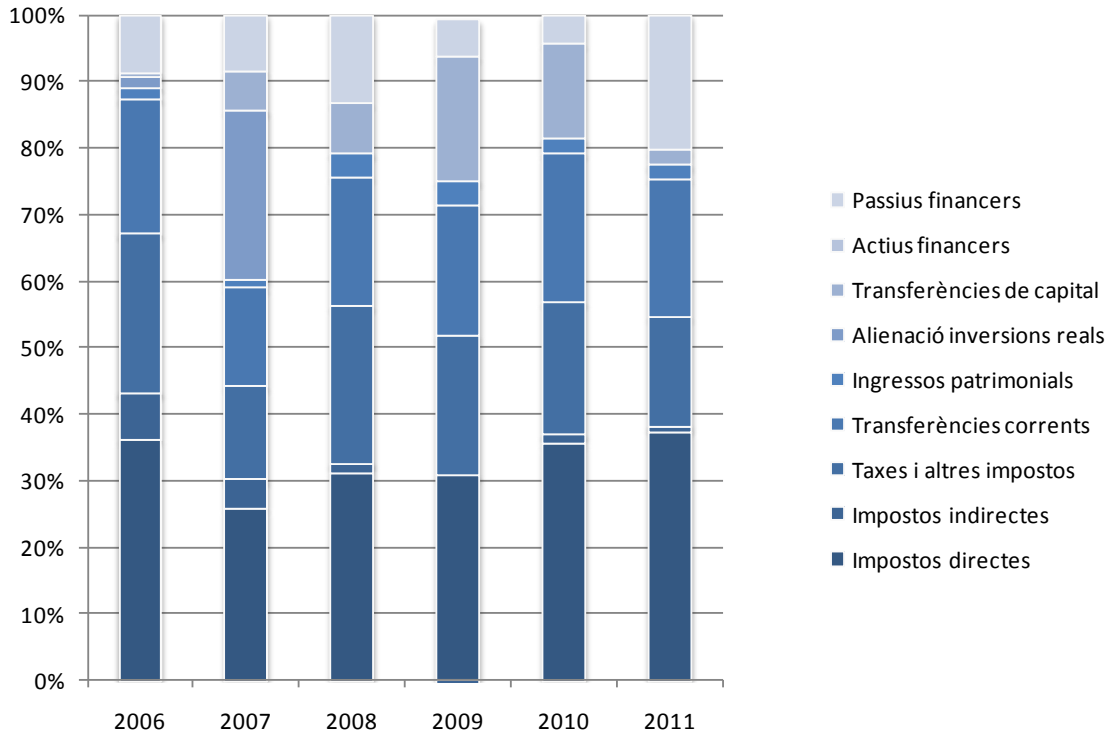
Any	Impostos directes	Impostos indirectes	Taxes i altres impostos	Transferències corrents	Ingressos patrimonials	Alienació inversions reals	Transferències de capital	Actius financers	Passius financers
2006	6.455.057,28	1.271.633,05	4.278.642,16	3.634.344,95	312.815,65	302.597,05	108.516,22	0,00	1.556.994,23
2007	6.693.398,40	1.107.269,55	3.642.363,10	3.818.270,80	345.978,61	6.561.546,75	1.531.039,62	0,00	2.209.416,42
2008	6.919.623,67	302.172,99	5.255.742,85	4.325.326,62	796.882,15	0,00	1.674.154,08	0,00	2.949.573,32
2009	7.169.159,99	-179.968,44	4.856.479,20	4.597.773,66	840.442,05	0,00	4.326.193,31	0,00	1.300.647,99
2010	7.700.924,67	309.374,32	4.343.144,20	4.832.226,49	514.198,46	0,00	3.081.834,66	0,00	967.586,63
2011 *	8.132.120,30	154.577,61	3.605.886,08	4.530.497,73	435.860,17	0,00	492.608,62	0,00	4.439.866,77

* L'any 2011 correspon a dades no consolidades de l'estat d'execució pressupostària.

Font: Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas .

Tot i que es detecta un creixement moderat dels impostos directes, aquest es compensa per la disminució percentualment elevada dels impostos indirectes, que passen de representar el 7% dels ingressos anuals al 2006, a un 0,71% al 2011. La partida de taxes i altres impostos (capítol 3), manté el seu pes al voltant del 20%, tot i decréixer un 7% total en el període analitzat.

Evolució de l'estructura dels ingressos corrents (%) 2006-2011. (Liquidacions pressupostàries*)



* L'any 2011 correspon a dades no consolidades de l'estat d'execució pressupostària.

Font: Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Per la seva banda, el capítol 4 de transferències corrents mostra una certa estabilitat, també al voltant del 20%, tot i tenir una pèrdua puntual dins de l'estructura d'ingressos a l'any 2007.

Pel que fa a la resta de partides, minoritàries pel que fa al seu pes, només cal destacar espectacular increment percentual, als anys 2009 i 2010, del paper de les transferències de capital, que van passar a doblar, en termes generals, els nivells anteriors. Aquest increment s'explica per l'aparició, a l'any 2009, del *Fondo Estatal de Inversión Local FEIL*. Es tractava d'un fons extraordinari, integrat al *Plan Español para el Estímulo de la Economía y el Empleo (Plan E)*, amb l'objecte d'augmentar la inversió pública a l'àmbit local mitjançant el finançament d'obres de nova planificació i execució immediata, que fossin competència de les pròpies administracions locals.

Amb la desaparició del FEIL, les transferències de capital cauen fins al 2,26% al 2011; aquesta caiguda queda compensada, a l'estat d'execució pressupostària del 2011, amb un increment del capítol de passius financers. Aquest capítol, del 2010 al 2011, passa d'un 4,45% a un 20,37%, amb el risc de dependència que això suposa.

Finalment, com ja s'ha comentat, és important notar com en 2007 apareix, de forma puntual però important, una partida d'ingressos circumstancial durant la resta d'exercicis, com és l'alienació d'inversions reals.

En definitiva, doncs, l'Ajuntament presenta una bona estructura d'ingressos, amb una disponibilitat de recursos totals per part de l'Ajuntament, tant en termes globals com en valors per càpita, atès que, segons el Padró continu de població, entre els anys 2006 i 2011 els residents del municipi van créixer aproximadament un 8,3%, mentre que, com s'ha vist, els ingressos totals augmentaven un 17,8% en el mateix interval.

Pel que fa a l'estructura de la despeses, el període en estudi reflecteix una tendència general d'estabilitat del pes de les inversions reals, que passen de representar un 26,9% del total de despeses al 2006, a un 25,4% al 2010, tot i créixer en números absoluts. El 2011, però, presenta una caiguda en termes absoluts i relatius, fins al 19,37%.

De fet, la partida d'inversions té un pes mitjà del 25,1% sobre el conjunt de despeses liquidades. Això suposa que, de cada deu euros gastats per l'Ajuntament de Sant Celoni, dos i mig ho van ser en inversions reals.

La partida que actualment té més pes és la de despeses de personal. Aquesta partida es manté, en el temps, per sobre del 30%, amb un creixement absolut important, tot i que no és tan significatiu a nivell relatiu.

Taula 2. Evolució de l'estructura de despeses (€) 2006-2011. (Liquidacions pressupostàries*)

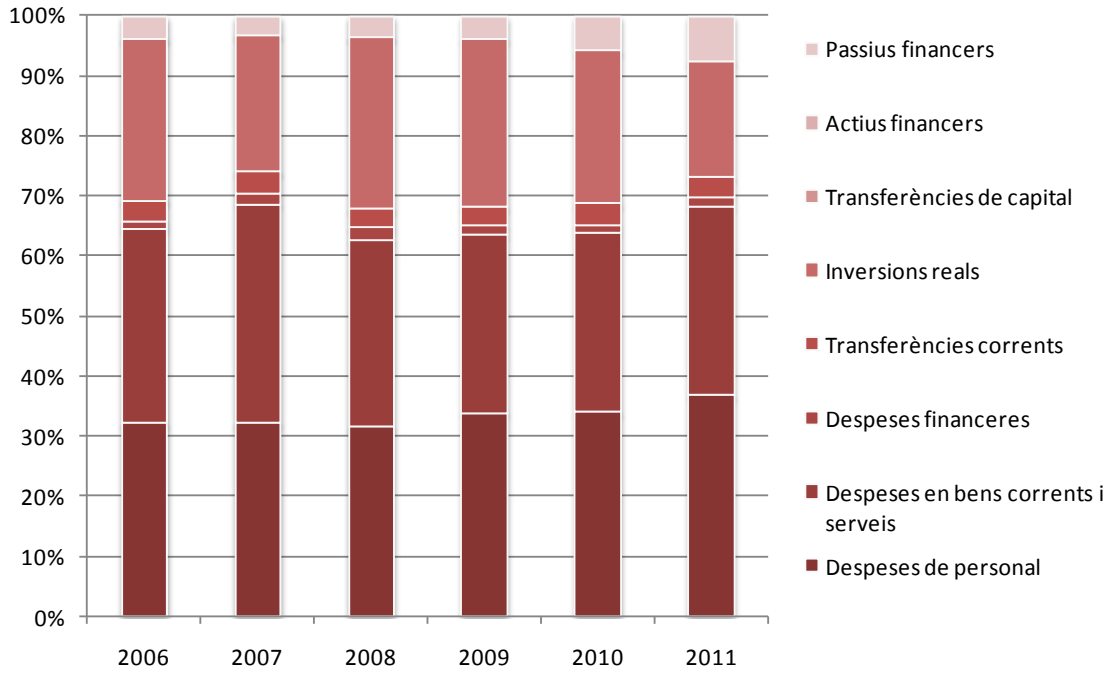
Any	Despeses de personal	Despeses en bens corrents i serveis	Despeses financeres	Transferències corrents	Inversions reals	Transferències de capital	Actius financers	Passius financers
2006	6.097.643,26	6.155.773,81	216.305,13	676.370,49	5.095.491,32	0,00	0,00	727.092,99
2007	6.263.397,38	7.081.794,39	315.987,57	711.031,49	4.438.414,47	0,00	0,00	618.156,39
2008	6.915.276,56	6.852.246,79	432.093,69	684.095,67	6.250.831,94	0,00	0,00	810.110,38
2009	7.832.542,78	6.827.183,06	359.778,99	697.908,39	6.433.202,03	0,00	0,00	911.467,07
2010	8.014.502,76	7.064.945,86	295.021,24	830.563,16	5.993.295,23	0,00	0,00	1.385.573,56
2011*	8.029.538,68	6.865.889,33	353.555,11	694.702,08	4.224.278,25	0,00	0,00	1.643.786,53

* L'any 2011 correspon a dades no consolidades de l'estat d'execució pressupostària.

