

L'equip redactor esta compostat per:

Direcció i co-redacció:

Rosa Maria Ibarra, Regidora d'habitatge de l'Ajuntament de Valls (octubre 2009 – maig 2011)
Judit Fàbregas, Regidora d'Acció Territorial, Habitatge i Barri Antic (juny 2011 – abril 2015)

Coordinació i co-redacció

Montserrat Mercade

Anàlisi, estudis i co-redacció

Pedro E. Garcia, Promocions Econòmiques Valls, SA.
Jaume Gironés, Ajuntament de Valls
Cecília Salvany, Ajuntament de Valls
Francesca Barbera, Ajuntament de Valls
Sílvia Caire, Ajuntament de Valls

INDEX

0. INTRODUCCIÓ.....	03
1. ANÀLISI	11
2. DIAGNOSI.....	105
3. OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	121
4. ESTRATÈGIES I LÍNIES D'ACTUACIÓ	124
5. SEGUIMENT I EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE.....	140

0. INTRODUCCIÓ

Nota prèvia

El document d'anàlisi i diagnosi es va elaborar entre els anys 2010 i 2011, amb informació demogràfica de l'any 2010 i anys anteriors i amb informació dels Serveis Socials corresponents als anys 2008 a 2010, afegint-se a principi de l'any 2012 informació del 2011. Les estimacions de població i llars es van realitzar emprant les sèries publicades en aquell moment, i tot i que la crisi econòmica era anterior al moment d'elaborar les anàlisis (any 2008), encara no es disposava d'informació suficient per a poder realitzar una valoració mínima sobre quin podria ser el seu impacte en les dinàmiques demogràfiques.

Tot amb tot, en la seva estimació ja es va tenir en compte una desacceleració del creixement (en els tres escenaris es considerava que els primers anys hi hauria una regressió en el creixement) però amb el pas del temps s'ha demostrat que aquesta es va dimensionar de manera moderada ¹. D'aquí doncs la necessitat no només d'actualitzar tota aquella informació que fos possible ² sinó també revisar les estimacions de població i llars.

Per una altra banda, en les estimacions de la població en risc o situació d'exclusió social sempre hi ha hagut el problema de fer el trasllat correcte de les dades de problemàtiques i intervencions (que no d'usuaris i expedients) a persones i llars; se sabia que no expressaven usuaris ni expedients sinó la quantitat de vegades que un recurs havia estat emprat, amb el que la transformació de problemàtiques en població i llars requeria treballar amb coeficients reductors per ajustar-los, tot i sense tenir una referència clara de quina podia ser la relació problemàtica—\usuari i/o llar.

A l'any 2012 els Serveis Socials de Valls, dependents de l'Atea de Benestar Social, van canviar el programari d'entrada de la informació. Amb aquest es pot tenir unes dades més ajustades per a la transformació de les problemàtiques amb incidència directa o indirecta en relació l'habitatge en persones i llars. La informació corresponent al 2012 ha posat de relleu que el coeficient corrector emprat ³, s'havia quedat curt: en establir la relació entre les problemàtiques dels anys anteriors i la nova informació s'ha observat que les primeres triplicaven a les segones tot i que el nombre d'expedients i usuaris seguien creixent. Altrament dit, la informació dels anys 2008 a 2010 era bona però reflectia unes situacions de dificultats serioses dels seus usuaris que no van ser prou valorades (en el sentit del recorregut d'una persona) i la informació de 2012 permet redimensionar les estimacions més ajustades a la població i llars en risc o situació d'exclusió social – residencial.

Finalment, el reajustament en totes les estimacions ha suposat també un reajustament en les estimacions de la demanda d'habitatge assequible.

¹ Entre el 2012 i el 2013 Valls perd més de 400 habitants i tot i que en l'any anterior havia guanyat efectius aquest guany no va compensar l'anterior pèrdua (entre el 2010 i el 2011 havia perdut quasi 150 habitants, mentre que el guany entre el 2011 i 2012 no va arribar a la setantena).

² A marc de 2014 no esta disponible encara tota la informació del cens de població i edificis del 2011, i encara manquen dades demogràfiques de l'any 2013.

³ Es va establir una relació d'1,8 problemàtiques per usuari, amb el pressupòsit que no tots els usuaris tenia més d'un recorregut en les problemàtiques ateses.

0.1. ANTECEDENTS, MARC LEGAL I NATURALES A DEL PLH

0.1.1. Antecedents

La voluntat de l'Ajuntament de fer una radiografia de la situació actual del municipi i conèixer les necessitats generals d'habitatge i més en concret les d'habitatge assequible, així com la identificació de la necessitat de revisar el seu planejament urbanístic vigent i la implementació del PLH en el procés de revisió i aprovació del nou POUM, són dos dels objectius que emmarquen la redacció del Pla Local d'Habitatge.

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'Ajuntament de Valls en aplicació de l'acord de la Junta de Govern Local de data 22 de setembre de 2009, en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi.

0.1.2. Marc legal

El Pla Local d'Habitatge es redacta dins del marc del desenvolupament de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorguen als ajuntaments per a dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge; i de la definició d'aquest instrument que es conté en la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya, parcialment modificada per la Llei 9/2011 del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (DOGC 6035 del 30 de desembre del 2011) i, de manera complementària, en la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 i el Decret 305/2006 de 18 de juliol per el que s'aprova el seu Reglament.

En efecte, l'article 84 de l'Estatut de Catalunya estableix que els governs locals tenen competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Pel que fa a la Llei del Dret a l'Habitatge, modificada per la Llei 9/2011, en el seu article 11 (no modificat) inclou als Plans Locals d'Habitatge entre els instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14, en que l'article 152 de la Llei 9/2011 modifica l'apartat 1⁴, i deroga l'apartat 7⁵, els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

També el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre que continguin tots els aspectes relacionats en l'esmentat article.

4 El PLH deixa de ser obligat per a poder concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat; amb aquest instrument passen a tenir caràcter preferent.

5 Derogació de l'article sobre la possibilitat d'inclusió en els PLH la declaració d'estar inclosos en àrees de demanda forta i acreditada delimitades en el Pla territorial sectorial d'habitatge.

0.2. PROCÉS DE REDACCIÓ, TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PLH.

El PLH és un document que permet analitzar la situació del municipi en matèria d'habitatge i determinar els escenaris possibles d'evolució així com la proposició d'actuacions a desenvolupar en els propers sis anys.

Un dels principals propòsits d'aquest document és determinar les necessitats d'habitatges social al municipi per tal de preveure i orientar les actuacions que cal emprendre en matèria d'habitatge per als propers anys.

El procés de redacció d'aquest Pla local d'habitatge s'ha realitzat sota l'encàrrec i la coordinació de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Valls. Per la complexitat de la informació que requereix un document com un PLH, s'ha comptat amb la col·laboració de diferents organismes i serveis del propi Ajuntament, els quals han participat en l'anàlisi i estudis sectorials així com en la seva redacció. Igualment, per la coincidència temporal de la redacció d'aquest PLH amb l'elaboració del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha pogut comptar amb la col·laboració de l'equip redactor del POUM.

El seguiment durant el procés d'elaboració i redacció del present document, s'ha realitzat a les oficines de l'Àrea de Territori mitjançant un seguit de reunions de treball planificades en funció de cada etapa de redacció i dels processos de participació ciutadana. Totes les reunions de seguiment en la fase d'avanç han estat presidides per la Regidora d'habitatge de l'Ajuntament de Valls, Rosa Maria Ibarra, i les reunions de seguiment en la fase de definició d'objectius i propostes d'actuacions han estat presidides per la Regidora d'Acció Territorial, Habitatge i Barri Antic, Judit Fàbregas. En la primera fase de treball hi han participat Pedro E. Garcia, de Promocions Econòmiques Valls, SA., Jaume Gironès, Cecília Salvany i Francesca Barberà, tots tres de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Valls, i Montserrat Mercadé, consultora externa i co-autora del treball. En la segona fase s'ha comptat amb la col·laboració de Sílvia Caire, també de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Valls i amb la col·laboració puntual de Pedro E. Garcia, de Provals, Joan Carles Sanz i Montserrat Gutiérrez, de l'Àrea de Serveis Socials de l'Ajuntament de Valls i Jaume Gironès, de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Valls.

Un cop finalitzat el procés de redacció, s'inicia la tramitació del present document que s'haurà d'ajustar al que estableix la legislació de règim local respecte al règim de funcionament i d'adopció d'acords. Un cop esgotat el període d'exposició pública es du a terme l'estudi i valoració de les al·legacions que s'hagin pogut rebre, redactant el corresponent informe sobre aquestes i procedint, en cas d'escaure's a modificar el contingut del PLH. L'aprovació del document correspon al Ple de l'Ajuntament.

Tal i com determina l'apartat 14.11 sobre la necessitat de comunicació de l'acord d'aprovació al departament corresponent, per a concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge i li n'ha de trametre un exemplar. El departament pot requerir a l'ajuntament, de manera motivada, que amplii la documentació aportada o que modifiqui el pla atenent el compliment de la legalitat, les disponibilitats pressupostàries i la protecció d'interessos supralocals.

Procés de participació ciutadana

Atès que s'ha començat a redactar el POUM en paral·lel al PLH, s'han aprofitat les sinèrgies que podia proporcionar el procés de participació ciutadana en relació l'habitatge i, enlloc d'establir dues rondes participatives paral·leles, amb el risc de saturar a la població presentant per duplicat anàlisis i diagnòstics compartides, s'ha treballat amb un únic cicle de [sessions de participació](#) en aquells aspectes comuns entre POUM i PLH, que se centren bàsicament en l'anàlisi i diagnòstic del planejament urbanístic, la població, llars i habitatge, les estimacions de població, llars i necessitats d'habitatge, i en propostes per part de la població sobre com afrontar les problemàtiques de l'habitatge.

El programa de participació ciutadana i de comunicació per al POUM l'ha realitzat l'empresa Mirada Local, SL. Aquest es va organitzar en el Fòrum de la Ciutadania de Valls i es va articular en diverses sessions de treball, en que en la primera convocatòria tenia caràcter informatiu mentre que la segona convocatòria tenia caràcter participatiu.

En relació l'habitatge destacarien les següents aportacions:

- Invertir més recursos en la recuperació del barri vell:
 - millorar el manteniment de la via pública.
 - incrementar la seguretat al carrer.
 - habilitar equipaments i serveis municipals a la zona.
 - promoure la rehabilitació dels habitatges i edificis amb ajudes a particulars i l'adquisició directa per part de l'Ajuntament de les construccions malmeses i els pisos buits.
- Impulsar promocions d'habitatge protegit al municipi.
- Contenir el creixement del municipi i homogeneïtzar-lo en totes direccions.
- Treballar per aconseguir un avantatge comparatiu pel que fa al preu de l'habitatge respecte a Tarragona.
- Dur a terme un estudi relatiu al parc d'habitatges existent a fi de determinar si l'oferta s'adapta a la demanda.
- Motivar el lloguer i venda dels pisos buits abans de construir noves edificacions.
- Treballar per aturar el desenvolupament de l'ARE projectat per la Generalitat de Catalunya.

No totes les demandes que va expressar la ciutadania es poden afrontar des d'un PLH però si que poden ser recollides per un POUM. Les accions que si es poden recollir i incentivar des del PLH són les adreçades a un major coneixement sobre el parc de l'habitatge⁶, a la promoció de línies d'acció adreçades a mobilitzar l'habitatge buit, bàsicament mitjançant el lloguer (promoure la venda ja és més complicat) i en el reforçament de la intervenció en el casc antic, malgrat que des de l'Ajuntament ja s'hi intervé (per exemple, programa de barris del nucli antic).

6 Al PLH ja es fa una primera anàlisi d'aquest.

Val a dir, que les aportacions de major consens entre els diferents col·lectius van ser les que demanaven una major intervenció en el nucli antic, en la promoció d'habitatge amb protecció, la mobilització de l'habitatge buit (la percepció ciutadana és que al municipi n'hi ha molt), la promoció de pisos per damunt de cases (plurifamiliar enlloc d'unifamiliar) i apostar per la rehabilitació abans que la nova construcció.

0.3. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

La llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció d'activitat econòmica, en el seu article 164, modifica l'article 73 Objectiu de solidaritat urbana (OSU). En aquesta s'estableix que els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH) com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. El creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25 % del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15 % del total d'habitatges principals.

En defecte del Reglament que haurà de concretar els conceptes d'habitatge destinat a polítiques socials i els mètodes de càlcul d'aquest objectiu, en la guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge s'estableixen uns criteris provisionals per a quantificar l'objectiu per a un PLH. Els càlculs de l'OSU per al municipi de Valls s'ha fet seguint aquests criteris. A partir de la seva enumeració en l'article 74 de la LDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials els següents:

- ⇒ Habitatges amb protecció oficial (preu concertat, règim general, règim especial, lloguer protegit o altres formes de cessió d'ús): Habitatges de nova construcció que compleixin els requisits que estableixi la llei i que siguin així qualificats per la DGH.
- ⇒ Habitatges de titularitat pública: Habitatges propietat d'administracions o empreses públiques no qualificats com a HPO.
- ⇒ Habitatges dotacionals públics: Habitatges destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial.
- ⇒ Habitatges d'inserció: Habitatges gestionats per administracions públiques o per altres sense afany de lucre, que en règim de lloguer o d'altres formes d'ocupació es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- ⇒ Allotjaments d'acollida d'immigrants: allotjaments disposats per l'administració pública o per entitats amb finalitats socials per a acollir de manera temporal població immigrant amb necessitats d'acollida.
- ⇒ Habitatges cedits a l'administració pública: Habitatges privats cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers.

- ⇒ Habitatges privats en xarxes de mediació social: Habitatges privats integrats en xarxes de mediació per al lloguer, dintre del sistema de concertació pública i privada per a estimular als propietaris i inversors privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- ⇒ Habitatges en contractes de copropietat: Habitatges de venda amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu inferior al de mercat. Es basa en la regulació de la Comunitat de béns en el Codi Civil.
- ⇒ Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa: habitatges privats de lloguer amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, d'acord al que disposa el RD 27/1985, i els que de manera explícita així figuri en el contracte.
- ⇒ Habitatges cedits en règim de masoveria urbana: Habitatges cedits en un contracte en virtut del qual, els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi de que els cessionaris, n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.
- ⇒ Habitatges d'empreses per als treballadors: Habitatges propietat d'empreses públiques o privades destinats als seus treballadors.
- ⇒ Habitatges de preu intermedi: Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge d'HPO i l'habitatge del mercat lliure, però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Ara bé, actualment no hi ha un PTSH definitivament aprovat. Es disposa del document d'aprovació inicial (a l'abril del 2010 es va publicar l'anunci d'informació pública del Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es crea el Fons de Solidaritat Urbana).

Això no obstant, en el nou Pla per al Dret de l'Habitatge (Decret 75/2014), en el seu annex inclou Valls com a municipi de demanda forta i acreditada, cosa per la qual s'opta per calcular l'OSU a assolir.

Com a mètode de càlcul de l'objectiu a assolir per el PLH es proposa que s'obtingui de la suma de les dues següents quantitats:

- ⇒ La part proporcional del dèficit històric, entenent com a tal la diferència entre el 15 % dels habitatges principals existents en l'any d'inici del Pla i el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials quantificats en aquest any. Es proposa que en els 6 anys d'aplicació del PLH s'haurà d'assolir la 6/20 part d'aquest dèficit.
- ⇒ La part de l'objectiu imputable al creixement en el sexenni, o sigui el 15 % de l'increment d'habitatges principals previst per el PLH en aquest període.

Habitatge principal al 2011 *Font: Cens de població habitatges (web de l'IDESCAT)*
9.523

Habitatge social existent al 2012 *Font: Annex IV Pacte nacional per l'habitatge, web d'INCASOL i PROVALL*
1.007

Dèficit d'habitatge social al 2012	421	<i>Ha estat calculat seguint la proposta metodològica de la GSHUA de la Diputació de Barcelona</i>
OSU sobre les llars actuals per al sexenni 2015-2021	295	<i>Als 6 anys de la durada del Pla se li han d'afegir els 8 anys transcorreguts des que és vigent la llei</i>
Habitatges principals al 2021	9.781	<i>Font: Projeccions de població i llars, escenari mitjà de població i baix de llars</i>
Increment d'habitatges principals a 2021	258	
OSU sobre projecció noves llars	39	
TOTAL OSU al 2021	334	

Càlculs realitzats per l'obtenció de l'OSU per al sexenni 2015-2021:

Dèficit de l'habitatge social al 2012: Diferència entre el 15% de l'habitatge principal al 2011⁷ i l'habitatge social al 2012⁸

$$15\% \text{ de } 9.523 \text{ habitatges principals} = 1.428 \text{ habitatges}$$

$$1.428 \text{ habitatges} - 1.007 \text{ habitatges socials} = 421 \text{ habitatges de dèficit}$$

OSU sobre les llars actuals per al sexenni 2015-2021 Als 6 anys de la durada del pla se li han d'afegir els 8 anys transcorreguts des que és vigent la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. La xifra total es divideix pels 20 anys de termini que concedeix la Llei per a la seva consecució.

$$(8+6)/20 \times 421 = 295 \text{ habitatges}$$

Increment d'habitatges principals al 2021: Diferència entre les estimacions de llars al 2021 i els habitatges principals al 2011

$$9.781 - 9.523 = 258$$

OSU sobre l'estimació de nous habitatges principals: 15% del nou habitatge principal.

$$258 \times 0'15 = 39$$

Total OSU per al sexenni 2015-2021: Addició del dèficit a eixugar en un sexenni amb l'OSU dels nous habitatges principals en un sexenni.

$$295 + 39 = 334$$

⁷ No es disposa de la dada al 2012

⁸ No es disposa de la dada al 2011

0.4. VIGÈNCIA I REVISIÓ DEL PLH

El període de vigència del Pla Local d'Habitatge serà de 6 anys a partir de la data de la seva aprovació.

Es consideraran motius per a la seva revisió anticipada abans d'haver transcorregut la totalitat del període de vigència, els següents:

- ⇒ Que s'aprovin lleis, normatives i disposicions o plans de rang superior que així ho disposin o que afectin aspectes substancials del PLH.
- ⇒ Que s'aprovi un nou planejament urbanístic municipal
- ⇒ Que passats tres anys s'hagin produït desviacions manifesta entre les previsions i la realitat
- ⇒ Que es produeixi un incompliment manifest dels terminis i previsions d'execució de les actuacions programades.

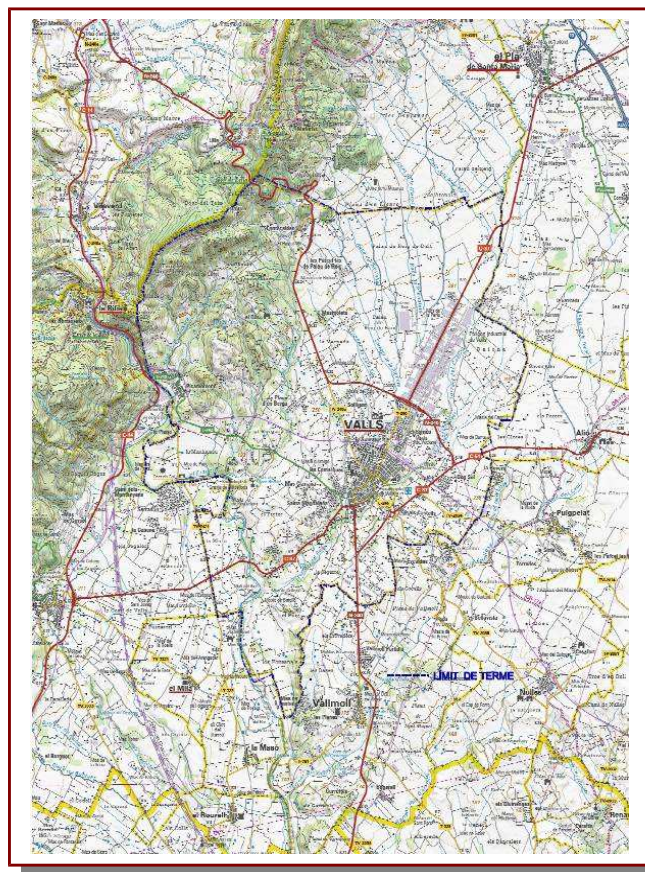
1. ANÀLISI

1.1. ESTRUCTURA RESIDENCIAL DEL MUNICIPI

1.1.1. Situació i estructura territorial de municipi

El municipi de Valls, amb 25.084 habitants a gener del 2012, és la capital de l'Alt Camp, comarca situada en l'àmbit del Camp de Tarragona. Té una superfície de 55,28 km², la tercera més gran de la comarca, i limita al nord amb Figuerola del Camp, a l'est amb el Pla de Santa Maria, Alió, i Puigpelat, al sud amb Vallmoll, el Masó i Maià i, a l'oest amb Alcover, la Riba i Montblanc, aquest darrer municipi de la comarca de la Conca de Barberà.

Valls ha estat considerat tradicionalment un dels tres vèrtexs del triangle de ciutats conjuntament format amb Tarragona i Reus. Valls és un municipi amb una certa especialització industrial i de serveis que el singularitza en relació al seu entorn comarcal, més rural, i com a capital terciària de la seva comarca.



Font. ICC Plànol de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. Any 2009

Topografia

L'Alt Camp comprèn dues grans unitats de relleu, evidenciades per la topografia: una plana, que és el sector septentrional de la depressió de Valls-[Reus](#), inclosa dins de la [Depressió Prelitoral](#) i un conjunt de serres pertanyents a la [Serralada](#) Prelitoral.

La Plana de l'Alt Camp s'individualitza a l'extrem nord de la gran plana del Camp de Tarragona. Presenta una forma triangular, amb la part més ampla en el costat sud, on queda delimitada per l'esglaó excavat pel curs del riu Francolí que la separa de la plana del Baix Camp. Es fa més estreta en l'extrem nord on resta tancada per un amfiteatre de muntanyes: la serra de Miramar, al nord-oest, la separa de la Conca de Barberà; el curs del riu Gaià i els relleus del Bloc de Gaià l'encerclen pel nord i nord-est. Pel costat de llevant els terrenys del massís de Bonastre la separen del Baix Penedès, excepte pel cantó meridional, el que permet la seva comunicació cap al Baix Camp i cap el Tarragonès en conseqüència, resta oberta al mar.

A Valls trobem un pla feblement inclinat cap el sud que en poc més de vuit quilòmetres passa dels 400 metres d'altitud del Pla de Santa Maria fins als 250 metres de cota existents al nord de Valls. La Plana de l'Alt Camp està travessada per torrents de règim intermitent i fort estiatge que tenen la seva capçalera a la serra de Miramar (Pedania de Figuerola del Camp, terme veí de Valls).

El riu Francolí al seu pas per a Valls juntament amb el Gaià travessen l'Alt Camp de nord a sud. Tenen un curs paral·lel amb nombrosos afluents que baixen de les serres circumdants, que divaguen per la plana. Tots dos neixen més al nord de la comarca. El Francolí té una conca més gran i penetra a l'Alt Camp pel congost de la Riba d'onze quilòmetres de longitud, un dels estrets més característics i espectaculars que hi ha a la Serralada Pre-litoral. Rep les aigües del riu [Brugent](#) i del [riu Glorieta](#) per la dreta i per l'esquerra rep la riera de [Sant Francesc](#), que passa per Valls, i el torrent de [Vallmoll](#).

Valls té un clima mediterrani amb influència marítima. La topografia facilita la influència marítima i dificulta la penetració de les masses d'aire fred del nord i sec de l'oest. És com un gran amfiteatre obert al mar. Les temperatures mitjanes anuals oscil·len entre 13° i 16°. Els hiverns són temperats, amb mitjanes mensuals de gener entre 4° i 8°. Les glaçades hi són escasses. Els estius són secs i calorosos, amb mitjanes mensuals de juliol entre 22° i 24°. Les precipitacions hi són escasses, entre 500 i 600 mm. Les pluges són torrencials, el que provoca desbordaments en els cursos d'aigua.

La vegetació actual de la plana és escassa, a causa del predomini dels conreus. A la muntanya mitjana dominen les brolles de romaní i màquies amb pi blanc. Bona part de les brolles i garrigues actuals provenen d'antics conreus de [vinya](#), [garrofer](#) o [olivera](#), que han estat abandonats en els darrers cents anys a causa de plans inclinats o petits turons de difícil accés. Els incendis periòdics fan que aquestes comunitats arbustives es mantinguin.

1.1.2. Estructura urbana residencial del nucli o nuclis urbans

a) Barris o zones urbanes

En la distribució de la població de Valls, es pot distingir un gran nucli de població, format per Valls i per almenys 14 barris o zones urbanes més, de diferent grandària i grau de consolidació, destacant el format per l'Entitat Municipal Descentralitzada (EMD en endavant) de Picamoixons.

Es poden identificar 3 grans àmbits de distribució de la població:

- Els emplaçats al sud de Valls, seguint la traça de la C-37 (Partida del Freixe, Mas Clariana, Grup d'Habitatges de la Colla Vella dels Xiquets de Valls).
- Els emplaçats al nord-oest de Valls, seguint la traça de la N-240 (Sol i Vent, Plana d'en Berga, el Bosc de Valls, Palau Reig, Fontscaldes i Masmolets).
- Els emplaçats al sud-est, entre la C-51 – N-240 i el seu límit de terme (Bon Sol, Grup d'habitatges de la Colla Vella dels Xiquets de Valls, el Grup F. Clols).

b) Tipus de trames urbanes

Les zones d'aprofitament privat en què divideix el Pla general vigent el sòl urbà són les següents:

Nucli històric	(clau 11)
Eixample intensiu	(clau 12)
Eixample semi-intensiu	(clau 13)
Ordenació volumètrica específica	(clau 14)
Desenvolupaments semi-intensius unitaris	(clau 15)
Edificació aïllada	(clau 16)
Zones de millora urbana	(clau 17)
Zones industrials	(clau 18)
Zones complementàries	(clau 19)
Zones hoteleres	(clau 20)

Zones de Nucli històric

Compren les zones urbanes de la població anteriors al segle XX i es diferencien vèries subzones corresponents al Nucli central de Valls, clau 11 a, els Ravals antics, clau 11 b, i els Ravals antics amb tolerància industrial, clau 11 c, situats al voltant del Nucli antic de Valls; els Nuclis centrals de Picamoixons, clau 11 d, de Fontscaldes, clau 11 e, i de Masmolets, clau 11 f.

Zones d'Eixample intensiu

Compren vèries àrees fortament consolidades per l'edificació segons la tipologia d'illa tancada, situades generalment en forma propera al Nucli Central i als Ravals Antics de Valls i que s'han desenvolupat majoritàriament a partir de l'aprovació a l'any 1959 de l'anterior Pla General d'Ordenació Urbana i es diferencien vèries subzones anomenades Intensiu residencial, clau 12 a, Intensiu amb tolerància industrial, clau 12 b, i Intensiu residencial de Fontscaldes, clau 12 c.

Zones d'Eixample semi-intensiu

Comprèn vèries àrees consolidades per edificacions aïllades o agrupades de tal manera que no conformen illes tancades i són de mitjana edificabilitat. Es diferencien vèries subzones:

- 13a. Situada al C. Mn. Martí i al Sindicat Vell.
- 13b. Situada als carrers Galofré Oller i Pau Parellada i a l'anomenada parcel·lació Mallorquí.
- 13c. Situada als voltants de la Residència Alt Camp.
- 13d. Que correspon al Grup Homs.
- 13e. Que correspon a l'antiga zona suburbana de Santa Magdalena.
- 13f. Que correspon a l'anomenada zona de Baixa Densitat del PERI de Sant Josep Obrer IIa Fase.

Zones d'Ordenació volumètrica específica

Aquesta zona correspon a aquelles àrees que responen a una configuració volumètrica unitària de caràcter singular. Atenent el grau de consolidació, a la intensitat de l'edificació i als usos dominants es diferencien vèries subzones:

1. Intensiva residencial consolidada (clau 14 a)

Correspon a grups ja edificats o amb planejament aprovat anterior a la modificació del Pla General de 1981. Distingim 10 grups que són els següents:

- 14 a 1 - Solàrium
- 14 a 2 - Hort dels Alls
- 14 a 3 - Filats Serra
- 14 a 4 - RENFE
- 14 a 5 - Santa Úrsula de Valls
- 14 a 6 - Grup Francesc Clois
- 14 a 7 - Provasa
- 14 a 8 - Caixa de Pensions del Pati
- 14 a 9 - Her-Mar
- 14 a 10 - Blocs Muñoz

2. Intensiva residencial nova ordenació (clau 14 b)

Correspon a vàries illes del barri de la Vallvera disposades al llarg del Passeig de l'Estació i del Camí de la Verneda, que estan pendents d'execució. Distingirem 3 tipus:

- 14 b 1 - Que és el general
- 14 b 2 - Parc Barrau
- 14 b 3 - Mas Miquel

3. Intensiva amb tolerància industrial nova ordenació (clau 14 c)

Correspon a l'illa situada entre el carrer Portal Nou, el torrent de la Xamora i les carreteres d'Alcover i Picamoixons, de la qual cal excloure una faixa de cases existents al carrer Portal Nou.

4. Semi-intensiva residencial nova ordenació (clau 14 d)

Comprèn una gran varietat d'àrees de la població que generalment estan pendents encara d'execució, si bé algunes s'han anat desenvolupant darrerament.

Distingim 3 tipus:

- 14 d 1 - Que és el general
- 14 d 2 - Polígon Industrial a Ponent de la T-200
- 14 d 3 - Antiga zona hotelera del Bon Sol

Zones de Desenvolupament semi-intensius unitaris

Dins d'aquesta zona s'inclouen aquelles àrees ja consolidades per les edificacions que responen a una promoció i configuració unitària i que al Pla General s'assenyala l'objectiu de preservar en les seves característiques fonamentals. Cada una d'aquestes subzones o àrees diferenciades constitueixen autèntics barris de dimensions diverses essent els seus noms i claus d'identificació els següents:

- 15 a. Grup Xamora
- 15 b. Grup Vallenc
- 15 c. Grup Benedicto
- 15 d. Sant Josep Obrer
- 15 e. Grup Albada
- 15 f. Grup La Fraternal
- 15 g. Grup La Candela
- 15 h. Grup Brunel
- 15 i. Grup Terricabres
- 15 j. Cases dels Mestres
- 15 k. Grup Moncunill
- 15 l. Grup Colla Vella Xiquets de Valls
- 15 ll. Barri Arce Ochotorena de Picamixons

Zones d'Edificació aïllada

Comprèn aquelles àrees en procés d'edificació on les construccions es realitzen en forma aïllada i envoltades d'espais privats enjardinats, predominant l'ús d'habitatge unifamiliar. Distingirem les subzones següents:

- 16 a Situada al costat del barri Arce Ochotorena de Picamoixons.
- 16 b Santa Gemma del Polígon Industrial de Valls.
- 16 c Situada als afores de Fontscaldes.
- 16 d Que correspon a la ciutat jardí del Pla Parcial del Bon Sol.
- 16 e Que correspon a la zona extensiva del PERI de Sant Josep Obrer II Fase.
- 16 f Plana d'en Berga.
- 16 g Sol i Vent.

Zones de millora urbana

Es comprenen dins aquesta zona aquelles àrees de sòl urbà degradades urbanísticament i que no estan colmatades per les edificacions, així com aquelles contigües a zones consolidades i d'extensió tant reduïda que recomanen la seva ordenació per mitjà de Plans Especials de Reforma Interior o bé mitjançant el propi Pla General amb delimitació de polígons i unitats d'actuació.

17 a: PERI 2

17 b: PERI 3

17 c: PERI 4

17 d: PERI 5

17 e: UA 15 i UA 21

17 f: PERI 6

17 g: PERI 7

Zones d'activitats econòmiques i industrials

Actualment les zones industrials disposen d'unes 340,60 ha classificades com a sòl urbà i qualificades com a zones d'activitats econòmiques i industrials.

La trama de carrers del polígon industrial es disposa paral·lelament i perpendicularment de la traça de la carretera de Valls al Pla de Santa Maria, C-37. Està delimitat pels torrents de la Xamora a l'oest, l'interceptor de Palau de Reig de Dalt al nord, el torrent Sec a l'est i la carretera N-240 al sud.

El polígon va créixer a partir del Fornàs vers el nord. La part més antiga del polígon correspon a la clau 18a que ocupa unes 161,55 ha. Posteriorment, va continuar creixent vers el nord-oest mitjançant el PAU de Palau de Reig que va desenvolupar la clau 27 prevista al PGOUM corresponent a unes 101 ha i tres sectors S1, S2 i S3. El darrer desenvolupament correspon al sector de Palau de Reig de Dalt de 73,6 ha situat al nord del terme i que limita amb l'interceptor de Palau de Reig de Dalt.

El Pla general vigent també preveu usos industrials a la zona industrial urbana clau 18b, que té una superfície total d'unes 4 ha situades als molls de l'estació, la cooperativa i al carrer Mossèn Martí.

Zones Complementàries

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà adscrites a un ús específic i complementari del dominant proper que és voluntat d'aquest Pla General mantenir o crear. Segons l'ús concret diferenciem les subzones següents:

- 19 a. Destinades a aparcament i magatzem.
- 19 b. Destinades a ús públic comercial.

Zones hoteleres

Comprèn aquelles àrees que el Pla General destina específicament a l'ús hoteler i als seus complementaris com a clau 20.

c) Tipologies d'edificació

El PGOUM vigent preveu 5 tipologies d'ordenació de l'edificació diferents i estableix per cadascuna d'elles els seus paràmetres d'ordenació específics. Les 5 tipologies edificatòries són:

- Tipologia d'ordenació d'edificació contínua en illa tancada i alineada a vial
- Tipologia d'edificació agrupada i alineada a vial
- Tipologia d'ordenació agrupada i separada del vial
- Tipologia d'ordenació d'edificació aïllada
- Tipologia d'ordenació volumètrica específica

Xarxa viària i eixos estructuradors. Comunicacions

Valls ha quedat tradicionalment lluny de les línies de comunicació bàsiques. La seva situació respecte altres comarques en un [cul-de-sac](#) no afavoreix pas l'establiment de vies principals. Fins a principis de la segona meitat del segle XX la carretera de Tarragona a Lleida era l'eix bàsic en les comunicacions, el qual era completat per la carretera del [Vendrell](#) i la de Reus a Montblanc. Els anys [1970](#) l'Alt Camp va estar afavorit per l'establiment de l'[autopista](#) AP-7 que enllaça amb Lleida i [Saragossa](#). L'autopista creua en diagonal el pla, amb dues sortides, l'una prop de Valls i l'altra al Pla de Santa Maria.

Aparentment Valls té una bona xarxa de ferrocarrils. Hi passa la línia de [Barcelona](#) a Lleida per [Sant Vicenç de Calders](#), i la línia de Reus a Picamoixons, que enllaça amb l'anterior. Són línies que es remodelen constantment, però no tenen pas un trànsit gens dens, amb una freqüència de pas de 2 trens directes a Barcelona i Lleida i 2 trens més a Sant Vicenç de Calders, estació que permet integrar-se a la xarxa de rodalies.

L'especialització industrial i de serveis que ha patit la comarca des de la dècada dels 70 fins a l'actualitat ha servit a moltes famílies de pagesos per compaginar a temps parcial, la pagesia, amb d'altres activitats de diversos sectors (indústria, construcció, serveis, etc.). El pas de diverses infraestructures de comunicació i transport, com l'autopista AP-2 i la TP-2311 al seu pas per l'estret de Cabra, la N-240 al seu pas pel Coll de l'Illa (entre Valls i Montblanc), la C-14, una línia de Ferrocarril convencional i una d'alta velocitat al seu pas per l'estret de la Riba. A més, també travessa un oleoducte i una línia de molt alta tensió. La quantitat d'infraestructures revela la importància estratègica com a pas de comunicacions d'aquest punt del Camp de Tarragona.

El municipi disposa de les comunicacions següents:

- De Valls al Pont de l'Armentera per la C-37, on es creua tota la zona nord de la Plana de l'Alt Camp en direcció nord-est sud-oest.
- De Valls a Montblanc per la N-240 en direcció nord-oest sud-est.
- De Valls al Vendrell per la C-51, que transcorre tangencialment al municipi en direcció est.
- La carretera local T-742 de Picamoixons, discorre amb un traçat força paral·lel a la nacional però més al sud d'aquesta.

El transport públic per carretera disposa de l'estació d'autobusos de la Generalitat de Catalunya que gestiona l'Ajuntament de Valls per mitjà de VIAS S.A.M.

Actualment hi han 5 empreses concessionàries que gestionen les següents línies de transport de viatgers per carretera:

- Tarragona-Valls, amb diferents variants de trajecte, per la N-240, carreteres interiors per altres municipis i la connexió amb l'Estació del Camp de Tarragona.
- Destaca la recent línia denominada Expres entre l'estació d'autobusos de Valls i l'estació de Renfe a Tarragona.
- Pla Sta. Maria-el Pont d'Armentera.
- Montblanc-Lleida
- Alcover-Reus

El nombre d'expedicions de l'estació d'autobusos és de 1.101 setmanals.

