

## ESTAT DELS HABITATGES CONSTRUÏTS

### PARC D'HABITATGES ENVELLIT: NOMBRE IMPORTANT D'HABITATGES AMB NECESSITAT DE REHABILITACIÓ

- Edat mitjana dels edificis de 38 anys.
  - Uns 5.810 habitatges principals es troben en estat deficient (6%), per sobre la mitjana provincial, sobretot en el districte 2 i 1.
  - Un 2,3% dels habitatges estan en mal estat o ruïnós (1.758 habitatges o 586 edificis), especialment en el districte 6 i 4. Un 38% són habitatges buits o secundaris.
  - Només un 0,4% dels habitatges que d'acord amb la normativa haurien d'haver fet la Inspecció tècnica de l'edifici (ITE) l'han realitzat.
- 

### IMPORTANT NOMBRE D'HABITATGES BUITS:

- Forquilla d'entre 4.735 a 13.075 habitatges buits (5% o 14% del total d'habitatges), principalment als districtes 4, 5 i 6.
  - Un 25% dels habitatges buits són d'entitats financeres, la resta de particulars. Des de l'Ajuntament s'han iniciat gairebé 1.200 expedients (sancions) a entitats financeres perquè mobilitzin els habitatges buits.
- 

### IMPORTANT NOMBRE D'HABITATGES OCUPATS IRREGULARMENT

- Intermediació des de l'ajuntament en 976 casos d'ocupació irregular
  - Aproximadament el 20% tenen com a titular persones físiques mentre que la resta són eminentment enfitats financers o societats gestores de béns immobles.
  - Aquestes situacions es concentren principalment a Ca n'Anglada, Can Palet i Sant Pere Nord.
- 

### SITUACIONS D'HABITATGES SOBRECUPATS

- Forquilla d'entre 273 i 2.523 habitatges sobreocupats (0,3%-3% de les llars).
  - Aquestes situacions van en augment, concentrats sobretot a Ca n'Anglada i en menor mesura a Can Palet, Sant Pere Nord, La Maurina.
  - Es percep situacions de relloguer d'habitacions .
- 

### EXISTÈNCIA DE BLOCS D'HABITATGES DE PLANTA BAIXA I TRES O MÉS PISOS SENSE ASCENSORS QUE DIFICULTEN LA MOBILITAT I ACCESSIBILITAT, ESPECIALMENT, DE LES PERSONES D'EDAT AVANÇADA.

- Des de les administracions s'ha promogut la instal·lació d'ascensors en blocs plurifamiliars en el conjunt de la ciutat i especialment a Can Palet II, La Maurina i Ca n'Anglada.
  - Actualment hi ha uns 12.300 habitatges de PB+3 sense ascensor a la ciutat, això és uns 1.600 edificis.
  - La manca d'ascensor afecta sobretot als blocs construïts abans dels anys 70, principalment als districtes 6 i 4, i en menor mesura el 2.
-

## **EXISTÈNCIA DE PROGRAMES D'AJUTS MUNICIPALS I AUTONÒMICS PER A LA MILLORA D'ELEMENTS COMUNS DELS EDIFICIS**

- S'han portat a terme diferents programes de rehabilitació (Pla de Barris La Maurina, Ca n'Anlada, Quadrant centre, Can Palet II).
- Entre el 2005-2010 s'han donat ajuts a la rehabilitació per a 6.202 i entre el 2011-2017 per a 1.139 habitatges: 470 per accessibilitat, 663 per conservació i 5 per sostenibilitat.
- Hi ha un programa d'arranjament intern dels habitatges (petites reformes).

## **LES PERSONES I L'HABITATGE**

### **ALTA DEMANDA D'HABITATGE SOCIAL, ESPECIALMENT PER PART DEL COL·LECTIU JOVE, GENT GRAN I LLARS ADULTES AMB POCOS RECURSOS.**

- Al registre d'habitatge protegit (RSHP) de la ciutat hi ha inscrites 4.611 persones.
- Un 9% de les persones inscrites al RSHP declara no tenir cap ingrés (414 persones) i un 38% té ingressos però inferiors als 10.000€ anuals (1.755 persones).
- Més de la meitat dels inscrits al RSHP (58%) són llars formades per 1 o 2 membres
- Els col·lectius més vulnerables són les famílies amb fills i/o filles a càrrec. La franja d'edat amb un major nombre d'inscrits al RSHP és la de 30 a 44 anys (44% del total).
- El col·lectiu de persones majors de 65 anys inscrit al RSHP ha incrementat els darrers anys i actualment representa el 7% del total d'inscrits.
- L'any 2017 es van atorgar 2.177 ajuts autonòmics al pagament del lloguer i 85 ajuts d'especial urgència.