Font: Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas .

D'altra banda, la partida de despeses en bens i serveis també té un pes important al voltant del 30%, mantenint una certa estabilitat lleugerament ascendent.

Evolució de l'estructura de despeses (%) 2006-2011. (Liquidacions pressupostàries*)



* L'any 2011 correspon a dades no consolidades de l'estat d'execució pressupostària.

Font: Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

1.6.0.2 El pressupost d'habitatge

Els serveis d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni es presten des de l'Oficina d'Habitatge, que es va posar en funcionament al maig de 2008.

El dia 26 de maig de 2009 es va signar un conveni de col·laboració per compartir l'Oficina d'Habitatge entre els Ajuntaments de Llinars del Vallès, Sant Celoni i Santa Maria de Palautordera en el qual s'establia que la seu de l'Oficina seguiria a Sant Celoni i que els altres municipis disposarien d'un Punt d'Informació de l'Habitatge, establint el finançament de les despeses compartides. Aquest conveni de l'Oficina d'Habitatge del Baix Montseny es va prorrogar amb data 3 d'octubre de 2011. Altres municipis s'hi han adherit amb posterioritat o estan en procés de fer-ho (Breda, Campins, Fogars de Montclús, Gualba, Hostalric, Riells i Viabrea, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Pere de Vilamajor, Sant Esteve de Palautordera, Vallgorguina i de Vilalba Sasserra). Recentment, amb data 15 de febrer de2012, es va signar el conveni d'adhesió amb l'Ajuntament d'Arbúcies.

La taula 3 mostra el pressupost municipal per a l'Oficina d'Habitatge. Hi consten les liquidacions de 2010 i 2011, així com la previsió de 2012.

Taula 3. Pressupost OLH			
DESCRIPCIÓ DE LA PARTIDA	LIQUIDACIÓ PRESSUPOST 2010	LIQUIDACIÓ PRESSUPOST 2011	PREVISIÓ PRESSUPOST 2012
PERSONAL LABORAL (FIX, TEMPORAL I PRODUCTIVITAT)	59.253,19 €	62.724,26 €	45.982,54 €
ORDINARI NO INVENTARIABLE	46,87 €	- €	- €
MATERIAL INFORMÀTIC NO INVENTARIABLE	552,36 €	38,35 €	350,00 €
ALTRES SUBMINISTRAMENTS	482,69 €	7.568,78 €	1.200,00 €
PUBLICITAT I PROPAGANDA	25,52 €	- €	300,00 €
IMPRENTA	- €	- €	2.700,00 €
ESTUDIS I TREBALLS TÈCNICS	22.420,00 €	20.811,23 €	11.231,04 €
ALTRES	307,23 €	332,59 €	900,00 €
TOTAL	83.087,86 €	91.475,21 €	62.663,58 €

Font: Oficina d'Habitatge de Sant Celoni

La partida corresponent a cost laboral en aquest pressupost no contempla el cost de la Seguretat Social a càrrec de l'empresa. Es tracta d'una despesa laboral equivalent a dues persones, dotació que, en principi, sembla insuficient per a una Oficina que assumeix funcions que van més enllà del municipi i que ofereix serveis de capitalitat al Baix Montseny. En qualsevol cas, es tracta d'una oficina de baix pressupost, amb partides de despesa directa de personal per sobre del 70%.

1.6.0.3 Anàlisi dels recursos humans

A la taula següent es detallen els perfils i les dedicacions del personal vinculat a l'Oficina d'Habitatge de Sant Celoni, tot i que el cost que és directament imputable a aquesta Oficina és el dels dos perfils administratius a temps complet.

Taula 4. Personal vinculat a l'Oficina d'Habitatge		
PERFIL	NOMBRE DE PERSONES	DEDICACIONS
Administratiu	2	100%
Arquitecte tècnic	1	40%
Treballadora social	1	10%
Directora de Territori	1	20%
Assessorament jurídic, advocat	1	20%

Font: Oficina d'Habitatge de Sant Celoni

La descripció de les tasques corresponents al lloc de treball de l'Oficina d'Habitatge són les que es descriuen a continuació:

- Ajuts al pagament del lloguer. Inclou les tasques relacionades amb la informació i tramitació de la prestació permanent per al pagament del lloguer, la renda bàsica d'emancipació i les prestacions d'especial urgència.

- Borsa d'habitatge. Xarxa mediació lloguer social. Tasques d'informació, recepció, tramitació i mediació.
- Cèdules d'habitabilitat. Informació, tramitació, requeriments i emissió de cèdula.
- Rehabilitació d'edificis i habitatges. TEDi, ITE, III i ajuts a la rehabilitació. Informació, tramitació, justificació, etc.
- Servei de mediació residencial.
- Creació de l'observatori de l'habitatge de Sant Celoni.
- Gestió del registre únic de sol·licitants HPO.
- Promocions d'habitatge protegit.
- Elaboració del butlletí *L'informatiu*.
- Manteniment de l'espai web.
- Notícies i informacions sobre habitatge per a la ràdio municipal.
- Realització de sessions informatives sobre ajuts, tant en el propi municipi com a d'altres pertanyents al Baix Montseny.
- Col·laboració amb altres àrees: serveis a les persones i joventut.
- Gestions de facturació.
- Propostes de pressupost i d'actuacions, autocontrol del pressupost assignat.
- Suport en la formalització de convenis, justificació, redacció de memòries explicatives i justificatives.
- Subvencions. Realització de sol·licituds, projectes explicatius, memòries explicatives, informes, propostes a Junta de Govern Local, i justificació de realització i econòmica de les mateixes.
- Suport en la confecció de l'estudi sobre habitatges desocupats.
- Programa d'arranjament d'habitatges. Coordinació de usuaris / arquitecte tècnic / treballadora social / terapeuta i peó de paleta per a la realització de petits arranjaments per a la millora de l'habitabilitat funcional de l'habitatge.
- Atenció al públic. Presencial, telefònica i telemàtica.
- Altres tasques administratives.
- Coordinació amb OACs i Serveis Socials dels altres municipis del Baix Montseny.

1.6.1 Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

La redacció actual del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina en el seu article 163.1 la necessitat de constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Concretament:

> 163.1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat

pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

A la taula 3 de Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) es troba resumida la informació més rellevant continguda en les fitxes de Patrimoni de l'Ajuntament[23].

Taula 3. Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge PMSH

FITXA	PARCEL·LA	SECTOR	SOSTRE MÀXIM (m^2)	SUPERFÍCIE (m^2)	ÚS	QUALIFICACIÓ	HABITATGES
1	A-9-2	Pla de Palau	2.061,73	984,46	Residencial	Plurifamiliar	14
2	A-15-2	Pla de Palau	1.381,22	785,03	Residencial	Plurifamiliar	9
3	C-22-b	Pla de Palau	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellades	1
4	C-23	Pla de Palau	300,00	401,70	Residencial	Unifamiliar aparellades	2
5	C-24	Pla de Palau	300,00	450,19	Residencial	Unifamiliar aparellades	2
6	C-34	Pla de Palau	300,00	489,77	Residencial	Unifamiliar aparellades	2
7	C-9	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
8	C-10	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
9	C-11	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
10	C-12	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
11	C-13	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
12	C-14	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
13	C-15	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
14	C-16	Les Torres	150,00	200,00	Residencial	Unifamiliar aparellada	1
15	18	Pertegàs, polígon 2	1.331,50	1.566,50	Residencial	Unifamiliar en filera	10
16	20	Plana de La Batllòria	1.017,19	1.130,20	Residencial	Ciutat jardí	4
17	21	Plana de La Batllòria	1.043,82	1.159,79	Residencial	Ciutat jardí	6
18	22	Plana de La Batllòria	611,65	568,50	Residencial	Ciutat jardí	3
19	1-5	DerFor	2.160,00	750,00	Residencial	Plurifamiliar en bloc aïllat (proindivís del 45,64%)	15
20	1-6	DerFor	2.160,00	750,00	Residencial	Plurifamiliar en bloc aïllat	32
TOTAL			**14.017,11**	**10.836,14**			**108**

Font: elaboració Daleph a partir de dades Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Celoni

Les 20 fitxes existents corresponen a un potencial de 108 habitatges, repartits en cinc sectors diferents, i representen un sostre total de 14.017,11 m^2 st.

38 d'aquests habitatges corresponen a qualificació unifamiliar, amb programes que no es corresponen amb la tipologia edificatòria d'habitatge amb protecció pública.

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, apte per a l'edificació d'habitatge amb protecció pública, correspon als 23 habitatges amb qualificació plurifamiliar, de les parcel·les A-9-2 i A-15-2 del sector Pla de Palau, i als 47 habitatges plurifamiliars en bloc aïllat de les parcel·les 1-5 i 1-6 de DerFor (70 habitatges en total).

[23] Cal afegir-hi la quantitat en efectiu del Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH), un total de nou-cents setanta-nou mil nou-cents quinze amb cinquanta cèntims (979.915,50 €).

2 DIAGNOSI

2.1 PROBLEMÀTICA D'ACCÉS I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

2.1.0 Accés a l'habitatge: la demanda exclosa

L'escenari de projeccions demogràfiques, per a la població de Sant Celoni, indica un creixement aproximat de 500 persones entre els anys 2011 i 2017. A nivell de llars estimades, l'estimació prevista, en concordança amb l'escenari moderat, mostra un increment des de 6.374 llars al 2011 fins a 6.691 llars al 2017, amb una disminució del nombre de persones per llar, de 2,67 a 2,62. Aquesta dada implica 317 noves llars per la període de referència.

En relació a l'oferta d'habitatge local, destaquen els següents trets de la fase analítica:

1. Entre els anys 2003 i 2007, el nivell de construcció d'obra nova a Sant Celoni assolí nivells molt elevats, situats entre els 300 i els 400 habitatges iniciats anualment. A partir de l'any 2008, inicià una forta caiguda fins a nivells mínims l'any 2010, acompanyada d'un procés de moderació de preus.

2. L'oferta d'habitatge a Sant Celoni, al mes d'abril de 2011, es composava d'un 44% d'habitatge a lloguer, un 46'5% d'habitatge en propietat de segona mà, i només un 9'5% d'habitatge en propietat d'obra nova.

3. L'habitatge de propietat representatiu de Sant Celoni té un preu total per sobre de 230.000 €, amb una superfície de 105 m^2 i un preu unitari de 2.346,56 €/m^2 (mitjana de valors mostrals). Es composa de 3 dormitoris, preferentment ubicat a La Batllòria o el Centre.