El transport ferroviari té l'estació de Valls en la línia de Picamoixons – St. Vicenç -Barcelona, amb un total de 5 expedicions diàries en cada sentit.

Equipaments i dotacions més importants

Valls disposa dels equipaments i serveis per donar servei als habitants del municipi i de la rodalia necessaris per a un municipi capital de comarca.

El PGOUM executiu des del 17 de febrer de 1988 preveia 15,65 ha de superfície del sistema d'equipaments comunitaris en sòl urbà i 2,33 Ha en sòl no urbanitzable.

La clau 1, és la destinada al sistema d'equipaments comunitaris. El Pla general vigent estableix que els equipaments comunitaris assenyalats explícitament als plànols de zonificació es consideren equipaments integrants de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori.

La legislació urbanística vigent, així com les determinacions del Pla general vigent, preveuen destinar part dels sectors i alguns polígons d'actuació urbanística al sistema d'equipaments comunitaris. A mesura que es vagin desenvolupant aquests sectors i polígons d'actuació, que encara no s'han desenvolupat, s'aniran incorporant més àmbits d'equipaments.

El Pla general vigent classifica els equipaments segons la seva titularitat i el seu ús. Segons la seva titularitat distingeix tres tipus: Existents públics, existents privats i projectats.

El Pla general vigent classifica segons el seu ús els següents tipus d'equipaments: Ús esportiu, educatiu, sanitari i assistencial, cultural, administratiu, religiós, de comunicacions, usos varis i ús indeterminat.

Alguns dels principals equipaments existents actualment són:

L'Hospital.

Comissaria dels Mossos d'Esquadra.

Parc de Bombers.

Equipaments esportius: Zona del Vilar i del Fornàs.

Depuradores.

Subministrament energètic.

Tractament de residus.

Algunes de les principals dotacions actualment són:

Espais lliures: Parcs i jardins públics.

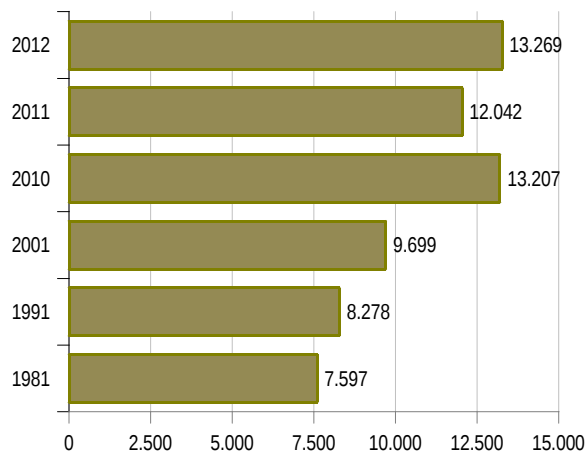
Mercat setmanal.

1.2. PARC D'HABITATGES EXISTENT

1.2.1. Característiques físiques i detecció de situacions d'infrahabitatge⁹

El parc d'habitatges de Valls era, a l'any 2001¹⁰ de 9.699 unitats mentre que a l'any 2010 podria comptar entre 10.950¹¹, 11.239¹², 12.114¹³, i 13.207¹⁴ habitatges, segons quina sigui la font

d'informació emprada, després d'un període de força activitat constructiva, que en els darrers 3 anys ha anat decaient força. La divergència entre les quatre fonts d'informació és notable¹⁵ i de difícil dilucidació, amb el que al final s'opta per emprar la dada de 13.207 unitats, la que prové dels certificats finals d'obra, donat que permet fer posteriorment l'anàlisi de les dinàmiques constructives.



Font. Per als anys 1981, 1991 i 2001 pàgina web de l'IDESCAT. Per a l'any 2010 Ajuntament de Valls i IDESCAT (CFO)

El nucli de Valls, l'entitat urbana de major pes del municipi, es caracteritza per ser un nucli urbà compacte, amb un teixit propi de ciutat més que no de vila. Aquestes característiques més pròpies de la ciutat de Valls que dels nuclis dels seu entorn, són les que determinen la caracterització dels habitatges que seguidament es presenta. En alguns casos es podrà proporcionar informació actualitzada al 2011 però en uns altres no¹⁶.

9 Tot i que en el gràfic s'inclou una estimació del nombre d'habitatges al 2012 feta a partir de l'addició de CFO en el text es manté la referència del 2010, any pel qual es disposa informació sobre el nombre de llars, les quals han estat assimilades a habitatge principal.

10 Segons el cens de població i habitatges

11 Segons cadastre

12 Segons llicències d'obres

13 Segons còmput realitzat pel mateix Ajuntament de Valls.

14 Segons l'addició dels certificats finals d'obra entre el 2001 i 2010 amb el nombre d'habitatges del cens.

15 El cens de població i habitatges afegeix més confusió al ball de dades. Segons aquesta, Valls al 2011 tindria en total 12.042 habitatges, xifra que, cal admetre-ho, concorda millor amb l'oferta per l'Ajuntament però gens amb el que es pot obtenir segons els CFO. Cal dir que en el còmput a partir dels CFO no s'ha tingut en compte els enderrocs que s'hagin produït en els 10 anys transcorreguts (s'estaria parlant de substitució i no d'augment en alguns casos). Tot amb tot es dubta que s'hagin enderrocat vora 1.000 habitatges, amb el que la dada que s'obtidria dels CFO no estaria tampoc sobredimensionada.

16 La informació disponible del cens d'edificis del 2011 és parcial en el moment de redactar aquesta memòria.

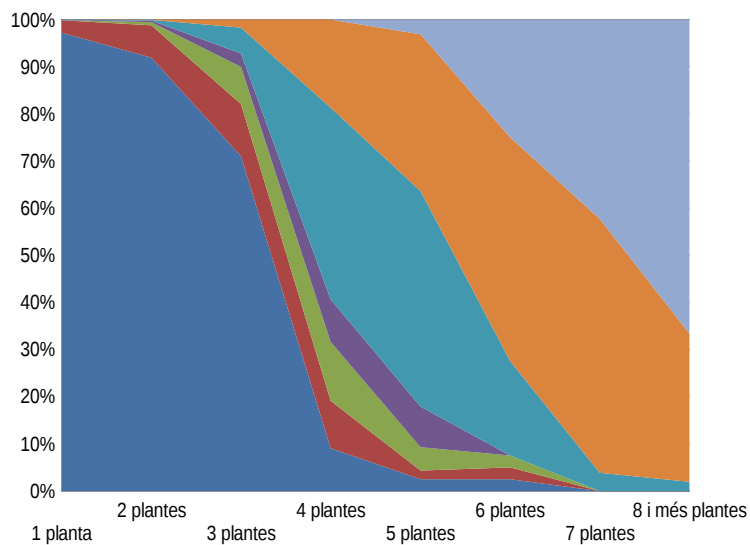
a) Habitatges segons tipus

A partir de les dades del cens, el primer que s'ha de posar de relleu és que a Valls, al 2011 el 80% dels edificis destinats a habitatge familiar són unifamiliars (un 1% menys que a l'any 2001) i que el 20% restant es distribueix en edificis de 2 i més habitatges (fins a 40 i més habitatges) però destacant els de 5 a 9 habitatges amb un 5% i els de 10 a 19 immobles amb quasi el 5%, seguit pels bifamiliars, amb un 4% (al 2001 els habitatges bifamiliars eren el segon grup amb el 6% del total dels edificis).

Si la lectura es fa per nombre de plantes, a Valls al 2011 dominaven els edificis de dues plantes, amb el 47% dels edificis destinats a habitatge, seguit pels d'1 planta amb el 24% (al 2001 les proporcions eren del 40% i 35% respectivament).

Tot i que hi ha una proporció directa entre el nombre de plantes i els habitatges d'un edifici (vegeu gràfic i taula amb dades del cens del 2001 ja que no es disposen les del 2011), cal dir que els habitatges unifamiliars poden tenir 3 i 4 plantes, tot i que això es produeix en pocs casos (13%

dels edificis unifamiliars). Els habitatges unifamiliars representaven el 35% dels habitatges totals al 2001.



	1 planta	2 plantes	3 plantes	4 plantes	5 plantes	6 plantes	7 plantes	8 i més plantes
20 i més habitatges	0	0	0	0	5	10	11	34
10 a 19 habitatges	0	1	10	39	54	19	14	16
5 a 9 habitatges	1	2	32	85	74	8	1	1
4 habitatges	1	6	17	19	14	0	0	0
3 habitatges	0	11	46	26	8	1	0	0
2 habitatges	38	115	65	21	3	1	0	0
1 habitatge	1.414	1.543	416	19	4	1	0	0
Total	1.454	1.678	586	209	162	40	26	51

Font :Cens de població i habitatges, 2001. Dades obtingudes de la pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Nota: les xifres de la taula es corresponen amb edificis, no habitatges. Un exemple de lectura seria: hi ha 115 edificis de 2 habitatges i 2 plantes, o 14 edificis de 10 a 19 habitatges i 7 plantes.

Aquesta proporció entre habitatges unifamiliars i plurifamiliars al 2013 ha canviat encara més ja que entre el 2001 i el 2013 s'han construïts 3.278 habitatges en edificis plurifamiliars, el 92% dels habitatges acabats¹⁷ en aquest darrer període. Tot i no tenir una dada exacta de quants habitatges segons tipus hi havia al 2001 (l'estadística oficial l'ofereix bé sobre habitatges principals, bé sobre edificis, etc.), es pot fer una aproximació força correcta a quina proporció d'habitatge plurifamiliar (no d'edificis) pot haver-hi al 2013.

	2001	%	2001-2013	Total	%
Unifamiliars	3.397	35%	289	37	28%
Plurifamiliars	6.302	65%	3.278	66	72%
4.960	9.699	100%	3.567	133	100%

Font. Dades obtingudes de les pàgines web de l'INE (2001) i del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

En els darrers 12 anys, el que més s'ha construït ha estat habitatges plurifamiliars amb el que al 2013 els habitatges en edifici plurifamiliar ja suposaven el 72% del total d'habitatges a Valls. Així i tot, en relació amb els habitatges unifamiliars fets a posar de relleu: entre el 2001 i el 2013 el 92% de l'habitatge unifamiliar construït ha estat adossat; la segona és que dels pocs habitatges que s'inicien des del 2010 són únicament habitatges unifamiliars, i dels pocs que s'acaben des de 2011 també són sobretot d'aquesta tipologia.

Any	Unifamiliars		Plurifamiliars		Total
	aïllats	adossats	en bloc	no consta	
2.001	0	15	350	0	365
2.002	0	20	253	0	273
2.003	1	21	220	0	242
2.004	0	17	370	0	387
2.005	6	54	486	0	546
2.006	5	27	689	0	721
2.007	1	35	385	0	421
2.008	5	23	197	0	225
2.009	2	21	198	0	221
2.010	0	1	104	0	105
2.011	1	3	0	0	4
2.012	2	29	26	1	58
2.013	0	2	0	0	2
Total	23	268	3.278	1	3.570

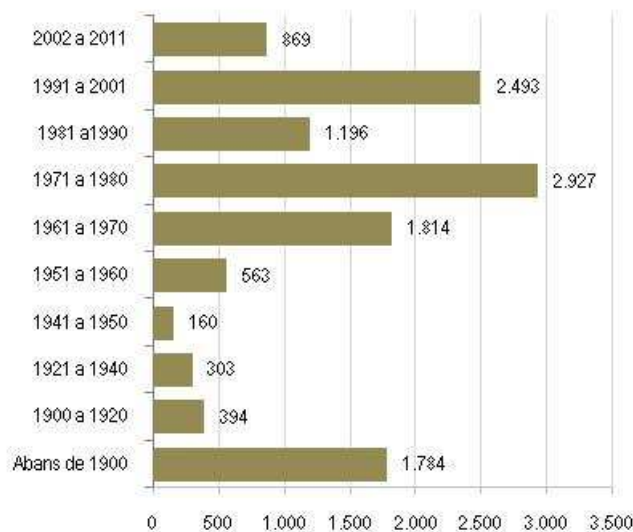
Font. Web del [Departament de Territori i Sostenibilitat](#). La informació prové dels visats dels col·legis d'aparelladors, segons tipologia edificatòria.

17 Pel mateix període, l'habitatge en edifici plurifamiliar iniciat representava el 62% dels habitatges iniciats.

b) Antiquitat del parc d'habitatges

Valls és una ciutat antiga, documentada l'església parroquial de Sant Joan ja a l'any 1194 i amb la concessió del privilegi de mercat setmanal l'any 1210. Amb això es vol indicar que la ciutat de Valls posseeix un parc d'habitatges antic, que tot i que amb els anys s'ha anat renovant i substituint a banda de les progressives expansions urbanes que s'han anat produint a mesura que creixia la seva població, conserva part d'aquest patrimoni: al 2011 l'14% dels seus habitatges eren anteriors al 1900. En l'evolució del parc d'habitatges de Valls es poden destacar, a més del patrimoni històric que els resta, 3 períodes força clars:

1. Del 1900 al 1960, en que els vint primers anys del segle XX s'edificà una mica més de la quarta part del que s'havia construït fins el 1900¹⁸ per a iniciar un període de caiguda, més fort en la postguerra i que en el decenni 1951-60 mostra signes de recuperació.
2. Un segon període que va del 1961 al 1990 en que es reactiva amb força la construcció l'habitatge entre el 1961 i 1980, en que es construeix el 80% del total del període per a tornar a caure el 1991 tot i mantenir-se per damunt les 1.100 unitats. En tres dècades Valls edificà quasi la meitat (el 48%) dels habitatges totals del municipi al 2011.



Font: Cens d'edificis, 2011 (INE). Pàgina web l'IDESCAT i elaboració pròpia.

3. Un tercer període de forta recuperació de l'activitat constructiva que va del 1991 al 2011, en que s'ha construït gairebé el 27%, una mica més de la quarta part, del parc actual. Cal dir però que, en la dècada de 1991 al 2001 entre els anys 1993 i 1995, ambdós inclosos, hi hagué una caiguda dràstica del nombre d'habitatges construïts; així mateix, des del 2007 el nombre d'habitatges construïts ha experimentat una altra important caiguda, tot i una molt lleu recuperació al 2009.

18 Per a ser més precisos, del que a l'any 2011 restava del parc construït d'aquelles èpoques.

A partir del 2008 s'inicia un quart període en que es produeix una dràstica caiguda dels habitatges iniciats (75 entre el 2008 i el 2012), tot i que els acabats encara mantenen una certa dinàmica (605 per al mateix període, però caient per sota la cinquantena a partir del 2011).

c) Dinàmiques constructives

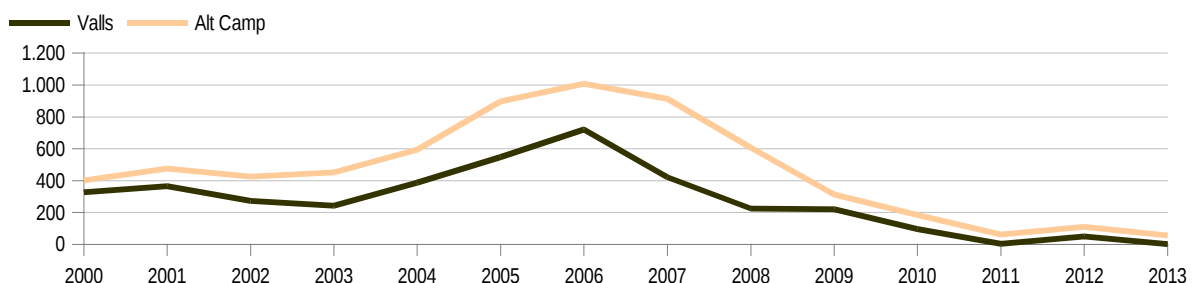
Tres són les fonts d'informació per a tenir una idea més aproximada de l'actual parc d'habitatges de Valls, i totes tres acaben donant resultats prou diferents.

La primera, el cadastre, presenta l'inconvenient que en els edificis en que no s'hagi fet divisió horitzontal la identificació i les dades corresponen a l'edifici, no als habitatges que hi pugui haver, amb el que el nombre d'habitatges totals sol ser menor al real. Indiscutiblement, com major sigui el predomini de la propietat horitzontal, menor serà la diferència; però el que és segur és que a les ciutats es on hi ha majors diferències.

Una segona font d'informació la constitueix les llicències d'obra major concedides tant per a la construcció de nou habitatge com per ampliacions, particions, etc. d'edificacions existents que acaben produint nous habitatges.

La darrera font d'informació la proporciona els certificats finals d'obra emesos pel col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, l'explotació estadística dels quals l'efectuen la Secretaria d'habitatge i l'IDESCAT.

Segons aquesta font, entre el 2001 i el 2013 s'han comptabilitzat prop de 3.600 certificats finals d'obra a Valls, el que representa el 58% de tota l'activitat comarcal i una construcció mitjana anual de prop de 300 habitatges. L'increment en l'acabament d'habitatges ha estat notable els anys 2005 i 2006 ja que en cada un d'ells s'ha acabat el doble d'habitatges que l'any 2000, però a partir del 2007 s'inicia la seva disminució fins al punt que al 2008 i 2009 estan molt per sota del nombre d'habitatges acabats el 2000, i a partir del 2010 quasi no es produeix habitatge destacant dos anys en que no s'assoleixen les 5 unitats (4 al 2011 i 2 al 2013). Aquesta evolució és paral·lela a la comarca: augment i disminució en els mateixos anys.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Si es calcula el pes de Valls en relació la comarca, s'observa que al principi del període Valls tenia un pes de més del 80% però que aquest va disminuint; altrament, no és tant que a Valls es produeixi una disminució de l'activitat constructiva com que altres municipis de la comarca s'hi afegeixen. El punt més baix es dona al 2008, en que el pes de Valls en relació l'Alt Camp cau fins el 37%. A partir d'aquella any en torna a guanyar però sense ser constant en el temps (a voltes supera el 70% a voltes cau fins el 6%, el pitjor any per al municipi i la comarca).

Si al parc censat el 2001 s'hi sumessin els habitatges construïts al llarg d'aquest període es podria concloure que l'any 2010¹⁹ a Valls hi podria haver un parc construït que rondaria els 13.207 habitatges, dada que no concorda amb la informació de cadastre, que indica que el nombre d'habitatges per aquell any era de 10.950 habitatges o de llicències d'obres, que situaria el nombre d'unitats en 11.239.

En relació a les llicències d'obres, hi ha coincidència respecte la informació que aporten els projectes visats al Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics i els CFO emesos per aquest en quant les dinàmiques constructives, si més no pel que es refereix als habitatges iniciats o previstos:

1. El nombre d'habitatges previstos i el nombre d'habitatges iniciats són molt superiors als finalment acabats: 2.509²⁰ segons projectes visats o 2.034 previstos segons llicències d'obres contra els 1.539 finalment acabats o els 3.506 amb CFO.
2. A partir del 2008 cau dràsticament el nombre d'habitatges iniciats: de 317 al 2007 es passaria a 36 al 2008 (projectes visats) o de 331 el 2007 es passaria a 91 (llicències d'obres).

En el que no hi ha coincidència és en el nombre d'habitatges construïts: la diferència de 1.967 (quasi dos milers d'unitats de diferència) és massa gran.

Les llicències d'obres aporten una informació addicional sobre l'evolució de la construcció força interessants:

1. Del 2001 al 2004, ambdós inclosos, es van construir tots els habitatges previstos:
2. Al 2005, any en que el nombre d'habitatges previstos ja va ser menor, no s'acomplí per primer cop la previsió fent-se el 76% de l'habitatge previst;
3. A partir d'aquell any, tot i augmentar en els 2 següents el nombre d'habitatges previstos, disminueix el nombre d'acabats: 42% el 2006, 35% el 2007, 26% el 2008 i 27% el 2009.

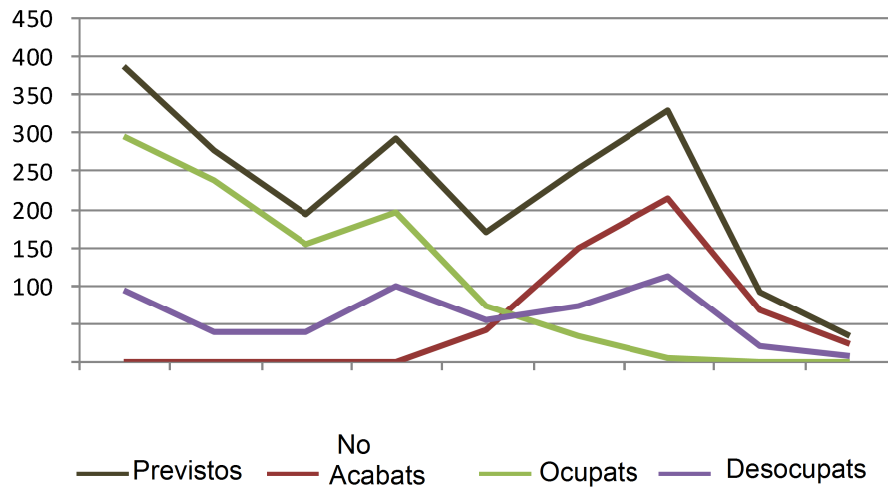
19 Al 2013 les unitats serien de 13.271, diferència mínima en relació l'any anterior; amb tot en el text es manté l'any 2010 ja que no es té dades actualitzades de cadastre ni de llicències d'obres.

20 Segons la font que s'empri, amb els CFO hi ha també discrepàncies: al 2005 segons el web de l'IDECAT s'iniciaren 604 habitatges, amb el que el total per aquest període seria de 2.695 habitatges; si la font és la Secretaria d'habitatge (web del DTES), el nombre d'habitatges iniciats van ser de 418, amb un total per al període de 2.509 (2.515 si es comptabilitza fins al 2013). En aquest treball s'ha optat per agafar les dades del DTES donat que s'han utilitzat per l'anàlisi segons tipologia. Amb els habitatges acabats en aquell any hi ha també discrepàncies però són molt menors, de 2 unitats.

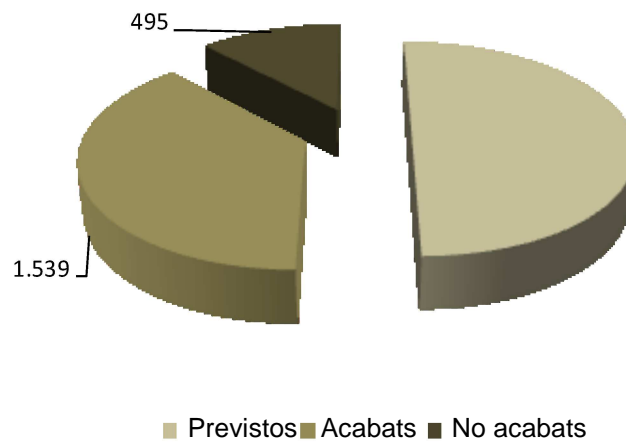
Una altra dada rellevant és que a mesura que anava passant els anys, el nombre d'habitatges ocupats després de finalitzar la construcció també anava caient:

1. Entre el 76% i el 86% en els 3 primers anys, del 67% el 2004 i del 43% el 2005;
2. El 13% el 2006 i el 2% el 2007.
3. Completament desocupats el 2008 i el 2009.

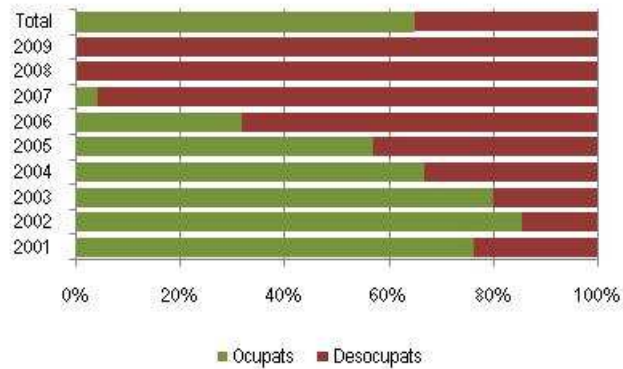
Els gràfics següents mostren de manera clara l'evolució de la construcció i l'ocupació dels habitatges a Valls en els darrers gairebé 10 anys.



Font. Llicències d'obres Ajuntament de Valls i elaboració Cecília Salvany

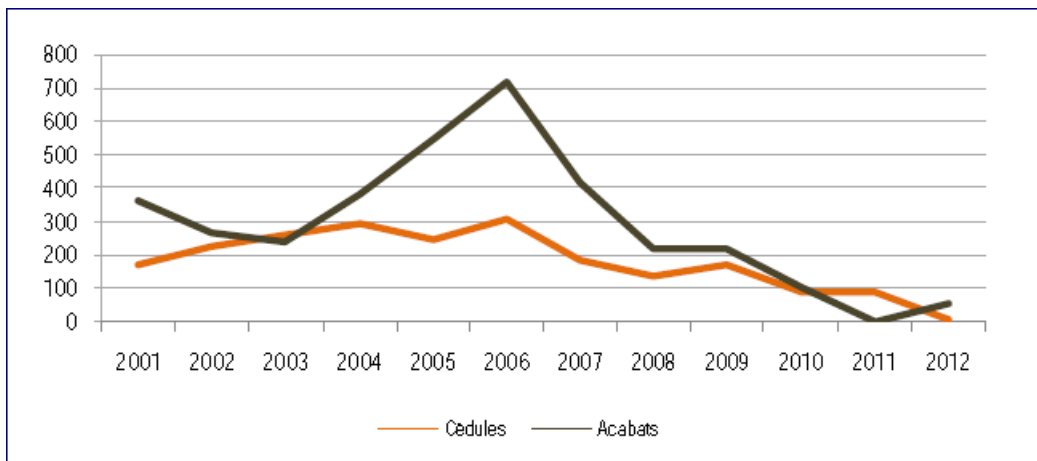


Font. Llicències d'obres Ajuntament de Valls i elaboració pròpia



Font. Licències d'obres Ajuntament de Valls i elaboració pròpia

La concessió de cèdules d'habitabilitat de primera ocupació, en els darrers 12 anys acaben d'il·lustrar la panoràmica

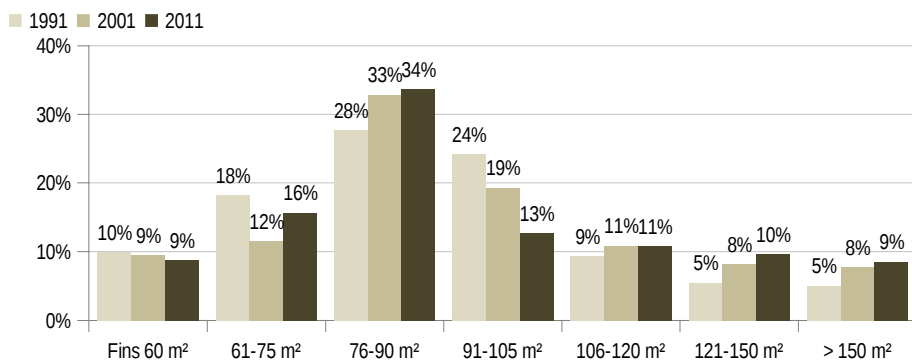


Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

- Quasi sempre han estat més nombroses les unitats d'habitatges acabats que no pas els ocupats, doblant-se o gairebé en uns quants anys;
- Els anys 2003 i 2011 en són excepció si bé el 2011 expressa la notable caiguda de la construcció.
- El nombre de cèdules concedides, que en cap any han estat excessivament nombroses (només al 2006 se supera les 300), també experiment una caiguda però no tant dràstica com la dinàmica constructiva tot i que al 2011 i al 2012 s'acosten al centenar i al 2013 només arriben a ser una desena.
- D'aquesta informació es podria inferir que aproximadament una mica més d'un terç dels habitatges finalitzats en aquests darrers 12 anys restarien buits.

d) Superfície útil dels habitatges

Les dades de superfície útil dels habitatges d'ús principal disponibles són les corresponents als censos del 1991, 2001 i 2011. Per una altra banda es disposa d'una sèrie per al període 2001 a 2013 dels habitatges acabats segons superfície construïda, que proporciona el Departament de Territori i Sostenibilitat i que s'elabora a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors. Els censos mostren que l'evolució de les superfícies dels habitatges entre els dos anys mostra diferències interessants:



Font. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia

- A la disminució del nombre i pes dels habitatges de menors dimensions (fins 75 m² útils) al 2001, al cens del 2011 tornen a guanyar volum i pes. No obstant, això no es produeix tant per la seva construcció (entre el 2001 i el 2011 van suposar només quasi el 6% dels habitatges totals acabats), sinó i molt probablement pel seu canvi d'ús (de secundari i/ o vacant a principal, o de comercial a residencial).
- Es produeix un important augment del nombre d'habitatges en el tram de superfície de 106 a 120 m². En aquest cas si que és degut a que en aquest període el 57% de l'habitatge acabat tenia un superfície compresa entre em 101 i 125 m².
- Són els habitatges d'entre 121 i 150 m² i els de més de 150 m² els que tenen un augment relatiu més important (més els primers que els segons. En volum, passen de les 856 unitats del 1991 a les 1.729 unitats el 2011.

Més detalladament la següent taula mostra els habitatges acabats segons trams de superfície construïda entre el 2001 i el 2013, però la comparativa amb les dades del cens no és senzilla a causa que els trams de superfície que emprades són diferents, e les dades del cens estan únicament referides a l'habitatge principal, mentre que les que provenen de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana estan referides a la totalitat d'habitatges acabats i finalment, els primers es refereixen a superfície útil mentre que els segons a construïda.

ANY	MENYS 50 M2	DE 51 M2 A 75 M2	DE 76 M2 A 100 M2	DE 101 M2 A 125 M2	DE 126 M2 A 150 M2	MÉS DE 151 M2	SENSE DADES	TOTAL
2001	1	64	71	152	53	24	0	365
2002	0	1	29	176	18	49	0	273
2003	0	0	89	82	20	51	0	242
2004	0	48	18	211	70	40	0	387
2005	0	21	58	261	186	20	0	546
2006	0	0	63	634	1	23	0	721
2007	0	31	19	364	3	4	0	421
2008	0	15	129	65	6	10	0	225
2009	0	0	30	88	83	20	0	221
2010	0	24	80	0	0	1	0	105
2011	1	0	0	0	1	2	0	4
2012	0	0	0	0	27	22	0	49
2013	0	0	0	1	1	0	0	2
TOTAL	2	204	586	2.033	468	266	0	3.559
%	0,1 %	5,7 %	16,5%	57,1%	13,1 %	7,5 %	0,0%	

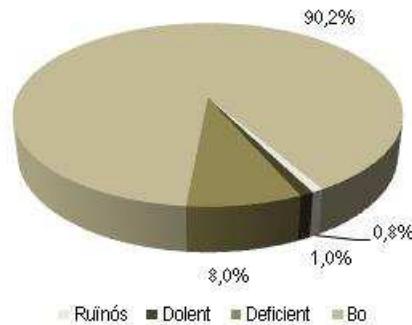
- Font. Dades obtingudes de la pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

Segons aquestes dades, si que s'ha construït habitatge fins a 90 m², en que tot i ser el segon en quant a volum, en termes relatius, aquest ha estat el menys dinàmic, amb un increment del 32%. El gruix de l'habitatge construït ha estat en el tram dels 101 a 125 m²c (fent una estimació de la superfície útil, aquesta estaria entre els 88 i 110 m²), amb el 57% de l'habitatge construït i un increment relatiu del 74%. S'ha construït també habitatge de majors dimensions, que en conjunt van suposar quasi el 21% dels nous habitatges, amb el que no resulta erroni afirmar que la grandària mitjana dels habitatges haurà augmentat.

e) Estat de conservació

Les úniques dades disponibles sobre conservació del parc provenen del Cens de població i habitatges del 2011 i, en relació al Barri Antic, de l'anàlisi urbanística que es va fer al 2005 per al

document del PMU (aprovat el 2006) així com una inspecció visual realitzada al 2010 en aquest mateix àmbit. Així doncs, en conjunt són antigues i és prou possible que hagin hagut canvis (des de rehabilitacions fins a enderrocaments), la qüestió és que són la única font d'informació que es té. Segons el Cens, al 2011, el 74% del parc de l'habitatge havia estat construït a partir del 1961 i el 90% d'aquell parc estava en bon estat de conservació, un 8% tenia alguna deficiència, l'1% estava en mal estat de conservació i el 0'8% en estat ruïnós.



Font. Elaboració pròpia a partir dades pàgina web de l'IDESCAT

Si féssim la comparativa amb Catalunya, en els mateixos termes que en els projectes d'intervenció integral, l'1,8% del parc d'habitatges de Valls està en mal estat de conservació mentre que per al conjunt de Catalunya, ho era el 1'4% en el mateix any²¹.

Altra qüestió és la identificació de zones concretes necessitades de rehabilitació, com pot ser el Barri Antic, al qual se'l concedí l'ajut del programa de barris amb el Projecte d'Intervenció Integral presentat en la 3a convocatòria del Programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial, l'any 2006.

En el projecte es van utilitzar les dades del PMU del Centre històric (2005) i indicaven que en aquell any, i de 1.299 edificis 352 estaven en mal o molt mal estat de conservació; això és el 27%; d'aquests el 33% dels habitatges estaven desocupats, situació que podia accelerar els problemes de degradació de l'edificació. Així mateix, el 23% de la població del casc antic residien en habitatges en mal estat de conservació.

21 Al 2001, els percentatges eren del 2 i 2'6% respectivament. En tots dos àmbits territorials hi ha hagut una millora de l'estat del parc, tot i que és més destacada la de l'àmbit català, en bona mesura degut a que el nombre d'habitatges en estat ruïnós s'ha reduït substancialment, proporcionalment molt més en l'àmbit català (-169%) que en el vallenc (-12%). L'habitatge en mal estat, en l'àmbit català també ha experimentat una disminució d'unitats (en -58%) mentre que a Valls ha experimentat un petit augment (+29%).

Al llarg del 2010 es va fer una inspecció visual de les façanes de 792 edificis en l'àmbit corresponent a l'entorn del nucli històric, anomenat Ravals Antics, i el nombre d'edificis destinats principalment a habitatges que estaven en mal estat de conservació (de lleu a greu) era de 275 (34'7% del total), dels quals 83 estaven abandonats/desocupats (el 10% del total). La distribució segons el grau d'estat de conservació era:

	Nre. Edificis	% Total	Abando- nats	% aban- donats
Greu	18	2,3%	16	89%
Moderat	113	14,3%	50	44%
Lleu	144	18,2%	17	12%
Bé	517	65,3%	0	0%
Total	792	100,0%	83	10%

Font: Ajuntament de Valls. Elaboració Cecília Salvany

Els edificis amb afectacions greus eren relativament poc nombrosos i majoritàriament abandonats tot i que el fet que en un d'ells encara hi hagués algú residint-hi era un problema greu, podent-se categoritzar com d'infrahabitatge. El segon edifici ocupat tenia les obres aturades.

Ara bé, el fet que entre el 2001 i el 2013 s'hagi construït una mica més d'una quarta part de l'actual parc d'habitatge, pot suposar un augment de la valoració global del bon estat tot i que en paral·lel, en aquests més de 10 anys transcorreguts es pot haver produït un empitjorament del vell parc, a no ser que la gran mobilització del mercat immobiliari dels darrers anys hagi actuat com un incentiu a les millores i/o renovacions del parc, bàsicament en cuines i cambres de bany però també en la dotació de bombes de calor i refrigeració i en les fusteries, sobretot exteriors.

Estudis disponibles de l'estat de conservació dels edificis

Com ha estat anteriorment indicat, es té poca informació actualitzada sobre quin és l'estat de conservació d'habitatge. Aquí es reproduïx l'existent, malgrat que pugui haver quedat desfasada ja que com a mínim dóna una imatge relativament propera en el temps sobre quin era l'estat.

A l'abril de 2010 la Regidoria d'obres i activitats realitza un estudi de l'estat dels edificis situats al voltant de les Muralles i del Nucli central històric de Valls construïts a partir del 1845. L'estudi exclou l'àmbit inclòs en el PMU del Barri Antic (BA), doncs aquest àmbit ja ha estat estudiat en la tramitació del planejament derivat del PERI i PMU i actualment és competència de la Regidoria del Barri Antic.

Estat dels edificis al Barri antic

Com ha estat anteriorment indicat, les úniques dades disponibles sobre conservació del parc provenen del Cens de població i habitatges del 2011 i, en relació al Barri Antic, de l'anàlisi urbanística que es va fer al 2006 per al document del PMU així com una inspecció visual realitzada al 2010 en aquest mateix àmbit.