---

### **VULNERABILITAT RESIDENCIAL I SITUACIONS DE SENSELLARISME**

- La vulnerabilitat residencial s'estén a tots els barris de la ciutat, si bé hi ha barris amb un nivell més alt de risc com Sant Llorenç, Ca n'Anlada, Montserrat, Guadalhorce, Can Palet II, i alguns sectors de La Maurina i Sant Pere Nord- Égara.
- Les situacions de sensellarisme a la ciutat (sense sostre i sense llar) es xifren al voltant d'unes 40 persones.
- En quant a recursos residencials, hi ha el servei de l'ANDANA per a persones sense sostre i també el projecte per a persones sense sostre amb problemes de salut mental i s'ha iniciat el projecte Housing First

---

### **ELS CASOS DE DESNONAMENTS ES MANTENEN I SÓN UNA PROBLEMÀTICA IMPORTANT A LA CIUTAT**

- L'any 2017 l'Ajuntament de Terrassa va intermediar 627 casos de desnonaments, dels quals només 33 es van executar.
  - Un 42% dels desnonaments són de persones que no poden pagar el lloguer i un 50% per ocupació irregular de l'habitatge, el 8% restant són altres situacions.
  - El fons de lloguer social d'emergència (Mesa) de Terrassa ha passat de tenir 33 habitatges assignats el 2013 a 123 l'any 2017.
-

## **SITUACIONS DE POBRESA ENERGÈTICA**

- El darrer any l'Ajuntament de Terrassa va realitzar 606 informes per impedir el tall dels subministraments a famílies vulnerables.
  - L'any 2017 es van atorgar 2.340 ajuts municipals d'urgència social en concepte d'habitatge, dels quals 1.686 van ser per pagament dels subministraments bàsics.
- 

## **NECESSITAT DE MÉS AJUTS I RECURSOS PER ALS COL·LECTIUS VULNERABLES**

- Des del Servei de Polítiques Socials d'Habitatge es dona informació en la intermediació del deute de lloguer i d'hipoteca (OFIMEH-LL i OFIMAPE).
- Es disposa d'un servei d'intermediació en ocupacions i de dinamització comunitària.
- Es gestionen els ajuts autonòmics al pagament del lloguer i es proporcionen ajuts municipals en concepte d'habitatge.
- Existeix un parc públic municipal i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per fer front a la demanda social.
- Es disposa d'un pis per a situacions de violència de gènere
- Les entitats socials realitzen un paper fonamental en garantir un habitatge als col·lectius més vulnerables (Prohabitatge, Caritas, AIDE, Creu Roja, Prodis,...).
- No s'han realitzat promocions d'obra nova de parc públic des de l'any 2011.

## **OFERTA I DEMANDA D'HABITATGE**

### **DESAJUST ENTRE L'OFERTA I LA DEMANDA D'HABITATGE DE LLOGUER: POCA OFERTA DE LLOGUER I PREUS MITJOS PER SOBRE LA CAPACITAT DE LES LLARS**

- L'oferta de lloguer representa el 6,5% del total en el mercat
  - El preu mig del lloguer a Terrassa és de 700-750€/mes mentre que la població demanda pisos de 600-650€/mes
  - No hi ha oferta d'habitatges per sota els 450€ mensuals
- 

### **LES TIPOLOGIES D'HABITATGE OFERTAT ES CORRESPONEN AMB LA DEMANDA, SI BÉ LA DISTRIBUCIÓ EN EL TERRITORI ÉS DESIGUAL.**