4. L'habitatge d'obra nova es caracteritza per una superfície al voltant dels 90 m^2, amb 2 dormitoris (2,3), ubicat també a La Batllòria. El seu preu mitjà és de 222.580 €, amb un preu mitjà unitari de 2.603,75 €/m^2.

5. L'habitatge característic de segona mà presenta un preu mitjà de 232.619 €, amb una superfície mitjana superior a 108 m^2, 3 dormitoris (3'17). El seu preu unitari és de 2.292,78 €/m^2.

6. Pel conjunt de la propietat, tot i les limitacions que es puguin derivar de la mostra, la zona més cara seria la del Turó de la Mare de Deu del Puig, tot i que, en termes unitaris, la repercussió més alta en termes de €/m^2 correspon a Residencial Pertegàs. La zona més econòmica seria Illes Belles, amb una repercussió unitària també molt baixa.

7. Respecte al lloguer, en termes mitjans, es tracta d'habitatges que no arriben als 75 m^2, amb un preu mitjà al voltant de 550 €, amb 2 dormitoris (2,25). El cost unitari mitjà se situa en 7,32 €/m^2.

Pel que fa a la demanda d'habitatge local, les principals conclusions són les següents:

1. El perfil tipus del sol·licitant d'habitatge lliure a Sant Celoni correspon a una parella, amb o sense fills, majoritàriament entre 25 i 39 anys (entre 25 i 34 anys els que cerquen habitatge de compra, i entre 30 i 39 anys els que cerquen habitatge de lloguer). La demanda de compravenda és molt baixa, i correspon a població ocupada. Entre les persones que cerquen habitatge de lloguer, més de la meitat es troben en situació d'atur. Es tracta de població majoritàriament immigrada (principalment del Marroc), però ja resident a Sant Celoni. La principal motivació es relaciona amb cercar un millor preu i, en pocs casos, amb mobilitat laboral. Quant a nivell d'ingressos, el perfil correspon a rendes baixes i molt baixes.

2. L'habitatge lliure més desitjat és, en un 93%, de lloguer. La ubicació més demandada és la zona Centre, concretament, un habitatge plurifamiliar, nou o semi nou, amb 2 ó 3 dormitoris i una superfície entre 60 i 89 m^2. El preu màxim se situa entre 400 i 600 €.

3. En el cas de la compra d'habitatge lliure, la zona més mencionada, juntament amb el Centre, és Residencial Pertegàs. Es demanden pisos de 3 habitacions amb un preu màxim de 240.000 €, a finançar amb combinació d'hipoteca i recolzament familiar.

4. El perfil del sol·licitant d'habitatge assequible a Sant Celoni, tot i manifestar interès en més d'una modalitat, es dirigeix fonamentalment al lloguer. Es caracteritza per ser un nucli familiar de 2,8 membres de mitjana, principalment entre els 25 i els 39 anys, amb uns ingressos mitjans que no arriben als 10.000 € anuals (el 31% es troben en situació d'atur).

2.1.1 Desequilibri entre oferta i demanda

De la confrontació dels resultats de l'oferta i la demanda d'habitatge a Sant Celoni, es deriven uns desequilibris qualitatius i, el que és més important, el grau d'exclusió residencial: el percentatge d'unitats familiars que cerquen habitatge al municipi. però que no disposen dels ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris per a adquirir el producte més econòmic mitjà del mercat, ni procedeixen d'un habitatge propi amb el qual finançar-ne l'accés. Aquests desequilibris i el grau d'exclusió residencial s'exposen a continuació:

1. El primer desequilibri a esmentar fa referència a la tipologia. Tot i existir un volum important d'oferta de pisos en venda, el 93% de la demanda cerca habitatge a lloguer.

2. En relació a la superfície, l'oferta de mercat presenta superfícies elevades, especialment la de compra-venda de segona mà, que no es correspon amb la demanda d'habitatges amb superfícies més ajustades: el tram entre 60 i 89 m^2 és el més sol·licitat.

3. La demanda de compra d'habitatge lliure és molt baixa, i adequa la seva expectativa de preus a l'oferta de mercat.

4. En el cas de l'habitatge assequible, els ingressos mitjans anuals comporten un lloguer màxim, de mitjana, de 247 € mensuals (si es considera un esforç del 30%). Aquesta dada deixa fora del mercat a una gran part de les famílies sol·licitants, moltes d'elles en situació d'atur.

5. El preu del lloguer lliure es troba situat al voltant dels 500 €, en consonància amb l'esforç màxim que les famílies demandants estan disposades a fer.

2.1.2 Determinació del grau d'exclusió

De la contraposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge lliure a Sant Celoni, amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, es pot deduir quin és el percentatge de la demanda d'habitatge que quedarà teòricament exclòs del mercat d'habitatge lliure i que, per tant, previsiblement necessitarà d'ajuts per a poder accedir a un habitatge.

La demanda d'habitatge exclosa del mercat residencial lliure és aquella que, no procedint d'un habitatge propi, tampoc no disposa dels ingressos familiars mensuals nets mínims necessaris per a accedir al mercat d'habitatge lliure. El grau d'exclusió es determina com a percentatge que representa la demanda d'habitatge exclosa sobre la demanda d'habitatge total.

Ara bé, tal i com es detallarà més endavant, al present document es considera un interval de graus d'exclusió en comptes d'un únic grau d'exclusió, determinat per tres escenaris de finançament de l'accés al mercat de compravenda -escenari conservador, escenari estalvi i escenari tendencial- i un únic escenari d'accés al mercat de lloguer –esforç màxim del 40% del ingressos familiars mensuals nets.

Escenari conservador: contempla unes condicions realistes de finançament –hipoteca a 30 anys pel 80% del preu total a un tipus d'interès del 2'791%, complementat amb un préstec personal a 6 anys i el 9% de tipus d'interès que cobreixi el 20% restant, amb un esforç màxim del 40% dels ingressos familiars mensuals nets destinats al pagament de la quota mensual.

Escenari estalvi: considera que el 80% del preu total de l'habitatge s'obté via finançament hipotecari amb les mateixes condicions especificades a l'escenari conservador, i es complementa amb l'aportació d'estalvi personal pel 20% restant, considerant un esforç màxim del 35% dels ingressos familiars mensuals nets. Aquesta hipòtesi obeeix al reconeixement de dos factors que poden influir sobre les condicions d'accés al mercat lliure: d'una banda, l'impacte que pot tenir la pròrroga dels comptes habitatge atorgada pel Govern; de l'altra, i com a conseqüència parcial del primer factor, el fet que una part dels sol·licitants d'habitatge lliure hauran pogut estalviar o bé tindran la possibilitat d'obtenir avals i no requeriran finançament que cobreixi el 20% del preu total de l'habitatge.

Escenari tendencial: contempla la possibilitat –encara que sigui remota- de retornar a la situació de les passades èpoques de bonança, en què el finançament hipotecari cobria el 100% del preu total de l'habitatge, amb les mateixes condicions especificades al finançament hipotecari dels escenaris conservador i estalvi.

Partint d'aquestes premisses bàsiques, el càlcul de l'interval de graus d'exclusió i la tipificació i quantificació de la demanda exclosa s'ha realitzat en cinc fases:

FASE 1: DETERMINACIÓ DELS REQUERIMENTS ECONÒMICS D'ACCÉS AL MERCAT D'HABITATGE LLIURE.

FASE 2: DETERMINACIÓ DE L'ESTRUCTURA D'INGRESSOS DE SANT CELONI[24].

FASE 3: CÀLCUL DEL GRAU D'EXCLUSIÓ.

FASE 4: TIPIFICACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA.

FASE 5: QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA.

FASE 1: DETERMINACIÓ DELS REQUERIMENTS ECONÒMICS D'ACCÉS AL MERCAT D'HABITATGE LLIURE.

Per a determinar el grau d'exclusió es consideren les condicions d'accés al producte de compravenda més econòmic mitjà[25] –el producte que representa al segment més econòmic del mercat de propietat- i al producte de lloguer mitjà. Partint dels preus del mercat immobiliari del municipi disponibles[26], el producte de compravenda més econòmic en termes mitjans és un habitatge amb un preu total de 126.500'72 €, i el producte en lloguer mitjà té un preu total de

[24] **Papers de PLH. Plans Locals d'Habitatge. La demanda exclosa: mètode de càlcul.** Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, Diputació de Barcelona, Maig 2008.

[25] Tot i que el producte més econòmic del mercat en termes absoluts presenta un preu total i requereix uns ingressos mensuals inferiors als que es necessiten per accedir al producte més econòmic mitjà, s'ha volgut incorporar a la taula anterior només a efectes comparatius, atès que el producte més econòmic és el més volàtil i, per tant, el que més ràpidament desapareix de la mostra d'habitatges en oferta a la qual pot accedir qualsevol unitat familiar que cerqui habitatge lliure a Sant Celoni.

[26] Primer trimestre de 2011 pel que fa a la informació recollida dels anuncis publicats a la premsa especialitzada referents a l'obra nova, la segona mà i el lloguer.

533'69 €/mes. L'aplicació de les condicions de finançament de cadascun dels escenaris sobre aquests preus permet determinar els ingressos mínims necessaris (taula C1, pàgina següent) per a accedir a cadascun dels dos tipus de producte.

En particular, accedir al producte de propietat més econòmic mitjà requereix uns ingressos familiars mensuals nets no inferiors a 2.178'48 € segons l'escenari conservador, 1.297'95 € segons l'escenari tendencial i 1.038'35 € segons l'escenari estalvi.

D'altra banda, l'aplicació de la hipòtesi d'un **esforç econòmic màxim del 35%** per al pagament del lloguer del producte mitjà en oferta assenyala la necessitat de disposar d'uns ingressos familiars mensuals nets no inferiors a 1.524'83 €.

Taula C1. Accessibilitat econòmica al mercat d'habitatge del municipi de Sant Celoni segons producte 2010.