D'acord amb la informació i anàlisi urbanística del PMU del Nucli antic de Valls redactat el 2006 i inclosa en la documentació aprovada inicialment del PMU BA, s'arribaven a les següents conclusions:

- Els resultats obtinguts posen de manifest un parc residencial amb un percentatge alt de degradació, amb un 27% de les finques en mal o molt mal estat. Els edificis considerats en molt mal estat només representen el 0,5% del total. Les àrees més deteriorades queden concentrades en les parts més antigues del nucli antic (Vilaclosa i Mur Vell – carrer Espardenyers) i les àrees amb parcel·lacions petites, i sobretot les situades a l'àrea de l'Espina de Peix.
- El 53% dels edificis en mal estat estan ocupats, els edificis en molt mal estat estan totalment desocupats.
- El 22% de les llars es troben en edificis en mal o molt mal estat i el percentatge d'habitants que resideix en edificis en aquesta situació és d'un 23% .
- El 53% de les persones que viuen en habitatges en mal estat són immigrants o majors de 65 anys. Respecte el total de població immigrant empadronada al nucli, un 32% viuen en habitatges en mal estat.
- Al Nucli antic, el 18% de la gent gran (127 persones) viuen en habitatges en mal estat. Hi ha una correlació positiva entre envelliment i mal estat de conservació: de les 284 llars que es troben (en total) en mal estat, en 86 (en el 30%) hi viu alguna persona de més de 65 anys.
- El 37% de la gent gran resident en habitatges en mal estat, viu sola o en parella, sent els dos membres majors de 65 anys.

Actuació municipal respecte l'estat de conservació del parc d'edificis

Per aquest apartat tampoc es disposen de dades actualitzades, les darreres són de l'any 2010. Passats 4 anys és força possible que aquestes hagin canviat. Tot amb tot es considera oportú proporcionar-les perquè aporta una imatge de l'actuació municipal en aquest camp.

D'acord amb les dades disponibles al Departament d'Obres i Activitats des de l'any 1992 fins al 2 de novembre de 2010 es van realitzar 790 requeriments per la conservació i manteniment de l'estat dels edificis, construccions, instal·lacions, solars, la via pública i protecció de la legalitat urbanística.

Una tercera part dels requeriments efectuats van anar adreçats a mantenir i conservar l'estat dels edificis, construccions, instal·lacions i solars. El 16,33% del total es van efectuar degut a un risc molt greu per la seguretat de les persones, com per exemple, deguts a desprendiments, perill de desprendiments d'elements de façana, seguretat estructural.. El 14,43% foren motivats per un risc greu per la seguretat de les persones i el 2,53% van ser deguts a un risc lleu per la seguretat de les persones, per exemple, neteja i tancament de solars.

D'acord amb les dades disponibles des de l'any 1989 es van declarar 51 expedients de ruïna, 36 dels quals situats en l'àmbit del nucli antic de Valls i 15 fora el nucli antic.

L'any 2007 es va crear l'Oficina del Barri Antic, que va continuar els 6 expedients de ruïna en tràmit al nucli antic i des llavors fins el setembre de 2010 va tramitar 115 ordres d'execució, 23 expedients de ruïna (inclosos els 6 esmentats) i va realitzar 29 execucions subsidiàries.

	Ordres d'execució	Arxivades	Actives
2007	17	16	1
2008	20	15	5
2009	40	24	16
2010-09	38	7	29
Total	115	62	51

	Exp. de ruïna	Arxivades	Resoltes *	Actives
2007	8	4	3	1
2008	6	3	2	1
2009	7	4	1	2
2010-09	2	-	-	2
Total	23	11	5	6

* S'ha eliminat el perill però no s'ha rehabilitat o enderrocat l'edifici

Dades disponibles fins el setembre de 2010 proporcionades per l'Oficina del Barri Antic.

Actuacions subsidiàries	
2007	3
2008	6
2009	12
2010-09	8

Llicències concedides per a la rehabilitació d'obres amb projecte (majors) al Barri Antic:

Entrant més al detall de la informació que es disposava fins al 2010 (s'insisteix, és una informació desfasada, en el moment de redactar el PLH no se'n disposava de més actualitzada, però alhora es considera útil per conèixer la situació), es té que des del 2008 fins a l'octubre de 2010 a la zona del Barri Antic s'havien concedit 114 llicències de rehabilitació, que representaven el 74,51% del total de llicències atorgades. El 45,61% es van destinar a arranjar la pell de l'edifici, façanes-cobertes, el 39,47% a la rehabilitació interior d'habitatges i el 14,91% a obres de reforma de locals i instal·lació d'activitats i s'han enderrocat 7 edificis.

CONCEPTE	2008	2009	2010	TOTALS	%
REFORMA LOCALS – ACTIVITATS	1	8	8	17	14,9122807
REHABILITACIÓ HABITATGES (INTERIORS)*	17	12	16	45	39,47368421
REHABILITACIÓ PELL EDIFICI*	17	20	15	52	45,61403509
CANVI ÚS: ALTRES – HABITATGE	0	0	0	0	0
INSTAL·LACIÓ ASCENSORS	0	0	0	0	0
LEGALITZACIÓ HABITATGES	0	0	0	0	0
EDIFICIS ENDERROCATS	3	4	0	7	6,140350877
TOTALS REHABILITACIÓ	35	40	39	114	
NUM. LLICÈNCIES CONCEDIDES	40	72	41	153	
% LLICÈNCIES REHABILITACIÓ RESPECTE LES TOTALS	87,5	55,55555556	95,12195122	74,50980392	

* No estan comptabilitzats els expedients d'ordre d'execució

Llicències concedides per a la rehabilitació d'obres amb projecte (majors) arreu de Valls excepte l'àmbit del Barri Antic:

En aquest mateix període, i excloent-hi el Barri Antic, es van concedir 54 llicències de rehabilitació, que representaven el 38,85% del total de llicències atorgades. El 29,63% es van destinar a la millora de les instal·lacions comunes i d'ascensors, el 27,78% a obres de reforma de locals i instal·lació d'activitats, el 16,67% a la rehabilitació interior d'habitatges, un 7,41% a arranjar la pell de l'edifici, façanes-cobertes i també un 7,41% a la rehabilitació d'edificacions en sòl no urbanitzable. El 5,56% es va destinar a canvis d'ús d'altres a habitatge i a la legalització d'habitatges i es van enderrocar 7 edificis, 11 habitatges i 3 naus industrials.

CONCEPTE	2008	2009	2010	TOTAL	%
REFORMA LOCALS – ACTIVITATS	4	9	2	15	27,77777778
REHABILITACIÓ HABITATGES (INTERIORS)*	0	6	3	9	16,66666667
REHABILITACIÓ PELL EDIFICI*	1	3	0	4	7,407407407
CANVI ÚS: ALTRES – HABITATGE	1	1	1	3	5,555555556
LEGALITZACIÓ-REHABILITACIÓ HABITATGES EN SNU	2	2	0	4	7,407407407
INSTAL·LACIÓ COMUNS (ASCENSORS I ALTRES)	1	10	5	16	29,62962963
LEGALITZACIÓ HABITATGES		3	0	3	5,555555556
TOTALS REHABILITACIÓ	9	34	11	54	
NUM. LLICÈNCIES CONCEDIDES	26	81	32	139	
% LLICÈNCIES REHABILITACIÓ RESPECTE LES TOTALS	34,61538462	41,97530864	34,375	38,84892086	

Conclusió llicències concedides per a la rehabilitació d'obres amb projecte (majors):

En resum: des del 2008 fins a l'octubre de 2010 a Valls es van concedir 168 llicències de rehabilitació, que representaven el 57,53% del total de llicències atorgades. El 33,33 es van destinar a arranjar la pell de l'edifici, façanes-cobertes, el 32,14% a la rehabilitació interior d'habitatges, el 19,05% a obres de reforma de locals i instal·lació d'activitats, el 9,52% a la millora de les instal·lacions comuns i d'ascensors, el 2,38% a la rehabilitació d'habitatges en sòl no urbanitzable, i l'1,79% a canvis d'ús i a la legalització d'habitatges.

Inversió en la rehabilitació d'obres amb projecte (majors) fora del Barri Antic:

L'import total que s'ha destinat a la rehabilitació en les llicències concedides des del 2008 fins l'actualitat fora l'àmbit del Barri Antic ha estat de 5.114.987,06 €. El 52,81% del diners invertits en la rehabilitació s'han destinat a la reforma de locals i instal·lació d'activitats, 14,78% s'ha destinat a la rehabilitació interior d'habitatges, el 10,99% s'ha destinat a la millora de les instal·lacions comuns i d'ascensors i el 10,09% a arranjar la pell de l'edifici, façanes-cobertes.

CONCEPTE	€	%
REFORMA LOCALS – ACTIVITATS	2.701.068,53	52,81
REHABILITACIÓ HABITATGES (INTERIORS)*	756.068,00	14,78
REHABILITACIÓ PELL EDIFICI*	516.124,55	10,09
CANVI US: ALTRES – HABITATGE	347.331,95	6,79
LEGALITZACIÓ-REHABILITACIÓ HABITATGES EN SNU	128.363,03	2,51
INSTAL·LACIÓ COMUNS (ASCENSORS I ALTRES)	562.373,32	10,99
LEGALITZACIÓ HABITATGES	103.657,69	2,03
TOTALS REHABILITACIÓ	5.114.987,06	100,00

Dades respecte a les subvencions a la rehabilitació al Barri Antic (Llei de barris)

Fins l'any 2013 s'ha executat un 72% del pressupost total de la partida de la Llei de Barris per aquest concepte, que correspon a uns 143.660,03 euros. En aquest sentit cal destacar que per aquest any 2014 s'ha previst una nova convocatòria que amplia els conceptes subvencionables. Per tant, es poden beneficiar d'aquestes subvencions totes les persones físiques i jurídiques de finques situades al Barri Antic de Valls que hagin realitzat les actuacions següents:

- a) obres de rehabilitació de façanes i dels elements que la componen: el sanejament i pintat de façana i la reparació i/o reposició dels diferents elements constructius i ornamentals, els tancaments i la serralleria;
- b) les obres de rehabilitació de cobertes i dels elements que la componen: el sanejament i impermeabilització i la reparació i/o reposició dels diferents elements constructius i ornamentals;

- c) les obres de substitució o reparació de baixants i canals de recollida d'aigua;
- d) les obres de millora de les condicions d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques;
- e) l'adequació de les instal·lacions comunes de l'edifici, adaptant-les a la normativa vigent: l'ordenació i recol·locació d'aparells de climatització, la recol·locació de bústies, porters automàtics, la il·luminació artística de la façana en aquells immobles considerats per la normativa sectorial i el planejament vigent un Bé Cultural d'Interès Local o Nacional.

e) Infrahabitatge

A Valls no s'ha detectat una situació d'infrahabitatge greu. Això no obstant, el Centre històric és l'àmbit on es concentra el major percentatge d'edificis que presenten deficiències de conservació atesa tant la seva antiguitat com la tendència que durant anys ha caracteritzat la nostra societat de marxar dels centres històrics i invertir molt poc en el seu manteniment.

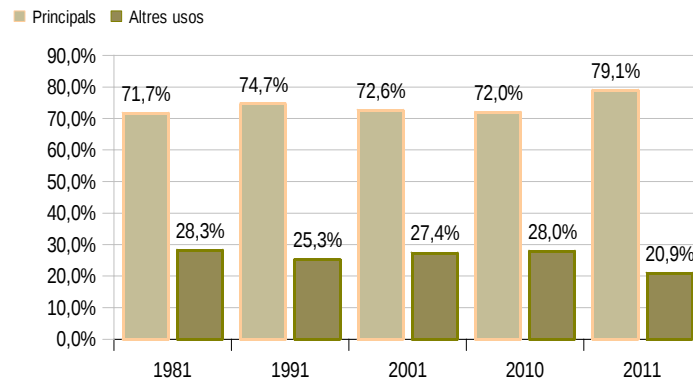
La poca informació disponible sobre Infrahabitatge és, com ha estat anteriorment indicat ja una mica antiga ja que només abasta fins l'any 2010, amb el que es podrien haver produït canvis en qualsevol sentit (millora en alguns casos, empitjorament en d'altres). Tot amb tot s'ofereix atès que situa mínimament sobre quina podria ser la situació. Els edificis en greu estat de conservació en que hi havia algú residint-hi al 2010 es podrien considerar d'infrahabitatge i, atenent les dades del PMU del Centre històric anteriorment citat (del 2005), els 279 habitatges on hi residien aleshores 777 persones podrien ser també categoritzats com a tal.

1.2.2. Característiques de tinença i ús i detecció de situacions d'utilització anòmla

El mercat de l'habitatge, en la darrera dècada el mercat de l'habitatge ha estat basat en la tinença en propietat amb una presència escassa i poc significativa de l'oferta de lloguer i altres formes de tinença. Amb tot, les circumstàncies econòmiques però afavoreixen ara un augment de l'oferta de lloguer, destacant la modalitat de lloguer amb opció de compra, d'èxit variable. La manca d'expectatives de venda sobre promocions acabades o de propietaris amb dificultats per a fer front a les despeses propicien una major oferta, encara que limitada, de l'habitatge de lloguer.

a) Habitatges segons usos

A Valls, l'habitatge principal ha tingut molt de pes, però inclús en aquesta ciutat altres usos al principal (bàsicament segona residència i buit) han tingut i tenen encara la seva representació. L'habitatge principal entre el 1981 i el 2001 presenta un augment de quasi el 3% assolint gairebé el 75% del parc total, però entre el 1991 i el 2001 experimenta un retrocés de 2 punts, retrocés que segons les dades del 2010 es veuria reforçat. No obstant això, segons el cens del 2011 l'habitatge principal a Valls hauria assolit el 79%.



Font. 1981, 1991, 2001 i 2011 dades de la pàgina web de l'IDESCAT, 2010 Ajuntament de Valls i elaboració pròpia

Si es treballa amb els volums, en comparar les dades dels habitatges principals al 2010 (padró) i 2011 (cens), aquestes són força coherents entre elles: 9.511 habitatges principals segons el padró i 9.523 habitatges principals segons el cens²².

El ball de xifres ve quan es comparen els volums dels altres usos al principal: 3.696 segons l'addició del cens del 2001 amb els CFO, o 2.519 segons el cens. Quina d'aquesta informació és la vàlida, la que indica que a Valls l'habitatge principal no ha augmentat (el saldo resultant de les llars creades amb les destruïdes, sigui per defunció o per emigració) no és una lectura massa bona per al municipi; ara, la informació dels CFO sembla força fiable, amb el que el dubte que resta és si el cens del 2001 era correcte.

Cal destacar la diferent evolució d'aquestes dues categories en els diferents anys de tall:

	Principal	Altres usos
1981-1991	732	-51
1991-2001	863	558
2001-2011	2.479	-136

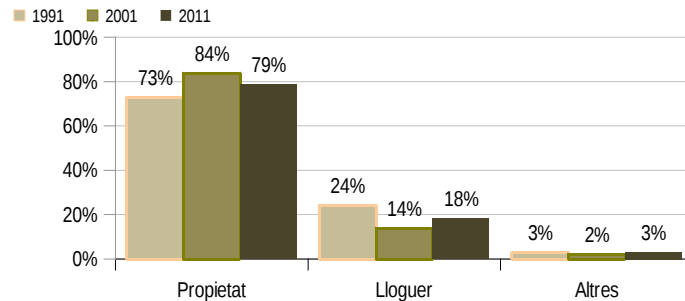
Font. Dades de la pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

En tots tres períodes, l'habitatge destinat a residència principal és el que més creix; ara bé, així com en els períodes 1981-91 i 2001-11 es produeix una disminució dels altres usos (més notable en la darrera dècada), en el decenni 1991-2001 l'habitatge declarat com a no principal augmenta en més de 500 unitats.

²² Fer atenció sobre que d'acceptar aquesta coherència entre ambdues xifres s'estaria dient que en un any només s'haurien creat 12 noves llars a Valls, fet bastant qüestionable.

b) Règim de tinença de l'habitatge

A Valls, el règim de tinença de l'habitatge principal²³ ha tingut i té molt de pes. Tanmateix s'observa una evolució entre el 1991 i el 2001 i entre el 2001 i el 2011 que crida l'atenció.



Font. Dades de la pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Entre el 1991 i el 2001 es produeix una important reducció de l'habitatge en lloguer, en quasi 10 punts, mentre que la propietat es consolida, en quasi 11 punts, això si amb un augment molt important del percentatge d'habitatges amb pagaments pendents (del 13% de 1991 al 35% al 2001).

Entre el 2001 i el 2011 es produeix una pèrdua de pes del nombre d'habitatges en propietat, situant-se em un 78'5%, tot i que en volum l'augment ha estat considerable; el percentatge d'habitatge principal amb pagaments pendents es manté en una proporció similar però acostant-se ja al 36% de l'habitatge en propietat. La disminució del seu pes en 5 punts la guanya bàsicament l'habitatge en lloguer (+4%) tot i tornar a augmentar les altres formes de tinença de l'habitatge (+1%).

La pèrdua de pes de l'habitatge en propietat segurament s'ha començat a produir a partir de l'inici de la crisi, més o menys el 2008, en que, no només cau el nombre d'habitatges iniciats i acabats sinó també les transaccions per compra venda i es produeix un augment dels contractes de lloguer²⁴. Els valors absoluts indiquen però l'important pes de la propietat²⁵

	Propietat	Lloguer	Altres	Total
1991	4.503	1.493	185	6.181
2001	5.908	976	160	7.044
2011	7.372	1.721	297	9.390

Font. Dades de la pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

²³ No hi ha informació per als habitatges amb d'altres usos al principal.

²⁴ Entre el 2007 i el 2012 el nombre de fiances dipositades a l'INCASÒL quasi es dupliquen (1'9).

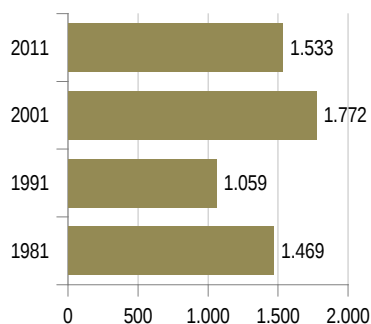
²⁵ Segons indica l'IDESCAT: El Cens 2011 inclou dades provinents d'enquesta. Els resultats han estat convenientment arrodonits i es mostren sense decimals. Per aquesta raó, algun total pot no coincidir amb la suma de la seva desagregació. D'aquí doncs, que mentre que l'habitatge principal total de Valls al 2011 és de 9.523, en la taula només es totalitzen 9.390.

Així, les circumstàncies econòmiques afavoreixen ara un augment de l'oferta de lloguer, ja que la manca d'expectatives de venda sobre promocions acabades o de propietaris amb dificultats per a fer front a les despeses propicien una major oferta de l'habitatge de lloguer, destacant la modalitat de lloguer amb opció de compra d'èxit variable.

Igualment, la manca o dificultat a l'accés de crèdit hipotecari i l'augment de l'atur o de la reducció dels salaris, estan propiciant un augment de la demanda d'habitatge en lloguer, cosa la qual es podria traduir en una menor reducció del preu de lloguer.

c) Habitatges buits

Sobre els habitatges buits, no hi ha massa informació disponible i no sol ser excessivament fiable, ni tant sols l'oficial²⁶. Aquí es dona una ullada a tres fonts d'informació: els censos, l'explotació dels consums domèstics i una explotació feta pels serveis tècnics municipals a partir del padró del 2010.



Font. Elaboració pròpia a partir de dades de la pàgina web de l'IDESCAT

Les dades dels censos indiquen que la proporció d'habitatge buit es mou, entre el 19'3% i el 12'7% (curiosament a anys alterns: 1981 i 2001: 19'3% i 18'3% respectivament; 1991 i 2011: 12'8 i 12'7% respectivament). Les dades corresponents als censos de 1991 i 2011 donen uns percentatges relativament creïbles. Per volums, s'estaria parlant a l'entorn de 1.500 habitatges buits. Amb tot, a Valls, la presència de la segona residència, de molt menor pes, no es pot descartar atesa la seva funció de capitalitat, fet que podria reduir el volum d'habitatge buit. De la comparativa feta entre cèdules d'habitabilitat de primera ocupació i habitatges acabats en el període 2001 a 2012 feta en l'apartat de dinàmiques constructives (1.2.1 de la memòria), es podria deduir que aproximadament una mica més d'1 terç de l'habitatge acabat estaria buit (unes 1-350 unitats), dada que coincideix prou bé amb la fornida pel cens tot i que lleugerament inferior (unes 1.500 unitats segons el cens).

26 En força municipis s'ha detectat que la proporció entre habitatge buit i habitatge de segona residència que proporcionen els censos és incorrecta; la discrepància s'atribueix al fet que els enquestadors censals tendeixen a atribuir com a buits habitatges que només s'empren els caps de setmana o festius. El cens del 2011 no sembla que hagi millorat en aquest sentit.

En tot cas, confirmaria la possibilitat d'un nombre elevat d'habitatge buit el fet que al 2006, quan es va fer el Projecte d'Intervenció Integral del barri antic, es detectessin 625 habitatges buits en aquell àmbit. Així mateix, en la inspecció visual realitzada al llarg del 2010 (vegeu epígraf *Estudis disponibles de l'estat de conservació dels edificis*), situa el nombre d'edificis abandonats amb afectacions en la seva conservació en 83 unitats, representant el 30% dels edificis amb problemes de conservació.

Els consums domèstics al municipi de Valls, situaven al 2009²⁷ el percentatge d'habitatge buit al municipi entorn de l'11%, aproximadament uns 1.400 habitatges, dada que s'avé amb el cens del 2011 i a la diferència que hi ha entre els habitatges acabats i les cèdules d'habitabilitat concedides en els darrers 12 anys. No obstant, també s'ha d'anar amb molta cura amb aquesta dada ja que treballa sobre els rebuts de consum domèstic amb consums inferiors o iguals als 5 m³, però no se sap el nombre d'habitatges que no s'han donat d'alta per al consum d'aigua, amb el que la quantitat final d'habitatge buit podria ser superior al detectat.

A grans trets, les diferents fonts coincideixen en volums, tot i que al no disposar d'una dada relativament creïble sobre el nombre total d'habitatges al municipi, resulta difícil avaluar si és una problemàtica greu, més enllà de constatar que té un volum relativament elevat. Tot amb tot, el que si es pot concloure és fet a part del Centre històric, sobre el qual s'està actuant des de fa anys, no hi ha més bosses amb un nombre significatiu d'habitatge buit.

D'altra banda, degut a la crisi del sector immobiliari, estan apareixent petits focus d'habitatge desocupat de nova construcció que es corresponen amb promocions que no es poden vendre.

27 Els consums domèstics es van tractar en l'elaboració del document d'anàlisi i diagnòstic del PLH, a l'any 2010. Les dades de consum es corresponen a l'anualitat anterior.

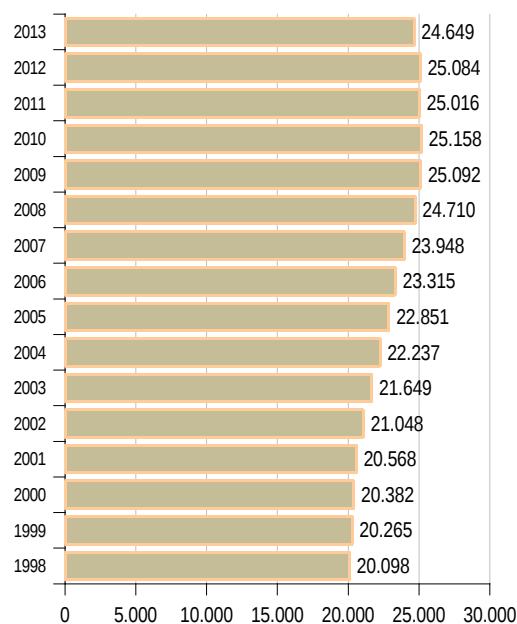
1.3. POBLACIÓ I LLARS

La comarca de l'Alt Camp es caracteritza per presentar una forta i única polaritat demogràfica: Valls. Aquesta ciutat concentra el 2013 el 55% del total de la població de la comarca, tot i que al llarg dels anys ha perdut una mica del seu pes (a l'any 2001 era del 57'5%), a favor d'uns pocs municipis de la comarca, destacant entre ells Alcover i el Pla de Santa Maria.

1.3.1. Anàlisi demogràfica

a) Evolució de la població

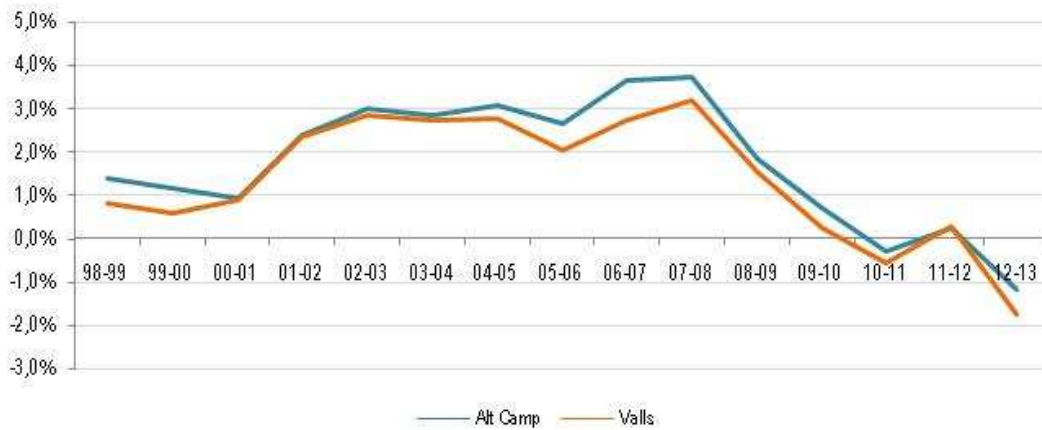
El municipi de Valls ha tingut un creixement relativament elevat entre el 2001 i el 2008 mentre que a partir del 2009 comença a produir-se una desacceleració del creixement tot i seguir sent positiu, fins a l'any 2011 en que es produeix una pèrdua de població²⁸ mentre que al 2012 es produeix un lleu guany, tot i no assolir superar els 25.100 habitants i al 2013 s'enregistra una nova pèrdua, aquesta de major magnitud, de més de 400 persones, i que situa el llindar de població de Valls per sota els 25.000 habitants, un pèl inferior a la que estava empadronada a l'any 2008 (vegeu gràfic).



Font. Pàgina web de l'IDESC i elaboració pròpia

El creixement del període 2001-2008 contrasta amb l'atonía dels anys 1990-2001. En aquesta dècada d'estancament el municipi només va créixer en 140 habitants (menys de l'1%) i la comarca en prop de 1.500 (5%) mentre que a partir del 2001 n'ha crescut en prop de 4.500 (un 22% en termes relatius) i la comarca gairebé 9.500 (quasi el 27%).

28 Aquesta pèrdua és més o menys significativa segons s'emprin les dades de l'IDESCAT per al 2010, en que es xifra en -142 habitants, o si per al 2010 s'empra la fornida per l'Ajuntament i per al 2011 de l'IDESCAT en que el descens seria de -318 habitants.



Font: Pàgina Web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Les tendències de creixement i estancament han estat paral·leles en municipi i comarca, tot amb tot Valls ha tingut quasi bé en tot el període un menor creixement en relació la seva comarca i la pèrdua de població ha estat relativament major al municipi que a la comarca. El que millor posa de relleu l'anterior gràfic és la sobtada i important caiguda a municipi i comarca a partir del 2009, en que malgrat el petit repunt entre el 2011 i el 2012, el decreixement s'accentua a partir del 2012.

Els primers anys del segle XXI van suposar un creixement mitjà anual de Valls que ha rondat les 550 persones i que ha significat el 52% del creixement global comarcal. Això indicava que tot i que Valls continuava atraient bona part de la població que s'instal·lava a l'Alt Camp, la resta de municipis de la comarca van tenir un dinamisme propi que va contribuir amb força en el creixement total comarcal. Així, entre el 1991 i el 2001, quan Valls té un creixement molt baix (el 6% del creixement total a la comarca), el municipi experimenta el principal retrocés; però en la dècada següent, en que Valls suposa el 50% del creixement de la comarca, el pes específic del municipi en relació la comarca ha seguit retrocedint en 2 punts. Vista l'evolució anual, en el període de major creixement de Valls, es quan es produeix la major disminució del seu pes relatiu, destacant els anys compresos entre 2004 i 2008.

	Població			Creixement				
	1991	2001	2011	1991-2001		2001-11		
Valls	20.092	20.232	24.893	140	0,7%	4.661	23,0%	
Alt Camp	34.016	35.635	45.029	1.6	19	4,8%	9.394	26,4%
Pes	59%	57%	55%	9%		50%		

Font: Censos 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Els cicles demogràfics no són aliens a les conjuntures econòmiques. La crisi econòmica iniciada el 2008, que en un principi no es va traduir en un retrocés demogràfic tot i suposar una desacceleració en el seu creixement, a partir del 2010 es fa sentir en les seves dinàmiques. Tot amb tot, ara mateix resulta difícil poder apuntar si aquestes tendències de regressió es mantindran o no, i en cas de continuar quant de temps es poden perllongar.

b) Components de creixement

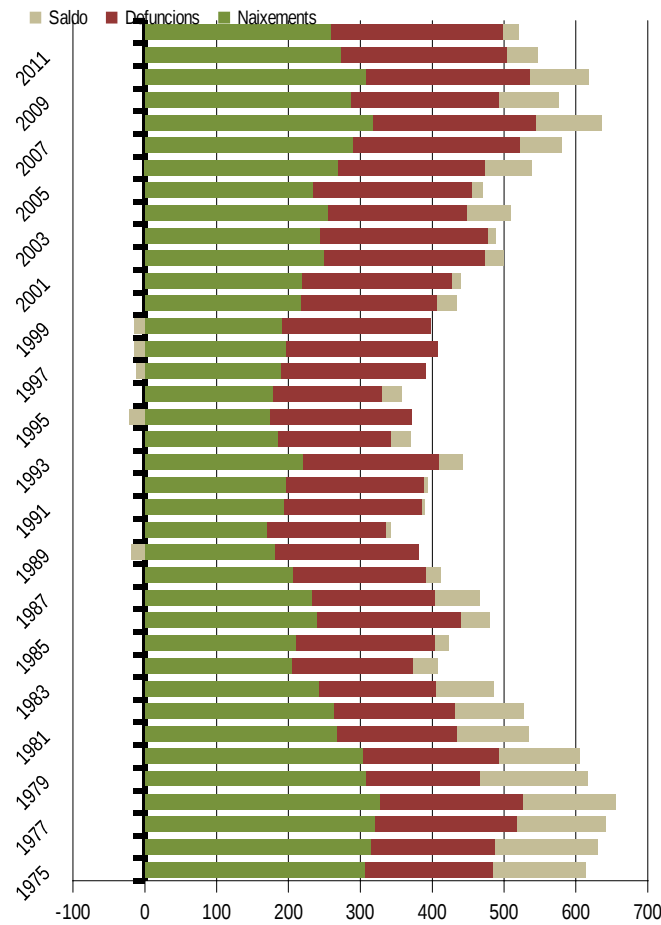
La complexitat del municipi de Valls es manifesta en l'evolució dels components de creixement: Valls creix sobretot per migració a l'igual que gran part dels municipis catalans, però el creixement natural també hi juga el seu paper.

Creixement natural

Així, si es calcula la mitjana de les altes i les baixes padronals de Valls en els darrers 34 anys, la natalitat i la mortalitat han suposat aproximadament 1/3 del total de les altes i les baixes, indiscutiblement amb comportaments diferents al llarg de tot el període.

L'evolució de la natalitat i mortalitat ha estat diferent:

- L'evolució de la natalitat en aquests 35 anys acaba dibuixant una corba en forma de vall: uns extrems relativament elevats (més en els anys inicials que els finals) amb un període mig força baix (segon quinquenni dels anys 80 i dècada dels 90); l'entrada del nou mil·lenni representa una recuperació important en el saldo vegetatiu.
- La mortalitat té una progressió a l'alça però força estable: Valls té població envellida però no ha sofert un procés d'envelliment acusat, com ha passat en molts d'altres municipis en què la natalitat va caure molt i que va anar acompanyada per un saldo migratori negatiu.
- Amb tot en els darrers 2 anys la natalitat ha començat a disminuir mentre que la mortalitat segueix mantenint-se establement elevada, amb el que el saldo del creixement natural ha presentat una forta davallada, especialment al 2012, que només supera per poc la vintena.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Creixement per moviments migratoris

Tot i la importància del creixement natural en l'augment de la població, el principal guany en els darrers anys es produeix a causa de la mobilitat de la població, tant de la tipificada com residencial (migració interior) com de la tipificada com econòmica (migració exterior); de la mateixa manera, la disminució del creixement i quan hi ha hagut pèrdua de població és degut a la inversió del saldo migratori, només un creixement natural positiu ha permès que en els darrers anys se saldés amb un baix creixement enlloc de decreixement.

Sobre les migracions (tant les interiors com les exteriors) no es disposa d'una sèrie tant antiga com les de natalitat i mortalitat, però entre les sèries que proporcionen les de les altes i les baixes residencials (sèrie disponible pel període 1981-94 mancants els anys 1985, 1990 i 1992) i que inclou indistintament les migracions interiors i exteriors, les sèries de les migracions interiors (sèrie disponible a partir de l'any 1988) i les de les exteriors (sèries que per a la immigració es disposa

informació pels anys 1993-94, 1997-2000 i 2004-2009 mentre que per a l'emigració només es disposa de la sèrie compresa entre el 2005 i 2009, a partir de l'any quan s'inicia la renovació padronal obligatòria per als estrangers) es pot tenir una idea prou ajustada del pes d'aquestes.

De les altes i baixes residencials, el que sobta és la combinació d'anys de saldo positiu amb anys de saldo negatiu; ara bé, en el conjunt domina la pèrdua de població per damunt el guany. Així mateix, ambdues variables són ascendents en els anys: Valls entra de ple tant en les dinàmiques de mobilitat residencial (migracions interiors) com en la capacitat d'atracció de població estrangera.

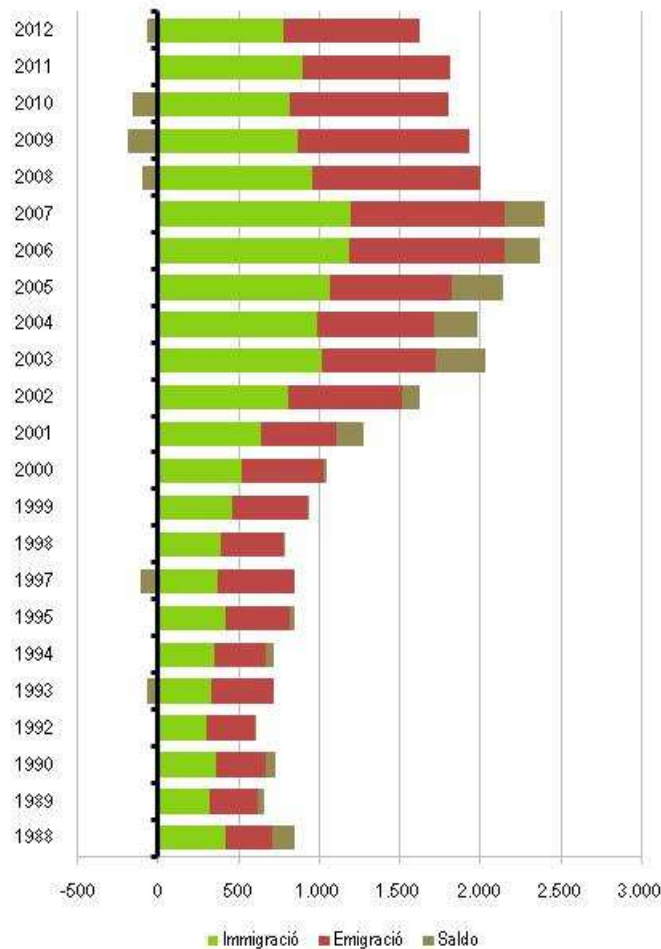
	Altes	Baixes	Saldo
1981	80	24	56
1982	180	110	70
1983	180	230	-50
1984	211	131	80
1986	102	103	-1
1987	251	254	-3
1988	328	323	5
1989	354	303	51
1991	84	150	-66
1993	349	400	-51
1994	373	343	30

Font. Pàgina web de l'IDESCAT

Si es calcula la taxa de migració pels únics anys dels que es disposa d'informació de població, només en l'any 1981 la taxa va ser positiva, del 2'97 per mil, produint-se una taxa neta d'immigració, mentre que per al 1986 ja fou negativa, de -0'05 (que s'acosta a una taxa neta d'emigració) i al 1991, fou clarament una taxa neta d'emigració, amb el -3'28 per mil.

Analitzant les següents dues sèries (interiors i exteriors), d'entrada sembla que les migracions interiors²⁹ són les que explicarien l'important augment de població.

29 Moviments entre els municipis de la comarca, província, autonomia i estat.



Font. Pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

Entre el 1988 i el 2000 els fluxos d'entrada i sortida, tot i seguir una línia ascendent eren moderats. Els saldos resultats fluctuaven entre creixements baixos i creixements negatius. Aquest és un període en que el creixement de població a Valls va ser de poc volum i el creixement natural negatiu.

A partir del 2001 es dona un canvi de tendència amb el major augment d'ambdós fluxos però amb un saldo resultant positiu si més no fins l'any 2008, en que es produeix una lleu caiguda d'ambdós fluxos però superior en la immigració resultant en un saldo negatiu.