- El principal col·lectiu de demanda d'habitatge és el jove per emancipació (50% del total de la demanda) que busca pisos de 2-3 habitacions.
  - La tipologia ofertada de pisos entre 60 i 100m<sup>2</sup> (55% de l'oferta) i es correspon amb les necessitats de la demanda.
  - Poca oferta d'obra nova, malgrat que es preveu un repunt els propers anys. Es preveu en els propers anys la incorporació d'uns 400 nous habitatges.
  - Els habitatges nous de petites dimensions (< 40m<sup>2</sup>) no són significatius en el municipi a data d'avui i representen un 2% del total de l'oferta.
-

## **LES ENTITATS FINANCERES HAN PASSAT A JUGAR UN PAPER IMPORTANT EN EL MERCAT IMMOBILIARI**

- Les entitats financeres i fons inversors disposen d'una bona part del sòl i habitatges del municipi.
  - S'observa un increment de crèdits per a hipoteques per part de bancs i caixes.
  - Retorn de la figura de l'inversor per tal d'incrementar patrimoni o bé per rendibilitzar els estalvis
- 

## **LA CIUTAT NO DISPOSA DE PROU HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL O HABITATGE SOCIAL PER DONAR RESPOSTA A LA DEMANDA.**

- Els habitatges protegits construïts a la ciutat des del 1951 fins a data d'avui han estat uns 10.575, però a data d'avui només 5.835 mantenen la qualificació; els altres s'han desclassificat.
- De l'habitatge protegit construït, un 14% ha estat de lloguer, la resta era de venda.
- El parc destinat a polítiques socials representa actualment el 3-4% del total, mentre que els objectius a nivell de país serien del 15%.
- La mesa d'emergència disposava el 2017 d'uns 123 habitatges mentre que les unitats familiars susceptibles de portar a la Mesa de valoració eren de més d'un miler).
- La borsa de mediació per al lloguer social de Terrassa té al voltant de 600 habitatges.
- El parc d'habitatge públic de la ciutat de la Societat d'Habitatge i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és de 1.667 habitatges.

## **EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC I LES RESERVES PER FUTUR HABITATGE**

### **SÒL SUFICIENT PER GENERAR NOUS HABITATGES PERÒ CONDICIONAT AL SEU DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC**

- El Pla d'ordenació urbanística municipal de Terrassa (POUM) defineix un elevat nombre d'àmbits residencials. Hi ha 88 àmbits actualment pendents de desenvolupar.
- Si es construeix tot el que permet el POUM, la ciutat podria crear uns 42.000 nous habitatges.
- Les reserves per crear habitatges de protecció oficial permetrien obtenir 8.400 habitatges, la meitat dels quals en Plans parcials (Les Aymerigues, Can Colomer-Torrent Mitger i Can Marcet).
- Les projeccions demogràfiques estimen que es crearan unes 600 llars l'any els propers 6 anys, segons l'escenari mitjà, passant de les 83.018 llars actuals a 86.648 l'any 2024.
- La ciutat té un saldo migratori positiu, sobretot de persones procedents del Vallès i de l'Àrea Metropolitana

### **LA CIUTAT HA CONSTRUÏT POCOS HABITATGES DOTACIONALS**

- Els 3 perfils principals de les persones inscrites al registre de sol·licitants són: joves en edat d'emancipació, gent gran, i llars adultes.
  - Hi ha 5 reserves de sòl per a construcció d'habitatges en clau urbanística AT (allotjaments tutelats), que equivaldria a la d'habitatge dotacional.
  - Només hi ha un bloc construït de 46 habitatges en clau AT (carrer Sant Leopold).
  - Si es creés la clau dotacional, amb una modificació de POUM, es podrien classificar uns 126.000m<sup>2</sup> de sòl.
-

### **SUFICIENT PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE (PMSH)**

- Terrassa té constituït el PMSH per acord de Ple el 2004.
- Entre l'Ajuntament, la Societat municipal d'habitatge i Foment Terrassa es disposa de terrenys per a 336.000m<sup>2</sup> de sostre, això és per a la construcció d'uns 4.056 habitatges (1.600 en el Pla Parcial Aymerigues).
- El Consistori disposa de solars ja aptes per edificar per construir 1.098 habitatges de protecció oficial.