	Preu m^2	Preu total del pis	Quota mensual escenari conservador	Quota mensual escenari estalvi	Quota mensual escenari tendencial
Propietat obra nova mitjana 91 m^2	2.603,75 €	222.580,70 €	1.533,22 €	730,80 €	913,50 €
Propietat 2ª mà mitjana 108 m^2	2.292,78 €	232.619,07 €	1.602,36 €	763,76 €	954,71 €
Mercat lliure propietat més econòmic: 2ª mà plurifamiliar 80 m^2	750,00 €	60.000,00 €	413,31 €	197,00 €	246,25 €
Producte més econòmic mitjà 68'6 m^2	**1.888,07 €**	**126.500,72 €**	**871,39 €**	**415,34 €**	**519,18 €**
Lloguer mitjà 74'95 m^2	**7,32 €**		**533,69 €**		

	Ingressos Mensuals mínims escenari conservador	Ingressos Mensuals mínims escenari estalvi	Ingressos Mensuals mínims escenari tendencial
Propietat obra nova mitjana 91 m^2	**4.380,63 €**	**2.088,00 €**	**2.610,00 €**
Propietat 2ª mà mitjana 108 m^2	**4.578,17 €**	**2.182,17 €**	**2.727,74 €**
Mercat lliure propietat més econòmic: 2ª mà plurifamiliar 80 m^2	**1.180,89 €**	**562,86 €**	**703,57 €**
Producte més econòmic mitjà 68'6 m^2	**2.178,48 €**	**1.038,35 €**	**1.297,95 €**
Lloguer mitjà 74'95 m^2		**1.524,83 €**	

Notes metodològiques:

Les condicions de finançament són: un tipus d'interès de referència del 2'791% (corresponent a la mitjana del tipus mitjà dels prèstecs hipotecaris a més de 3 anys de les dades mensuals per als 12 darrers mesos segons el Banc d'Espanya), un termini de 30 anys i un esforç màxim del 35% dels ingressos familiars mensuals nets. Amb aquestes condicions se simulen tres escenaris:

Escenari conservador: finançament hipotecari del 80% del preu de l'habitatge complementat amb un préstec personal pel 20% restant a retornar en 6

Escenari estalvi: finançament hipotecari del 80% del preu de l'habitatge amb l'aportació d'estalvi personal pel 20% restant.

Escenari tendencial: finançament hipotecari del 100% del preu de l'habitatge.

Els preus mostrats a la taula són els preus mitjans de la mostra en cada cas, és a dir, els resultats de calcular la mitjana mostral dels preus en cadascun dels
casos i conceptes de preus considerats.
Font: elaboració Daleph.

FASE 2: DETERMINACIÓ DE L'ESTRUCTURA D'INGRESSOS DE SANT CELONI[27].

Seguint la metodologia de la GSHUA per al càlcul de la demanda exclosa[28], atesa la manca d'estadístiques directes sobre l'estructura de distribució dels ingressos de les llars de Sant Celoni, aquesta segona fase es fonamenta en la determinació de la relació existent entre la renda per càpita de Catalunya i la de Sant Celoni, i l'aplicació d'aquesta relació sobre l'estructura de distribució de les rendes de Catalunya.

D'acord amb les dades disponibles i els càlculs realitzats seguint la metodologia de la GSHUA, la Renda Familiar Disponible Neta (RFDN) a Sant Celoni l'any 2010 hauria estat de 2.452'85 €/mes i la de Catalunya de 2.771'03 €/mes, és a dir, la primera seria equivalent al 88,5% de la segona.

Taula C2. Relació ente la RFDB de Sant Celoni i la de Catalunya 2010.

Sant Celoni	
Renda Familiar Disponible 2007 (IDESCAT)	241.628.000,00
Renda Familiar Disponible actualitzada 2010*	252.364.740,18
Població 2010 (IDESCAT)	16.905
Renda Disponible per càpita 2010	14.928,41
Renda Disponible Mensual per càpita 2010	1.148,34
Persones/llar 2010 (CED)	2,67
Renda Familiar Disponible Bruta 2010	39.858,85
Renda Familiar Disponible Bruta Mensual 2010	3.066,07
Renda Familiar Disponible Neta Mensual 2010	2.452,85
Catalunya	
Renda Familiar Disponible Bruta per càpita 2007 (IDESCAT)	16.300,00
Renda Familiar Disponible Bruta per càpita actualitzada 2010*	17.024,29
Persones/llar 2009**	2,65
Renda Familiar Disponible Bruta 2010	45.029,25
Renda Familiar Disponible Bruta Mensual 2010	3.463,79
Renda Familiar Disponible Neta Mensual 2010	2.771,03
Relació RFDN Mensual 2010 Sant Celoni/Catalunya	**88,52%**

Font: elaboració Daleph a partir de dades de l'IDESCAT, i les projeccions de població facilitades per CED.

*Actualització mitjançant l'aplicació d'IPC (INE).

**Mitjana de les dimensions mitjanes considerades als dos escenaris de projecció de llars de l'IDESCAT.

[27] **Papers de PLH. Plans Locals d'Habitatge. La demanda exclosa: mètode de càlcul.** Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, Diputació de Barcelona, Maig 2008.

[28] Veure nota 24.

A continuació, es parteix dels resultats per l'any 2006 de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP), de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, per tal de determinar l'estructura de distribució dels ingressos nets de les llars i de les llars joves de Catalunya. Aquestes dades s'actualitzen mitjançant l'aplicació de l'IPC, per traslladar-les al 2010, i s'aplica la relació de rendes obtinguda entre Sant Celoni i Catalunya. La distribució actual d'aquests ingressos és la que es mostra a la taula C3 (pàgina següent), corresponent a Sant Celoni 2010.

Taula C3. Estructura d'ingressos anuals de les llars i de les llars joves a Sant Celoni 2010.

Ingressos llars (%)		Ingressos llars joves (%)	
<5.786	2,99%	Cap ingrés	6,52%
5.786-8.678	6,51%	<5.641	3,16%
8.679-11.571	7,94%	5.641-9.402	13,56%
11.572-14.464	9,85%	9.403-13.162	30,07%
14.465-17.357	9,74%	13.163-18.803	31,40%
17.358-20.250	9,60%	>18.803	15,29%
20.251-23.142	9,79%	**TOTAL**	**100,00%**
23.143-28.928	13,70%		
28.929-34.713	9,46%		
34.714-40.499	6,92%		
>40.499	13,51%		
TOTAL	**100,00%**		

Font: elaboració Daleph a partir de dades de l'ECVHP 2006.

FASE 3: CÀLCUL DEL GRAU D'EXCLUSIÓ.

La traslació dels anteriors trams d'ingressos anuals nets en termes mensuals, i la comparació dels ingressos mensuals nets amb la quota mensual necessària per a accedir al producte en propietat més econòmic mitjà i al producte en lloguer, segons cadascun dels escenaris considerats (taula C1), permet calcular l'esforç econòmic d'accés a cada tipus de producte en cada escenari de finançament, en tant que l'esforç econòmic és el percentatge d'ingressos mensuals que suposa el pagament de la quota/lloguer corresponent. Les taules C4 en mostren els resultats:

Taules C4. Esforç econòmic de les llars totals i llars joves de Sant Celoni per al pagament de l'habitatge, segons tipus de producte i escenari de finançament. 2010.

ESFORÇ ECONÒMIC-ESCENARI TENDENCIAL				
Total llars	Propietat-més econòmic mitjà	Lloguer-mitjà	Llars joves	Lloguer-mitjà
<5.786	139,99%	143,90%	Cap ingrés	-
5.786-8.678	93,33%	95,93%	<5.641	147,59%
8.679-11.571	66,66%	68,52%	5.641-9.402	92,24%
11.572-14.464	51,85%	53,30%	9.403-13.162	61,50%
14.465-17.357	42,42%	43,61%	13.163-18.803	43,41%
17.358-20.250	35,89%	36,90%	>18.803	29,52%
20.251-23.142	31,11%	31,98%		
23.143-28.928	25,92%	26,65%		
28.929-34.713	21,21%	21,80%		
34.714-40.499	17,95%	18,45%		
>40.499	13,33%	13,70%		

ESFORÇ ECONÒMIC-ESCENARI CONSERVADOR				
Total llars	Propietat-més econòmic mitjà	Lloguer-mitjà	Llars joves	Lloguer-mitjà
<5.786	234,96%	143,90%	Cap ingrés	-
5.786-8.678	156,64%	95,93%	<5.641	147,59%
8.679-11.571	111,88%	68,52%	5.641-9.402	92,24%
11.572-14.464	87,02%	53,30%	9.403-13.162	61,50%
14.465-17.357	71,20%	43,61%	13.163-18.803	43,41%
17.358-20.250	60,25%	36,90%	>18.803	29,52%
20.251-23.142	52,21%	31,98%		
23.143-28.928	43,51%	26,65%		
28.929-34.713	35,60%	21,80%		
34.714-40.499	30,12%	18,45%		
>40.499	22,38%	13,70%		

ESFORÇ ECONÒMIC-ESCENARI ESTALVI				
Total llars	Propietat-més econòmic mitjà	Lloguer-mitjà	Llars joves	Lloguer-mitjà
<5.786	111,99%	143,90%	Cap ingrés	-
5.786-8.678	74,66%	95,93%	<5.641	147,59%
8.679-11.571	53,33%	68,52%	5.641-9.402	92,24%
11.572-14.464	41,48%	53,30%	9.403-13.162	61,50%
14.465-17.357	33,94%	43,61%	13.163-18.803	43,41%
17.358-20.250	28,72%	36,90%	>18.803	29,52%
20.251-23.142	24,89%	31,98%		
23.143-28.928	20,74%	26,65%		
28.929-34.713	16,97%	21,80%		
34.714-40.499	14,36%	18,45%		
>40.499	10,67%	13,70%		

Font: elaboració Daleph a partir de les dades de l'ECVHP 2006, l'IDESCAT i l'aplicació de la metodologia de la GSHUA de càlcul de la demanda exclosa.

Atès que es parteix de la consideració d'un esforç econòmic màxim del 35%, tots aquells trams en els quals l'esforç econòmic sigui superior a aquest 35% (ombrejats a les taules anteriors) correspondran a grups de llars directament excloses del mercat residencial per la relació entre els seus ingressos i els que necessitarien per a poder accedir als dos tipus de producte considerats en cadascun dels escenaris de finançament. Per conseqüent, la suma de la freqüència d'aquest interval proporciona el percentatge de llars, totals i joves, de Sant Celoni l'any 2010, que no poden accedir al mercat lliure a causa dels seus ingressos, tal i com indica la taula C5:

Taula C5. Grau d'exclusió residencial brut al total de llars i les llars joves de Sant Celoni 2010 segons producte i escenari.

Demanda exclosa genèrica a Sant Celoni per règim de tinença de l'habitatge 2010						
	ESCENARI TENDENCIAL		ESCENARI CONSERVADOR		ESCENARI ESTALVI	
	% total	% joves	% total	% joves	% total	% joves
Propietat-més econòmic mitjà	37%	85%	70%	100%	27%	53%
Lloguer-mitjà	47%	85%	47%	85%	47%	85%

Font: elaboració Daleph a partir de l'aplicació de la metodologia de la GSHUA per al càlcul de l'exclusió residencial.

2.1.3 Noves llars segons tipus de necessitat

FASE 4: TIPIFICACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA.