Tot i això, si es fa balanç del saldo net de les migracions a Valls, aquest ha estat positiu fins l'any 2007, amb el que una tercera variable forma part del creixement del municipi: les migracions exteriors. Val a dir que el balanç de la immigració i emigració exterior no ofereix una lectura fidedigna del moviment de la població estrangera atès que els moviments d'aquests, un cop han arribat a un país, equivalen a mobilitat residencial (associada sobretot a la mobilitat laboral) i no a migració exterior tot i que si que es produeixen arribades des del seu país d'origen, sobretot amb

el reagrupament familiar, i sortides a d'altres països, ja sigui a la recerca de noves possibilitats de feina i vida ja siguin moviments de retorn. Així mateix, la immigració externa inclou tant l'arribada de persones de nacionalitat espanyola com estrangera que procedeixen de l'estranger, a l'igual que l'emigració exterior inclou la sortida de persones tant de nacionalitat espanyola com estrangera.

	Immigració	Emigració	Saldo
2004	307	0	0
2005	464	14	450
2006	509	78	431
2007	673	163	510
2008	463	136	327
2009	381	179	202
2010	206	274	-68
2011	256	179	77
2012	167	170	-3

Font. Pàgina web de l'IDESCAT

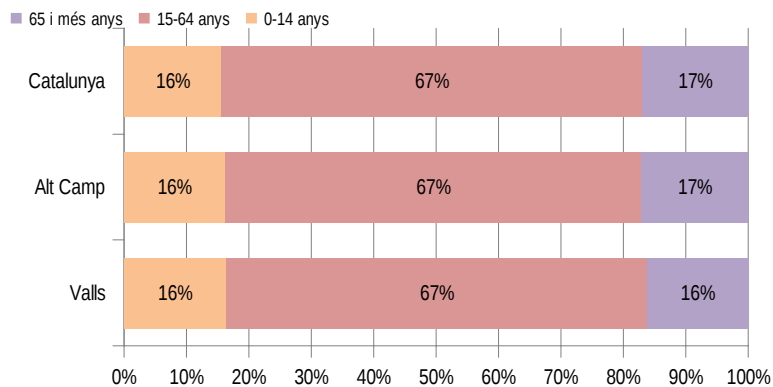
A Valls, les migracions exteriors han estat ascendents en els anys, tant les d'entrada (les més nombroses) com les de sortida, malgrat que a partir del 2007 l'emigració experimenta un important increment i a partir del 2008 es produeix una disminució de la immigració, que s'accentua al 2010, any a partir del qual el saldo és negatiu (2010 i 2012) o modest (2011). En relació l'emigració, des del 2008 ha augmentat la que té per destí països de la resta de la Unió Europea, per damunt altres destinacions, amb el que es pot interpretar que més que un moviment de retorn als països d'origen se segueix un itinerari a la recerca d'altres oportunitats, això sense comptar la pròpia emigració que ha augmentat molt en els darrers 3 anys, sobretot entre els joves.

c) Estructura d'edats

La població vallenca presenta a l'any 2012, una distribució percentual per grans grups d'edat relativament similar a la comarca de l'Alt Camp i Catalunya:

- el grup de joves fins a 14 anys representa el en quasi el 17% de la població amb una mica més de 4.100 persones;
- els adults fins a 64 anys són el 67% de la població amb 16.900 persones; i,
- la gent gran representa el 16% de la població amb prop de 4.100 persones.

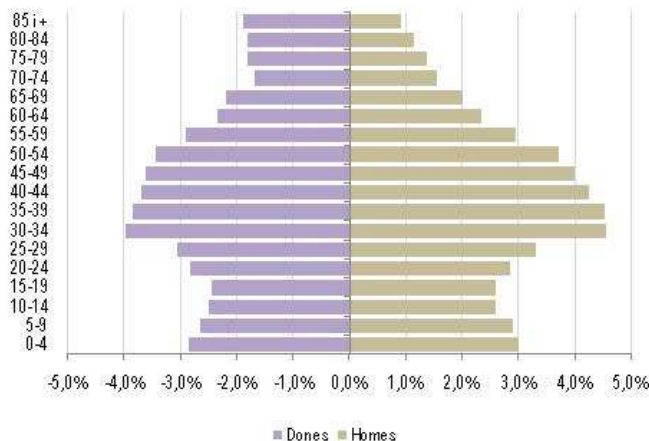
Cal destacar que el grup de dones és més nombrós a partir dels 65 anys (2.368 en front de 1.732 homes) i que aquesta superioritat numèrica es manifesta només a partir d'aquest tram d'edat de la piràmide.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

De la piràmide d'edats de Valls a l'any 2012 s'observa l'important pes de la població entre els 30 i 39 anys (17%), havent-hi més homes que dones, probablement conseqüència de la immigració d'origen estranger, d'un gens menyspreable pes del grup infantil i de les persones grans. Amb els infants es comença a ampliar la base mentre que les persones grans proporcionen una cúspide de la piràmide força semblant a la base, si més no en les dones.

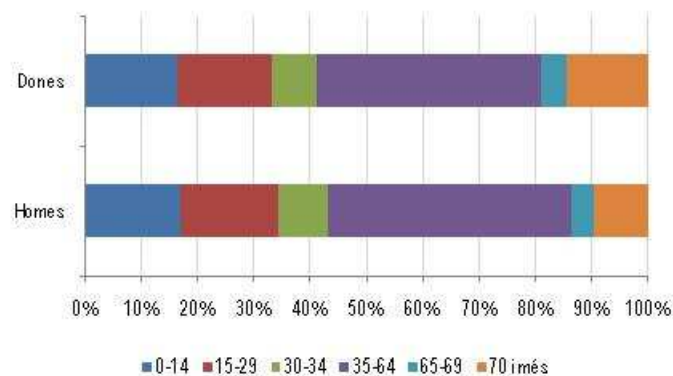
Els infants (dels 0 a 14 anys) són els que més han augmentat, percentualment, entre el 2001 i el 2012 (un 1'7%) mentre que les persones grans han reduït el seu pes en la mateixa proporció tot i haver augmentat els seus efectius. En les persones grans es fa sentir l'allargament de l'esperança de vida. El grup d'adults manté exactament el mateix pes, tot i l'augment experimentat entre el 2004 i 2009. De fet, mentre el nombre d'infants i persones grans ha seguit en augment (poc però creixement) en aquests darrers dos anys, el nombre d'adults ha experimentat una disminució (al 2012, el saldo d'altres i baixes residencials³⁰ va ser negatiu en aquest grup, afectant també als infants).



Font. Web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

30 Font. [Variacions residencials](#), web de l'INE.

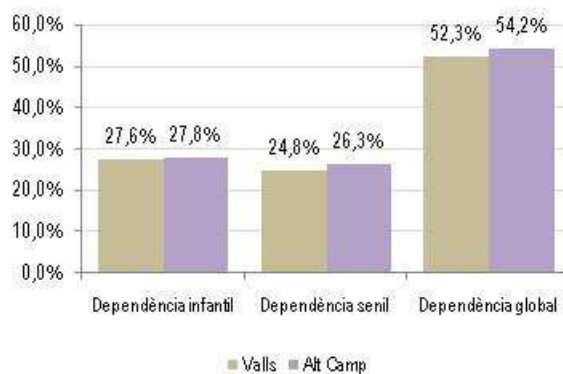
De l'agrupació de l'estructura d'edats que ha plantejat el DMAH on es destaquen cinc subtotals cal dir que unes 3.000 persones entraran en els propers 5-10 anys en l'edat teòrica i més habitual de l'emancipació (grup 20-29 anys), que unes 2.100 persones es troben en el tram 30-34 anys i per tant el general és que o estiguin a punt per emancipar-se o per ampliar la família mentre que prop de 10.400 formen el col·lectiu (35-64 anys) que normalment ja s'ha emancipat però que també experimenta canvis en les estructures familiars, canvis que poden ser motivats per variacions en l'estructura de la llar (fragmentació de la llar bàsicament), entre altres.



Font. Web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

El grup de gent gran que supera els 70 anys és numèricament similar al de joves que en menys de 10 anys entraran en edat d'emancipació. Aquests dos col·lectius que en conjunt ronden les 6.000 persones s'han de tenir en compte a l'hora d'avaluar la possible construcció d'habitatges adaptats al cicle vital per on transiten.

Per a completar aquesta anàlisi, al 2012 a Valls la dependència infantil és en quasi 3 punts superior a la senil mentre que a l'Alt Camp la diferència es redueix. Municipi i comarca tenen una dependència infantil força similar. La dependència global és superior a l'Alt Camp degut a una major dependència senil.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Finalment, si es calcula l'índex de sobreenvelliment³¹, a Valls, és només 1 punt superior en relació a l'Alt Camp: 17% a Valls contra 16% a l'Alt Camp. Per contra, si es calcula l'índex d'envelliment³², Valls el té relativament baix: hi ha una mica més de persones grans que d'infants, però no massa més (índex 100,4), mentre que a l'Alt Camp és força més elevat (més persones grans que infants).

És així doncs que en el cas de Valls, en pensar habitatge adreçat al col·lectiu de les persones grans, caldrà fer incidència en la població més gran, que tot i tenir poc volum és d'important pes, sobretot atenent que les necessitats específiques d'aquest col·lectiu són força diferents a la dels joves o les persones grans en general (per exemple, necessitat d'habitatge tutelat, de residències per a persones grans o reforçament de l'ajut assistencial).

d) Nacionalitat

Tal com mostra la taula, la població estrangera ha crescut de forma molt elevada entre el 2001 i el 2012, passant de no representar ni el 0'5% de la població total de Valls al 16% de l'any 2012.

ANY	ESPANYOLS		ESTRANGERS		TOTAL POBLACIÓ	
	VALLS	ALT CAMP	VALLS	ALT CAMP	VALLS	ALT CAMP
1991	20.015	33.884	77	132	20.092	34.016
2001	20.156	34.474	412	1.161	20.568	35.635
2012	21.046	39.100	4.047	6.201	25.084	45.299

Font. Pàgina web d'IDESCAT

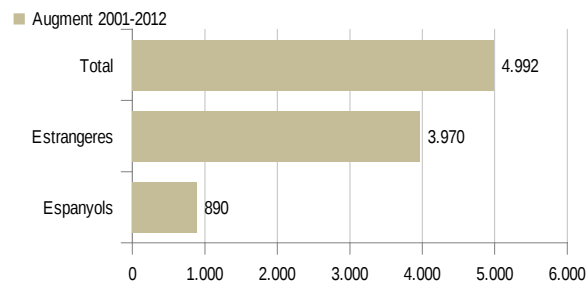
L'increment municipal de població entre el 2001 i el 2012 ha estat una mica més de 4.500 persones i l'increment d'estrangers ha estat d'una mica més de 3.600 persones en el mateix, amb el que la població d'origen estranger ha contribuït en més del 80% en el creixement demogràfic de Valls. També es pot dir que si l'estoc de població estrangera ha crescut dels 400 habitants censats el 2001 a prop de 4.000 el 2012 això significa un flux anual mitjà que ronda els 400 immigrants.

Amb tot, entre el 2010 i el 2012 s'ha produït una reducció del seu volum, en quasi 170 efectius. De fet, el 2010 suposà el darrer any en que la població d'origen estranger creixia i a partir del 2011 els seus efectius han començat a reduir-se tot i que amb uns volums baixos, mentre que la població espanyola ha seguit creixent (+95 nous efectius en el mateix període). De fet, en relació la població espanyola, entre el 2009 i el 2010 es produeix una pèrdua d'efectius (-175), que fins l'any 2012 no torna a recuperar.

³¹ Relació entre les persones més grans, de 85 i més anys, i les persones grans, de 65 i més anys.

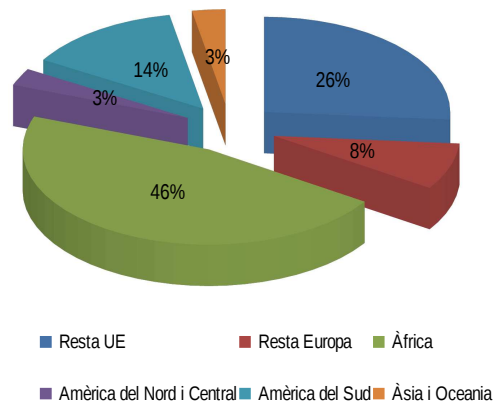
³² Relació entre la població de persones grans i la població infantil.

Al 2011, la suma de l'augment de l'emigració residencial i de població d'origen estranger per damunt de la immigració donen un saldo total negatiu de flux migratori que no ha pogut ser contrarestat per un creixement natural positiu; d'aquí la pèrdua de població que es produeix, mentre que al 2012 es torna a donar un saldo positiu, tot i que de poc volum, ja que la lleu pèrdua de població d'origen estranger (-9) resta compensada per l'augment de l'espanyola (+77).



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Per grans orígens, l'any 2012³³ el 46% dels estrangers eren africans, el 26% de la resta de la Unió europea i el 14% d'Amèrica del Sud. La resta d'orígens tenien un pes més residual.



Font. Pàgina web d'IDESCAT i elaboració pròpia

Com a trets generals sobre la immigració d'origen estranger, cal destacar que el 58% dels immigrants són homes, un 38% del conjunt de la població es troba entre els 25 i els 39 anys això vol dir que un potencial de 1.500 persones que actualment ja resideix a Valls i que podria necessitar algun habitatge ja sigui perquè ha de formar una nova família ja sigui perquè pateix canvis en l'estructura.

³³ Per al 2010, any pel qual es tenen dades desagregades proporcionades per l'Ajuntament la distribució segons orígens era: el 44% dels estrangers eren africans (d'aquest, el 90% provenia del Magreb), el 23% de la Unió europea (el 51% dels quals provenien de Romania) i el 18% d'Amèrica del Sud (el 26% dels quals provenia de l'Equador i un altre 26% de Colòmbia).

Aquest col·lectiu potencial es podria veure reforçat els propers 5 o 10 anys amb els prop de 600 joves estrangers que l'any 2011 tenen entre 15 i 24 anys i que pressionaran el mercat de l'habitatge perquè entraran en edats de possible formació de llars.

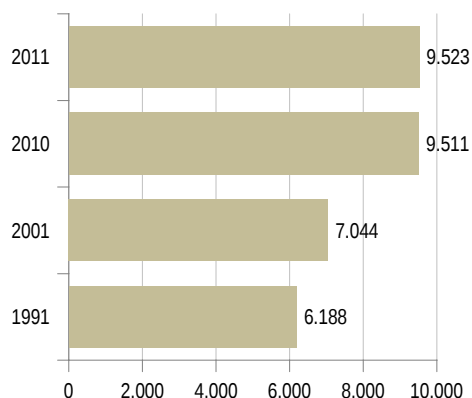
En relació a la comarca, cal dir que el percentatge d'estrangers a Valls al 2012 és de gairebé dos punts i mig superior al conjunt comarcal. Té en comú amb la comarca, els principals orígens.

Majoritàriament la població estrangera de l'Alt Camp és de procedència africana, amb el 45%, que és un grup de població molt masculinitzat, encara més que en el cas del municipi (quasi el 62%). El segon grup són els procedents de la Unió Europea amb el 30%. El tercer gruix de població són els de l'Amèrica del Sud, tot i que ja amb un percentatge menor, de l'11%.

Si la població estrangera presenta una característica compartida és el perfil d'edat: és població que s'ubica principalment en edats compreses entre els 0 i els 49 anys, mentre que la població de 50 i més anys es redueix a la mínima expressió. Aquest perfil juvenil, també es tradueix en mitjanes d'edat molt inferiors a les de la població autòctona.

1.3.2. Les llars

En el mateix període en que es produeix un increment de població a Valls relativament important, l'augment del nombre de llars ha estat superior al de població: entre els anys 1991 i 2010³⁴ Valls ha passat dels 20.092 habitants als 25.334, això és un increment absolut del 25%; el nombre de llars ha passat de les 6.188 a les 9.511, un creixement en termes absoluts del 53%, d'una mica més del doble que el població.



Font. Anys 1991 i 2001 i 2011 pàgina web de l'IDESCAT; 2010 Ajuntament de Valls

34 A febrer de 2014 la única informació disponible sobre les llars del Cens de 2011 per a municipis de 10.000 a 100.000 habitants no capitals de província és el nombre de persones per llar. La dada presentada al gràfic es correspon amb habitatge principal, el qual ha estat assimilat a llar. Donat que en aquest apartat es tracten també les llars joves i grans i les dades es corresponen al padró de l'Ajuntament de Valls, s'opta per emprar la població de l'any 2010. En la resta del treball s'ha emprat la de 2013 sempre que ha estat possible, i la del 2012 quan no hi havia dades actualitzades al 2013.

A l'igual que en l'evolució de població, l'augment del nombre de llars presenta dos ritmes clarament diferents segons el període analitzat:

	Població	Llars
1991-01	0,77%	1,30%
2001-10	1,37%	3,39%

Font. Dades pàgina web de l'IDESCAT i Ajuntament de Valls i elaboració pròpia

Tot i que el ritme de creació de llars sempre ha estat superior al de creixement de població, entre el 1991 i el 2001 l'augment és relativament poc significatiu mentre que, per contra, entre el 2001 i el 2010 el ritme d'increment de llars més que duplica al del decenni anterior.

Les llars de Valls estan formades majoritàriament per llars de tipus unifamiliar amb un sol nucli. En els deu anys transcorreguts entre el Cens de 1991 i el del 2001, les dinàmiques de formació mostraven un increment de les llars unifamiliars sense nucli així com de les llars no familiars, format bàsicament per les llars unipersonals i una reducció en la forma de convivència de dos nuclis o més. Tanmateix, en valors absoluts, la forma tradicional d'un nucli familiar és la que continua com a predominant. Aquestes dades censals també indicaven que mentre a Valls es creaven una mitjana anual de 85 llars, al conjunt comarcal se'n creaven unes 100 i que Valls aportava el 44% de les noves llars al total comarcal.

Composició de les llars 2001 i 2010

	2001		2010	
Llars unipersonals	1.300	18%	2.360	25%
Llars amb dos i més adults	1.742	25%	4.249	45%
Llars d'un adult amb fill o altre	614	9%	318	3%
Llars de dos i més adults amb fills	3.223	46%	2.584	27%
Llars amb dos nuclis ³⁵	165	2%		
	7.044	100%	9.511	100%

Font: Any 2001 pàgina web de l'IDESCAT i any 2010 Ajuntament de Valls

Entre el 2001 i el 2010 hi ha hagut canvis molt importants en la composició de les llars:

1. Augment molt notable del nombre de llars de dos i més adults sense infants, invertint-se els termes en relació el nombre de llars amb fills;
2. Augment important del nombre de llars unipersonals;
3. Reducció gairebé a la meitat del nombre de llars monoparentals;

35 Amb la informació disponible de les llars a l'any 2010 no ha estat possible diferenciar les llars amb 2 i més nuclis.

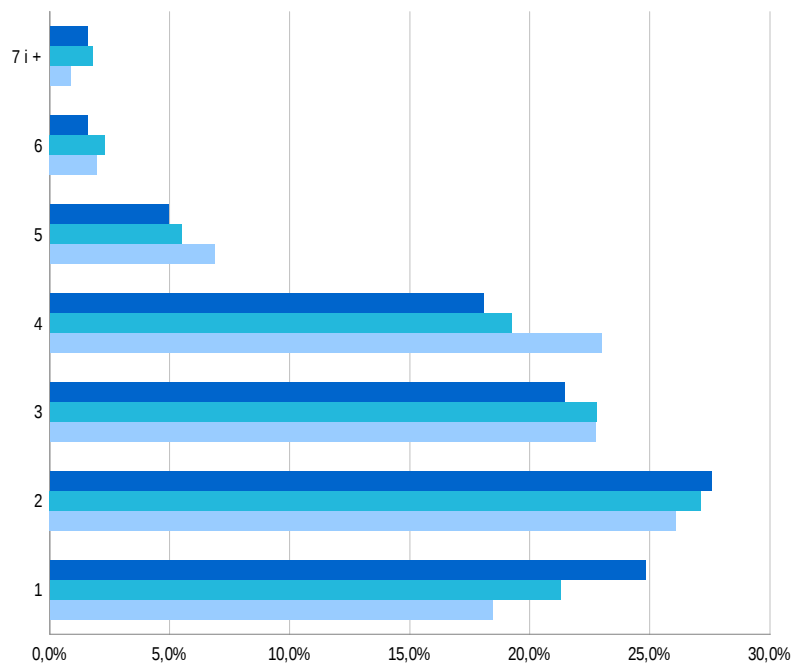
Aquestes xifres no es poden comparar amb cap dinàmica comarcal ja que no es disposa d'informació actualitzada per l'Alt Camp.

a) Llars segons el nombre de persones per llar

Una altra reflexió que es pot fer amb aquestes xifres és constatar el pes relatiu del nombre d'ocupants de cada llar i les dinàmiques de cada grup entre els anys 2001, 2006 i 2010.

En tots 3 anys, el gruix de les llars de Valls estan ocupades per un promig de 2 a 4 persones però no se sap quin és el tipus de lligam que els porta a ocupar un mateix habitatge, tot i que entre el 2001 i el 2010 es produeix una reducció del seu pes, passant del 71% el 2001 al 69% de 2007 i el 67% del 2010.

En relació a les dinàmiques de cada grup, cal dir que en aquest període les llars ocupades per una persona han estat percentualment de les més dinàmiques en comparació amb les llars ocupades per dues o tres persones i si bé els increments de llars de set persones o més han augmentat més del 600%, tot i que en valors absoluts aquestes llars amb tants ocupants només representa l'1,6% del conjunt. Destaca així mateix el fet que entre el 2006 i el 2010 no hi ha hagut variació en el pes de les llars de 3 persones.

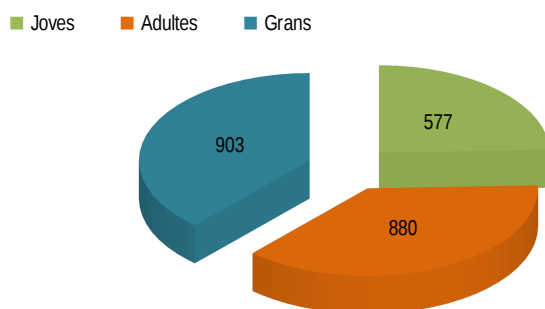


	1	2	3	4	5	6	7 i +
2001	18,5%	26,1%	22,7%	23,0%	6,9%	2,0%	0,9%
2006	21,3%	27,1%	22,8%	19,2%	5,5%	2,3%	1,8%
2010	24,8%	27,6%	21,5%	18,1%	5,0%	1,6%	1,6%

Font. Any 2001 pàgina web de l'IDESCAT; any 2006 DG promoció habitatge; any 2010 Ajuntament de Valls i elaboració pròpia

b) Les llars unipersonals i monoparentals

Les llars unipersonals es distribueixen a parts relativament iguals entre persones grans i persones adultes; ara bé, en el cas de Valls és de destacar que les unipersonals joves tenen també força pes.



Font. Ajuntament de Valls i elaboració pròpia

La lectura que es pot fer de les llars unipersonals segons grup d'edat és força diferent: les joves poden ser considerades en el seu conjunt (però no en la seva totalitat), com una situació transitòria: viure sol abans de formar llar familiar; així mateix, les llars adultes poden ser considerades en part com una situació transitòria, fruit de la dissolució de la llar, però també com a definitiva (no necessàriament tornaran a formar llar familiar); per contra les unipersonals grans requereixen de major atenció donat que per regla general provenen de la viduitat i solen requerir d'atenció assistencial i social.

En relació les llars monoparentals, entre el 2001 i el 2010 hi ha hagut una reducció molt gran, de gairebé la meitat. Ja a l'any 2001 el seu percentatge era baix (9%) i inferior al comarcal i al de Catalunya (11% en els dos casos), però al 2010 la seva disminució ha estat rellevant representant només el 3% de les llars de Valls.

D'altra banda, la monoparentalitat és essencialment femenina, del 62% al 2001 i tot i que per al 2010 no s'ha pogut fer aquesta explotació es creu que haurà augmentat la masculina, seguint les actuals pautes socials. En tot cas, al 2001 el percentatge de feminització de les llars monoparentals era menor a Valls que no a la seva comarca, que era del 77%.

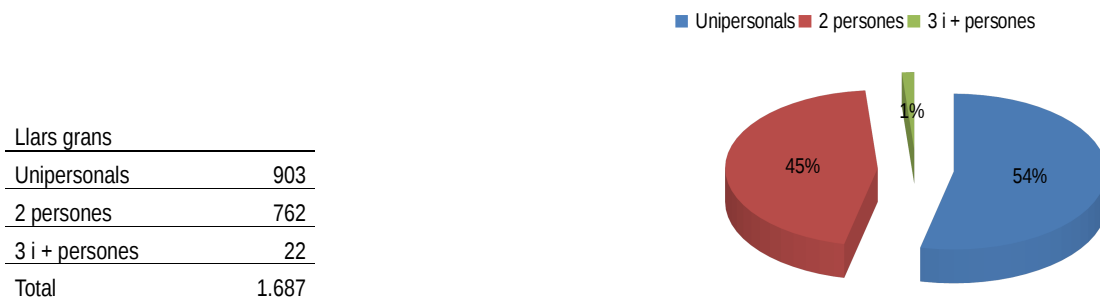
Així mateix, les monoparentals majoritàriament estan formades per un adult amb un únic fill (65% de les llars monoparentals) i el 53% dels adults tenen una edat compresa entre els 18 i 34 anys³⁶.

36 En realitat, només es donen 6 casos de monoparentalitat entre els 19 i 25 anys.

c) Les llars grans

Les llars grans constitueixen el 18% de les llars totals al 2010³⁷, percentatge força elevat i que expressa el grau d'envelliment del municipi.

Així mateix es caracteritzen per ser sobretot llars unipersonals (54%) seguit per les llars de 2 persones (45%). Entre les llars unipersonals, el 24% són de persones de 85 i més anys i el 51% (457 llars) per persones de 73 a 84 anys, amb el que les llars unipersonals es corresponen amb persones realment grans.



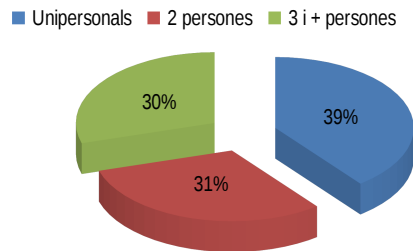
Font. Ajuntament de Valls i elaboració pròpia, 2010

Les llars de dues persones són una mica més joves i en un 45% estan formades per persones d'edat compresa entre els 65 i 72 anys, seguides amb el 42% per persones d'entre 73 i 84 anys, distribució força igual en les llars de tres i més persones, en que la persona de 85 i més anys gairebé sempre conviu amb persones una mica més joves (d'entre 65 i 72 anys) llevat de molts pocs casos (3 en concret), en que la parella més gran conviu amb la persona gran però més jove.

d) Les llars joves

Les llars joves representen al 2010 el 15% de les llars del municipi, percentatge relativament modest si es té en compte que representen el 21% de la població al mateix any. Ara bé, establint una relació entre la població jove i la població jove que viu en les pròpies llars, aproximadament una mica menys de la meitat (el 41'5%) de la població jove de Valls s'ha emancipat de la llar familiar. Mirant aquesta relació, el nombre de llars joves si bé no es correspon al 100% amb la població jove, s'hi acosta. Les llars joves es distribueixen en parts força iguals segons el nombre de persones per llar destacant però les unipersonals.

37 Han estat excloses les residències de persones grans.



Font. Ajuntament de Valls i elaboració pròpia

No obstant, per a poder afinar millor en l'emancipació, cal incloure aquelles llars formades per persones de fins 35 anys amb 1 persona de 36 a 45 anys; per entendre'ns en l'estimació de les llars joves s'ha estrocat estrictament als 35 anys, però així es deixa fora llars formades per persones de 30 a 35 amb persones de 36 a 40 o 45 anys³⁸, amb el que en l'estimació de la població no emancipada s'inclouria persones que en realitat ja ho estan (per exemple, un jove de 34 anys formant llar amb 1 de 36). Incloent doncs aquestes llars, la taxa d'emancipació assoliria quasi el 43%.

Finalment, les llars amb fills representen només un terç de les llars joves (5% de les llars totals del municipi) i en el 57% d'aquestes llars els adults tenen entre 30 i 35 anys. Les llars monoparentals són encara menys nombroses representant el 9% de les llars joves i l'1,4% de les llars de Valls.

1.3.3. Estimacions de població i llars

Prèvia

S'ha procedit a una revisió de les estimacions de població i llars en relació el document elaborat al 2010, adequant-les a l'actual context de regressió econòmica i que a Valls està afectant també a les dinàmiques demogràfiques (entre el 2012 i el 2013 Valls perd més de 400 habitants i tot i que en l'any anterior havia guanyat efectius aquest guany no va compensar l'anterior pèrdua (entre el 2010 i el 2011 havia perdut quasi 150 habitants, mentre que el guany entre el 2011 i 2012 no arribava a la setantena).

Com ha estat explicat a l'apartat 1.3.1, Valls ha tingut un creixement relativament elevat entre els anys 2001 i 2008, creixement que tot i mantenir-se positiu s'ha vist minvat a partir del fins que al 2011 es produeix una pèrdua de població, accentuada entre el 2012 i 2013 tot i el repunt del 2012.

Així mateix ha estat indicat que la natalitat en els darrers anys ha augmentat, a l'igual que la mortalitat, obtenint-se un saldo net de creixement natural força apreciable; que les migracions interiors, malgrat presentar un gran dinamisme en si mateix no expliquen l'augment de població

³⁸ En la nostra cultura no és tan estrany parelles amb una diferència d'edat d'entre 10 i 20 anys, tot i que en aquest treball s'ha considerat fins un màxim de 10 anys.

donat que la immigració, tot i ser normalment superior a l'emigració (i per tant obtenint-se un saldo positiu) no compensa completament la pèrdua de població amb el que és en la immigració d'origen estranger que cal cercar un dels principals components del seu creixement.

També ha estat vist que l'estructura d'edats mostra una tendència al rejuveniment tot i que els adolescents i més joves segueixen tenint encara un pes relativament baix; i, finalment, que els joves en edat de formar famílies (o ja formant-les) tot i augmentar en termes absoluts han vist reduït el seu pes

Aquest molt breu resum és el marc demogràfic considerat en les estimacions de població i llars, però també n'hi ha un segon que en unes estimacions a curt termini (els sis anys de durada d'un pla local d'habitatge) també ha de ser present, i aquest és el de l'actual crisi econòmica, les conseqüències sobre les dinàmiques demogràfiques (augment de l'emigració, reducció de la natalitat, etc.) i la quasi immobilització del mercat de l'habitatge (menor formació de llars).

L'estimació de població, ha estat primer realitzat pel mètode d'extrapolació de taxes³⁹, en el qual s'ha tingut en consideració l'evolució de creixement de la població i la dels seus components de creixement (el creixement natural i migratori) ajusten la població a un horitzó temporal a partir d'uns supòsits de comportament de les dinàmiques demogràfiques locals i de les tendències de moviments de població vinculats a processos d'expansió o recessió més generals i posteriorment validades pel mètode de pes⁴⁰.

En les estimacions de població, seguint els criteris de l'IDESCAT, han estat considerats tres escenaris de creixement possibles: baix o de menor creixement, mitjà o escenari intermedi, i finalment alt o de màxim creixement possible estimat.

En l'estimació del nombre de llars, realitzada a partir de l'estimació de l'evolució de la dimensió mitjana de les llars, han estat considerats dos escenaris, el baix i l'alt; el primer és indicador d'una grandària mitjana de les llars major que el segon o, altrament dit, un menor nombre de llars però alhora amb més persones convivint en la mateixa llar.

En tots tres escenaris de població s'ha partit del supòsit que Valls a mitjà termini creixerà, que en cap cas assolirà els índexs màxims de creixement coneguts fins ara⁴¹ i en dos dels escenaris s'ha considerat que el ritme de creixement anirà disminuint al llarg dels anys a causa dels efectes de la pèrdua primer de població reflex del context econòmic regressiu que s'està vivint i que afecta les dinàmiques demogràfiques, i posteriorment a causa d'una recuperació que es creu que pot ser lenta; ambdós factors incidiran en el moviment natural (menys naixements i en conseqüència major pes de la mortalitat en el saldo resultant) i en l'estructura d'edats, més que no el procés de transformació i maduració del municipi, donat que objectivament Valls encara té un bon recorregut

39 L'estimació de població és el resultat d'aplicar una taxa de creixement estimada a partir de la combinació de la seva evolució com de l'aplicació d'unes hipòtesis de creixement demogràfic.

40 El mètode de pes es basa en el càlcul de l'evolució del pes del municipi en un àmbit territorial major del qual es disposin projeccions i projectar-ne l'evolució. En el cas de Valls s'ha emprat la comarca de l'Alt Camp, la qual disposa de les projeccions realitzades per l'IDESCAT fins l'any 2021.

41 Cal matisar aquesta afirmació: els creixements no són constants en el temps i anualment poden haver variacions acusades ara bé, en unes estimacions de població resulta molt difícil preveure aquests canvis anuals amb el que els creixements estimats segueixen una corba contínua. A la realitat es poden produir puntes, tant en sentit positiu com negatiu, similars a les que hi ha hagut però en la corba queden diluïdes.

per al creixement; altrament dit, podrien ser factors globals (i per tant externs a la casuística pròpia del municipi) els que afectarien al seu creixement.

Així doncs, en l'escenari baix s'ha partit de la premissa que Valls perdrà població en els primers anys del període, mentre que en l'escenari mitjà es considera que el creixement que tindrà en els propers 2 o 3 anys serà mínim, com s'ha esdevingut en els darrers 3 anys; contràriament, en l'alt es considera que la dinàmica de creixement es recuperarà abans tot i que sense ser notòria, donat que la incidència de l'actual situació de crisi econòmica, financera i immobiliària impedirà que mobilitat residencial i immigració econòmica es recuperin amb la mateixa fortalesa que en la dècada anterior, no es produirà de manera immediata i també caldrà veure com haurà afectat a la població.

Finalment, advertir que les estimacions demogràfiques tenen també uns límits que s'exposaran posteriorment.

a) Estimacions de població

Valls seguirà guanyant població en tots els escenaris de projecció al 2021, en una forquilla que pot oscil·lar entre els 25.200 habitants i els 26.900 habitants segons escenari.

	Baix	Mitjà	Alt
	2013	24.649	
	2016	24.723	24.993
	2021	25.176	26.115
Població	Total	527	1.466
	Relatiu	2,1%	5,9%
Creixement 2013-2021	Anual	0,3%	0,8%
			1,3%

Font. Elaboració pròpia

Nota: el creixement de població per al període de durada del PLH es calcula prenent el darrer any amb informació disponible de població, el 2013 en aquest cas.

Partint dels supòsits anteriorment indicats, en l'**escenari baix** Valls té un creixement molt poc significatiu, i el guany es produirà sobretot a causa del *creixement natural*. Es notarà més que en cap altre escenari les conseqüències dels processos de rejuveniment de la població dels darrers 10 anys tot i que també anirà acompanyat pel procés de maduració de l'estructura d'edats, progressiu augment del pes dels grups d'edat dels adults, que ja s'ha començat a detectar en la seva piràmide d'edats i també de la població gran, en detriment de la població infantil i jove.

Els *fluxos de mobilitat residencial* seguiran l'actual tendència a la disminució i potser inclús cauran més del que han caigut en els darrers 5 anys, acostant-se als nivells de la dècada dels anys noranta. Es parteix així mateix de la premissa que, a l'igual que ha començat a succeir en alguns municipis amb dinàmiques residencials no menyspreables, es produirà una disminució del flux

d'entrada de nova població (immigració) mentre que el de sortida (emigració) s'estabilitzarà a les actuals cotes, que ja són prou elevades, donant saldos negatius o, en cas de ser positius, poc significatius.

Aquest escenari contempla també la possibilitat que la tendència a l'emigració a l'estranger de la població amb nacionalitat espanyola segueixi a l'alça, malgrat que percentualment només suposa un 1'5% de la població vallenca al 2013; tot amb tot no es desestima ja que entre el 2012 i 2013 s'ha duplicat el nombre de persones residents a l'estranger i entre el 2009 i 2013⁴² quasi multiplicat per 4.

Pel que fa a la immigració d'origen estranger, aquesta veurà molt disminuïts el seu flux d'entrada per reducció de la seva atracció i per disminució dels processos de reagrupament familiar i, per contra, podrà augmentar el flux de sortida a causa d'una mobilitat molt vinculada a la recerca de

feina. A curt termini, que és el que dura un PLH, seguirà tenint incidència en els fluxos migratoris, però a mitjà (per exemple per a un POUM) ja no.

La **població estimada a l'any 2021** en aquest escenari se situa a l'entorn de les 25.200 persones amb un índex anual de creixement dels més baixos, del 0'3% molt inferior al creixement experimentat en un decenni i només lleugerament superior al dels darrers 4 anys.