Els càlculs de determinació del grau d'exclusió residencial brut s'han realitzat de manera homogènia per a totes les llars no joves. No obstant això, no totes les llars excloses es veuen incentivades pels mateixos motius en la cerca d'habitatge i, per tant, presenten característiques molt diverses que considerar per a matisar i corregir els percentatges anteriors.

En particular, la metodologia de la GSHUA per al càlcul de la demanda exclosa[29] considera cinc motivacions diferents:

Emancipació: es considera directament associada a les llars joves (menors de 35 anys).

La demanda exclosa per emancipació es determina aplicant la taxa d'emancipació juvenil (Agència Catalana de la Joventut, Generalitat de Catalunya, 2009) al percentatge de llars joves de Sant Celoni (projeccions CED) i, el resultat d'aquest càlcul, a la demanda exclosa jove per a cada tipus de producte i escenari de finançament.

Rendes baixes: es considera associada a les llars adultes (de 35 a 64 anys) que no disposen d'una habitatge propi.

[29] Veure nota 24.

La demanda exclosa per rendes baixes s'obté aplicant el percentatge de llars que no disposen d'habitatge propi (informació agents intermediaris de Sant Celoni) al percentatge de llars adultes de Sant Celoni (projeccions CED) i, el resultat d'aquest càlcul, a la demanda exclosa del total de llars per a cada tipus de producte i escenari de finançament.

Canvis en l'estructura familiar: s'associa a les llars adultes (de 35 a 64 anys) que es troben en processos d'escissió familiar.

La demanda exclosa per canvis en l'estructura familiar es determina aplicant la taxa de divorci/separació/viduïtat (INE) al percentatges de llars adultes de Sant Celoni (projeccions CED), i el resultat d'aquest càlcul a la demanda exclosa del total de llars per a cada tipus de producte i escenari de finançament.

Gent gran: es correspon directament amb les llars majors de 64 anys que no disposen d'habitatge en propietat.

La demanda exclosa dintre del col·lectiu de gent gran s'obté aplicant el percentatge de llars que no disposen d'habitatge propi (informació agents intermediaris de Sant Celoni) al percentatge de llars majors de 64 anys de Sant Celoni (projeccions CED), i el resultat d'aquest càlcul a la demanda exclosa del total de llars per a cada tipus de producte i escenari de finançament.

Població en situació o risc d'exclusió social: està associat amb l'interval de percentatges de col·lectius en situació o risc d'exclusió social a Sant Celoni, obtinguts amb la informació facilitada pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Sant Celoni. Aquest interval se situa entre el 2,09% i 3,06%, de mínim i màxim, respectivament.

El percentatge de demanda exclosa per tipus de producte, escenari de finançament i llindar de l'interval de percentatges de col·lectius en situació o risc d'exclusió social es deriva de sumar els percentatges corresponents a cadascuna de les motivacions anteriors:

Taula C6. Percentatge de demanda exclosa a Sant Celoni segons escenari de finançament i grau d'exclusió social 2010.

EXCL. SOC. = 2'09%	TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
FINANÇAMENT: ESC. ESTALVI	32,05%	3,40%	18,07%	0,90%	7,59%	2,09%
EXCL. SOC. = 3'06%	TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
FINANÇAMENT: ESC. ESTALVI	33,06%	3,40%	18,10%	0,90%	7,60%	3,06%
EXCL. SOC. = 2'09%	TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
FINANÇAMENT: ESC. TENDENCIAL	36,46%	4,29%	20,45%	1,04%	8,59%	2,09%
EXCL. SOC. = 3'06%	TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
FINANÇAMENT: ESC. TENDENCIAL	37,48%	4,29%	20,49%	1,04%	8,61%	3,06%
EXCL. SOC. = 2'09%	TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
FINANÇAMENT: ESC. CONSERVADOR	50,80%	4,73%	28,53%	1,50%	13,95%	2,09%
EXCL. SOC. = 3'06%	TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
FINANÇAMENT: ESC. CONSERVADOR	49,91%	4,73%	28,60%	1,50%	12,02%	3,06%

Font: elaboració D'Aleph.

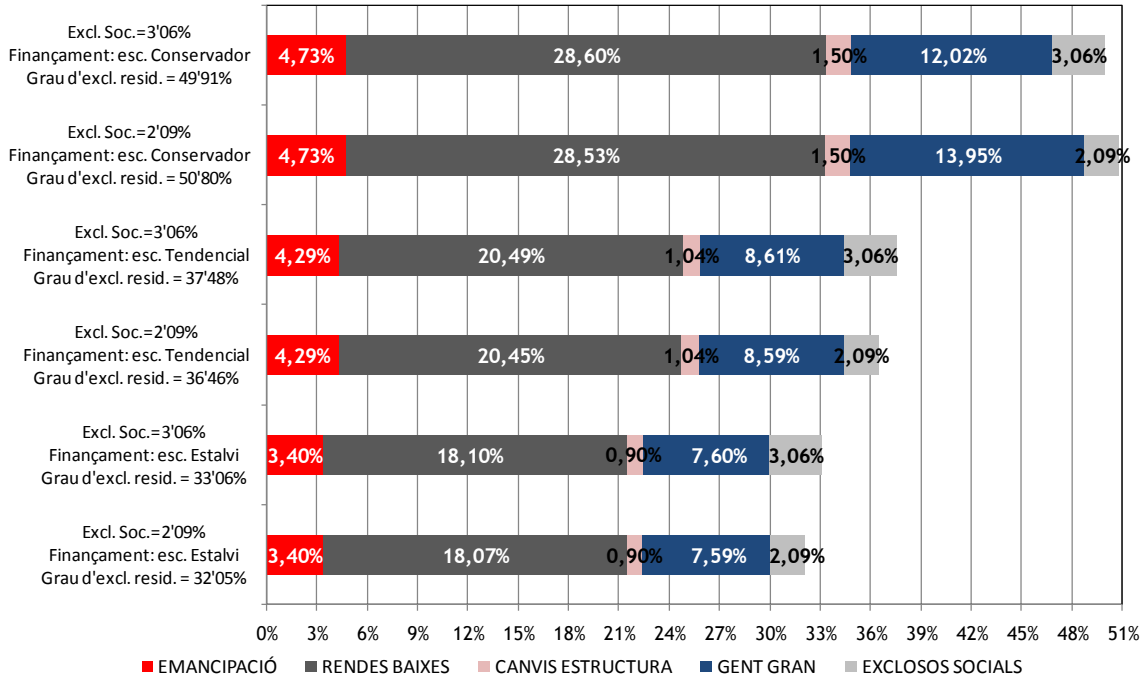
Ara bé, atès que es tracta de percentatges de demanda exclosa per dos tipus de producte diferent –propietat més econòmic mitjana i lloguer mitjà–, és necessari aplicar una correcció adequada en funció de la freqüència corresponent a la mostra d'oferta per tal de determinar un únic percentatge global d'exclusió.

En concret, d'acord amb la mostra de l'anàlisi de l'oferta d'habitatge, el 44% del total correspon a habitatges en lloguer i el 56% a habitatges en propietat.

L'aplicació d'aquesta distribució als percentatges de demanda exclosa de la taula C6, per a cada combinació de grau d'exclusió social i escenari de finançament, permet obtenir el grau d'exclusió residencial en cada cas, en termes totals i per a cadascuna de les cinc motivacions considerades.

Els resultats es troben recollits al gràfic C7.

Gràfic C7. Grau d'exclusió residencial a Sant Celoni segons escenari de finançament i grau d'exclusió social 2010.



En definitiva:

- Entre el 32'05% i el 50'80% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni estan excloses del mercat residencial lliure[30], és a dir, no poden accedir-ne a un del mercat lliure, perquè no disposen dels ingressos mínims necessaris i tampoc no disposen d'un habitatge en propietat que els permeti finançar l'accés al que estan cercant.
- Entre el 3'40% i el 4'73% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni correspon a llars joves (menors de 35 anys) que volen emancipar-se i que es troben excloses del mercat residencial lliure.
- Entre el 18'07% i el 28'60% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni ve determinat per les llars adultes (35-64 anys) excloses del mercat residencial lliure perquè disposen de rendes baixes però no tenen habitatge propi amb el qual finançar l'accés a l'habitatge que cerquen.
- Entre el 0'90% i l'1'50% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni correspon a les llars adultes (35-64 anys) en situació d'escissió familiar i excloses del mercat residencial lliure.
- Entre el 7'59% i el 13'95% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni són llars majors de 64 anys sense habitatge propi que romanen excloses del mercat residencial lliure.
- Entre el 2'09% i el 3'06% del total de llars sol·licitants d'habitatge a Sant Celoni, no només es troben excloses del mercat residencial lliure, sinó també socialment.

[30] Segons les opinions qualitatives dels agents intermediaris, aquest percentatge podria elevar-se fins al **60%**.

2.1.4 Necessitats d'habitatge

FASE 5: QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA.

L'aplicació del grau d'exclusió total per motivacions de la necessitat, al nombre de noves llars -317 segons les projeccions derivades de l'escenari de creixement demogràfic moderat, considerant una dimensió mitjana de 2'67 membres/llar l'any 2011 i 2'62 membres/llar l'any 2017- permet quantificar les llars que necessitaran algun tipus d'ajut per a accedir a un habitatge lliure fins l'any 2017:

Taula C8. Llars excloses a Sant Celoni segons motivacions, escenari de finançament i grau d'exclusió social 2010.

EXCLUSIÓ SOCIAL: 2'09%		TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
Escenari estalvi	32,05%	102	11	57	3	24	7
Escenari tendencial	36,46%	116	14	65	3	27	7
Escenari conservador	50,80%	161	15	90	5	44	7

EXCLUSIÓ SOCIAL: 3'06%		TOTAL	EMANCIPACIÓ	RENDES BAIXES	CANVIS ESTRUCTURA	GENT GRAN	EXCLOSOS SOCIALS
Escenari estalvi	33,06%	105	11	57	3	24	10
Escenari tendencial	37,48%	119	14	65	3	27	10
Escenari conservador	49,91%	158	15	91	5	38	10

Font: elaboració D'Aleph a partir de l'aplicació de la metodologia de la GSHUA a les projeccions de llars (CED) i hipòtesis pròpies.

Tal com es pot apreciar, **entre 102 i 161 noves llars s'estima que romandran excloses del mercat residencial lliure de Sant Celoni fins l'any 2017**:

- Entre 11 i 15 noves llars joves que volen emancipar-se.
- Entre 57 i 91 noves llars adultes amb rendes baixes i cap habitatge propi.
- Entre 3 i 5 noves llars adultes en situació de divisió familiar.
- Entre 24 i 44 noves llars majors de 64 anys sense habitatge propi.
- I entre 7 i 10 noves llars excloses socialment.

La taula anterior mostra el nombre de llars que necessitaran habitatge i que no podran trobar-lo de cap manera al mercat lliure, estimat a partir de les previsions demogràfiques projectades -determinants de la demanda futura d'habitatge-, l'estudi de l'actual demanda d'habitatge al municipi, i l'anàlisi del producte que ofereix el mercat residencial local.

Les xifres anteriors s'han de prendre com a orientació del volum global de necessitats no satisfet pel mercat lliure, però no determina com s'han de cobrir aquestes necessitats, ni, molt menys, estableix que aquest és el volum d'habitatges a edificar. És fonamental, doncs, prendre el grau

d'exclusió residencial amb el seu propi significat: proporció de llars que necessitaran habitatge i que, de mantenir-se les condicions actuals, no tindran cabuda al mercat lliure de propietat.

Les diferents formes de cobrir aquestes necessitats seran, precisament, objecte de les actuacions proposades en aquest Pla Local d'Habitatge.

2.1.5 Les necessitats dels col·lectius sense llar i amb exclusió residencial greu

L'anàlisi dels col·lectius en risc o situació d'exclusió social determina que entre el 2'09% i el 3'06% de la població de Sant Celoni es troba en una situació vulnerable, bé perquè no disposa de llar, bé perquè es tracta d'un col·lectiu exclòs o en risc d'exclusió.

Com ja s'ha fet esment en l'apartat d'anàlisi corresponent, això no implica que aquest percentatge del total d'habitatges assequibles previstos es destini a aquests col·lectius, atès que vàries de les situacions considerades anteriorment poden confluir en les mateixes persones.

D'altra banda, atès que, tal i com s'ha indicat anteriorment, el col·lectiu més desafavorit (sense llar i col·lectius en situació d'exclusió social) és el que requereix atenció amb més urgència, el seu pes determina el percentatge mínim d'habitatges necessaris per a cobrir les seves necessitats, 0'15% del total. Això correspon a uns 25 casos identificats. Així mateix, cal tenir en compte que l'agreujament de la situació econòmica i, en especial, el creixement de les xifres d'atur, suposen una previsió d'increment d'aquestes casuístiques de, com a mínim, entre 7 i 10 noves llars quantificades en l'apartat anterior.

Per tant, la destinació d'habitatges destinats a col·lectius desafavorits ha de comptar amb atendre de forma preferent a les 25 necessitats identificades, que podran esdevenir 35 al final del Pla, sense detriment d'altres casos que al llarg del Pla puguin aparèixer i necessitar de cobertura. Aquestes necessitats serien les més ajustables a habitatges de tipus dotacional.

2.2 PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Les conclusions que es desprenen de l'anàlisi de parc a partir de dades censals, així com de les actuacions en aquest àmbit realitzades amb posterioritat al 2001, són les següents:

Necessitats de rehabilitació:

Respecte al grau de conservació, el 89% dels edificis i el 91% de les llars es consideraven en bon estat l'any 2001 i, en la darrera dècada, s'han acabat un 24,25% dels edificis del municipi. Les llicències corresponents a enderrocaments i millora del parc dels darrers sis anys, apunten a un bon estat general.

Tot i l'absència de dades actualitzades sobre accessibilitat, la dada censal sobre manca d'ascensor als edificis està principalment relacionada amb edificis unifamiliars i plurifamiliars de poca alçada. Les actuacions de millora i rehabilitació dels darrers anys, i la joventut d'una bona part del parc, apunten a una situació que no es considera greu a Sant Celoni. En qualsevol cas, es recomana tenir en compte potenciar mesures que incentivin l'accessibilitat del parc.

En relació a les situacions susceptibles de ser considerades infrahabitatge, destaca un interval percentual molt baix (entre el 2,42% i el 3,44%), determinat fonamentalment per la variable que correspon a estat de l'edifici; aquesta variable, en l'actualitat, presentaria valors molt inferiors als de 2001, atès el procés de rejoveniment del parc. Les actuacions encaminades a la rehabilitació i millora del parc, queda clar que seran determinants per a un canvi substancial en aquest interval. Addicionalment, l'indicador d'habitabilitat del propi Cens, mostra per a Sant Celoni un valor en consonància amb la seva comarca i també amb la demarcació provincial:

- Sant Celoni: 60,89
- Promig Vallès Oriental: 64,61
- Promig demarcació Barcelona: 64,71

Habitatges buits:

La informació censal de 2001 estima que el 19,4% dels habitatges de Sant Celoni estan en situació de parc vacant. Els dubtes sobre la veracitat d'aquesta dada, i el fort creixement dels darrers anys associat a població nouvinguda, aconsellaven una anàlisi basada en consums d'aigua que posés en valor la magnitud real del problema que apuntava el Cens. El treball de detecció de parc vacant realitzat des de l'Ajuntament de Sant Celoni a finals del 2009, aporta noves dades, molt inferiors a les indicades pel cens.

Segons aquest estudi, el percentatge d'habitatge buit sobre el total del parc de Sant Celoni s'estima entre el 2,46% i el 2,58%, i es composa bàsicament d'habitatges plurifamiliars. Es pot afirmar que l'estat de conservació d'aquest parc és satisfactori, tot i que el nivell d'habitatges amb deficiències o en mal estat és superior al global del municipi.

Sobreocupació:

L'anàlisi de les situacions de sobreocupació, realitzada a partir de la informació censal, presenta 52 possibles casos de llars amb set o més persones empadronades, que suposa un 1,20% del parc.

Tenint en compte l'antiguitat de les dades, seria recomanable la realització d'un treball de camp que permetés identificar la ubicació d'aquest casos i la identificació de la seva casuística, en el cas en què els tècnics municipals determinin la rellevància d'aquesta problemàtica en la situació actual.

2.3 COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT I NECESSITATS D'HABITATGE

Habitatge lliure i de protecció

Les projeccions demogràfiques d'aquest Pla local d'habitatge, per al període 2011-2017, indiquen un creixement aproximat de 500 persones per a l'escenari de creixement demogràfic aprovat. Aquest creixement, considerant l'evolució prevista en número de persones per llar, implica incrementar el número de llars en el període de vigència del Pla, des de 6.374 fins a 6.691, és a dir, 317 noves llars.

Caldrà considerar aquestes noves llars per a veure la coherència amb el possible desplegament del Pla general municipal d'ordenació.

El grau d'exclusió residencial a Sant Celoni, que implica no poder accedir a cap producte del mercat lliure d'habitatge, se situa en un interval entre el 32,05% i el 50,8%. Aquesta circumstància suposa que les necessitats de protecció per al període 2011-2017 es quantifiquen entre 102 i 161 noves llars (entre 17 i 27 llars anuals).

Tanmateix, l'escenari de finançament conservador, que a dia d'avui és el més realista, situa les previsions en la part més alta: entre 158 i 161 noves llars per al període amb necessitats d'habitatge assequible (entre 26 i 27 per any).

D'altra banda, d'acord amb l'anàlisi feta del planejament general vigent, del desenvolupament dels sectors en sòl urbanitzable en resulta un potencial de 930 nous habitatges, dels quals un mínim de 230 serien de protecció pública. A més, cal afegir-hi els 54 habitatges del polígon 2 de

"Derivados Forestales" (derivats de la modificació puntual del PGOU i del PMU, per ordre, com assenyalàvem anteriorment i en execució de sentència, de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona).

Aquest potencial, en principi, és suficient per donar resposta a les necessitats del període, quantificades en 317 noves llars de les quals entre 102 i 161 serien susceptibles de protecció.

Ara bé, el problema rau en la dinàmica econòmica i sectorial actual, amb l'activitat constructiva a nivells pràcticament inexistents. De fet, la dinàmica esperada per a la promoció d'obra nova actuarà, amb tota probabilitat, en sentit oposat a les necessitats d'habitatge al període que, tal com es posa de manifest, es generarien a un ritme de 26/27 habitatges anuals.

A nivell teòric, el desenvolupament del sector P-16 Institut, ja preveu 208 habitatges plurifamiliars protegits tot i que caldrà veure el corresponent calendari d'execució.

Per tant, s'entén que **les mesures que siguin alternatives a la promoció d'habitatge protegit hauran de tenir caràcter prioritari per a poder respondre a les necessitats que es generin a curt termini**.

En conclusió, per a poder garantir els criteris del dret a l'habitatge, en la fase propositiva del present pla d'habitatge, caldrà considerar amb especial atenció aquelles mesures que facin referència a la mediació amb la propietat privada del parc d'habitatges d'obra nova –i també de segona mà–, així com a les possibilitats derivades de la incorporació al mercat de lloguer dels habitatges buits existents.

Habitatge dotacional

Respecte a la coherència entre les necessitats d'habitatge per a nivells de renda baixos, o d'habitatges assistencials, amb les possibilitats de creació d'habitatge dotacional, cal destacar que, en l'actualitat, no existeixen habitatges d'aquest tipus a Sant Celoni.

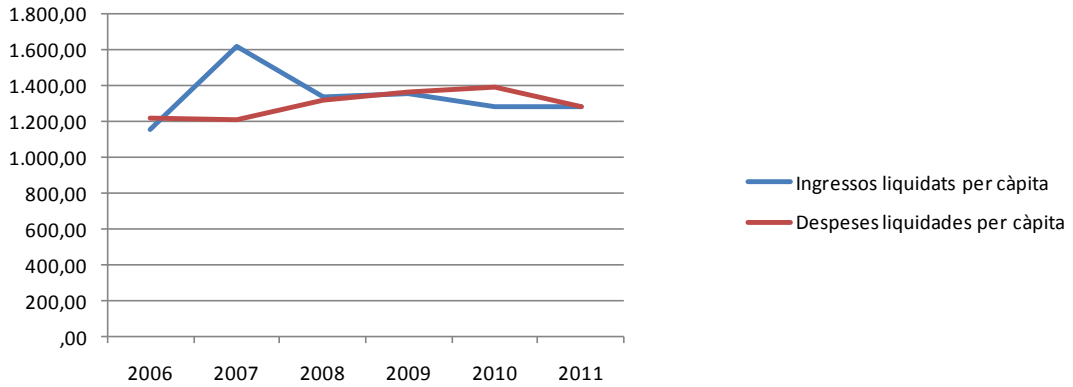
Les hipòtesis assenyalades en el càlcul del nombre d'habitatges dotacionals, indiquen que la destinació d'habitatges destinats a col·lectius desafavorits ha de comptar amb atendre de forma preferent a les 25 necessitats identificades, que podran esdevenir 35 al final del Pla. En aquest sentit, es considera necessari aportar alguna reserva addicional que permeti cobrir aquest tipus de necessitat.