En l'**escenari mitjà**, les tendències apuntades en l'anterior escenari seran vàlides però amb diferències: Valls no notarà de manera immediata la disminució dels fluxos migratoris, mantenint-se bàsicament els de migració exterior però reduint-se els de mobilitat residencial, per les mateixes causes anotades en l'escenari anterior; en conjunt, els fluxos migratoris aniran disminuint però més suaument, sense que es produeixi una caiguda sobtada. A l'igual que en l'escenari anterior el creixement natural tindrà una major incidència però a diferència d'aquell no es notarà tant donat que la mobilitat residencial tindrà un major efecte sobre les dinàmiques de creixement. Tampoc seran tant evidents els efectes de la maduració de l'estructura d'edats ja que la mobilitat residencial seguirà suavitzant-ne els efectes. En certa manera, en aquest escenari es segueix visibilitzant els processos d'estancament de la mobilitat residencial tot i que de manera força suau. La **població estimada a l'any 2021** en aquest escenari és d'uns **26.100 habitants** amb un índex anual de creixement anual del 0,8% igualment molt inferior al creixement experimentat en la darrera dècada però en conjunt superior al dels darrers quatre anys.

Finalment, en l'**escenari alt** es considera que la *mobilitat residencial* tot i reduir-se inicialment es recuperarà malgrat que no als mateixos ritmes que els que s'han produït en els moments de màxim creixement. El *creixement natural* augmentarà de forma més evident que en els altres dos escenaris, conseqüència d'un augment de la natalitat que se seguirà situant força per damunt la mortalitat, la qual seguirà en augment però no amb la mateixa proporció que la natalitat.

L'estructura d'edats del municipi pot veure's més rejuvenida que en els dos escenaris anteriors sense compensar encara la població adulta i gran. A l'igual que en els escenaris anteriors, es

42 El primer any del que es té informació és el 2009, prové del [padró d'habitants residents a l'estranger](#). La informació està publicada al web de l'IDESCAT.

considera que la *immigració d'origen estranger* seguirà incidint en les dinàmiques demogràfiques del municipi però amb major força. **La població estimada a l'any 2021** en aquest escenari serà de l'entorn dels **26.900 habitants** i l'índex de creixement anual de l'1,3%, inferior a l'índex de creixement anual de la darrera dècada però superior a la mitjana dels darrers quatre anys.

En cap dels tres escenaris i en un termini temporal curt com el d'un PLH, no es creu que Valls pugui capgirar l'actual tendència primer de regressió del creixement i per a un posterior estancament (ni tant sols en l'escenari alt es preveu que Valls pugui tenir creixement iguals als dels sexennis de màxima expansió des de principi del segle).

b) Estimacions de llars

Les estimacions de llars contempen dos possibles escenaris: un, l'**alt**, en que es fan sentir més les dinàmiques de fragmentació i dissolució de les llars, alhora que la disminució del nombre de fills per parella, i un segon, el **baix**, en que si bé reflecteix també la disminució del nombre de fills per parella, denota un major predomini de l'estructura familiar, tant la dominant en la cultura occidental com la que aporten els fluxos d'immigració d'origen estranger.

A Valls, a l'any 2001 la grandària mitjana de la llar era de 2'84 persones/llar (2'79 a l'Alt Camp al mateix any), al 2010 ha disminuït fins les 2'66 persones/llar i a 2'61 al 2011 segons el cens. En un futur immediat no és tant clar que segueixi disminuint per dues raons:

1. Tot i que seguirà augmentant la mortalitat a causa d'una cúspide de piràmide força ampla, cal recordar que (a) el 46% de les llars grans estan formades per dues o més persones; (b) el creixement d'aquests darrers anys ha suposat un rejuveniment de l'estructura d'edats amb el que la natalitat es mantindrà, si més no a curt termini i augmentarà en el cas que es recuperin els fluxos migratoris, reforçant-se l'estructura familiar; (c) amb la immigració d'origen estranger augmenta el nombre de fills per família.
2. L'actual situació de crisi, que no és previsible que remeti a molt curt termini, incideix en la població en dos aspectes: (a) reducció del nombre de dissolucions de la llar a causa de la gran dificultat d'accedir a un habitatge i de poder mantenir dues llars enlloc d'una; (b) frenada dels processos d'emancipació bàsicament perquè l'atur juvenil ha augmentat molt amb el que la feina serà la primera preocupació d'aquest segment de població, a les quals cal afegir-hi les majors dificultats d'accedir a l'habitatge inclús de lloguer..

És així que, al plantejar les estimacions de les llars es considera que inicialment la grandària mitjana augmentarà per a tornar a disminuir en la mesura que l'horitzó econòmic canviï.

La combinació dels tres escenaris de les projeccions de població amb els dos de llars donen una forquilla a l'**any 2021** que va de les **9.400 llars** de l'escenari baix de població i baix de llars a les **10.100 llars** dels escenaris alt de població i llars.

	Baix			Grandària llar	Alt			Grandària llar	
	Baix	Mitjà	Alt		Baix	Mitjà	Alt		
	2011	9.523		2,61		9.523		2,61	
	2016	9.191	9.291	9.388	2,65	9.260	9.361	9.458	2,63
Llars	2021	9.429	9.781	10.078	2,67	9.500	9.855	10.154	2,65
	Total	-94	258	555		-23	332	631	
	Relatiu	-1,0%	2,7%	5,8%		-0,2%	3,5%	6,6%	
Augment 2011-2021	Anual	-0,1%	0,3%	0,7%		0,0%	0,4%	0,8%	

Font: elaboració pròpia

Nota: l'augment del nombre de llars per al període de durada del PLH es calcula prenent el darrer any amb informació disponible de llars, el 2011 en aquest cas.

Es considera com a escenari més possible el mitjà de població i baix de llars, el qual podria suposar unes **9.800 llars al 2021**. Aquesta elecció rau en el fet que entre el moment de l'inici de l'anàlisi de població i llars i el moment de realitzar les estimacions, el creixement de població per immigració/emigració a Valls ja manifesta pèrdues⁴³ tot i que la natalitat no s'ha reduït al mantenir una població jove estable i la mortalitat segueix sent establement elevada. Igualment es considera que a curt termini es notaran els efectes de la contenció de la dissolució i fragmentació de les llars, de la reducció dels processos d'emancipació i també augmentarà el nombre de casos de contracció de llars (compartir pis, emancipats que retornen a casa, unipersonals adultes que ja no poden mantenir habitatge i llar, etc.), i, tot i que en la mesura que es vagin superant els efectes de la crisi es recuperaran aquestes tendències, els seus efectes en l'estructura de les llars no es notaran fins a mitjà termini.

Amb tot, advertir que fins i tot a tant curt termini es poden produir fets que canviïn completament el signe d'aquestes previsions en qualsevol sentit.

c) Límits de les projeccions

En el càlcul del potencial de població i llars fet en les projeccions demogràfiques no es pot contemplar la incidència que hi poden tenir factors no demogràfics però que la seva presència i/o execució poden significar un complet capgirament de les expectatives de creixement, sigui en un sentit o en un altre. Un exemple senzill pot ser el tancament d'una activitat econòmica que empra mà d'obra local i en que una part molt important de la població activa del municipi hi treballa⁴⁴. Hi ha també l'exemple contrari: un municipi que ha experimentat durant dècades una pèrdua constant de població i en que un dia s'implanta una empresa que no només es converteix en motor econòmic local sinó també nacional⁴⁵.

43 A 1 de gener de 2013 hi havia empadronats 24.649 habitants, quasi 450 persones menys que l'any anterior.

44 El cas de Lear, que l'any 2002 va tancar a Cervera i el 2009 a Roquetes; Cervera ja havia patit problemes amb l'escorxador l'Agudana, el qual finalment acabà tancant al 2010. El cas de la Taurus a Ollana serveix també d'exemple.

45 Seria el cas de l'Agropecuària de Guissona (actualment Grup Alimentari Guissona), més coneguda com a AREA, que es va desenvolupar en una època en que el municipi i també la comarca havien perdut molta població i no es veia cap signe que pogués capgirar la tendència de caiguda.

Així mateix, en el cas de Valls s'han de tenir en consideració les previsions del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), definitivament aprovat el 12 de gener de 2010. Aquest li assigna l'estructura nodal de referència de polaritat comarcal, definides les polaritats comarcals com:

“Les polaritats d'àmbit comarcal són aquells nuclis de cert pes poblacional, fortament prestadors de serveis i estructuradors d'un sistema d'assentaments. Corresponen, bàsicament, a les capitals de comarca que no tenen una influència regional.” (PTPCT, Assentaments. Memòria 5/49)

Se li assigna l'estratègia de creixement potenciat:

“Estratègia de creixement potenciat o estratègic

El Pla proposa aquesta estratègia de desenvolupament en aquelles àrees que haurien d'augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat. L'objectiu de l'estratègia de creixement potenciat és adreçar la major part del creixement urbà a les àrees en millors condicions per reforçar l'estructura de ciutats que vertebrava el territori de Catalunya i, d'aquesta manera, facilitar l'accessibilitat als serveis, reduir les necessitats de mobilitat i de noves infraestructures i evitar la dispersió de la població i l'activitat.

El Pla assigna l'estratègia de creixement potenciat a àrees urbanes amb bones condicions de connectivitat i disponibilitat de sòl apte per a l'extensió i que ja són ja polaritats territorials significatives o que, pel seu valor de posició en el territori, haurien de reforçar o assolir una funció nodal amb relació a les àrees i nuclis del seu entorn.

D'acord amb aquesta estratègia, els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents han de fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que les que resultarien de considerar només les seves necessitats internes. (PTPCT, Assentaments. Memòria 5/55 i 5/57)

L'estratègia de creixement proposada al PTPCT possibilita un canvi substancial a l'escenari demogràfic final de Valls al llarg termini però no es creu que al curt i possiblement mitjà s'hi pugui arribar.

1.3.4. Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Abans d'iniciar aquest apartat es vol fer un seguit d'aclariments ja que l'etiqueta genèrica d'exclusió social vinculada a les dificultats d'accés a l'habitatge està generant força confusió.

La població en situació o risc d'exclusió social no necessàriament coincideix amb la població en situació o risc d'exclusió residencial, es creuen els casos però no són sinònims. Així doncs, es pot trobar persones excloses socialment, o en risc d'exclusió, però que no tinguin problema d'accés o manteniment de l'habitatge, així com persones excloses o en risc d'exclusió de l'accés a l'habitatge però no en risc d'exclusió social.

En aquest apartat es tractaran les persones en situació o risc d'exclusió social, ara bé, en el càlcul de les necessitats d'habitatge assequible quedaran inclosos com un col·lectiu més entre aquells que es trobin en situació o risc d'exclusió a l'accés a l'habitatge sempre que s'hagi detectat la necessitat d'habitatge específic per aquests.

L'anàlisi i diagnosi de la població en situació o risc d'exclusió social s'emprèn des de dues perspectives.

1. Informació sobre la renda familiar disponible bruta (RFDB).
2. Informació aportada pels serveis socials. Es parteix d'informació proporcionada pels Serveis Socials pels anys 2009 a 2012.
3. Nombre de consultes realitzades al Servei d'Assessorament sobre el deute hipotecari. Servei que es va posar en funcionament a finals del mes de novembre del 2012.

a) Renda familiar disponible bruta i atur

Per la renda familiar disponible bruta⁴⁶ es disposa de dues sèries, l'una que comprèn el període 2000 a 2006⁴⁷ amb base 2000 i una segona pels anys 2008 i 2009, amb base 2008, sent el 2009 la darrera dada publicada per l'IDESCAT (juliol del 2012).

En relació la primera sèrie Valls a l'any 2006, havia augmentat en 3'2 milers d'euros per càpita en relació al 2000. L'any 2000 els vallencs disposaven d'una renda anual de 12,5 milers d'euros mentre que el 2006 en disposaven de 15'7. Tot amb tot, la població havia empitjorat en -5'4 punts la seva posició en relació al total de Catalunya: al 2000 Valls disposava d'un índex de 106'1, 6'1 punts per damunt la mitjana catalana, mentre que al 2006 la seva posició havia baixat fins el 0'7 per damunt la mitjana catalana. No obstant, el valor obtingut era lleugerament superior al conjunt de la població comarcal (15,4 milers d'euros per habitant amb un índex de 98'7 a l'any 2006).

L'índex recalculat en base el 2008 situava aquell any novament Valls per damunt Catalunya en un 1'7 punts mentre que per la comarca el valor seguia mantenint-se per sota. A l'any 2009 municipi i comarca experimenten una millora, força més notable per l'Alt Camp que per a Valls, tot i seguir-se mantenint per sota l'índex del municipi i al 2010 mentre que Valls segueix augmentant lleugerament el diferencial amb la mitjana catalana, la comarca de l'Alt Camp veu altra volta minvada la seva capacitat econòmica, tornant a situar-se el diferencial entre ambdós àmbits territorials a l'entorn de 3 punts.

⁴⁶ La **renda familiar disponible bruta (RFDB)** és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda no només depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), sinó que també està influïda per l'activitat d'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials. Es calcula com a saldo del compte de renda de les famílies, és a dir, és la diferència entre el conjunt de recursos i usos. El caràcter que té és el de renda bruta, atès que no dedueix cap consum del capital fix. Font: [pàgina web de l'IDESCAT](#).

⁴⁷ En realitat abasta fins l'any 2008, però atès que les dades corresponents als anys 2007 i 2008 són provisionals i que per al 2008 a 2010 es disposa de noves estimacions, s'ha optat per excloure'ls de la primera sèrie.

	Valls	Alt Camp
2000	106,1	102,7
2001	104,4	103,4
2002	104,3	101,6
2003	106,3	103,3
2004	101,7	99,3
2005	101,0	98,7
2006	100,7	98,7
2008	101,7	98,6
2009	102,3	100,1
2010	102,5	99,6

Font. Pàgina web d'IDESCATNota: Fins l'any 2006 Base 2000, anys 2008 a 2010 Base 2008. Per al 2009 i 2010 són dades estimades

La distribució de recursos de la renda familiar disponible mostra que al 2010 el 58'9% d'aquests prové dels assalariats, el 24'5% de l'excedent brut d'explotació i el 16'6% de les prestacions socials⁴⁸. Comparant-ho amb l'Alt Camp, a la comarca al 2010 les remuneracions dels assalariats era inferior en quasi dos punts, els quals es recuperaven en una distribució quasi igual l'excedent brut d'explotació i les prestacions socials.

Mirant l'evolució destaca que entre els anys 2000 i 2008 els canvis que es produeixen en la distribució dels recursos són lleus per a Valls però significatius per a l'Alt Camp, en que es redueix l'aportació per salaris en -1'4 punts alhora que augmenta en 1'4 el que és aportat per l'excedent brut d'explotació.

Més significatius són els canvis que es produeixen entre el 2008 i 2010, tant a Valls com a l'Alt Camp, en que tots dos àmbits territorials presenten una important reducció dels recursos aportats per l'excedent brut d'explotació, una menor disminució dels que provenen dels salaris i un notable augment dels que provenen de les prestacions socials. Així doncs, al 2010 ja es començava a reflectir els efectes de la crisi en l'estructura dels ingressos de les llars.

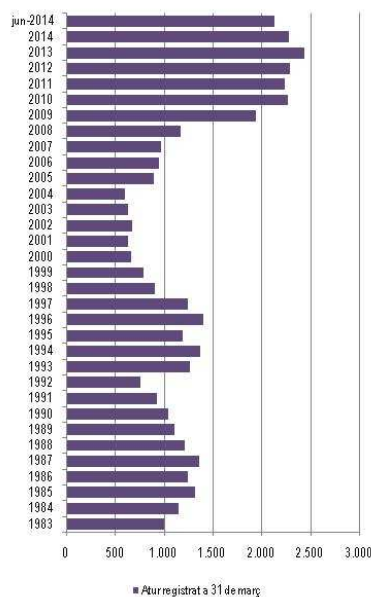
⁴⁸ La **remuneració d'assalariats** comprèn tota la remuneració en efectiu i en espècie a pagar pels empleadors als seus assalariats com a contrapartida del treball realitzat per aquests durant el període comptable. L'**excedent brut d'explotació** i **renda mixta de les famílies** és l'excedent d'activitats empresarials i professionals d'empreses individuals i societats personalistes sense personalitat jurídica, diferents de les tractades com a quasisocietats, que són productors de mercat. Per **prestacions socials** s'entenen totes les transferències corrents proporcionades a les llars amb intervenció d'un tercer (Administració pública, societats, institucions de crèdit, etc.) que són objecte d'assignació personal i tenen com a finalitat cobrir les càrregues que, per a les llars, es deriven de l'existència de certs riscos o necessitats sense que hi hagi una contrapartida equivalent i simultània del beneficiari. Font: [pàgina web de l'IDESCAT](#).

A la publicació de l'Anuari 2008, l'IDESCAT presenta un conjunt de taules on avalua les dificultats econòmiques i uns indicadors i taxes de pobresa de les llars⁴⁹. El problema d'aquesta informació és que com que s'elabora a partir d'una enquesta, les dades no es poden territorialitzar a cap altre nivell, excepte Catalunya.

L'IDESCAT entén que les llars amb risc de pobresa estan formades per aquelles que no tenen fills dependents i que són unipersonals o amb dos adults de menys de 65 anys o amb almenys un de 65 anys i per aquelles que, amb fills dependents, poden estar formades per un adult o dos sempre que, a més i sobretot, compleixin les condicions de renda esmentades.

En el cas de Valls no es disposa de cap dada relacionada amb els ingressos econòmics de les llars i per tant no és possible avaluar quines llars tenen dificultats econòmiques.

L'atur registrat a 31 de març ha augmentat molt entre els anys 2007-2008 i 2014, passant dels 974 del 2007 als una mica més de 2.100 al 2014, augment que ja va es va començar a produir a l'any 2005 però que fins el 2007 es mantenia per sota de l'atur registrat a l'any 1996, en un període que també va ser de crisi. A partir del 2010 el nombre d'aturats registrats es manté a l'entorn dels 2.300, però així com entre el 2010 i el 2012 es manté en un volum similar, al 2013 torna a enregistrar un nou augment. Amb tot, al 2014 es produeix una lleu disminució en relació el 2013, i entre març i juny se'n produeix una de nova en quasi 150 persones. Més important és la reducció si es compara amb l'any anterior, xifrada en una mica més de 300 persones.



Font. pàgina web de l'IDESCAT i elaboració pròpia

⁴⁹ El concepte de pobresa emprat és el de pobresa relativa o bé el risc a la pobresa. Es parteix de la base que la població pobra o en risc de pobresa és tota aquella la renda de la qual cau per sota del que pot ser considerat un nivell de vida mitjà en la societat on resideix. S'estableix un llindar de risc a la pobresa, element fonamental per definir operativament el nivell de vida mitjà i així poder distingir, comptar i analitzar la població que queda per sobre i la que queda per sota. S'ha considerat com a indicador del nivell de vida mitjà un valor central de la distribució de la renda com és la mediana. El llindar s'ha establert en el 60% del valor de la mediana dels ingressos disponibles anuals equivalent de les persones. La taxa de risc a la pobresa és el percentatge de persones que queden per sota d'aquest llindar. Els llindars del risc a la pobresa de les llars dependrà de la dimensió i composició de les llars. Per tal de comparar llars amb dimensió i composició diferents s'empren les escales d'equivalència, que converteixen el nombre de membres residents a la llar en nombre d'unitats de consum. L'escala d'equivalència utilitzada és la de l'OCDE modificada, que dóna valor 1 al primer adult, 0,5 a la resta d'adults i 0,3 als menors de 14 anys.

b) Sense llar i altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social

Prèvia

Al 2012 els Serveis Socials van canviar el programari d'entrada de la informació. Amb aquest es pot tenir unes dades més ajustades per a la transformació de les problemàtiques amb incidència directa o indirecta en relació l'habitatge en persones i llars. Amb aquesta nova informació s'ha refet l'estimació de la població en situació o en risc d'exclusió social – residencial. En aquesta apartat es mantenen la informació i les valoracions que es van fer a partir de la informació del període 2008 a 2010 ja que aquesta és perfectament vàlida; l'error en l'estimació va venir donat en l'aplicació del coeficient corrector aplicat.

La informació corresponent al 2012 ha posat de relleu que el coeficient corrector emprat⁵⁰ s'havia quedat curt: en l'establir la relació entre les problemàtiques dels anys anteriors i la nova informació, s'ha observat que les primeres triplicaven a les segones tot i que el nombre d'expedients i usuaris seguien creixent. Altrament dit, la informació dels anys 2008 a 2010 era bona però reflectia unes situacions de dificultats serioses dels seus usuaris que no van ser prou valorades (en el sentit del recorregut d'una persona) i la informació de 2012 permet redimensionar les estimacions més ajustades a la població i llars en risc o situació d'exclusió social – residencial.

L'evolució de la demanda dels Serveis Socials d'Atenció Primària, 2008-2012

La informació emprada en l'elaboració d'aquest apartat ha estat la proporcionada pels Serveis Socials de l'Ajuntament de Valls, depenent de la regidoria de Benestar Social, per al període 2008 a 2012. Completa aquesta informació les dades sobre consultes realitzades al Servei d'Assessorament sobre deute hipotecari.

Com ha estat vist, en els darrers quatre anys l'atur registrat a Valls ha augmentat i molt (entre els anys 2007 i 2009 quasi es duplica), augment que ha suposat un increment de les demandes d'ajuts a Benestar Social. En la memòria del 2009 indicaven què:

“Durant l'any 2009, han augmentat els programes i serveis portats a terme per la regidoria: el nombre d'expedients, el nombre de persones usuàries del programa d'aliments, del programa Llet i farinetes, ajuts a l'escolarització... i també han incrementat paral·lelament els recursos per oferir-los.” Memòria 2009. Regidoria de Benestar Social

I a la del 2010 destacaven

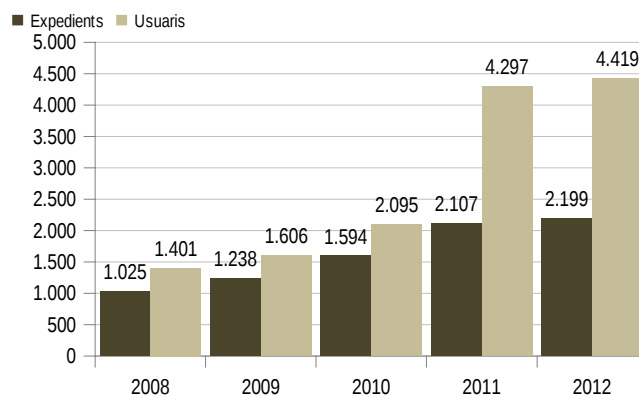
“Als SSAP hi ha hagut un augment d'un 29% en el nombre d'expedients, fet que ve essent habitual ens els últims anys, també han augmentat el nombre d'hores del servei d'Atenció a domicili fins 47% més. (...) Al Servei d'Atenció a l'immigrant veiem com disminueixen les atencions per Acollida i Assessorament legal però augmenten les mediacions, molt lligat al fet de la disminució de l'entrada de nous immigrants a la ciutat i consolidació de les persones que havien arribat a la ciutat en els darrers anys.”

Memòria 2010, Regidoria de Benestar Social

⁵⁰ Es va establir una relació d'1,8 problemàtiques per usuari, amb el pressupòsit que no tots els usuaris tenia més d'un recorregut en les problemàtiques ateses.

Al 2011 ressaltaven que seguia la tendència apuntada al 2010, d'important augment del nombre d'expedients de primera acollida, però destacaven l'augment del pes de la població adulta, especialment de la franja d'edat dels 45 a 60 anys, tendència que es consolida a l'any 2012.

En relació el nombre d'expedients incrementar anual s'ha mogut entre el 21 i el 32%, aquest darrer a l'any 2011. Per una altra banda, el nombre d'usuaris atesos va seguir la mateixa pauta destacant l'important augment al 2011, que va ser del 105%. Tot i que en aquell any no es va produir un nou augment en el nombre d'aturats registrats en el municipi⁵¹ el nombre d'usuaris atesos pels Serveis Socials es va duplicar. Al 2012, l'increment va ser menor, del 3%, tanmateix suposà una estabilització en la banda alta.



Font. Memòries de la Regidoria de Benestar Social

Si es calcula el pes dels usuaris en relació la població del municipi, l'augment ha estat considerable: del 5'7% al 2008 al 17'6% a l'any 2012. És al 2011 on es dona el salt: mentre que al 2010 el pes en relació la població era una mica més del 8%, al 2011 ja passa a afectar una mica més del 17%, quasi 10 punt percentuals més en un sol any.

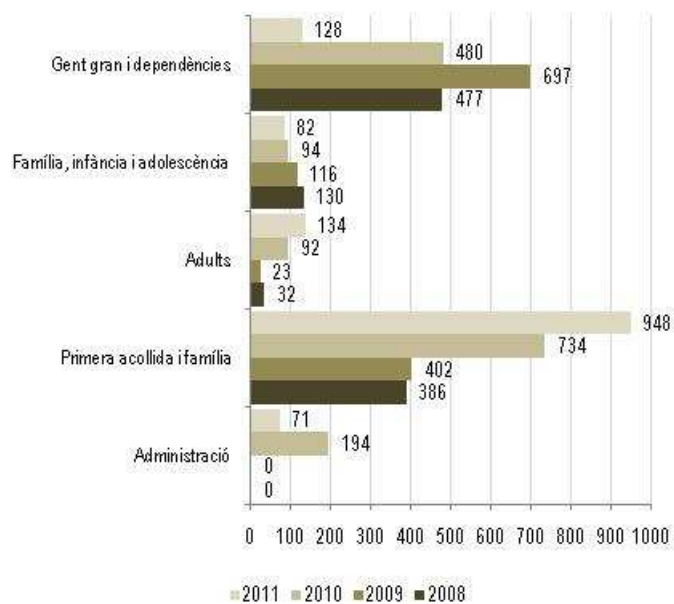
Des de Serveis Socials identifiquen dos moments clau: els anys 2008 i 2009 en que augmenta notablement la pèrdua de treball, però en que la població afectada rep els subsidis d'atur o altres prestacions amb el que el nombre d'usuaris no creix tant significativament, i el 2011, any en que ja hi ha un volum important de població sense feina que ha deixat de percebre la prestació econòmica. D'aquí l'important salt en el nombre d'usuaris, en que entre el 2010 i 2011 es dupliquen (entre el 2008 i el 2012 es tripliquen). Pel que fa als expedients, el nombre també es duplica: de 1.025 expedients al 2008 als 2.200 de 2012.

Per a poder fer una estimació de les llars que resultarien afectades es coneix el nombre de llars totals al municipi per als anys 2010 i 2011; en el primer any afectava a quasi el 17% de les llars i al 2011 ja eren un 22% de les llars que en un moment o altre van ser ateses pels Serveis Socials municipals.

⁵¹ El nombre d'aturats registrats a 31 de març es va mantenir en un volum similar entre el 2010 i 2012 mentre que al 2013 va tornar a augmentar el nombre.

Es disposa d'informació desagregada per nombre i tipus de problemàtiques per al període 2008 a 2011 però no sobre la població i al nombre de llars segons tipus de problemàtiques, mentre que per al 2012 la informació detallada de les problemàtiques es presenta per expedients i usuaris⁵².

Entrant al detall del primer període, el nombre de problemàtiques no creix en la mateixa proporció que el d'expedients, ja que augmenta de mitjana un 0'3%. Agrupats els expedients oberts per àrea d'intervenció i any de referència, s'observa que:



Font. Memòries de la Regidoria de Benestar Social

1. La primera acollida i família al 2011 representa el gruix d'expedients, suposant quasi el 70% del total d'expedients, amb un increment del 29%, inferior al que es produí l'any anterior, de quasi el 87%.
2. Tot i que en valors absoluts, els expedients a la població adulta tenen menor pes (de vora el 10%) el seu increment va ser molt notable tant al 2010, del 300% , com al 2011 (del 46%); el creixement es produeix sobretot en la franja d'edat dels 45 a 60 anys i la principal causa és la inserció laboral.
3. Els expedients que afecten a la gent gran i les dependències, que al 2009 era la primera àrea d'atenció, al 2011 experimenta una considerable caiguda, amb una reducció que el situa en una mica més de la cinquena part en relació el 2009. Es pot pressuposar que l'augment del 2009 va venir donat per l'entrada en vigor de la Llei de dependència i un

52 Fins al 2011 les estadístiques sobre problemàtiques i intervencions incloïen les persones tantes vegades com fossin ateses; a més, una problemàtica específica podia afectar a més d'una persona, etc. amb el que les dades podien duplicar i inclús triplicar el nombre de persones ateses. A partir del 2012 els Serveis Socials han canviat el programa informàtic, el qual permet ara obtenir informació de les problemàtiques ajustada també al nombre d'usuaris i d'expedients.

millor coneixement dels usuaris tot i que al 2010 la situació de les finances públiques van frenat el seu manteniment, el qual s'ha reduït dràsticament posteriorment. Tot amb tot, entre el 2010 i el 2011 es produeix un augment d'un 85% de les hores en que els serveis d'ajut domiciliari (SAD) destina a les persones grans, en paral·lel a la disminució que es produeix al de dependència i proporcionalment superior a aquesta.

Hores de servei	2008	2009	2010	2011
SAD Social	3.315	3.298	4.258	7.868
SAD Dependència	5.000	4.320	6.940	3.629
Total	8.315	7.618	11.198	11.497

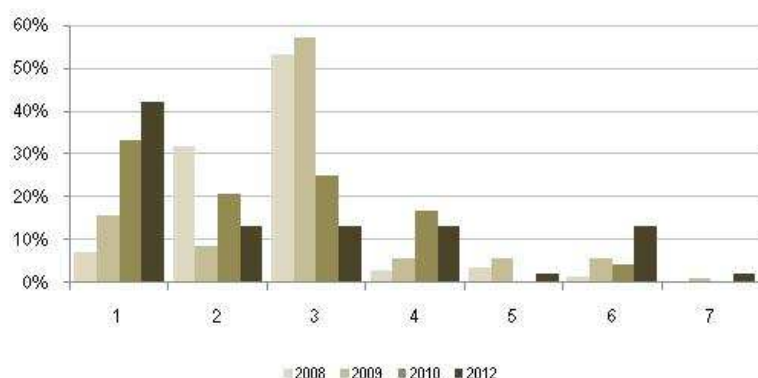
Increment anual	2008-2009	2009-2010	2010-2011
SAD Social	-1%	29%	85%
SAD Dependència	-14%	61%	-48%
Total	-8%	47%	3%

Font. Memòries de la Regidoria de Benestar Social

En relació les problemàtiques ateses, destaca el gran pes de les problemàtiques derivades de les dificultats econòmiques, que al 2008 i 2009 representaven el segon grup de grans problemàtiques, per darrere de les motivades per mancances socials i relacionals, i que a partir del 2010 inverteixen l'ordre i van passar a ser el gruix de les problemàtiques. Tal i com des dels Serveis Socials van posar de relleu aquests dos grans àmbits de problemàtiques (que han suposat entre el 45 i 60% de les problemàtiques ateses), mostren “com una i altra causa es troben fortament relacionades i, per aquest motiu, fins a quin punt cal considerar els actuals problemes econòmics com l'avantsala de futurs i important problemes socials.”

Centrant-se més en les problemàtiques en relació l'habitatge destaca el baix pes en relació el volum total de problemàtiques, pes que va disminuint amb el pas dels anys a mesura que incrementen les econòmiques i laborals i les mancances socials queden “estabilitzades” en la franja alta, assolint el seu mínim el 2012 amb el 2'8%.

Desagregades per tipus les que més s'han reduït són les relacionades amb l'habitatge deficient i la manca de serveis/subministraments. Per contra, augmenten les relacionades amb la manca d'habitatge, aquesta d'una manera constant al llarg dels 4 anys, i els desnonaments. No obstant, en quant a volum cap dels dos arriba a la trentena al 2012 (representaven un 1'4% en relació les problemàtiques i un 0'3% en relació els expedients).



Font. Memòries Regidoria de Benestar Social

- 1. Manca habitatge
- 2. Manca serveis/subministraments
- 3. Habitatge deficient
- 4. Amuntegaments
- 5. Barraquisme
- 6. Desnonament
- 7. Altres

En relació als maltractaments familiars i la violència de gènere, han augmentat entre el 2008 i el 2009 mentre que al 2010 es redueixen quasi a la meitat⁵³ tot i que en volum no arriben a l'1% de les problemàtiques totals. En relació a la necessitat de facilitar habitatge d'emergència al 2009 es va donar acolliment en 7 habitatges d'emergència a 5 casos de violència de gènere i a 2 casos de desallotjament forçós per problemes estructurals dels seus habitatges.

Els ajuts d'urgència destinats a resoldre situacions d'urgència i caràcter extraordinari a partir del 2009 augmenten, però al 2011 quasi es tripliquen els destinats al lloguer de l'habitatge, es multipliquen per una mica més de 4 els destinats a subministraments (bàsicament aigua i llum) i els d'aliments, els de major volum es multipliquen per 1'5. Al 2012 es van tramitar 6.205 repartiments d'aliments per part de les entitats socials Càritas i Creu Roja, que van beneficiar a 482 llars. Són dades que en el seu conjunt posen en evidència l'augment les dificultats de poder cobrir les necessitats bàsiques: alimentació, habitatge i serveis.

Ajuts urgència. Beneficiaris

	2008	2009	2010	2011
Lloguer habitatge	26	26	37	104
Subministraments	14	36	71	300
Aliments	--	--	1.884	2.897

Font. Memòries de la Regidoria de Benestar Social

53 Només es tenen dades detallades per aquests 3 anys.

Els ajuts oferts pels Serveis Social cobreixen també la tramitació de descomptes en els rebuts de l'IBI i de la brossa. Aquests, que entre el 2008 i el 2010 havien anat en augment, al 2012 presenten una lleu reducció. Contràriament els ajuts al menjador escolar (de 8 al 2008 a 212 infants el 2013⁵⁴) de material escolar (de 66 al 2008 a 528 el 2013), als infants i nadons (programa "Llet i farinetes") el qual entre el 2008 i 2013 quasi duplica el nombre de famílies ateses (de 49 el 2008 a 88 el 2013), etc.

Subvencions	2008	2009	2010	2012	2013
IBI	155	147	173	100	--
Rebut escombraries	201	265	219	103	133
Total	356	412	392	203	133

Font. Memòries de la Regidoria de Benestar Social

Contràriament, entre el 2008 i 2010 baixa el nombre d'informes d'arrelament (de 105 a 93) i de reagrupament (de 133 a 66). Els de retorn voluntari, molt poc nombrosos, també disminueixen (de 4 a 1). El servei d'acollida, també veu baixar el nombre d'atencions, de les 199 del 2009 a les 79 del 2010 així com el nombre de demandes ateses pel Servei d'assessorament legal, en que al 2009 en va atendre 1.193 i 785 al 2010.

Finalment, a finals de novembre de 2012 es va posar en marxa el Servei d'assessorament sobre deute hipotecari. Amb un mes de funcionament es van atendre 13 persones, al llarg del 2013 se n'havien atès 48 i fins a juny de 2014 en van ser 18.

	2012	2013	fins juny 2014
Consultes amb visita	7	31	11
Consultes sense visita	6	17	7
Total de persones ateses	13	48	18

Font: Servei d'Assessorament del deute hipotecari

Ara mateix la informació sobre el volum de famílies que podrien tenir problemes pel pagament de les quotes hipotecàries no és completa, amb tot, el nombre de consultes efectuades orienta sobre l'evolució. Així, per exemple, entre els mesos de gener a juny del 2013 i el 2014 el nombre de consultes ha disminuït: al 2013 en totalitzaven 34 mentre que al 2014 s'havien reduït a quasi la meitat, amb el que es podria donar el fet que s'hagués anat produint una reducció de la problemàtica.

De les memòries dels Serveis Socials s'extreu que entre el 2008 i el 2012 hi ha hagut 22 casos de processos de desnonaments, sent el 2009, l'any que més n'acumulà. A 2012 només els arribà 1 cas mentre que al 2013 en foren 6. Així doncs, les dades dels serveis socials també indicarien una disminució en el nombre de casos. Sobre aquestes, cal afegir que els desnonaments inclouen

54 Les dades del 2013 són provisionals ja que al moment d'actualitzar aquesta memòria tot just s'ha tancat l'any.

també casos d'impagament de lloguer, i una anàlisi més aprofundida dels llançaments en l'àmbit català ha posat de relleu que el seu major nombre es produeix en els casos de les llars que no poden pagar el lloguer, amb el que és possible que Valls es trobi també en una situació similar.

Estimació de les llars en situació o risc d'exclusió social - residencial

El principal problema en l'estimació de la demanda en situació o risc d'exclusió social – residencial és poder fer el trasllat d'informació que no expressa ni persones ni llars, a llars. En l'actualització d'aquesta memòria s'ha emprat la informació del 2012 per a ajustar millor a persones i llars les dades corresponents al període 2008 a 2011, ja que aquestes han posat de relleu que es va subestimar la quantitat de vegades que un usuari podia aparèixer en una o més problemàtiques.