2.4 COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

De l'anàlisi de recursos amb la informació disponible es plantegen les següents conclusions diagnòstiques per al municipi de Sant Celoni:

- El total d'ingressos i despeses liquidades municipals mostra un creixement molt moderat els darrers anys, amb símptomes d'estancament els tres darrers anys, com es pot apreciar en el gràfic següent:

Evolució de l'estructura de la relació ingressos-despeses per càpita 2006-2011. (Liquidacions pressupostàries*)



* L'any 2011 correspon a dades no consolidades de l'estat d'execució pressupostària.

Font: Oficina Virtual per a la coordinació financera amb les Entitats Locals. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

- La relació entre ingressos totals i inversions municipals apunta a una disminució del pes de les inversions que s'inicia l'any 2011.
- L'esfondrament en l'obra nova, iniciat fa tres anys, implica la disminució d'ingressos per taxa de llicències d'obra i d'impostos sobre construccions, que fins ara s'han compensat amb increment de recaptació d'impostos directes.
- Es detecta un creixement significatiu, el darrer any, del capítol de passius financers en l'estructura d'ingressos.
- Aïllant l'impacte del FEIL, el capítol transferències de capital mostra igualment una tendència a la baixa.
- Les dades anteriors, i el context socioeconòmic actual, no fan preveure la possibilitat d'efectuar grans inversions en habitatge.
- El pressupost destinat a habitatge és baix, al voltant dels seixanta-dos mil Euros (62.000€), considerant que es tracta d'una Oficina que assumeix funcions supramunicipals, recentment ampliades amb la incorporació del municipi d'Arbúcies a l'Oficina del Baix Montseny. Aquest pressupost només inclou les despeses de personal associades a dues persones de perfil administratiu, sense incloure el cost de la Seguretat Social. No inclou la despesa salarial d'altres perfils tècnics, imputables a Territori.

2.5 RESULTATS DEL PROCÉS PARTICIPATIU

El **procés participatiu** del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni, liderat per l'empresa Portacabot, tingué lloc durant els mesos de juny i juliol d'aquest any 2012.

Els seus **objectius** eren els que s'assenyalen a continuació (transcripció del document resum elaborat per Portacabot):

- "El procés participatiu del PLH de Sant Celoni, com la resta de polítiques participatives de l'Ajuntament, pretén informar, incloure i fer partícips a tots els agents implicats en les polítiques d'habitatge de Sant Celoni. En aquest cas, mitjançant la celebració de diversos tallers participatius dirigits als següents col·lectius:
    - Els regidors dels diversos grups polítics amb representació al consistori.
    - Els agents professionals vinculats al sector de l'habitatge.
    - Les entitats i la ciutadania.
- A més, a la pàgina web s'ha penjat la informació adient (la Memòria d'Avanç del PLH) i una enquesta per a tota la ciutadania, durant el mes de juny.
- Així doncs, els objectius del procés participatiu són:
    - Informar a tots els agents implicats del procés i del contingut de l'anàlisi efectuat.
    - Validar les principals conclusions de l'anàlisi contingut a la Memòria d'Avanç.
    - Definir de forma conjunta les estratègies i actuacions concretes que ha de contenir el Pla".

Imatge 1. Taller participatiu amb regidores i regidors de l'Ajuntament de Sant Celoni.

Imatge 2. Taller participatiu amb professionals del sector.

Imatge 3. Taller participatiu amb ciutadania i representants d'entitats.

Els **acords assolits en el context del procés participatiu**, els quals han estat incorporats al Pla Local d'Habitatge per a la seva avaluació i (sempre que ha estat possible) incorporació, són els següents (transcripció del document resum elaborat per Portacabot):

"Per tal d'oferir una visió clarificadora de les conclusions a les quals s'ha arribat i en quin grau d'acord es manifesten els tres col·lectius participants, s'ha elaborat un resum per temes dels principals consensos de cada sessió, identificant-los en tres codis de color, marcant en verd les conclusions aparegudes en el sí dels 3 col·lectius, en taronja els apareguts en dos grups i, finalment, en negre els que només apareixen en una de les sessions.

Cal tenir en compte que el fet de no compartir algun raonament no implica forçosament estar-hi en desacord, sinó que no ha aparegut al debat d'aquell col·lectiu o aquest no s'hi ha posicionat a favor o en contra.

1. Seguir treballant l'àmbit de l'habitatge des d'un punt de vista transversal i participatiu, tenint en compte a la població i els professionals i elaborant diagnosis contínues i fidels per conèixer la situació del sector i la població al municipi.
2. Comptar amb més autonomia d'acció en matèria d'habitatge i adaptació a la realitat del municipi. Treballar en sintonia amb les polítiques d'àmbit nacional per no produir un efecte crida.
3. Repensar la construcció d'habitatge públic protegit. Si se'n continua construint, ha de ser més divers, plurifamiliar i adaptant contínuament els preus als del mercat. Ha estat un fracàs construir habitatge públic, s'hi aboquen massa recursos, cal que sigui de lloguer (mai de compra) i de promoció pública, actualment no té un projecte social clar.

4. Fomentar la rehabilitació d'habitatges en mal estat. Cal crear línies d'ajuts i finançament, avantatges fiscals per qui reformi o, fins i tot, aplicar mesures coercitives a qui no rehabiliti habitatges en mal estat.
5. Promoure l'ocupació del parc d'habitatges vacant. Implantar mesures facilitadores o ajuts per rehabilitar. Treballar per ocupar l'habitatge públic protegit de forma immediata. Cercar noves fórmules (més enllà de lloguer i compra) per a l'ocupació de l'habitatge vacant. Aplicar sancions als propietaris que tinguin habitatges buits.
6. Prioritzar el lloguer. Fer campanyes ciutadanes que el promocionin i el visualitzin com a una bona opció. Establir exempcions o mesures fiscals pels propietaris que vulguin llogar els seus habitatges, imposar quotes de lloguer a les noves construccions, adequar-ne un percentatge important pel que fa a l'accessibilitat, atorgar ajuts directes al lloguer i oferir un recurs d'intermediació entre propietaris i llogaters per facilitar les bones relacions i l'entesa.
7. La problemàtica principal és un tema econòmic. Cal adequar més l'oferta a la demanda. Cal investigar, treballar i aplicar noves fórmules de tinença.
8. S'ha de donar respostes ràpides i eficaces als més vulnerables. Cal disposar d'habitatge municipal per urgències, millorar el projecte d'habitatges d'inclusió. Les polítiques d'habitatge s'han de centrar en aquest col·lectiu. Cal afrontar situacions de persones al límit de la vulnerabilitat o en greu risc d'exclusió que practiquen o tenen intenció d'iniciar comportaments il·legals en matèria d'habitatge.
9. Tenir especial cura de polítiques d'habitatge que tinguin en compte la gent gran i els problemes d'accessibilitat que presenten.
10. Fomentar més oferta d'habitatge al centre de la ciutat, creant un model de ciutat més compacte, més vertical.
11. Aprovar i treballar per instaurar la dació en pagament.
12. Potenciar el turisme per a promoure el lloguer turístic.
13. Modificar aspectes del planejament urbanístic actual per a flexibilitzar normatives o requeriments de les noves construccions o les rehabilitacions d'edificis (especialment els requeriments energètics, d'aparcament o densitat)".

3 OBJECTIUS I ESTRATÈGIES

3.1 OBJECTIUS

Els objectius i estratègies del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni (PLH) venen condicionats per la diagnosi i anàlisi de la situació actual, el context socioeconòmic, l'abast del PLH de 2006 i les polítiques públiques que afecten l'habitatge. Per això cal fer una declaració d'intencions, de caràcter estratègic, que necessàriament ha de condicionar de forma decisiva el procés d'elaboració i la implementació del Pla Local d'Habitatge.

La conjuntura econòmica i constructiva estan passant per un moment de declivi que, segons sembla, seguirà vigent, com a mínim, a curt i mitjà termini. Aquest fet té una doble repercussió pel que fa als objectius i estratègies del Pla.

En primer lloc, té una afectació directa sobre les finances locals, les quals es veuran afectades en el sentit de limitar de forma molt directa el seu poder inversor. Malgrat que Sant Celoni és un municipi que manté una activitat industrial rellevant, la davallada d'aquesta i, sobretot, la caiguda en picat de l'activitat constructiva provoquen una reducció en el nivell d'ingressos municipals; i no es preveu que aquest repunti de forma rellevant durant els propers exercicis.

A més, com és prou conegut, la Generalitat no podrà compensar, amb recursos propis, aquesta limitació local: l'endeutament públic i un nivell d'ingressos insuficient per a cobrir la despesa corrent més la financera (en definitiva, un context econòmic i financer complicat), han deixat la política pública d'habitatge en un segon terme respecte a d'altres prioritats més urgents.

En segon lloc, cal tenir en compte la manca (o retraïment) de recursos inversors des del sector privat, molt especialment en el sector constructiu.

Així, cal pressuposar que en el futur més immediat, i si no hi ha algun factor extern fins ara no conegut que hi intervingui de manera important en sentit contrari, les possibilitat teòriques de promoció d'habitatge protegit tindran dificultats a l'hora de traduir-se en execucions efectives.

En aquest sentit, el Pla Local d'Habitatge ha de sobreviure a la crisi econòmic-financera (i immobiliària), però l'ha de tenir present en el disseny de propostes i, sobretot, en un plantejament honest i transparent: actualment no serveix de res un Pla de màxims que, amb total seguretat, mai no s'arribarà a desenvolupar. En canvi, plantegem un Pla Local d'Habitatge centrat en propostes d'actuació realistes i realitzables, que tingui com a missió la resolució, amb els instruments disponibles i previsiblement disponibles, les necessitats futures d'habitatge, però

tractant d'optimitzar l'atenció a les originades a curt termini. Per això el Pla pren una especial atenció sobre l'estructura municipal dirigida a atendre les necessitats ciutadanes en matèria d'habitatge.

El **tractament del desenvolupament del planejament urbanístic vigent a Sant Celoni** mereix una **justificació** per a què pugui ésser entès en tota la seva dimensió. El Pla Local d'Habitatge de l'any 2006, ara en procés de revisió, centrava el gruix de les seves actuacions en el planejament urbanístic, el seu desenvolupament i la seva gestió, a través de la promoció d'habitatges de protecció oficial en els seus diferents règims. Sis anys després, la situació ha canviat radicalment i, al mateix temps, el desenvolupament del planejament no ha avançat gaire. Per això, aquest Pla Local d'Habitatge dóna com a bones les recomanacions realitzades pel PLH de 2006 però, donades les circumstàncies i les dificultats per a promoure la construcció d'habitatges, deixa congelades les possibles accions en aquest sentit. D'aquesta manera, aquesta actualització del Pla Local d'Habitatge se centra, com veurem a continuació, en altres tipus d'objectius, estratègies i accions.