Previ a la transformació, la primera aproximació que es fa és l'agrupació d'aquelles problemàtiques d'incidència directa a l'habitatge però també d'aquelles que podrien repercutir-hi (econòmiques⁵⁵, que inclouen també les laborals, i maltractaments familiars). La transformació per als anys 2008 a 2010 situarien la població en aquesta a l'entorn del 4%, ara, el tractament de les dades del 2012 proporciona el llindar del 2'8%. Donat que per aquest any la informació es correspon amb usuaris, s'opta per prendre aquesta dada com referència.

En el comptatge s'ha tingut també en consideració el nombre de consultes al Servei d'Assessorament sobre el deute hipotecari ja que les persones afectades es troben en situació d'urgència i, per tant, en risc d'exclusió social. Val a dir que l'agregació simple no és possible ja que per regla general han estat derivats pels serveis socials i almenys en part queden inclosos en els seus registres.

Per a la transformació de població en llars, s'opta per emprar dos estàndards de transformació: la grandària mitjana de les llars al 2011, de 2'61, que proporcionarà un nombre mínim de llars, i un segon coeficient reductor que té en consideració la possibilitat que les llars afectades tinguin menys components que la mitjana municipal; aquest coeficient el situem en el 2'3⁵⁶, hipòtesi que contempla que les llars d'1 i 2 persones puguin tenir un major pes en la composició de la demanda exclosa (per exemple, entre les llars sense ingressos al 2012, més del 50% no tenia fills).

Les llars en situació d'exclusió social-residencial es podrien situar a Valls al 2012 entre **l'1,8% i 2,0%** de les llars totals.

55 En cas que l'atur segueixi augmentant o esdevingui més estructural que conjuntural, no necessàriament derivarà en demanda d'habitatge social. Amb tot, no es pot deixar de repercutir la seva possible incidència en l'habitatge.

56 En el moment de fer la memòria social per al POUM de Valls no es disposava d'aquesta informació, amb el que el coeficient corrector que se li aplicà, de l'1,8 tot i adaptar-se a la relació entre expedients i usuaris pels 3 anys que es tenia informació, va resultar massa baix (no es va tenir en consideració la possibilitat que un usuari pogués estar comptabilitzat en més de dues problemàtiques o més de 2 cops en una mateixa problemàtica), amb el que el nombre de llars en situació o risc d'exclusió social – residencial amb necessitats d'habitatge social va resultar més elevat del que realment era.

1.4. LA DEMANDA D'HABITATGE

La demanda d'habitatge ha estat més de 18 mesos aturada però a principis de 2010 s'han començat a trobar indicis d'una certa reactivació si més no en l'habitatge de lloguer i de lloguer amb opció de compra. Tot amb tot resulta difícil poder dir que s'hagi efectivament reactivat donat que es troben que hi ha cicles curts tant de demanda com de frenada d'aquesta; altrament dit, la demanda d'habitatge es va reactivar cap a l'estiu del 2009, a l'entorn de les festes de Nadal es va tornar a aturar i a principis de febrer de 2010 es va tornar a engegar i més o menys s'ha mantingut fins a juliol de 2010.

La demanda d'habitatge de lloguer amb opció de compra la forma sobretot les parelles joves que busquen el seu primer habitatge però que encara no poden accedir directament a la compra; la poca demanda d'habitatge de compra que hi ha la forma la parella adulta que cerca la millora de l'habitatge, mentre que en la de lloguer la principal demanda és la de l'immigrant i la de joves que cerquen l'emancipació de la llar familiar.

Els joves intenten primer comprar l'habitatge però el preu màxim que poden pagar és d'entre 150.000 i 180.000€ ara a causa del preu de l'habitatge i les dificultats per a obtenir el crèdit necessari els ha conduït a acceptar la modalitat de lloguer amb opció de compra. Respecte aquesta, al principi hi havia força resistència ja que els terminis d'opció de compra eren força curts (d'un any en molts casos); amb el temps s'ha anat ampliant els terminis. S'han trobat amb casos de joves que venien amb diner en efectiu per a l'entrada però malgrat tot no era suficient per a poder obtenir el crèdit necessari per a pagar la resta.

Els immigrants, solen accedir bàsicament a habitatge de lloguer, solen ser molt bons complidors en els pagaments; abans de la crisi hi hagué immigrants que van comprar habitatge però des de fa un any i mig o dos són molts pocs que ho poden fer. Els pocs que van poder comprar abans ara es troben sense feina i que no el poden pagar; d'aquests, en algun cas han hagut de cedir l'habitatge al banc.

Destaquen així mateix que el casc antic encara està necessitat d'intervenció però que també s'han fet reformes d'habitatges que "estan molt bé" i acaben resultant cars tant si es posen a la venda com en lloguer; en certa manera, al casc antic de Valls es produeixen processos de gentrificació donant-se situacions de convivència de persones amb nivell de renda força diferent.

1.5. OFERTA D'HABITATGE

A una demanda que tot i mostrar símptomes de revifament no és gaire dinàmica se li contraposa una àmplia oferta d'habitatge, de venda i de lloguer, de segona mà i d'obra nova.

1.5.1. L'oferta de mercat

Per a l'anàlisi de l'oferta de mercat es parteix de dues mostres⁵⁷, una primera que es va recollir al 2010, en l'elaboració del document d'anàlisi i diagnosi previ a la memòria, i una segona recollida a mitjans del 2012 per a l'actualització dels preus de referència, amb el que ambdues permeten veure quina ha estat l'evolució dels preus d'oferta, però no de transacció.

La mostra del 2010 era de 203 habitatges (127 de segona mà, 26 d'obra nova i 50 en lloguer⁵⁸) mentre que la segona està formada per 426 habitatges (293 de segona mà, 62 d'obra nova i 76 en lloguer).

En ambdós anys destaca el fet que majoritàriament l'habitatge en oferta sigui de compra i venda, però la proporció és major al 2012 que al 2010.

	2010		2012		
	Nre	%	Nre	%	
Compra-venda	Unifamiliars	37	18%	88	20%
	Pisos	90	44%	205	48%
	Obra nova	26	13%	62	14%
	Subtotal	153	75%	355	82%
Lloguer	Lloguer	42	21%	53	12%
	Opció compra	8	4%	23	5%
	Subtotal	50	25%	76	18%
Total	203	100%	431	100%	

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

El lloguer, que al 2010 tenia un pes del 26% sobre la mostra, al 2012 cau fins a un 8%. De fet, aquesta caiguda percentual i (en volum entre els dos anys només s'han afegit 26 habitatges al mercat) sobta ja que en prou indrets la dificultat, sinó la impossibilitat, de vendre està conduint bé a passar a la modalitat de lloguer amb opció de compra (habitualment a cinc anys) o directament a lloguer. I tot i que aparentment semblaria ser el cas de Valls, no és ben bé així: si es miren els habitatges estrictament en lloguer, l'augment entre el 2010 i 2012 és irrellevant, 11 habitatges més, la qual cosa suposa que el lloguer experimenta una caiguda d'un 10%. Els habitatges en lloguer amb opció de compra, si bé augmenten en nombre, tenen un pes igualment irrellevant que

⁵⁷ Ambdues mostres s'han fet a partir de la informació que proporcionen les pàgines web dels API que operen a Valls.

⁵⁸ La mostra final s'ajusta completament a les ofertes que s'han trobat en les diferents pàgines web, en les que s'anunciaven entre 128 i 146 habitatges de compra-venda, de 9 a 29 de lloguer i 4 de lloguer amb opció de compra i d'1 a 3 d'obra nova. La combinació de les diferents pàgines i el filtrat de casos repetits han permès ampliar la mostra d'habitatges en lloguer.

al 2010 al no ser el règim de tinença amb més implantació. Al 2012 hi havia 3 habitatges d'obra nova que es comercialitzaven segons aquesta modalitat, preferentment a la venda, alternativament en lloguer amb opció de compra.

Dins la bossa d'habitatges en venda, els pisos tenen el major volum, d'entre el 44 i 48%, mentre que l'habitatge unifamiliar (cases, adossades, xalets i masies bàsicament) tenen un pes relativament baix, d'entre el 18 i 20%. L'obra nova manté quasi el mateix pes en ambdós anys, força baix, del 13-14%. Són majoritàriament pisos tot i que al 2012 hi ha dues promocions, una d'habitatges adossats i una altra d'habitatge en filera (al 2010 només hi havia un habitatge en filera). De l'oferta d'obra nova destaca que el gruix queda constituït per 5 promocions, una de les quals de fins a 100 habitatges, incloent-hi una d'habitatge amb protecció de 15 pisos.

Tant al 2010 com al 2012 hi ha molta oferta d'habitatge a Valls, tot i que al 2012 es dobla. Una de les principals diferències amb les que s'han trobat els agents de la propietat immobiliària és que en els moments de millor funcionament del mercat, havien de destinar comercials a la captació d'habitatge mentre que des de fa ben bé quatre anys, l'oferta els ve; així mateix, abans podien demanar al client tracte d'exclusivitat mentre que actualment han d'acceptar compartir clients amb d'altres API així com la possibilitat que el venedor acabi fent la transacció pel seu compte i risc. Un altre problema amb que es troben és amb que els bancs fan la venda directa dels seus productes i a més amb preu de venda rebaixat; en el cas de Valls, al 2012

s'ha trobat una mostra de 26 habitatges (gairebé el 7% de la mostra total) d'aquestes característiques⁵⁹ amb una rebaixa mitjana de quasi el 39%.

Els preus de lloguer han anat baixant lentament: a principis de l'any 2010 el preu mitjà de lloguer oscil·lava entre els 500 i 600€, a juliol del mateix any entre els 450 i 550€ i a mitjans del 2012 entre els 300 i 500€ (68% dels habitatges en lloguer). No obstant això, i segons com mostra la taula següent, el preu mitjà de lloguer ha pujat, en 13€, entre el 2010 i 2012. Desglossats, el lloguer amb opció de compra és el que puja, dels 471€ del 2010 als 491€ del 2012, mentre que la mitjana de preu de l'habitatge en lloguer es manté igual en els 2 anys (-1€). En tot cas, els pisos es lloguen ràpid, al 2010 i al 2012.

Preus mitjans		2010		2012	
		€	€/m² útil	€	€/m² útil
	Unifamiliars	258.049	1.674,31	219.829	1.641,75
	Pisos	167.263	2.002,08	135.283	1.750,69
	Obra nova	166.220	3.215,08	149.480	1.883,04
Compra-venda	Total	197.177	2.297,15	168.197	1.758,49
	Lloguer	474		473	
	Opció compra	471		491	
Lloguer	Total	473		486	

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

59 Bàsicament de Bankia, Servihabitatge i UnnimCasa, aquest darrer amb una promoció de 5 habitatges adossats.

Els preus de venda també han baixat però no excessivament donat que en general són pocs els que es veuen forçats a vendre l'habitatge, a causa sobretot que el principal gruix de l'oferta queda constituït per persones que el que intentaven era millorar l'habitatge de residència principal. D'altra banda, aquells que s'han trobat que amb l'habitatge principal finançaven el secundari en la mesura que els ha estat possible, han traslladat la residència principal al secundari i el vell habitatge l'han posat en lloguer, podent així seguir finançant la hipoteca del segon habitatge.

	2010-2012			
	€	€/m ² útil	% €	% €/m ² u
Unifamiliars	-38.219	-32,56	-14,8%	-1,9%
Pisos	-31.980	-251,39	-19,1%	-12,6%
Obra nova	-16.740	-1.332,04	-10,1%	-41,4%
Total	-28.980	-538,66	-14,7%	-23,4%
Lloguer	-1		-0,2%	
Opció compra	20		4,1%	
Total	13		2,8%	

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

Si s'analitza la rebaixa de preus en valors absoluts (euros totals), són els pisos els que han experimentat una major rebaixa, de quasi 32.000€ mentre l'obra nova és la que pateix una menor rebaixa, de quasi 16.800€. Si l'evolució es mira en relació la superfície útil, és l'habitatge d'obra nova la que ha experimentat una rebaixa encara més important, del -41%.

No és la promoció d'HPO la causant d'aquesta important rebaixa, ja que el seu preu mitjà per m² útil de la promoció se situa en uns 100 € per damunt la mitjana de l'obra nova al 2012, sinó que és una promoció d'Unnimcasa la que marca aquesta caiguda. En aquest cas, és una promoció de 5 habitatges adossats amb una superfície mitjana de 274 m² útils, que tot i tenir un preu de venda superior al preu de venda mitjà, de l'entorn de 116.000€, les majors dimensions dels habitatges fa que la mitjana de preu per m² útil sigui inferior, amb una diferència de 913 €/m² útil. Ara bé, si en la mostra no es tinguessin en consideració ambdues promocions, la d'HPO i la del banc, els resultats tampoc divergirien tant, ja que la caiguda del preu m² útil seria del -38'6%, igualment elevat. No hi ha cap anunci que indiqui que els preus han estat rebaixats, llevat d'un pis en que la rebaixa ha estat del 6%.

Al 2012 en l'oferta d'habitatge unifamiliar de segona ma en 9 casos s'anuncien preus rebaixats, amb una rebaixa que oscil·la entre el 5% i 51% del preu inicialment ofertat (119.700€ i -39'5% de promig), però en realitat d'aquests la quasi totalitat (8) es corresponen amb cases que procedeixen d'intervenció bancària, algunes d'elles per reformar (2) i amb una antiguitat de més de 30 anys (2 més). Pel que fa als pisos de segona ma en 8 casos s'anuncien rebaixes de preu que oscil·len entre el 8 i 52% (-36% i 98.670€ de mitjana), 4 dels quals són anunciats per la divisió d'habitatge d'entitats financeres i en concret 3 procedeixen d'intervenció de l'entitat. D'altra banda, són 12 els pisos que procedeixen d'intervenció bancària, 4 dels quals estan per reformar.

La distribució dels preus dels pisos de segona mà en venda segons superfícies, és relativament similar en els dos anys, destacant que els pisos d'entre 61 i 80 m² útils⁶⁰ tot i produir-se un cert transvasament de pes dels pisos més grans als mitjans.

Segona mà Pisos	2010		2012	
	Nre	%	Nre	%
Fins 60 m ²	17	19%	40	20%
61-80 m ²	33	37%	80	39%
81-100 m ²	18	20%	46	22%
> 100 m ²	22	24%	39	19%
Total	90		205	

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

Pel que fa als preus, destacaria que la caiguda més important es produeix en els pisos de major dimensions, amb un -26% de diferència entre els dos anys, tot i que caldria anar amb compte en la seva interpretació, ja que és el subgrup que conté el 50% dels habitatges procedents d'intervenció bancària i amb habitatge a reformar, amb un preu de venda d'entre 31.000€ i 34.000€ (257-273 €/m² útils) preus realment baixos i que a més acaben distorsionant el preu de l'oferta; si els excloguéssim, el preu m² útil seria de 1.616€, uns 164€ més i el diferencial de preu en relació el 2010 també es rebaixaria fins el -17%. Ara bé i malgrat el que s'ha acabat d'exposar, es considera que formen part de l'oferta real d'habitatge al municipi amb el que s'opta per mantenir-los.

Pisos (€/m ² u)	2010-2012			
	2010	2012	€	%
Fins 60 m ²	2.034,30	1.864,48	-169,82	-8,3%
61-80 m ²	1.972,64	1.810,48	-162,16	-8,2%
81-100 m ²	2.124,12	1.800,85	-323,27	-15,2%
> 100 m ²	1.962,81	1.452,16	-510,65	-26,0%
Total	2.023,47	1.731,99	-291,48	-14,4%

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

Pel que fa al gruix de la mostra, els habitatges d'entre 61 i 80 m² útils, són els que contenen menys casos de rebaixes sobre el preu inicial (6 dels 85 i entre el 35 i 50% amb una excepció del 5%), d'habitatges procedents d'intervenció bancària (3) o a reformar (2) que a més coincideixen amb els procedents d'intervenció bancària.

Si al 2010 les cases velles en que no s'ha fet cap reforma (si més no les que ho declaraven el els anuncis) representaven el 10'5% de la mostra (16 casos), al 2012 representa el 4% amb 15 casos. Al 2010 els preus de venda oscil·laven entre els 38.000€ i els 90.000€ i al 2012 entre els 15.000€ i 125.000€.

⁶⁰ Comparant-ho amb les dades de superfície útil la mostra de l'oferta de mercat coincideix força bé amb el parc d'habitatges de Valls.

Aquesta oferta, tot i ser relativament poc nombrosa, rebaixa el preu mig de l'habitatge. El problema rau en que en fer la comparativa del preu/m² útil mitjà de mercat amb els preus màxims d'habitatge amb protecció oficial podrien distorsionar els resultats atès que en realitat són habitatges en deficient o mal estat de conservació i requereixen d'una forta inversió en rehabilitació. La superfície dels habitatges és un primer filtre (alguns d'aquests habitatges són antics casalots) però no suficient. La qüestió és que tot i que l'aconsellable seria treure'ls de la mostra en fer la comparativa amb els preus màxims d'HPO, en realitat estan competint amb aquests amb el que s'opta per no excloure'ls.

Al 2010 la publicació de rebaixa dels preus inicials de venda es va trobar en 16 casos (10'5% de la mostra) i oscil·lava entre 1.000€ i 35.000€, tot i que majoritàriament es movien entre el 3% i 10%, i al 2012 es manté en un nombre similar de casos (18) però les rebaxes són més quantioses, d'entre 10.000€ i 90.000€ amb un preu promig de quasi 40.000€.

Pel que fa l'evolució del preu dels habitatges d'obra nova segons trams de superfície la rebaixa de preu s'ha produït en tots els trams de superfície tot i que en els habitatges de majors dimensions és on és més notòria ja que la mostra inicial conté la promoció d'habitatges de 311 m² construïts (uns 273 útils) d'una entitat bancària anteriorment comentada.

Obra nova (€/m ² u)	2010	2012	2010-12	
			€	%
Fins 60 m ²	2.707,78	1.993,82	-713,96	-26,4%
61-80 m ²	2.738,84	1.730,62	-1.008,21	-36,8%
81-100 m ²	2.326,57	1.542,01	-784,55	-33,7%
> 100 m ²	2.069,51	1.023,11	-1.046,41	-50,6%
Total	2.460,67	1.572,39	-888,28	-36,1%

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

Exclosos els habitatges unifamiliars de la mostra del 2012 (a la del 2010 no n'hi havien) ens dona els següents grans números: 49 pisos, amb un preu de venda mitjà de 137.630 €, 1.976 €/m² útil i una superfície mitjana de 73 m² útils. El preu mitjà total de l'obra nova al 2012 calculat sense les unifamiliars és més elevat que el de conjunt, amb el que la caiguda de preu dels habitatges de majors dimensions (2 pisos d'entre 110 i 113 m² útils) és molt menor, del -20'5% contra l'anterior -50'6%, amb el que la caiguda mitjana total es rebaixa a quasi el -20% (contra el -36%), què tot i ser en 6 punts superior a la dels pisos de segona ma, s'hi acostava més.

Pisos (€/m ² u)	2010	2012	2010-12	
			€	%
Fins 60 m ²	2.707,78	1.993,82	-713,96	-26,4%
61-80 m ²	2.738,84	1.730,62	-1.008,21	-36,8%
81-100 m ²	2.326,57	1.542,01	-784,55	-33,7%
> 100 m ²	2.069,51	1.644,55	-424,97	-20,5%
Total	2.460,67	1.979,04	-481,64	-19,6%

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

En relació als habitatges en lloguer, tant al 2010 com al 2012 són majoritàriament pisos (entre el 90 i 92% de l'oferta en els dos anys), segons superfície construïda al 2010 es distribuïen relativament homogèniament en tres trams: els de fins a 80 m² i els de majors dimensions (pes d'entre el 24 i 28%) mentre que els de mitjanes amb prou feines eren presents al mercat (8% de la mostra); al 2012 els pisos de fins a 80 m² guanyen pes (entre 32 i 34%) mentre que els de dimensions mitjanes i grans tenen unes proporcions similars (d'entre el 16 i 17%).

m ² útils	2010	2012
Fins 60 m ²	14	24
61-80 m ²	13	26
81-100 m ²	4	12
> 100 m ²	12	13
n.c	7	1
Total	50	76

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

Així com la disminució dels preus en els habitatges de compra-venda de segona ma i obra nova en dos anys han estat força notoris, en el lloguer si es pren de referència la mitjana de lloguer total aquest ha augmentat en 13€. Els que més han experimentat l'augment són els habitatges compresos en els trams de superfície d'entre 61 i 80 m² útils amb un increment de 44€ (+8'6%) i els de 81 a 100 m² útils amb +57€ (+9'9%).

preu mitjà	2010	2012	2010-12	
			€	%
Fins 60 m ²	424	380	-43	-11,4%
61-80 m ²	507	509	2	0,3%
81-100 m ²	470	514	44	8,6%
> 100 m ²	519	577	57	9,9%
n.c	443	450	7	1,6%
Total	473	486	13	2,7%

Font. Dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

En el primer cas, queden inclosos 9 habitatges de lloguer amb opció de compra amb uns preus de lloguer que oscil·len entre els 450 i 600€ i de mitjana 500, hi ha 4 que indiquen una antiguitat inferior als 5 anys i tot i que la mostra inclou 3 cases, 2 d'elles amb un lloguer de 575 €/mes, i contribueixen a encarir el preu, cal afegir que hi ha 3 pisos a 600€/mes i un àtic a 700€/mes.

Descomptades les 3 cases, el preu mitjà seria de 503 €/mes, 31€ més car que a l'any 2010. Pel que fa al següent tram, la submostra no conté cap habitatge unifamiliar en lloguer; té 4 habitatges amb opció de compra amb uns preus que oscil·len entre els 500 i 600 €/mes (mitjana de 566€).

De fet, els habitatges de més de 100 m² útils també presenten un lleu increment del preu de lloguer, de 7€ (la submostra inclou 3 habitatges unifamiliars, en excloure'ls, el preu mitjà disminueix fins els 531€).

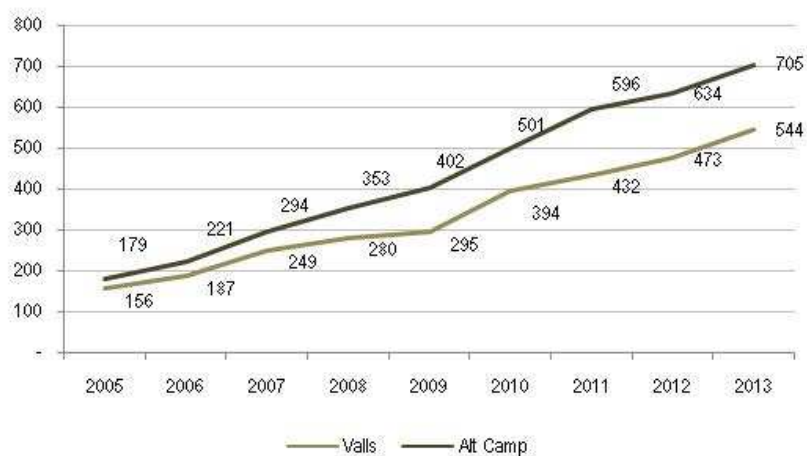
Una interpretació plausible seria que la demanda s'hagi pogut concentrar en els habitatges d'aquestes dimensions amb el que hagi acabat invertint la tendència a la baixa de preus que es produeix en d'altres segments de lloguer i de venda.

Els únics que han experimentat una rebaixa són els pisos més petits, en -43€ (decrement del -11'4%) i tot i que al 2012 s'incorporen al mercat de lloguer pisos de menors dimensions (d'entre 25 i 43 m²u), el cert és que entre els 2 anys, la reducció mitjana de la superfície és de 2 m² (de 49'6 m²u al 2010 a 47'6), amb el que la reducció de preu no és degut al canvi del tipus d'habitatge ofert en aquest subgrup. L'explicació podria ser que per les seves dimensions tenen menys sortida que els altres habitatges més que no el seu estat de conservació, ja que en un principi i teòricament en un terç aproximat de les dues mostres tenen antiguitats de fins a 5 anys, hi ha algun cas al 2012 que s'anuncia de nova promoció,

en algun cas s'indica que ha estat reformat o està en bon estat, i si bé hi ha aproximadament 1 terç del qual no se sap ni època de construcció ni estat de conservació, els seus preus són similars als d'igual superfície.

a) L'evolució del mercat de lloguer segons les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

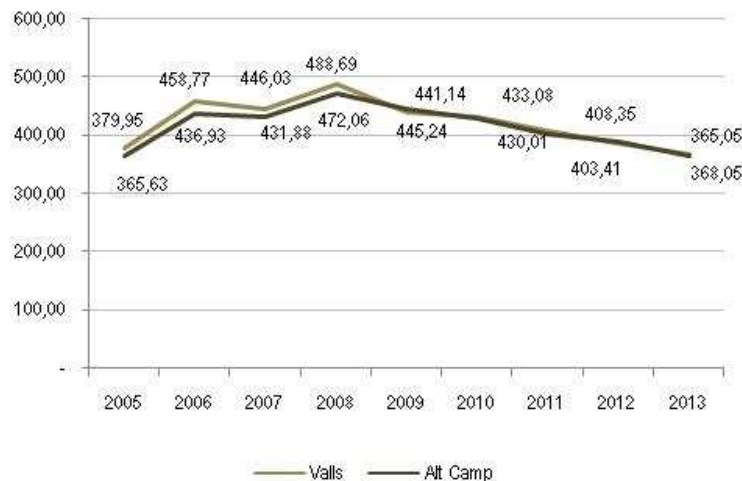
Una altra font útil per a conèixer l'evolució dels contractes i els preus de lloguer la proporciona la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del DTES, la qual abasta del 2005 al 2013 (abans de la crisi i en plena crisi). Segons les dades per aquest període, els contractes de lloguer han anat en augment amb el pas dels anys, passant dels 156 de l'any 2005 als 544 del 2013. Tot i que la línia ha estat sempre ascendent, destaca l'augment en el nombre de contractes que es va produir entre el 2009 i el 2010, percentualment propera a la produïda entre el 2006 i el 2007, i destaca també que a partir del 2011 la seva dinàmica d'augment disminueix fins i tot en relació el 2005.



Font: Pàgina web del DTES, elaborades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

L'Alt Camp presenta unes dinàmiques força similars a Valls amb la diferència que es produeix una inversió en els anys de major augment en la dinàmica de contractació, sent la més important a la comarca entre el 2006 i 2007. És rellevant constatar que el pes dels contractes de lloguer de Valls en relació la seva comarca, va disminuint: del 87% al 2005 al quasi 75% el 2012 tot i que al 2013 el pes es situa al 77%; augmenta el dinamisme en el mercat de lloguer de la resta de municipis de la comarca, i atès que el primer any en que la reducció de pes de Valls és més notòria és el 2008 (una reducció de quasi el 5%), cal relacionar la major empenta del mercat de lloguer de la resta de municipis de l'Alt Camp amb la brusca caiguda del mercat immobiliari en aquell any (més o menys data de l'inici de la crisi).

En relació el preu mitjà de lloguer, tot i haver una certa discrepància amb el que s'ha obtingut de l'oferta dels portals immobiliaris (el preu mitjà és de quasi 80€ superior), té major rellevància atès que és informació que procedeix de contractes realitzats, a més de ser una mostra de major volum.



Font: Pàgina web del DTES, elaborades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Entre el 2005 i el 2008 el preu mitjà de lloguer experimentà un augment tot i que irregular assolint el seu màxim el 2008. A partir d'aquell any ha anat evolucionant a la baixa però és entre el 2008 i el 2009 que experimenta el decrement relatiu més important, en quasi un 10%. Ara en cinc anys, entre el 2008 i el 2013, la reducció del preu de lloguer ha estat en quasi el 25% (-121€). No obstant, si els preus d'oferta segueixen sent de mitjana superiors als preus finalment contractats, és possible que segueixi persistint l'intent de que els preus de lloguer no baixin tant, altra qüestió és el que finalment es pot pagar.

Comparant Valls amb el preu mitjà de lloguer a l'Alt Camp, l'evolució ha estat exactament la mateixa. Amb tot destaca que en els primers anys de mitjana els preus de Valls eren més elevats mentre que en la segona fase, de reducció del preu de lloguer, comarca i municipi han tendit a igualar-se. La caiguda mitjana de preus a l'Alt Camp ha estat també forta en els darrers 5 anys però lleugerament menor que a Valls, del -17%.

b) L'oferta de nova construcció segons les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Una altra font d'informació en relació l'oferta de l'habitatge de nova construcció la constitueix la base de dades elaborada per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, la qual abasta de 1987 al 2013. En aquesta memòria es limitarà al període 2008-2013, per als quals ofereix també dades de superfície útil i preu m² útil.

El primer fet notable, és que la superfície mitjana útil⁶¹ entre el 2008 i 2011 es redueix molt, en una mica més de la meitat, passant dels 162 m² als quasi 79 tot i que al 2012 torna a prevaldre l'habitatge de quasi 130 m² útils, superfície que al 2013 baixa fins els 110 m². El preu total també experimenta una important reducció, sent la més forta entre el 2008 (any que va assolir el preu mitjà màxim amb 283.400 € de preu mitjà) i el 2009, amb una reducció del -44% (quasi 87.000€). A partir d'aquell any el preu total segueix baixant fins el 2011 (ja és de 164.000 €); presenta un punt d'inflexió al 2012 amb un increment de 22.800 €, però al 2013 torna a reduir-se fins als 145.300 € de mitjana, el més baix de la sèrie, amb una caiguda de quasi el 29%. Entre el preu mitjà màxim del 2008 i el del 2013, la disminució ha estat de gairebé el 49%. També es dona una reducció del preu m² útil, de 1.900 al 2008 a 1.427'68, però el preu màxim es va assolir al 2010 que va ser de 2.473'9 €/m² útil, any en que la superfície mitjana útil era de 83 m contra els 162 del 2008.

Valls pertany a la zona geogràfica B de preu dels habitatges amb protecció oficial de preus màxims de venda. Comparant aquests amb el preu mitjà de l'habitatge de lliure mercat⁶², trobem que els habitatges de preu concertat tindrien un preu gairebé igual al de lliure mercat.

Zona B	€/m ² útils	Relació 2a ma	Relació obra nova	Relació Secretaria
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.478,10	0,8035	0,7119	0,9310
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.576,64	0,8570	0,7593	0,9931
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.183,04	1,1867	1,0514	1,3751
Habitatge lliure mercat segona ma 2012 (preu mitjà fins 90 m ² útils)	1.839,64	1,0000	0,8860	1,1588
Habitatge lliure mercat obra nova 2012 (preu mitjà fins 90 m ² útils)	2.076,36	1,1287	1,0000	1,3079
Habitatge obra nova 2012 Secretaria Habitatge i Millra Urbana	1.587,57	0,8630	0,7646	1,0000

Font. Dades del web del DTES, de dades obtingudes de portals immobiliaris i elaboració pròpia

La taula anterior mostra una comparativa sobre el diferencial de preus màxims segons règim de protecció amb els obtinguts de portals immobiliaris i el de referència de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Segons els que provenen dels portals immobiliaris, al 2012 tant si l'habitatge és de segona ma com d'obra nova, el preu màxim de l'habitatge de preu concertat ja no és competitiu,

61 La informació està també disponible per superfície construïda però s'empra l'útil per a poder fer la comparació oportuna amb els preus màxims de venda d'habitatge amb protecció oficial.

62 Es manté l'any 2012 en l'entrada corresponent a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana per a poder mantenir la comparativa dels preus que provenen dels portals immobiliaris d'internet. No es va actualitzar aquesta informació.

igualant-lo o sent inferior; és de suposar que els habitatges que provenen d'intervenció bancària han incidit en la rebaixa de preus.

Pel que fa al preu de referència pres de la base de dades de Secretaria, la taula mostra com l'habitatge de preu concertat, que fins al 2011 era encara competitiu amb l'obra nova segons les dades de Secretaria, al 2012 deixa de ser-ho i fins i tot la caiguda és tant important que quasi el preu d'obra nova seria competitiu amb el preu màxim d'habitatge de règim general.

Tot amb tot, cal tenir cura en la interpretació de resultats atès que la superfície mitjana útil dels habitatges de nova construcció al 2012 eren de 129'4 m²; si es calculés el preu m² útil en habitatges de fins 90 m² útils, possiblement el diferencial de preus no seria tant gran.

1.5.2. L'oferta d'habitatge de protecció oficial o d'iniciativa pública

Aquest apartat ha estat elaborat a partir de quatre fonts d'informació força diferents. La primera és la que proporciona la pàgina web de l'IDESCAT en relació la producció d'habitatge, en règim lliure i protegit. La segona font prové de la pàgina web de l'INCASOL i d'aquesta s'obtenen les promocions per ells efectuades dels habitatges protegits. La tercera font, prové de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i d'aquesta es coneix els habitatges als quals els ha estat concedit ajut al lloguer en el període 2005-2012. Finalment, la quarta queda fornida per la memòria d'activitats de PROVALLS, de l'Ajuntament de Valls, i que gestiona la Borsa d'habitatge de Valls.

Les dades que l'IDESCAT⁶³ disposa dels habitatges iniciats i acabats de protecció oficial de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge mostren com a Valls s'han acabat 210 habitatges de protecció oficial entre el 2001 i el 2005 que van representar el 95% del parc d'habitatges protegits de la comarca en aquell període. Ara, a partir d'aquell any a Valls només s'han concedit 9 qualificacions provisionals d'HPO, totes al 2010, i no consta que se n'hagi acabat cap. A la comarca també s'ha enregirat una gran caiguda, tot i que no tant dràstica, i ha passat dels 221 HPO finalitzats entre el 2001 i 2005 als 94 entre el 2006 i 2009, any en que només es va concedir la qualificació definitiva a 1 habitatge. A 2011 i 2012, no s'ha concedit cap qualificació definitiva i entre el 2008 i 2012, la única promoció que consta és la de Valls al 2010; en relació les qualificacions provisionals, al 2006 i 2007 encara es van qualificar provisionalment 93 habitatges d'HPO.

Les dades del web de l'Institut Català del Sòl⁶⁴ permeten saber que aquest organisme ha fet dues actuacions d'habitatges de protecció oficial, una al carrer de la Z, amb 18 habitatges acabats, 16 dels quals en règim de lloguer i 2 en règim de compra-venda i 52 al Fornàs, en règim de compra-venda. Aquest organisme ha construït doncs 70 habitatges de protecció oficial tot i que de la informació del seu web no es pot deduir l'any d'acabament.

⁶³ Les dades elaborades per la Direcció General d'Habitatge (DGH) s'obtenen a partir de dos arxius administratius: d'una banda l'arxiu propi de la DGH que s'alimenta de les **tramitacions d'habitatges de protecció oficial**, bé sigui quan s'inicien les promocions (qualificacions provisionals), bé quan s'enllesteixen (qualificacions definitives) i de les **tramitacions de les cèdules d'habilitat** que, en el cas d'habitatges de nova construcció, són un indicador dels habitatges lliures acabats. Per obtenir la xifra d'habitatges acabats cal sumar els habitatges de les cèdules d'habilitat amb els de les qualificacions definitives de protecció oficial (l'IDESCAT).

⁶⁴ En relació als habitatges protegits, l'INCASOL promou habitatges de lloguer per a joves, habitatges de lloguer per a gent gran, habitatges de lloguer en general i habitatges de compra-venda.

Segons el Servei Territorial d'Habitatge de Tarragona, la promoció pública d'habitatges de protecció oficial són promogudes per l'Incasol i posteriorment gestionades per Adigsa. Segons Adigsa, la promoció pública d'habitatge, a Valls, durant el període 2007 a 2009 inclosos ha estat nul·la. Fins a la data de redacció d'aquest document tampoc hi ha cap promoció d'aquest tipus iniciada.

En el període 2007-2009 com a promoció privada si que hi ha una qualificació definitiva, donada el 8 de juny del 2007, de 10 habitatges de lloguer a 10 anys, a la cantonada formada pels carrers Paborde, Raval de Farigola i Muralla de Sant Antoni (límitrof amb el Casc Antic).

Des de mitjans del 2005 l'Ajuntament de Valls i Provalls, formen part de la Xarxa de lloguer social creada pel DMAH i coordinada per Adigsa. Per tant, des de Provalls es gestiona la Borsa d'habitatge de Valls, i com tal gestors dels sol·licitants d'aquests ajuts tenim constància de la següent informació:

Tipus ajut	Concepte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lloguer Just	Ajuts tramitats	9	22	61	106	149	167	102	79
	Ajuts concedits	7	17	56	69	99	115	85	78
RBE	Ajuts tramitats				114	50	66	89	29

Font. Borsa d'habitatges de Valls. Memòria any 2012. PROVALLS

Nota La Renda Bàsica d'Emancipació (RBE) s'inicia al gener de 2008, i és un ajut concedit per l'Estat per als joves a partir del 22 anys i fins que compleixen els 30 anys. L'any 2011 i 2012 no hi ha hagut noves convocatòries i els ajuts tramitats en aquests dos anys són renovacions, canvis o modificacions d'expedients atorgats en anys anteriors. Tots els ajuts tramitats, lloguer just i RBE poden incloure renovacions.