Vegem, a continuació, quins són els **objectius del Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni**:

3.1.0 Objectiu general

O1. OBJECTIU GENERAL	
O11	SATISFER, DURANT EL PERÍODE DE VIGÈNCIA DEL PLH, LES NECESSITATS D'HABITATGE IDENTIFICADES I NO RESOLTES DEL MERCAT D'HABITATGE LLIURE, AMB ATENCIÓ ESPECIAL A LES NECESSITATS SOCIALS

3.1.1 Objectius específics

O2. OBJECTIUS ESPECÍFICS	
O201	**OBJECTIU 1**. DEFINIR LA UTILITZACIÓ DEL DIPÒSIT ECONÒMIC DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I D'HABITATGE
O202	**OBJECTIU 2**. CONSOLIDAR L'OFICINA D'HABITATGE COM A INSTRUMENT LOCAL I SUPRAMUNICIPAL AL SERVEI DE L'HABITATGE
O203	**OBJECTIU 3**. DONAR COBERTURA A LES NECESSITATS D'HABITATGE DERIVADES DE LES POLÍTIQUES SOCIALS
O204	**OBJECTIU 4**. POSAR A DISPOSICIÓ DELS SERVEIS SOCIALS UNA BORSA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

O205	**OBJECTIU 5**. MOBILITZAR EL PARC EXISTENT PER DONAR RESPOSTA MAJORITÀRIA A LES NECESSITATS D'HABITATGE
O206	**OBJECTIU 6**. ACONSEGUIR LA MILLORA DEL PARC D'HABITATGES, LA SEVA ACCESSIBILITAT I CONDICIONS D'ÚS
O207	**OBJECTIU 7**. POTENCIAR EL LLOGUER COM A RÈGIM DE TINENÇA
O208	**OBJECTIU 8**. INCENTIVAR EL COOPERATIVISME, AJUDANT A GENERAR CULTURA, EN LA PROMOCIÓ D'HABITATGES
O209	**OBJECTIU 9**. INCENTIVAR I DONAR SUPORT A LA PROMOCIÓ, EN QUANTITATS I CRITERIS REALISTES I MOLT ESTUDIATS, DE NOVES UNITATS D'HABITATGE PER COMPLETAR LA MOBILITZACIÓ DEL PARC EXISTENT
O210	**OBJECTIU 10**. PROGRAMAR I RACIONALITZAR L'ÚS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

3.2 ESTRATÈGIES

La consecució dels objectius plantejats passarien per les següents **estratègies**, les quals duen associades, a la seva vegada, les actuacions que s'assenyalen a l'apartat següent.

Per a cada estratègia, s'assenyala quin o quins objectius s'intenten assolir, així com el pes de l'estratègia sobre el conjunt del Pla Local d'Habitatge i el seu nivell de prioritat.

E1. ESTRATÈGIES DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT CELONI

E11	**PROMOCIÓ DE NOVES FÒRMULES DE GESTIÓ I PROMOCIÓ**	
	OBJECTIUS O201, O202, O204, O207, O208, O209, O210	
	PES GRUP E11/TOTAL PLH	**20**
	PRIORITAT	***1***
E12	**UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE**	
	OBJECTIUS O201, O202, O203, O207, O208, O209, O210 (O204)	
	PES GRUP E12/TOTAL PLH	**15**
	PRIORITAT	***1***

E13	**GENERACIÓ DE NOVA OFERTA D'HABITATGES (USATS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ)**	
	OBJECTIUS O201, O202, O203, O207, O208, O209, O210	
	PES GRUP E13/TOTAL PLH	**15**
	PRIORITAT	***1***
E14	**MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES**	
	OBJECTIUS O202, O203, O205, O206, O207	
	PES GRUP E14/TOTAL PLH	**15**
	PRIORITAT	***1***
E15	**GESTIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE**	
	OBJECTIUS O201, O202 (O203, O205, O210)	
	PES GRUP E15/TOTAL PLH	**10**
	PRIORITAT	***2***
E16	**RECURSOS, ORGANITZACIÓ I DIFUSIÓ**	
	OBJECTIUS O201, O202 (O203, O205, O210)	
	PES GRUP E16/TOTAL PLH	**10**
	PRIORITAT	***2***
E17	**MILLORA DEL PARC D'HABITATGES**	
	OBJECTIUS O201, O202, O205, O206, O207 (O204)	
	PES GRUP E17/TOTAL PLH	**10**
	PRIORITAT	***3***
E18	**PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA**	
	OBJECTIUS O202, O203, O207, O208, O209, O210 (O204)	
	PES GRUP E18/TOTAL PLH	**5**
	PRIORITAT	***4***

4 ANNEX: COL·LECTIUS VULNERABLES A SANT CELONI 2012

Col·lectiu	Definició	Font	Nombre de casos any de referència	Població any de referència	Indicador: nombre de casos/pobl any referència (%)	Nombre de casos estimat	Nombre d'exclosos Grup A: 100% del nombre total Grup B: 20-30% del nombre total		Indicador: nombre de casos estimat/pobl any (%)	
A. Sense llar i altres persones o col·lectius en situació d'exclusió social			**25**	**16.905**	**0,15%**	**25**	**25**		**0,15%**	
Persones sense sostre	Nombre de persones que viuen a l'espai públic	Serveis Socials , 2010	1	16.905	0,01%	1	1		0,01%	
Persones sense llar	Nombre de persones que viuen en centres de serveis socials, albergs, allotjaments temporals o institucions assistencials	Serveis Socials , 2010	6	16.905	0,04%	6	6		0,04%	
Residents en habitatges insegurs	Nombre de persones que viuen en habitatges sense títol legal, amb notificació de desnonament o sota violència de la família o de la parella	Serveis Socials , 2010	18	16.905	0,11%	18	18		0,11%	
B. Col·lectius vulnerables o amb risc d'exclusió social			**594**	**16.905**	**3,51%**	**415**	**420**	**630**	**2,48%**	**3,73%**
Joves en situació vulnerable	Nombre de joves (19-25 anys) ex-ingressats en centres d'acolliment o amb altres problemàtiques socials	Serveis Socials , 2010	1	16.905	0,01%	1	**0**	**0**	0,00%	0,00%
Dones en situació vulnerable	Nombre de llars monoparentals encapçalades per dones	Padró 2010	**178**	**16.905**	**1,05%**	**178**	**36**	**53**	**0,21%**	**0,32%**
Gent gran en situació vulnerable	Nombre de llars unipersonals >75 anys	Padró 2012	**415**	**16.949**	**2,45%**	**415**	**83**	**125**	**0,49%**	**0,74%**
Total adults en situació vulnerable			**1.010**	**16.860**	**5,99%**	**1.071**	**301**	**452**	**1,78%**	**2,67%**
Adults en situació vulnerable	Nombre d'aturats sense subsidi d'atur[1]	SEPE, maig de 2012 i SEPE, maig de 2011	**429**	16.949	2,53%	**429**	**86**	**129**	0,51%	0,76%
	Nombre de persones amb problemes de drogodependències, psíquiques o altres problemàtiques socio-sanitàries	Serveis Socials, 2010	0	16.905	0,00%	**0**	**0**	**0**	0,00%	0,00%
	Nombre de persones amb reconeixement de discapacitat	Estudi CCVO2009	**1.010**	**16.860**	**5,99%**	**1.071**	**214**	**321**	**1,27%**	**1,90%**
	Nombre de persones immigrades d'origen no comunitari sense permís de treball	Serveis Socials, 2010	5	16.905	0,03%	**5**	**1**	**2**	0,01%	0,01%
	Nombre de persones preses o ex-preses	Serveis Socials, 2010	1	16.905	0,01%	**1**	**0**	**0**	0,00%	0,00%
Total col·lectius vulnerables							**445**	**655**	**2,63%**	**3,87%**

[1] La mateixa variable, per al mes de maig de 2011, donava un total de 398 persones aturades sense subsidi d'aur. En un any, l'increment ha estat de 31 persones, sobretot a conseqüència de la pèrdua del dret al subsidi d'atur (prestació de nivell assistencial).

Font: elaboració Daleph a partir d'informació especificada

Com es pot comprovar en el quadre adjunt, l'actualització del quadre de col·lectius vulnerables a Sant Celoni s'ha pogut realitzar, per a l'any 2012, només per a un petit grup de variables, l'evolució de les quals és la que passem a descriure a continuació:

- Gent gran en situació vulnerable. Per analitzar la situació per la qual travessa aquest col·lectiu, utilitzem les dades del nombre de llars monoparentals encapçalades per persones grans corresponents a l'any 2012 (Padró d'habitants de juliol de 2012). Segons aquesta font, el nombre de llars unipersonals encapçalades per persones de més és de 415, un 6,68% més que dos anys abans (2010). El nombre de casos estimat creix per a qualsevol dels dos escenaris plantejats: el nombre de persones excloses arriba al 20% o al 30% del volum del col·lectiu, persones de més de 75 anys que encapçalen un habitatge.
- Dins el col·lectiu de les persones adultes en situació vulnerable, el nombre d'aturats sense subsidi d'atur no ha parat de créixer, assolint-ne la xifra de 419 el maig de 2012 (un 7,79% més que un any abans). En aquest cas, el nombre de persones excloses se situaria entre 86 i 219, entre l'0,56 i el 0,76% de la població de Sant Celoni l'any 2012. A més, cal prendre en consideració el fet que una part significativa d'aquestes persones tenen una família al seu càrrec, de manera que l'afectació és, en termes del volum de persones afectades, encara més important del que assenyalen aquestes dades.

En conjunt, l'actualització de les dades de vulnerabilitat d'aquests dos col·lectius implica que el col·lectiu de persones amb situació de vulnerabilitat passaria d'una forquilla de [353, 517] casos a una altra de [445, 655] casos, amb un increment del 26% i de 0,54 i 0,81 punts percentuals respectivament.

És a dir, com era d'esperar i se'ns demanava en el Procés participatiu d'aquest Pla Local d'Habitatge, les situacions de vulnerabilitat continuen augmentant i, per tant, les necessitats d'habitatge també. En aquest context, la necessitat de dissenyar i d'implementar polítiques públiques d'habitatge és més vigent que mai.

DALEPH

www.daleph.com