En relació la borsa d'habitatges de Valls, la memòria de l'any 2009 posava de relleu els següents fets:

“Com a dades significatives de l'any 2009 podem destacar:

- Reducció de la quantitat de sol·licitants que busquen pisos en lloguer.
- Increment dels pisos llogats, un 11,5% respecte a l'any 2008. S'ha passat de 26 pisos en el 2008 als 29 en el 2009
- Preu mitjà dels pisos llogats, 409 €/mes. Representa una lleugera rebaixa en el preu mitjà respecte a l'any anterior equivalent a un 2,4% respecte al 2008
- També s'ha rebaixat el preu per m² llogat. Durant el 2009 ha estat de 5,47 €/m², com a mitjana, el que representa un 8,68% menys que el 2008
- Cal destacar el canvi del tipus de llogater, analitzat des de el punt de vista de l'edat. Hem tingut un increment constant dels llogaters menors de 35 anys des de l'inici de la nostra activitat i en contrapartida els majors, a partir del pic, de l'any 2007 s'han anat reduït. L'any 2008, van fer 26 contractes de lloguer, 13 per a joves i 13 per a majors de 35 anys. Durant el 2009, els de joves han estat 18 i en canvi per a majors s'han reduït a 11.

- Pel que respecta a les sol·licituds d'ajudes per a pagar el lloguer, lloguer Just de la Generalitat, aquestes han passat de 106 del 2008 a les 149 del 2009, un increment del 41%.
- Pel que respecta a les sol·licituds d'ajudes per a joves, RBE, en canvi s'han reduït respecte al 2008, any d'inici de la convocatòria. En el 2009 s'han presentat 50 sol·licituds, un 44 % de les presentades al 2008. Les sol·licituds per a rehabilitar pisos han estat similars a l'any anterior, 10 en el 2009 i 9 en el 2008.
- També cal destacar la consolidació en la tendència, a la baixa, en la demanda de pisos per part dels immigrants. Per primera vegada, durant el 2009, els demandants de l'estat espanyol els han superat, ja que han representat el 58% dels nostres sol·licitants.
- Pel que respecta al preu de lloguer que busquen els demandants de pis de lloguer, aquest es continua mantenint en la seva gran majoria per sota dels 400 €/mes, ja que en aquesta franja es troben el 78% dels demandants del 2009 i el 79% des de l'inici de la nostra activitat, en l'any 2005."

Memòria any 2009, PROVALLS

La memòria del 2012 recull alguns canvis significatius:

- El 2012 ha estat un any de molta activitat en quant a l'oferta d'habitatges a preus reduïts, tant dels directament gestionats dins de la Xarxa de lloguer social, com de les col·laboracions amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Obra Social de la Caixa, dels habitatges de la seva propietat ubicats a Valls.
- En canvi, pel que respecta a les ajudes i prestacions per a pagar el lloguer, aquestes han continuat amb la tendència, iniciada l'any 2011⁶⁵, de reducció d'expedients tramitats, motivat fonamentalment per la falta de noves convocatòries de la Generalitat. A nivell econòmic les quanties atorgades per aquestes ajudes han estat similars a l'any anterior.
- Si parlem de la Renda Bàsica d'Emancipació, ajudes per a joves, durant el 2012, si que hi ha hagut una gran retallada, ja que no es podien admetre cap nou expedient, tret dels canvis i modificacions d'expedients que ja estaven atorgats en anys anteriors.
- S'han tramitat annexos al contracte de lloguer de rebaixa de renda.
- Les consultes d'informació sobre habitatge, han davallat lleugerament en el seu conjunt, però en canvi, cal destacar el gran increment produït dins d'aquest servei del correu electrònic.
- També s'ha reduït el registre de sol·licitants de habitatges amb protecció oficial.
- Han mediat entre llogaters i propietaris en els casos que es presentaven devolució de rebuts mensuals de renda.

Memòria any 2012, PROVALLS

Per una altra banda, des de PROVALLS es va propiciar les rebaixes de preu de les rendes de lloguer, bé al fer nous contractes o bé afavorint i promovent annexos als contractes en vigor per a fer rebaixes a les rendes en vigor per tal d'adequar-les el màxim possible a la situació social i econòmica del moment.

⁶⁵ Entre el 2010 i el 2011 la reducció dels ajuts tramitats va ser del 39%, però entre el 2011 i el 2012 del 23%, del 53% en conjunt. Si es miren els concedits, les reduccions van ser més moderades: del 26% i el 8% respectivament i del 32% entre el 2010 i el 2012.

Les accions de PROVALLS s'han dirigit també a:

“Dins de les accions que, en principi, estan excloses dels convenis d'habitatge signats, però que s'ha cregut oportú col·laborar destacaríem les següents:

- Pla de xoc. Sota aquest nom s'engloba l'actuació realitzada a tota Catalunya per l'AHC per tal de ocupar els habitatges buits per a posar-los en lloguer o lloguer amb opció de compra. A Valls hi havien a principis de 2012, 13 habitatges en aquestes condicions. Provalls participà i col·laborà durant tot el procés, des de l'ajuda en la preparació de les bases de la convocatòria, a la publicitat i difusió de la mateixa, informació als sol·licitants, recollida i tramitació de documentació i fins el sorteig final, realitzat a l'Ajuntament de Valls, el dia 28 de juny de 2012. Aquest Pla de Xoc parteix del que es va dur a terme el 13 de desembre del 2010.
- També juntament amb altres departaments municipals varem col·laborar amb diverses persones de Valls interessades en participar en el sorteig de 13 pisos a través de la Fundació de l'Obra Social de la Caixa. Aquest procés s'inicià al febrer de 2012, i s'amplià fins a la totalitat dels 25 pisos disponibles a finals de l'any. Al 4t trimestre es varen signar els primers contractes.
- Un altre aspecte de la nostra activitat ha estat ajudar a les persones afectades per deutes hipotecàries. Aquí s'han seguit dues línies de treball. Una dins de la nostra activitat habitual buscant llogaters per a propietaris que abans de perdre els seu habitatge han decidit posar-lo en lloguer i ells anar a viure amb familiars. La segona línia ha estat recavar informació per tal de posar en marxa un servei d'atenció personalitzat a les persones afectades per deutes hipotecàries. Servei que s'ha posat en marxa directament per l'Ajuntament de Valls a les oficines del Departament d'Habitatge i Urbanismes.

Memòria any 2012, PROVALLS

Es reproduïx la taula comparativa entre els anys 2011 i 2012 que acompanya la memòria

CONCEPTE	unitats 2011	unitats 2012	% 2012/ 2011
Sol·licituds de pisos	199	123	-38,2
Inscripcions al Registre d'HPO	93	57	-38,7
Contractes de lloguer realitzats	42	59	40,5
Expedients tramitats per a pagar el lloguer. Generalitat (prestacions)	102	79	-22,5
Expedients nous tramitats per a pagar el lloguer. Estat (RBE)	89	29	-67,4
Total expedients d'ajuda al lloguer tramitats	191	108	-43,5
Annexos a contractes de lloguer de rebaixa de renda	5	34	580,0
Finalitzacions de contractes voluntàries per part del llogater	29	46	58,6
Renda mensual en €/mes	348	337	-3,2
Renda mensual en €/m ²	5,07	4,79	-5,5
Usuaris atesos personalment a l'oficina	3.418	2.779	-18,7
Usuaris atesos telefònicament	1.384	1.326	-4,2
Usuaris atesos per correu electrònic	24	436	1.717
Total usuaris del servei	4.826	4.541	-5,9

Font: Memòria any 2012, PROVALLS

Destacarien doncs les caigudes de sol·licituds de pisos, les inscripcions al registre de sol·licitants d'HPO i contràriament l'augment dels annexis a contractes de lloguer de rebaixa de renda i les finalitzacions de contractes voluntàries per part del llogater i el cert augment de contractes de lloguer. És igualment rellevant l'augment del nombre de casos de persones afectades per deutes hipotecaris fins al punt que PROVALLS ha obert dues línies d'ajut.

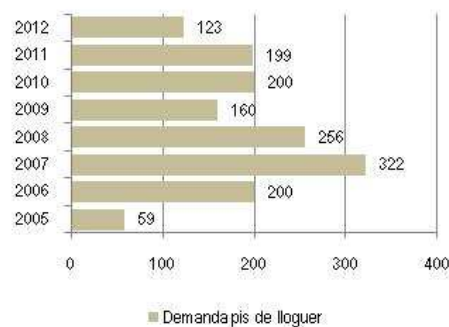
També cal destacar les ajudes a propietaris per a rehabilitar pisos que es posin en lloguer des de la Borsa d'habitatge de Valls, que han estat els següents:

Concepte	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Ajuts tramitats	0	8	31	8	10	9	0	0	66

Nota: Pels anys 2011 i 2012 no hi ha hagut convocatòries de noves ajudes de la Generalitat

Font: PROVALLS

L'exploració del registre de sol·licitants realitzada per Provalls mostra la caiguda d'inscripcions a partir del 2009 tot i que el nombre d'usuaris del serveis s'ha quasi duplicat en aquest mateix període, passant dels 2.269 de 2009 als 4.541 del 2012.



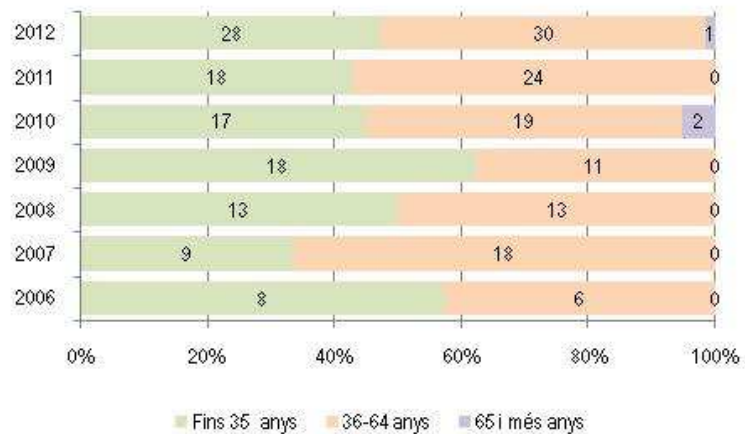
Font: PROVALLS

La reducció del preu de lloguer mitjà mensual tot i que al 2012 segueix sent superior que al 2007



Font: PROVALLS

Segons grup d'edat, un pes relativament similar entre la població adulta i la jove, tot i que en els darrers 3 anys l'adulta passa per davant. Igualment, les persones grans que hagin emprat aquest servei són testimonials (3 en 7 anys).



Font: PROVALLS

Segons els membres per unitat de convivència (UC), al 2012 el 31% estava formada per 4 membre, el 20% per dos membres i les unipersonals i les UC de 3 membres representaven el 17% respectivament, produint-se una reducció en quasi 7 punts de les unipersonals en relació el període anterior (2005-2011) mentre que les UC de 4 membre presenten un increment en 10 punts.

Finalment, el preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial estan recollits en l'article 9 del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012. Valls està dins de la zona B.

A abril de 2013, al lloc web de [Provalls](http://Provalls.cat) s'anunciava l'oferta de 12 habitatges protegits en lloguer i en lloguer amb opció de compra, amb uns preus que oscil·laven entre els 113 €/mes (habitatge de 3 habitacions) i els 300€, amb un preu promig de 245 €, un 48% més barat del preu mitjà de lloguer del lliure mercat (quasi 230€ més barat).

1.6. PLANEJAMENT

El planejament territorial i urbanístic de caràcter supramunicipal vigent que afecta a Valls és el següent:

Pla territorial general de Catalunya aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, defineix sis àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, basats en la funcionalitat territorial.

Pla territorial parcial del Camp de Tarragona aprovat definitivament per acord Govern de Catalunya el 12 de gener de 2010 i que es van publicar en el [Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559](#), de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata. Per a l'assentament de Valls proposa l'estratègia de creixement potenciat o estratègic, per l'assentament de Picamoixons el moderat i pels assentaments de Masmolets i Fontscaldes el de millora i compleció.

Catàleg del paisatge del Camp de Tarragona aprovat definitivament el 24 de maig de 2010, [edicta de 28 de maig de 2010, sobre una Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques](#).

Pla especial de protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona aprovat definitivament pel Conseller de PTOPE el 3 de desembre de 1991.

Revisió del Pla especial de protecció de la infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona aprovat definitivament pel Conseller de PTOPE l'1 de desembre de 2006.

Els plans sectorials de caràcter supramunicipal que afecten a Valls són els següents:

El 20 d'abril de 2010 es va publicar l'anunci d'informació pública del Projecte de decret pel qual s'aprova inicialment el Pla territorial sectorial d'habitatge i es crea el Fons de Solidaritat Urbana publicat al DOGC núm. 5611.

1.6.1. Planejament urbanístic municipal

El Pla general, executiu des del 17 de febrer de 1988, va classificar com a sòl urbà 406,15 hec, com a sòl urbanitzable programat 112,73 hec, com a sòl urbanitzable no programat 144,06 hec i com a sòl no urbanitzable 4.926,74 hec.

Quadres resum de classificació del sòl i zones del PGOUM 1988:

SÒL URBÀ					
Tipus de sistema (nom)	Superfície (Ha)	Edificabilitat total (m2)	Nº d'habitacles potencial	Població potencial	Potencial llocs de treball
1	15,65	---	---	---	---
2	---	---	---	---	---
3	3,12	---	---	---	---
4	1,67	---	---	---	---
5	60,34	---	---	---	---
6	22,32	---	---	---	---
11	23,23	865.576	4.564	15.791	---
12	11,25	525.616	3.925	13.575	---
13	9,55	129.720	859	3.971	---
14	22,38	618.742	3.385	11.712	---
15	13,41	130.410	839	2.904	---
16	24,18	123.920	466	1.274	---
17	22,96	224.200	1.815	6.272	---
18	165,84	1.670.000	---	---	0.200
19	1,49	10.650	---	---	---
20	0,76	3.090	---	---	10
TOTAL	406,15	4.111.174	15.793	53.511	0,37

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT					
Sectors (clau)	Superfície (Ha)	Edificabilitat total (m2)	Nº d'habitacles potencial	Població potencial	Potencial llocs de treball
21 PP1	40,6597	160170,00	878	3.038	---
21 PP2	8,7811	39245,52	246	851	---
21 PP3	2,3400	11700	78	270	---
22	10,072	75540	493	1.394	---
23	3,268	13072	65	225	---
24	43,2279	107461	626	2.166	---
TOTAL	112,73	407297,22	2.296	7.944	---

QUADRE 1.- CLASSIFICACIO DEL SOL I DETALL DELS DIFERENTS AMBITES (continuació).					
SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT					
Àrees	Superfície (Ha)	Edificabilitat total (m ² .)	Nombre d'habitatges	Població potencial	Potenciallocs de treball
25	13,464	100.980	318	1.100	----
26	10,5925	63.555	538	1.861	---
27	120,0147	720.088,2	---	---	6.001
TOTAL	144,06	884.623,2	856	2.961	6.001
SOL NO URBANITZABLE.					
Zona o sistema (nom)	Superfície				
1	2,33				
2	222,47				
3	16,71				
4	3,48				
5	59,73				
6	3,96				
31	2.309,04				
32	734,84				
32 a	655,91				
32 b	13,07				
33	72,78				
34	932,42				
TOTAL	4.926,74 (68,140 % del Terme)				
TOTAL T.1.	5.589,68Ha.	5.403.744,42	18.905	65.115	14.303

Quadre resum sectors sòl urbanitzable segons PGOUM 1988

El Pla general, executiu des del 17 de febrer de 1988, va preveure 9 sectors a desenvolupar, 6 dels quals com a sòl urbanitzable programat amb una superfície total de 112,7 hec, i 3 com a sòl urbanitzable no programat amb una superfície total de 360,575 hec.

QUADRE 3.- QUANTIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

	Superfície	Densitat hab./ha	Hab. no habitables	Hab. total	Hab. hab.	En obs. altres usos	En obs. altres usos	Supf. i % espais lliures (ob.)	Supf. i % equip. eq. port. (ob.)	Supf. i % altres eq. equip. (ob.)	Supf. i % vials i o. parc. (ob.)	Supf. i %
P.P.1 (Clau 21) EL PERDUS	400.447	22	270	0,40	0,26	0,11	---	70.000 17,40%	60.000 14,98%	31.627 8%	100.112 25%	112,7
P.P.2 (Clau 21) MAD CLARIANA	87.611	28	246	0,4475	0,425	0,0225	---	9577,41 10,91%	2.365 2,69%	5141,95 5,86%	19879,75 22,64%	30,5
P.P.3 (Clau 21) PROVINGA	23.400	33	78	0,5	0,5	---	---	2599 11,1%	---	3540 15,15%	5159 22,04%	12,5
P.P.4 (Clau 24) DOSS PERDUS 77/815	462.279	13	626	0,22232	0,17546	0,04686	--	160468,80 37,42%	---	38013,32 5,85%	36460,29 7,76%	237,4
P.P.5 (Clau 22) STA. MAGDALENA II 815/178	100.720	40	403	0,75	0,6	0,2	0,05	10.072 10%	---	20.300 20,35%	22.156 22%	45,4
P.P.6 (Clau 25) PICALGONDS	32.680	20	65	0,4	0,35	0,10	0,02	3.268 10%	---	2.634 8,06%	6.556 20%	18,6
TOTAL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	1.127.537	26,4	2295					275985,21 24,40%	62365 5,53%	24056,21 7,46%	190.305 16,88%	112,7

QUADRE 3.- QUANTIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE (Continuació)

	Superfície	Densitat hab./ha	Hab. no habitables	Hab. total	Hab. hab.	En obs. altres usos	En obs. altres usos	Supf. i % espais lliures (ob.)	Supf. i % equip. eq. port. (ob.)	Supf. i % altres eq. equip. (ob.)	Supf. i % vials i o. parc. (ob.)	Supf. i %
P.P.7 (Clau 26) PREINA	205.925	30	310	0,6	0,45	0,2	0,02	10593 10%	---	10593 10%	21185 20%	63,6
P.P.8 (Clau 25) M.P. 18/202	154.640	40	350	0,75	0,6	0,2	0,05	16157 12%	---	20196 15%	29621 22%	64,5
TOTAL SUPERFÍCIE URBANITZABLE NO PROGRAMAT	290.565	35,58	656					26750 11,12%	---	30789 12,80%	50806 21,12%	133,5
P.P.9 (Clau 27) POLIG. INDUSTRIAL	1.200.147	--	--	0,6	--	--	--	120015 10%	---	48006 4%	P.A.U.	P.
TOTAL	2.560.049	--	3152					422750 16,46%	---	162054 6,34%	241111 P.A.U.	4620 P.

1.6.2. Auditoria desenvolupament PGOUM

Potencial d'habitatges en sectors

El Pla general executiu des del 17 de febrer de 1988, llur modificacions puntuals aprovades fins a la data han establert el potencial d'habitatges dels sectors en 4.960 habitatges, sense comptar amb el previst al PMU BA. D'aquests se n'han executat uns 1.241 que suposen el 25% del total, i en queden per construir uns 3.720 habitatges, que suposen el 75% del total previst.

El Pla general estableix el potencial d'habitatges en sectors situats en sòl urbà en 1.598 habitatges i en sectors situats en sòl urbanitzable en 3.362 habitatges. D'aquests s'estima que se n'han desenvolupat 119 en sòl urbà i 1.184 habitatges en sòl urbanitzable.

Potencial previst	Potencial pendents	% pendent del previst	% executat del previst	Tipus de sòl
3.362	2.231	66,36%	33,64%	Sòl Urbanitzable
1.598	1.488	93,12%	6,88%	Sòl Urbà
4.960	3.719	74,98%	25,02%	Total Pendent

Font. Serveis Tècnics Àrea Desenvolupament Territorial: Planejament i Gestió Urbanística.

Potencial d'habitatges en polígons d'actuació urbanística

El Pla general executiu des del 17 de febrer de 1988 i llur modificacions puntuals aprovades fins a la data han establert que el potencial d'habitatges dels polígons d'actuació urbanística a Valls en 2.971 habitatges dels que s'han arribat a construir o estan en execució uns 1.272 habitatges corresponents al desenvolupament de 16 polígons d'actuació, restant en gestió urbanística 1.186 habitatges corresponents a 14 polígons d'actuació, i 513 habitatges corresponents a 19 polígons no desenvolupats.

Conclusió del potencial d'habitatges en sectors i en polígons d'actuació urbanística

El Planejament vigent ha previst un potencial d'habitatges en sectors i polígons d'actuació urbanística a Valls d'uns 7.931 habitatges dels que s'han arribat a construir o estan en execució uns 2.513 habitatges, que suposen quasi el 32% dels habitatges previstos totals, per tant, el potencial d'habitatges pendent d'execució s'estima en 5.400 habitatges, que suposarien el 68% dels habitatges totals previstos.

Nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:

El 7 de febrer de 2014 es va fer l'aprovació inicial del nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM). A grans trets proposa:

Sòl urbà

El conjunt de sòl classificat com a sòl urbà té una extensió de **613,53 ha**, el que representa, aproximadament, el 11% de tot el terme municipal i, dintre d'aquesta quantitat, **541,38 ha** tenen la categoria de sòl urbà consolidat i **72,15 ha** corresponen al sòl urbà no consolidat, dintre del qual es delimiten els diferents plans de millora i polígons d'actuació detallats en aquesta mateixa Memòria d'ordenació i que garanteixen la cessió dels aprofitaments i l'aportació corresponent dels terrenys de cessió pública en els termes establerts en la legislació urbanística vigent.

A la vila de Valls es classifiquen 594,10 ha de superfície com a sòl urbà (524,72 ha de sòl urbà consolidat i 69,38 ha de sòl urbà no consolidat). A Picamoixons es classifiquen 12,57 ha de superfície com a sòl urbà (10,11 ha de sòl urbà consolidat i 2,46 ha de sòl urbà no consolidat). A Fontscaldes tota la superfície del nucli, de 6,11 ha, es classifica com a sòl urbà (5,80 ha de sòl urbà consolidat i 0,31 ha, corresponents a un polígon d'actuació urbanística, com a sòl urbà no consolidat). La totalitat del sòl urbanitzat del nucli de Masmolets, de 0,75 ha de superfície, es classifica com a sòl urbà consolidat.

Font. [Document comprensiu POUM de Valls](#), pàgina 84

Sòl urbanitzable

El conjunt de sòl classificat com a sòl urbanitzable té una extensió de **170,63 ha**, el que representa, aproximadament, el 3% de tot el terme municipal i, dintre d'aquesta quantitat, **26,43 ha** tenen la categoria de sòl urbanitzable delimitat i **144,21 ha** corresponen al sòl urbanitzable no delimitat.

A la vila de Valls es classifiquen 167,97 ha de superfície com a sòl urbanitzable (23,76 ha de sòl urbanitzable delimitat i 144,21 ha de sòl urbanitzable no delimitat). A Picamoixons es classifiquen 2,66 ha de superfície com a sòl urbanitzable delimitat (cal tenir present que aquesta superfície inclou el pla parcial urbanístic Terreny dels Hereus, 2a fase, de 1,25 ha, aprovat definitivament el 28 d'abril de 2011). Els nuclis de Fontscaldes i de Masmolets no tenen classificat sòl urbanitzable.

Font. [Document comprensiu POUM de Valls](#), pàgina 84

Sòl no urbanitzable

La superfície total de sòl no urbanitzable del Pla és de **4.745,84 ha** equivalent, gairebé, al 86% de la superfície del municipi.

El Pla identifica l'existència d'una gran quantitat d'habitatges en sòl no urbanitzable. Una part significativa d'ells han sorgit de parcel·lacions de finques agrícoles que han donat peu a la formació de nuclis de població de diferents dimensions i graus d'urbanitat. Tots ells estan recollits en l'Inventari - reconeixement dels veïnats de Valls que forma part de la documentació complementària del Pla.

Del conjunt de veïnats identificats en aquest document n'hi ha dos que, per les seves característiques conjuntes (superfície, nombre de finques, nombre de subparcel·les, dimensió mitjana de parcel·la; nombre de construccions; nivell d'urbanització; grau d'idoneïtat del sòl; accessibilitat; compacitat; i relació de sòl públic i sòl privat) estan més propers al sòl urbà que al sòl no urbanitzable i, conseqüentment, han estat classificats com a sòl urbà no consolidat.

Font. [Document comprensiu POUM de Valls](#), pàgina 85

La taula següent mostra la variació del sòl classificat entre el PGO del 1988 i el POUM. Destaca la important reducció de sòl urbanitzable delimitat (SUD) entre ambdós plans mentre que la variació en el no delimitat (SUND) és imperceptible. L'increment del sòl urbà (que sol correspondre's al planejament derivat de l'anterior pla ja executat) i el sòl urbanitzable (SUD+SUND) entre els dos plans és del 18%. El decrement del sòl no urbanitzable (SNU) és d'un 3'7%. No obstant, el que és important és veure que entre els dos plans es produeix una reducció del sòl urbanitzable: de 256'79 ha al 1988 a 170'64 proposades pel nou, amb el que es produeix un decrement de quasi el 34%.

Classificació del sòl (hectàrees)	PGOU 1988	POUM (AI)	Variació
Sòl urbà	406,15	613,53	207,38
Sòl urbanitzable delimitat	112,73	26,43	-86,30
Sòl urbanitzable no delimitat	144,06	144,21	0,15
Sòl no urbanitzable	4.926,74	4.745,84	-180,90
Total	5.589,68	5.530,01	-59,67

Font: Serveis Tècnics Àrea Desenvolupament Territorial: Obres i Activitats

En relació als habitatges potencials, la taula següent fa la comparativa entre el potencial total del PGOUM, el potencial actual i el que proposa el POUM. D'aquest destaca que la principal reserva d'habitatge passaria pel SUND, però destaca també el potencial del SUNC. De la proposta del POUM destaca la voluntat que no es delimiti cap nou àmbit de sòl urbanitzable d'ús residencial fins que no estigui consolidada la urbanització del 50% dels plans de millora urbana a l'entorn del nucli antic, recollit en les seves NN.UU, amb la voluntat de consolidar abans que expandir-se.

POTENCIAL HABITATGES	PGOUM 1988		PGOUM: Potencial vigent		POUM: Potencial proposat	
	Núm. habitatges	%	Núm. habitatges	%	Núm. habitatges	%
Urbà no consolidat	4.710	59,91	3.187	58,82	2.316	31,19
Urbanitzable delimitat	2.296	29,20	2.231	41,18	1.182	15,92
Urbanitzable no delimitat	856	10,89	0	0,00	3.928	52,90
Total	7.862	100,00	5.418	100,00	7.426	100,00

Font: Serveis Tècnics Àrea Desenvolupament Territorial: Obres i Activitats

En relació l'habitatge amb algun règim de protecció el POUM proposa unes reserves del 30% del sostre que transformat en unitats d'habitatge, 2.450, suposarien el 34% de l'habitatge total.

	Sostre residencial		Habitatges		Superfície mitjana habitatge
	m ²	%	Unitats	%	
Habitatge lliure	495.631	70%	4.878	67%	100
Habitatge de preu concertat	70.594	10%	786	11%	90
Habitatge de règims general i/o especial	141.284	20%	1.664	23%	85
Habitatge total	707.509	100%	7.328	100%	

Font: [Document comprensiu](#) POUM de Valls, pàgina 60

Nota. La discrepància entre el total d'habitatges en els diferents documents del POUM ja ha estat posada de relleu en l'informe emès per l'arquitecte municipal i aquesta s'esmerçarà en el document per a l'aprovació provisional.

1.7. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

1.7.1. Organització i recursos destinats a polítiques d'habitatge

Organització

Fins l'octubre de 2007 l'Ajuntament no comptava amb una Regidoria d'Habitatge. Fins aquell moment les polítiques d'habitatge se centraven bàsicament en la tasca que es feia a través de la Regidoria de Serveis Socials, per tal de facilitar l'accés a l'habitatge a aquells col·lectius amb situació econòmica i social més desfavorida de la nostra ciutat.

A la vegada, el mes de maig de 2005, l'Ajuntament signa amb el Departament de Medi ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, ADIGSA, i PROVALLS, SA, el conveni per implantar a Valls la xarxa de mediació per al lloguer social, gestionat-se la borsa de lloguer a través de l'empresa PROVALLS, SA, empresa participada majoritàriament per l'Ajuntament de Valls.

A partir de l'octubre de 2007, l'Ajuntament crea la Regidoria d'Habitatge, amb la intenció de potenciar les polítiques públiques d'habitatge, i crear els mecanismes adients per facilitar al conjunt de vallencs i vallenques l'accés a l'habitatge, especialment a aquells amb risc d'exclusió social.

La Regidoria d'Habitatge formava part de l'Àrea de Desenvolupament Territorial, dins de l'organigrama de l'Ajuntament, de la qual també en formen part les Regidories de Planejament, Obres i Activitats, Barri Antic i Medi Ambient, totes elles lligades directament amb l'Habitatge. Al 2011, es forma la Regidoria d'Acció Territorial, Habitatge i Barri Antic dins l'Àrea de Territori i Via Pública.

Recursos humans

Respecte a aquest punt, la Regidoria utilitza l'estructura de PROVALLS, S.A, i de la pròpia regidoria per desenvolupar la seva activitat. Per tant, és oportú fer una explicació de l'origen d'aquesta societat, i de la conveniència de la seva activitat en l'àmbit de l'habitatge.

PROVALLS, SA, era, com hem dit, una empresa mixta participada majoritàriament per l'Ajuntament i amb la presència d'accionistes privats provinents de sectors econòmics i socials diversos. Aquesta societat va néixer a finals dels 80 per la promoció econòmica i social de la ciutat, centrant-se, sobretot, en la promoció del Polígon industrial. Una vegada acomplerta aquesta funció, l'Ajuntament de Valls va veure en PROVALLS una bona eina per la gestió i promoció de l'habitatge, i degut a les diferents característiques de la nova tasca es va creure convenient convertir la societat de SA a SAM, per tant, amb capital 100% municipal. Això es va portar a terme durant part de l'any 2009 i 2010, essent en aquests moments una SAM.

Així els recursos humans amb els quals compta a hores d'ara la Regidoria d'Habitatge són els següents:

Càrrec	Tasques
Responsable d'oficina	Coordinació i gestió general
Administrativa	Gestió administrativa
Arquitecte municipal	Inspeccions i temes tècnics d'habitatge
Delineant municipal	Suport tècnic arquitecte i direcció
Assessora jurídica municipal	Assessoria jurídica

Recursos materials

Respecte als recursos materials, l'Ajuntament de Valls, gestiona els recursos que provenen d'altres administracions, Generalitat de Catalunya, i que van destinats a implantar els serveis per facilitar l'accés a l'habitatge dels ciutadans i ciutadanes, així, l'Ajuntament rep els recursos corresponents als convenis per la Borsa d'Habitatge i per l'Oficina Local d'Habitatge.

Per altra part, l'Ajuntament de Valls, assumeix amb recursos propis el personal que correspon a la Regidoria d'Habitatge i que no formen part de Provalls, SAM.

A banda, l'habitatge com a matèria que es treballa transversalment entre les diferents àrees de l'Ajuntament de Valls, a banda de les actuacions que es desenvolupen a la pròpia regidoria, té en d'altres, sobretot a la que correspon a Serveis Socials, recursos materials i humans per desenvolupar-se.

Així des de Serveis Socials, es destinen recursos econòmics per dos conceptes diferents:

1. **Ajudes a les persones:** ajudes a l'accés a l'habitatge. Aquí es destinen, després de la valoració professional corresponent, les ajudes necessàries a les famílies per a poder accedir a l'habitatge (fiança, avançament lloguer, etc), l'import, i el seu posterior retorn dependrà de les característiques pròpies de cada família.
2. **Habitatge social:** s'assumeixen els imports dels lloguers dels pisos d'urgència social, que ja s'han descrit, així com els serveis residencials de durada limitada.

1.7.2. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

Les actuacions desenvolupades en matèria d'habitatge es van iniciar l'any 2005, amb la signatura del Conveni entre l'Ajuntament de Valls, Departament de Medi ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, ADIGSA, i PROVALLS, S.A, però va ser amb la creació, a finals de l'any 2007 quan es va desenvolupar una activitat decidida en aquest àmbit. Així, podem diferenciar en les actuacions d'Habitatge a Valls, tres àmbits:

Instruments:

- **Creació de la Regidoria:** hem de posar en valor, aquest fet, ja que aquest ha estat el punt de partida de les actuacions decidides en aquest camp. El manteniment de l'habitatge dins una regidoria indica la importància que té aquesta matèria per a l'Ajuntament.
- **Redacció del Pla Local d'Habitatge:** ens ha de servir per recopilar dades de diferents àmbits de la nostra ciutat, per tal de fer una diagnosi de la situació de l'Habitatge a Valls i una posterior proposta d'actuacions a emprendre per solventar els dèficits en habitatge social.
- **Creació de l'Empresa Local d'Habitatge,** en aquest sentit, la reconversió de PROVALLS, en una empresa de capital exclusivament públic, amb voluntat que assumeixi totes les funcions en matèria de sòl i habitatge, dota a l'Ajuntament de Valls, de l'instrument mercantil idoni per la seva actuació en aquest terreny.
- **Posada en funcionament el Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (Ofideute).** La detecció d'un augment de demanda d'informació i assessorament davant les dificultats de pagament de les quotes hipotecàries van conduir a l'Ajuntament de Valls a subscriure un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la posada en funcionament el Servei d'Ofideute, en actiu des de finals de novembre del 2012.
- **Posada en funcionament del Servei de Mediació al lloguer d'habitatges**

Serveis:

- **Borsa d'Habitatge de Valls,** creada ja l'any 2005, mitjançant el conveni més amunt referit, ha estat un bon punt de partida per l'actuació en habitatge i la seva activitat ha anat creixent els últims anys.
- **Oficina Local d'Habitatge:** Creada per la signatura del Conveni entre l'Ajuntament de Valls, i el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat, representa un pas més en el camp de l'habitatge, ampliant així el ventall de serveis relacionats que els ciutadans i ciutadanes de Valls disposen.
- **Registre Únic de Sol·licitants:** Instrument que ens permet conèixer les persones interessades en un habitatge social a la nostra ciutat, i que ha de garantir la transparència en els processos d'adjudicació d'habitatges socials, tant del sector públic com privat.

Des de **Benestar Social** s'han emprés dues línies de treball:

- **Projecte d'habitatge compartit.** Projecte de creació d'una borsa de persones disposades a compartir habitatge com a opció d'economia de recursos. Aquest projecte requereix d'una important tasca de mediació.
- **Gestions i informes per al conveni per a la creació del fons social d'habitatge.**

Promoció d'habitatges:

- **Promotors particulars:** hem de destacar la tasca que des de la Regidoria i des de Provalls s'ha realitzat amb els promotors privats, amb reunions individuals o jornades col·lectives a fi de mobilitzar el màxim nombre d'habitatges a preus assequibles.
- **Promotors públics:** S'ha col·laborat estretament amb INCASOL, a fi de poder mobilitzar aquells habitatges que aquest operador públic havia recuperat, exercint el seu dret de tempteig i retracte, sobre alguns dels habitatges de protecció oficial que existeixen a la nostra ciutat. També la col·laboració amb ADIGSA ens ha permès disposar de dos pisos d'urgència social.
- **Projectes municipals:** hem d'entendre que aquest ha de ser el camp d'actuació de la regidoria d'habitatge, a través de PROVALLS, SAM, per tal de crear, ja sigui per la construcció o per la compra d'habitatge ja construït de vivendes a preus assequibles. En aquest sentit fins a l'actualitat s'han portat a terme gestions que no han estat tingut encara el seu fruit, degut al moment econòmic advers.

1.7.3. Patrimoni municipal de sòl i habitatge

Llistat finques patrimonials propietat de l'Ajuntament

L'Ajuntament disposa de 36 finques, 34 classificades com a sòl urbà i 2 classificades com a sòl no urbanitzable. D'aquestes 36 finques, n'hi ha 9 classificades com a sòl urbà consolidat, en que en 8 l'ús residencial és admès i s'hi podria executar alguna actuació en matèria de promoció d'habitatge assequible.

Hi ha 18 finques incloses en polígons d'actuació urbanística i/o sectors pendents de desenvolupament, incloent les 7 localitzades al Subsector 2 de Coll de Moles, en les que l'ús residencial és admès i s'hi podria executar alguna actuació en matèria de promoció d'habitatge assequible. L'Ajuntament disposa de 6 finques patrimonials destinades a sistemes, equipaments i/o dotacions públiques.

7 parcel·les de Coll de Moles, sector 1, estan cedides a l'Ajuntament fins al desenvolupament de sector 2 i consegüent cessió dels equipaments previstos al PPU 6 de Coll de Moles. Per tant, no es poden comptabilitzar per tal de preveure-hi alguna actuació d'habitatge assequible.

Llistat finques propietat de Provalls.

L'empresa municipal disposa de 8 finques, 5 classificades com a sòl urbà i 3 com a sòl no urbanitzable. D'aquestes 8 finques només una, la situada al carrer del Pouet núm. 5 i en estat ruïnós, l'ús d'habitatge hi és admès segons el planejament vigent i s'hi podria executar alguna actuació en matèria de promoció d'habitatge assequible. Les possibilitats d'intervenció en la finca de Pouet 5 són limitades ja que la façana té una amplada inferior als 4 metres.

Potencial d'habitatge assequible provinent de sectors

El potencial d'habitatges assequibles previst d'acord amb el marc urbanístic i legal vigent s'estima en uns 1.300 habitatges provinents de 9 sectors no executats segons el PGOUM i MPGOUM vigents.

Es preveuen 393 habitatges assequibles de sectors en que s'està tramitant alguna figura de planejament ja sigui general i/o derivat i que corresponen als sectors PPU 8 S1, PPU 5, PPU 7 i PPU 9. Es preveuen 127 habitatges assequibles inclosos en sectors en desenvolupament que s'està tramitant alguna figura de gestió urbanística i que corresponen als sectors PERI 3, PERI 6 i PERI 7. Es preveuen 779 habitatges assequibles inclosos en sectors en que no s'estan desenvolupant i que corresponen als sectors PERI 2, PERI 4, PPU 4 i PPU 8 S2.

Els 324 habitatges assequibles previstos al PPU 4 Bosc de Peixets no disposen d'una tipologia edificatòria adequada d'acord amb la normativa d'habitatge assequible vigent i segons els paràmetres d'ordenació establerts al PGOUM vigent, per tant, en cas de desenvolupar-se caldria tramitar una modificació puntual del Pla general per tal d'adequar els paràmetres d'ordenació. Tot amb tot, s'ha d'indicar que en el document d'aprovació inicial del POUM aquest sector és desclassifica.

Dels 9 sectors no executats fins a la data n'hi ha 1, el PPU 10, que no està destinat a usos residencials, sinó que està previst com a un sector terciari.

Potencial d'habitatge assequible provinents de polígons d'actuació urbanística

El potencial d'habitatges assequibles provinents de polígons d'actuació urbanística del sòl urbà previst d'acord amb el marc urbanístic i legal vigent és d'uns 61-70 habitatges provinents de l'ARI 4 "Espardenyers", de l'ARI 6.2 "Gassó sud" i de l'ARI 9.1 "Esquadra oest" del PMU BA encara no desenvolupats.

Conclusió potencial habitatge assequible

El potencial d'habitatges assequibles previst d'acord amb el marc urbanístic i legal vigent, tenint en compte el que s'especifica a la Disposició Transitòria Tercera del DL 1/2010 TRLUC, s'estima en uns 1.300 – 1.370 habitatges provinents dels sectors, polígons d'actuació urbanística encara no executats.

PREVISIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

Municipi: Valls
Comarca: Alt Camp

SECTORS DE PLANEJAMENT NO DESENVOLUPATS (Aquells que han de ser desenvolupats mitjançant planejament derivat)

Codi	Nom del sector	Règim del sòl	Ús	Superfície Figures planejament	leb/habitatge (m2 sostre/m2 sòl)	Densitat (habitatges/ha)	Habitatges totals previstos	Habitatges assequibles	Total Hab. A. Núm.	Habitatges assequibles				%
								m2 sostre		HPO G	HPO E	H Concer	H Ccat	
1	PPU 4 Bosc de Peixets	SUP	R	482.279,00	0,17646	13,00	627	34.041,18	324	162		81	81	40,00
2	PPU 8 S1	SUP	R	75.765,02	0,27	20,00	151	8.182,62						
3	PPU 8 S2	SUP	R	48.855,07	0,60	40,00	195	11.725,22	112	56		28	28	40,00
4	PPU 5	SUP	R	94.311,66	0,60	60,00	566	16.976,10	170	113		57		30,00
5	PPU 7	SUD	R	116.538,00	0,57	50,00	583	19.928,01	199	133		66		37,00
6	PERI-2	SU	R	43.600,00	0,70	70,00	305	12.208,00	155	78		39	39	40,00
7	PERI-3	SU	R	63.462,87	0,99	90,00	543	8.738,44	113	113				13,90
8	PERI-4	SU	R	49.500,00	1,00	75,00	495	19.800,00	189	94		47	47	40,00
9	PERI-6'Provença	SU	R	33.562,00	0,439	20,26	68							
10	PERI-7	SU	R	4.870,00	1,770	140,00	68	1.700,25	14	14				19,68
11	PPU 10 Sector terciari	SUP	I	61.666,32	0,00	0,00	0							
12	PPU 9 Terreny del Hereus F 2	SUD	R	12.461,20	0,36	32,00	40	2.032,00	24	16		8		
TOTAL				1.086.871,14			3.641	135.331,82	1.300	779	0	326	195	



EN TRÀMIT DE PLANEJAMENT	393	262	0	131	0
EN TRÀMIT DE GESTIÓ	127	127	0	0	0
PENDENT DE TRAMITACIÓ. NO DESENVOLUPAT	779	390	0	195	195
TIPOLOGIA NO ADEQUADA PER HABITATGE ASSEQUIBLE	324	162	0	81	81

2. DIAGNOSI

2.1. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE

2.1.1. L'accés a l'habitatge. La demanda exclosa

En l'apartat 1.3.4 de l'anàlisi s'indica que la segona problemàtica més important detectada des dels serveis socials és l'exclusió econòmica i que aquesta és creixent. En dit apartat ja se'n fa una breu caracterització. En el present s'identifica específicament els diferents col·lectius necessitats d'habitatge assequible.

Caracteritza el col·lectiu el fet d'estar format sobretot per parelles joves i adultes (recordem que en xifres absolutes el creixement de la població es produeix en aquests grups d'edat –de 30 anys a 54 anys-) que l'adquisició de l'habitatge suposava una millora de l'habitatge anterior, sent més significativa la millora en el moment que es començava a tenir fills.

1. **Població jove en edat d'emancipar-se**, que no pot accedir a l'habitatge per la manca o dificultat de feina tot i haver baixat el seu preu i que es veu forçada a restar en el nucli familiar o a buscar alternatives. La derogació de la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE)⁶⁶ pot accentuar encara més aquestes dificultats. La seva problemàtica és força específica atès que en prou casos és una situació transitòria.
2. **Llars amb ingressos insuficients i que ja tenen dificultats en el seu manteniment**. El caracteritza el fet d'estar format principalment per parelles en què l'adquisició de l'habitatge suposava una millora de l'anterior, sent més significativa la millora en el cas de les parelles joves en el moment que es començava a tenir fills. Inclou també situacions de llars que tenen dificultats en el pagament del lloguer, indistintament de l'edat i situació personal (famílies, monoparentals, unipersonals, etc.). Aquest col·lectiu, que en un principi era poc nombrós, ha anat en augment en els darrers anys, esdevenint una problemàtica que ha convulsionat fortament la societat.

La principal dificultat rau en que no hi ha massa informació disponible sobre les diferents casuístiques que es poden produir a escala local, més enllà de la que poden proporcionar els serveis socials. En aquest sentit, qualsevol intent de projecció és molt compromesa ja que en realitat es desconeix quines llars podrien trobar-se en aquesta situació en un futur més o menys immediat (no sabem quantes persones més perdran la feina o els rebaixaran els sous, no coneixem l'estructura d'ingressos d'una llar, desconeixem els ajuts familiars que poden rebre, quin és el grau d'endeutament, etc.).

3. **La població en situació o risc d'exclusió social - residencial**, que tot i tenir habitualment un baix pes en relació al municipi, es pot trobar necessitada d'habitatge específic. Aquesta està formada per diversos col·lectius segons les categories establertes en la Tipologia europea d'exclusió social (ETHOS, European Typology on Homelessness and Housing exclusion⁶⁷:

66 Des del 2012 només es tramiten canvis i modificacions d'expedients però no se'n concedeixen de noves.

67 Vegeu Diputació de Barcelona (2008): **Plans locals d'habitatge. Guia metodològica per la redacció**, pàgines 20 i 21.

4. **Les llars formades per persones grans de 65 i més anys**, però sobretot les de més de 70, les quals tenen dificultats en el manteniment de l'habitatge, molt especialment en el pagament dels serveis i/o subministraments.

Sol ser identificat com un col·lectiu susceptible de requerir habitatge assequible tot i que no sempre ha de ser considerat com un grup específic (especialment en municipis petits i mitjans) ja que habitualment tenen el seu propi habitatge i les seves problemàtiques solen ser més de dependència o també d'inadequació de l'habitatge a les seves noves necessitats (per exemple, antics habitatges de dos pisos amb escales en que a més el lavabo estigui situat en un únic pis); de dificultats per a poder pagar totes les despeses, afectant molt especialment a serveis i subministraments; d'habitatge deficient ja que no tenen la capacitat econòmica suficient pel manteniment o millora de les condicions d'habitabilitat; etc. Amb tot:

- Les necessitats de les persones grans poden ser cobertes mitjançant altres mecanismes (de fet són cobertes amb altres tipus d'intervencions) ja que habitualment tenen habitatge i els ajuts que majoritàriament requereixen solen ser assistencials i puntualment econòmics;
- Les persones grans rara vegada volen renunciar al seu habitatge, encara que aquest estigui en unes condicions d'habitabilitat precàries o tinguin serioses dificultats per a pagar serveis i/o subministraments, o si no s'adapten a les seves condicions de mobilitat, ja més minvades;
- La major facilitat dels municipis petits i mitjans per a poder assistir a la seva població gran sense necessitat de recórrer a habitatge assequible, ja existent o de nova construcció.

Altres col·lectius que es podrien identificar: les parelles joves amb fills petits, les llars formades per adults, amb fills o sense, les llars monoparentals, les llars unipersonals⁶⁸, etc. Són subcol·lectius que poden aparèixer però sobre els què habitualment no hi ha informació desagregada. Si en algun municipi s'identifica alguns d'ells, esmentar-los està bé però molt probablement no podran ser identificats amb grup propi. L'habitual és agregar-los a la categoria de les llars amb ingressos insuficients.

En relació la població d'**origen estranger**, que tot i tenir un menor percentatge presenta una evolució creixent, **no queda identificada com a col·lectiu específic sinó que s'inclouen a les problemàtiques específiques en relació a l'habitatge** (bàsicament dins els grups de joves i famílies amb problemes econòmics) donat que el tractament com a grup específic pot acabar per conduir a la discriminació per motius racials o culturals.

En la quantificació de la demanda exclosa de l'habitatge, els col·lectius de llars monoparentals i llars joves han estat agrupades sota l'epígraf de **llars amb nivell d'ingressos exclosos del mercat** donat que el primer representa un col·lectiu poc nombrós no s'identifica com la principal problemàtica al municipi amb el que la seva exclusió pot ser recollida a través de l'exclusió econòmica i del segon no es disposa d'una diferenciació en relació les adultes.

⁶⁸ Recordar però que hi ha llars unipersonals i possiblement monoparentals que en realitat responen a empadronaments "fiscals" i per tant no a una situació de fragmentació de la llar. Se sap que es produeix però no s'ha avaluat mai el seu volum.

2.1.2. Estimació de la demanda d'habitatge social

Les estimacions de necessitats han estat revisades a partir de dos criteris: primer adaptar-les a les noves previsions demogràfiques i segon, adaptar-les a la informació que han proporcionat el Serveis Socials municipals per als anys 2012 i 2013. A més de proporcionar informació més actualitzada, el fet que al 2012 hagin canviat de programari per al tractament de la seva informació ha permès ajustar molt millor la informació que es tenia dels anys 2008 a 2011.

En la següent taula es mostren les estimacions que es van fer al 2010 i els resultats de la revisió. La diferència entre ambdues estimacions és gran, amb el que es procedirà a una explicació dels criteris emprats en la revisió de la informació.

	Proposta 2010	Proposta 2014	% Total llars	% Llars excloses
Primer accés	540	267	2,7%	24,6%
Població amb problemes de pagament	610	447	4,6%	41,2%
Persones grans	506	152	1,6%	14,0%
Total	1.656	866	8,9%	79,7%
Llars en risc d'exclusió social - residencial	508	220	2,3%	20,3%
Habitatge social existent	888			
Necessitats totals d'habitatge assequible	1.276	1.086	11,1%	100,0%

Font: elaboració pròpia

Primer accés. S'ajusten a les noves estimacions, les quals disminueixen el seu volum. S'ha aprofitat que es tenia informació del padró del 2010 per a fer una explotació dels joves emancipats, les llars que formaven i el nombre de joves sense emancipar, per subgrups d'edat. Igualment, s'ha emprat la informació que hi ha disponible sobre variació en l'estructura d'edat entre el 2010 i el 2012, migracions, atur registrat, etc. per grups d'edat, per a acabar de tenir una pinzellada sobre aquest col·lectiu. Els joves perden efectius (-376 en 3 anys), queden fortament afectats per l'atur (no es disposa de la taxa, però l'evolució de l'atur enregistrat anual mostra unes mitjanes elevades), etc.

Tot amb tot, la reducció del volum que s'assigna a aquest col·lectiu es degut a que l'ajustament de les noves estimacions demogràfiques, preveu la reducció de les previsions de població i llars i està en concordança amb el fet que sigui un grup que ha perdut efectius⁶⁹, ara ja no tant per una qüestió de dificultats d'accés a l'habitatge, que segueix sent-hi malgrat la certa disminució de preus de venda i lloguer, o a la manca de crèdit, sinó per la precarització laboral i/o manca de feina.

⁶⁹ En el saldo total migratori (interior i exterior) per grups d'edats, els joves de 15 a 34 anys van suposar el 66% del total del saldo negatiu i el seu pes en el saldo total resultant (inclòs el saldo positiu) va ser del 95%, realment va tenir un fort impacte en els fluxos migratoris. L'any anterior, va ser l'únic grup que va tenir un saldo negatiu tot i que de menor volum. Al 2010, any de major pèrdua de població per flux migratori, els joves van protagonitzar quasi el 45% del saldo negatiu.

Llars amb nivell d'ingrés exclòs del mercat. Actualment aquest grup queda menys identificat com col·lectiu exclòs del mercat i més com a població amb problemes de pagament. Tenint en compte l'actual marc econòmic i que el PLH té una durada de 6 anys, període pel qual no es preveu una recuperació del creixement econòmic (en termes de treball i microeconomia), el problema ja no és l'accés sinó el manteniment.

Les estimacions del 2010 es van fer prenent com a base les dades proporcionades pels Serveis Socials en els aspectes que concernien a problemàtiques laborals i econòmiques (les d'habitatge es van adscriure a la població en risc d'exclusió social tot i que la seva evolució servia també per a valorar l'exclusió residencial). El canvi del programari emprat pels Serveis Socials per al tractament de la informació a l'any 2012 ha posat en evidència que el coeficient corrector que es va aplicar en les estimacions (un usuari podia constar tantes vegades com recurs se li prestava amb el que es va fer necessari corregir a la baixa el nombre de problemàtiques) va ser baix amb el que es va sobredimensionar una mica el volum d'aquest grup. En les noves estimacions s'han emprat com a referència la informació dels anys 2012 i 2013, així com el volum dels ajuts d'urgència i les consultes al Servei d'Assessorament sobre el deute Hipotecari. L'augment de l'atur registrat al municipi també és emprat com a referència.

Persones grans. La nova estimació es basa en la informació que prové dels serveis socials. Al 2011 els serveis socials van atendre 128 persones grans, inclosa la dependència. La reducció respecte els anys anteriors ve donada pel fet que s'han reduït fins quasi desaparèixer els ajuts a la dependència, la natura de la qual no està relacionada amb l'habitatge, amb el que el recàlcul que s'ha fet s'ajusta millor a unes necessitats que no són assistencials.

Llars en risc o situació d'exclusió social – residencial. Les dades dels anys 2012 i 2013, que han estat gestionades mitjançant un altre programari que permet tenir informació més acurada d'expedients i usuaris, han posat de relleu que l'estimació del 2010 era sobrevalorada ja que malgrat aplicar un coeficient reductor en el nombre d'expedients i usuaris, aquest s'ha mostrat curt. Així, tot i tenir en consideració que un usuari podria ser present en més d'una problemàtica, es va subestimar el recorregut que feien (per exemple, una persona podia tenir problemes laborals, que significaven també problemes econòmics, aquests podien ser d'índole diversa; amb tot, sense més informació va semblar exagerat aplicar-li una reducció de l'entorn de dos terços, quan en realitat n'ha acabat sent més. Igualment, en converses amb els responsables dels Serveis Socials de l'Ajuntament, ha quedat establert que les problemàtiques en relació al manteniment de l'habitatge no eren les més rellevants en el gruix de les atencions prestades (al 2012 quasi el 18% de la població de Valls va ser atesa pels Serveis Socials). Així doncs, s'ha refet l'estimació a partir de la forquilla que s'ha obtingut de llars en situació o risc d'exclusió social-residencial (1'8% - 2'7%) i s'ha optat per emprar el valor mitjà (2'25%).

Finalment, en les estimacions del 2010 es van deduir el nombre d'habitatge social existent (888 unitats en aquell any) ja que les estimacions s'havien realitzat sobre el total de les llars del municipi, indistintament si en aquell moment part d'aquestes havien quedat cobertes o no. En les estimacions del 2014 s'ha optat per no tenir en compte el parc social existent (de 1.007 unitats al 2012) ja que es consideren aquelles llars que bé poden perdre l'habitatge, bé no s'han pogut

formar tot i que es repercuteix sobre les llars totals. L'empitjorament de les condicions laborals i econòmiques de la població i la dificultat de preveure un millor escenari al curt termini ho aconsellen.

Les necessitats totals d'habitatge assequible i/o social al 2021 es poden xifrar a l'entorn de les **1.100 llars** i afectaria a l'entorn de **l'11% de les llars** de Valls.

2.1.3. Necessitats socials d'habitatge en el sexenni 2015-2021 i Objectiu de Solidaritat Urbana.

A l'epígraf 0.3, Objectiu de solidaritat urbana (OSU), s'ha calculat quin serà l'habitatge social necessari total per a acomplir amb l'OSU corresponent al sexenni 2015-2021. Per aquest període, la xifra d'habitatge social que s'hauria d'obtenir seria de **334** unitats.

D'altra banda, en l'epígraf 2.1.1, L'accés a l'habitatge. La demanda exclosa, s'arriba a una estimació de necessitat d'habitatge social per aquest sexenni de **1.086** unitats.

La divergència entre ambdues dades és massa gran amb el que aquí es vol aclarir quines són les causes, sent clau el fet que l'OSU és un objectiu a assolir en un període de 20 anys amb un percentatge fix (15%), mentre que les

necessitats estimades al PLH s'han calculat considerant la situació actual respecte l'habitatge, fent-ne una estimació a curt termini i no establint un percentatge a obtenir de partida.

En relació l'OSU, aquest comptabilitza com a sostre d'habitatge social a assolir passats 20 anys des del moment de l'entrada en vigència de la Llei 18/2007, el 15% dels habitatges principals en aquell any (2027).

En el càlcul de l'OSU en els 6 anys de durada d'un PLH es comptabilitza el dèficit d'habitatge social en el moment de realitzar-se els treballs de redacció del PLH (en aquest cas l'any 2014), i es calcula quantes noves llars es crearan en aquest sexenni i quin seria el 15% corresponent d'OSU.

A Valls el dèficit d'habitatge social al 2012 era de 421 unitats però aquest abasta un període superior al del PLH, amb el que se li aplica la part que li correspon (els 6 anys de durada del PLH més els 8 anys transcorreguts des de l'aprovació de la Llei del Dret a l'habitatge al 2007), amb el que el dèficit que ha de cobrir és de **295 unitats**.

A aquestes 295 unitats s'hi ha d'afegir el 15% d'habitatge social que s'hauran de cobrir respecte els nous habitatges principals que hi hauran a l'any 2021 (258 nous habitatges principals), que seran de **39 unitats** d'habitatge social.

L'OSU necessari seria de 334 unitats.

Un cop obtingudes ambdues dades, per al primer es calcula la part d'habitatge social que s'haurà d'obtenir en el sexenni de durada del PLH incloent-hi els sis anys transcorreguts des de

l'aprovació de la Llei, mentre que a les llars que es crearan es fa el mateix càlcul sense afegir-hi l'endarreriment respecte la data d'entrada en vigència de la Llei.

Atès que per l'acompliment de l'OSU el termini concedit és de 20 anys, en els dos casos, el de dèficit actual i el de creació de noves llars, es calcula la part proporcional d'habitatge social a obtenir en el sexenni 2015-2021 dins el període 2007-2027 (a l'epígraf 0.3 queda més ben explicat com s'ha calculat l'OSU de Valls per al sexenni).

L'estimació de necessitats d'habitatge assequible i/o social per al PLH (2015-2021), es fa tenint en consideració quines llars tindran dificultats d'accés a l'habitatge fins l'any 2021, les que actualment ja tenen dificultats per accedir a l'habitatge i les que en els sis anys de durada del PLH en podrien tenir.

Al 2021 hi podrien haver quasi **1.100 llars necessitades d'habitatge assequible i/o social** del total de llars.

Si a les necessitats estimades s'hi afegissin les que actualment ja estan cobertes (1.007 unitats al 2012), resultarà que

Al 2021, el **21% de les llars requereixen habitatge assequible**, de les quals **l'11% encara no han estat cobertes**.

2.1.4. Necessitats d'habitatge assequible

Valls pertany a la zona geogràfica B de preu dels habitatges amb protecció oficial de preus màxims de venda. Comparant aquests amb el preu mitjà de l'habitatge de lliure mercat, trobem que els habitatges de preu concertat tindrien un preu gairebé igual al de lliure mercat, mentre que el diferencial de preus entre el lliure mercat i els preus màxims de l'habitatge amb protecció oficial de règim especial, i el general segons quin preu de referència es prengui, és encara significatiu amb el que seguiria resultant una oferta atractiva per a la demanda exclosa del lliure mercat si no fos que fins i tot en aquests casos hi ha dificultats per a poder accedir-hi.

Zona B	€/m² útils	Relació 2a ma	Relació obra nova	Relació Secretaria
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	1.478,10	0,8035	0,7119	0,9310
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.576,64	0,8570	0,7593	0,9931
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	2.183,04	1,1867	1,0514	1,3751
Habitatge lliure mercat segona ma 2012 (preu mitjà fins 90 m² útils)	1.839,64	1,0000	0,8860	1,1588
Habitatge lliure mercat obra nova 2012 (preu mitjà fins 90 m² útils)	2.076,36	1,1287	1,0000	1,3079
Habitatge obra nova 2012 Secretaria Habitatge i Millra Urbana	1.587,57	0,8630	0,7646	1,0000

En tot cas, l'anterior taula comparativa de preus posen en dubte la viabilitat de les promocions d'habitatge amb protecció de preu concertat i inclús de règim general en cas de ser considerat el preu de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Si a més es té en compte que cap dels preus de referència es corresponen amb transaccions reals sinó que provenen de taxacions o preus de sortida i que bancs i caixes estan oferint els seus habitatges a preus inferiors als del lliure mercat, és força possible que els preus de venda real s'igualin inclús als de règim general.

Clar està que, en la situació econòmica actual general i especialment la situació de crisi dels sectors públic i privat fa de molt difícil conèixer l'evolució futura i com aquests podran cobrir les necessitats d'habitatge social que s'estima en aquest PLH.

En qualsevol cas es pren com a bona la xifra de 1.100 habitatges socials necessaris pel període indicat 2015-2021. Projectant els resultats de la comparativa de preus, queda en entredit les possibilitats de l'habitatge amb protecció de preu concertat i marca un diferencial relativament baix amb el de règim general.

Al 2010 es va fer una proposta de cobertura de les necessitats d'habitatge que en aquell moment encaixaven amb les expectatives de producció d'habitatge protegit però que ja mostraven símptomes d'esgotament, amb el que ja es va preveure que una part de les necessitats haurien de ser cobertes mitjançant altres modalitats que impliqués el sector privat amb la mediació pública. Igualment, en els PLH es proposava que en el termini de durada del pla es donés cobertura al 100% de les necessitats identificades, tot i que ja es començava a veure que en un entorn de recessió això ja no seria possible.

Al setembre de 2013 es va aprovar definitivament el [PLH de Tarragona](#) (publicat al [BOPT](#) l'octubre del 2013). Aquest va ser el primer o dels primers PLH que assumia dues coses: la impossibilitat de donar cobertura al 100% de les necessitats i més tenint en compte la retirada d'ajuts i subvencions via Lleis i Decrets a causa bàsicament de les polítiques d'austeritat imposades; la segona, que difícilment es podria donar cobertura amb la producció d'HPO de nova planta. Així doncs, la proposta es va moure en una forquilla de mínims i màxims, en que el major pes (més del 90%) de l'habitatge assequible hauria de provenir de les polítiques d'habitatge que impliquessin el sector privat.

Al setembre de 2013 es va aprovar definitivament el [PLH de Tarragona](#) (publicat al [BOPT](#) l'octubre del 2013). Aquest va ser el primer o dels primers PLH que assumia dues coses: la impossibilitat de donar cobertura al 100% de les necessitats i més tenint en compte la retirada d'ajuts i subvencions via Lleis i Decrets a causa bàsicament de les polítiques d'austeritat imposades; la segona, que difícilment es podria donar cobertura amb la producció d'HPO de nova planta. Així doncs, la proposta es va moure en una forquilla de mínims i màxims, en que el major pes (més del 90%) de l'habitatge assequible hauria de provenir de les polítiques d'habitatge que impliquessin el sector privat.

El marc econòmic i social segueix sent el mateix, sinó pitjor, per la qual cosa per a Valls es proposa seguir el model iniciat amb el PLH de Tarragona i es presenten com a objectius d'aquest PLH dos escenaris. Un primer que s'ha considerat com l'escenari "ideal" i un segon que s'ha anomenat de "crisi" que vindria a ser l'escenari actual en el que ens trobem.

En l'escenari ideal es planteja donar cobertura al 100% de les necessitats estimades en el sexenni de durada del PLH. I un segon escenari, aquest molt més realista amb la situació que vivim i en les previsions al curt termini que suposa un PLH, en el que es proposa una forquilla de mínims i màxims: el mínim a superar i el màxim que es considera que es podria assolir ja que la seva superació i incús consecució es considera molt difícil.

Igualment, la consideració que l'habitatge social s'havia d'obtenir sobretot mitjançant la producció d'HPO tot i que les borses d'habitatge de lloguer ja havien entrat en funcionament de feia anys, en els darrers anys ha anat canviant fins a la inversió dels termes: actualment ja es considera com a prioritàries les polítiques actives encaminades a l'obtenció de parc social a partir del parc d'habitatges ja existent, tal i com ja es duen a terme des de la societat municipal PROVALLS.

La disminució de la capacitat econòmica de l'administració per a la producció de nou habitatge social, la manca de crèdit hipotecari que també afecta l'administració, l'existència d'un parc d'habitatge buit en mans d'entitats financeres, etc. estan en la base d'aquests canvis.

2.2. PROBLEMÀTICA I NECESSITATS EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

Diagnosi de la problemàtica de conservació i adequació normativa del parc d'habitatges existent i necessitats en matèria de rehabilitació.

A Valls hi ha uns 12.114 habitatges, dels que 10.962 estan situats en sòl urbà i la resta, 1.152 estan situats en sòl no urbanitzable. D'aquests se n'han considerat com a llars principals 9.511 habitatges.

Habitatges segons tipus:

El 80% dels habitatges són unifamiliars i el 20% restant es distribueix en edificis de 2 i més habitatges (fins a 30 i més habitatges) però destacant els edificis de 5 a 9 habitatges amb un 5% del total i els bifamiliars, amb un 4%.

A Valls dominen els edificis de dues plantes amb el 21% dels edificis destinats a habitatge, seguit pels de dues i tres plantes amb el 18% respectivament.

Antiguitat parc:

El 74% del parc d'habitatge s'ha construït a partir del 1960. Del 26% restant, hi ha un 14% anterior al 1900 i un 13% d'habitatges construïts entre 1900 i 1960.

Dinàmica constructiva:

Segons les dades del col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya⁷⁰ entre el 2001 i el 2013 s'han comptabilitzat prop de 3.600 certificats finals d'obra a Valls, el que representa el 578% de tota l'activitat comarcal i una construcció mitjana anual de 275 habitatges per any. L'increment

70 Dades explotades per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i publicades als webs del [DTES](#) i per [l'IDESCAT](#).

en l'acabament d'habitatges ha estat notable els anys 2005 i 2006 ja que en cada un d'ells s'ha acabat el doble d'habitatges que l'any 2000, però a partir del 2007 s'inicia la seva disminució fins al punt que els anys 2008 i 2009 estan per sota del nombre d'habitatges acabats el 2000, assolint el mínim l'any 2013 amb només 2 habitatges acabats. Aquesta evolució és paral·lela a la comarca: augment i disminució en els mateixos anys.

Superfície habitatges:

El 2011 el 33% dels habitatges tenien una superfície útil d'entre 76 i 90 m², el 24% de fins 75 m², el 20% d'entre 106 i 150 m², el 13% d'entre 106 i 150 m² i el quasi 9% restant amb superfície de 151 m² i més. Altrament, el 57% de l'habitatge era de dimensions entre mitjanes i reduïdes.

Entre el 1991 i 2001 s'incrementen els habitatges amb superfícies d'entre 90-99 m², 110-149 m² i més gran de 149 m² i es redueixen els habitatges menors de 69 m², d'entre 70-89 m² i 100-109 m². Entre el 2001 i el 2011 augmenten els habitatges d'entre 101 i 125 m², seguit a parts quasi iguals dels de 76 a 100 m² i els de 126 a 150 m², això és una tendència a fer més gran la dimensió de l'habitatge tot i que es va seguir produint habitatges de dimensions mitjanes.

Estat conservació:

Tot i l'antiguitat de la informació (cens del 2011, inspeccions oculars fetes al 2010, etc.) no es disposa de més informació actualitzada i es prenen aquestes dades com a vàlides, tot i que la situació real pot ser diferent.

El fet que quasi tres quartes parts de l'habitatge sigui posterior al 1960, fa que el seu estat de conservació sigui majoritàriament bo. Segons les dades del cens del 2011 el 74% del parc de l'habitatge s'ha construït a partir del 1960 i el 90% estava en bon estat de conservació, un 8% tenia alguna deficiència, el 0'9% estava en mal estat de conservació i el 0'7% en estat ruïnós.

Segons el PMU del Centre històric, redactat al 2005, dels 1.299 edificis de l'àmbit del Barri Antic el 27%, 350 edificis, estaven en mal o molt mal estat de conservació; i d'aquests, el 33% dels habitatges estaven desocupats. Així mateix, el 23% de la població del casc antic residien en habitatges en mal estat de conservació.

Segons l'estudi de 792 edificis situats a l'entorn del Barri Antic el 17,04% dels edificis formen part del grup Estat Lleu, que corresponen als edificis que a la façana s'observen deficiències de revestiment, ha saltat la pintura, l'arrebossat està bufat o hi ha humitats al peu de la façana.

El 13,25 % pertany al grup Estat Moderat, en el que els edificis pateixen humitats en gran part de la façana, disposen de balcons i cornises en mal estat, vegetació a la coberta, i s'aprecien petits desprendiments de material a la via pública.

El 2,02 % pertany al grup Estat Greu, en el que els edificis s'identifiquen desprendiments de material més gran, baranes de balcó en mal estat, teules despreses a la teulada, sostres enfonsats i parts parcials dels habitatges a punt de caure.

El nombre d'edificis a l'entorn del Barri Antic en mal o molt mal estat de conservació és d'uns 275, el 30% dels quals, 83, estan abandonats i/o desocupats.

A l'entorn del Barri Antic s'han comptabilitzat uns 63 solars.

Actuació municipal respecte l'estat de conservació del parc d'edificis:

Tot i l'antiguitat de la informació (abasten només fins al 2010.) no es disposa de més informació actualitzada i es prenen aquestes dades com a vàlides tot i que s'accepta que els seus valors s'hagin pogut en els darrers 4 anys. Serveixen de guia, tot i que poden no reflectir la realitat actual.

D'acord amb les dades disponibles al Departament d'Obres i Activitats des de l'any 1992 fins al 2 de novembre de 2010 s'han realitzat 790 requeriments per la conservació i manteniment de l'estat dels edificis, construccions, instal·lacions, solars, la via pública i protecció de la legalitat urbanística, dels que una tercera part han anat adreçats a mantenir i conservar l'estat dels edificis, construccions, instal·lacions i solars.

El 16,33% del total de requeriments s'han efectuat deguts a un risc molt greu per la seguretat de les persones, com per exemple, deguts a desprendiments, perill de desprendiments d'elements de façana, seguretat estructural... El 14,43% del total de requeriments s'han efectuat deguts a un risc greu per la seguretat de les persones i el 2,53% del total de requeriments s'han efectuat deguts a un risc lleu per la seguretat de les persones, per exemple, neteja i tancament de solars, etc.

D'acord amb les dades disponibles al Departament d'Obres i Activitats des de l'any 1989 s'han declarat 51 expedients de ruïna, 36 dels quals situats en l'àmbit del nucli antic de Valls i 15 fora el nucli antic.

L'any 2007 es va crear l'Oficina del Barri Antic, que van continuar els 6 expedients de ruïna en tràmit al nucli antic i des llavors fins el setembre de 2010 ha tramitat 115 ordres d'execució, 23 expedients de ruïna (inclosos els 6 esmentats) i realitza 29 execucions subsidiàries. Actualment la gestió s'efectua des dels Serveis Tècnics de l'Àrea de Desenvolupament Territorial.

Llicències concedides per a la rehabilitació

Tot i l'antiguitat de la informació (abasten només fins al 2010.) no es disposa de més informació actualitzada i es prenen aquestes dades com a vàlides tot i que s'accepta que els seus valors s'hagin pogut en els darrers 4 anys. Serveixen de guia.

Des del 2008 fins a l'octubre de 2010 a Valls s'han concedit 168 llicències de rehabilitació, que representen el 57,53% del total de llicències atorgades. El 33,33 de les llicències de rehabilitació concedides s'ha destinat a arranjar la pell de l'edifici, façanes-cobertes. El 32,14% de les llicències de rehabilitació concedides s'ha destinat a la rehabilitació interior d'habitatges, el 19,05% s'ha destinat a obres de reforma de locals i instal·lació d'activitats. El 9,52% de les llicències de rehabilitació concedides s'ha destinat a la millora de les instal·lacions comuns i d'ascensors, el 2,38% s'ha destinat a la rehabilitació d'habitatges en sòl no urbanitzable, l'1,79% a canvis d'ús i a la legalització d'habitatges.

Avaluació dels habitatges amb necessitats:

Tot i l'antiguitat de la informació (abasten només fins al 2010 excepte les que provenen del cens del 2011) no es disposa de més informació actualitzada i es prenen aquestes dades com a vàlides tot i que s'accepta que els seus valors s'hagin pogut en els darrers 4 anys. Serveixen de guia.

- El cens del 2011 estimava els habitatges en mal estat i en estat ruïnós en uns 221, l'1,8% del parc existent aleshores.
- El PMU BA estimava els habitatges en mal o molt mal estat en uns 350 habitatges.
- L'estudi de 792 edificis situats a l'entorn del Barri Antic estima que els habitatges en mal o molt mal estat en uns 275 habitatges.

Per tant, d'acord amb els estudis disponibles fins a la data, s'avalua que el nombre d'habitatges amb **necessitats d'intervenció** a l'entorn de **625 unitats**, a causa d'estar en mal i/o molt mal estat, essent un **5,16% del parc** existent actual de 12.114 habitatges.

Avaluació dels ajuts necessaris.

Dades subvencions a la rehabilitació PMU BA

Fins l'any 2013 s'ha executat un 72% del pressupost total de la partida de la Llei de Barris per aquest concepte, que correspon a uns 143.660,03 euros. En aquest sentit cal destacar que per aquest any 2014 s'ha previst una nova convocatòria que amplia els conceptes subvencionables. Per tant, es poden beneficiar d'aquestes subvencions totes les persones físiques i jurídiques de finques situades al Barri Antic de Valls que hagin realitzat les actuacions següents: a) obres de rehabilitació de façanes i dels elements que la componen: el sanejament i pintat de façana i la reparació i/o reposició dels diferents elements constructius i ornamentals, els tancaments i la serralleria; b) les obres de rehabilitació de cobertes i dels elements que la componen: el sanejament i impermeabilització i la reparació i/o reposició dels diferents elements constructius i ornamentals; c) les obres de substitució o reparació de baixants i canals de recollida d'aigua; d) les obres de millora de les condicions d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques; e) l'adequació de les instal·lacions comunes de l'edifici, adaptant-les a la normativa vigent: l'ordenació i recol·locació d'aparells de climatització, la recol·locació de bústies, porters automàtics, la il·luminació artística de la façana en aquells immobles considerats per la normativa sectorial i el planejament vigent un Bé Cultural d'Interès Local o Nacional.

Conclusió ajuts necessaris a les zones on es concentra la problemàtica de conservació i adequació normativa del parc d'habitatges existent:

Caldria mantenir els ajuts en rehabilitació de la Generalitat tot i en el futur caldria incidir en altres actuacions a més a més de la instal·lació d'ascensors, doncs des del 2005 fins el 2010 ha concentrat el 74,52% dels ajuts de la quantitat subvencionada.

Identificació i caracterització de les zones on es concentra la problemàtica de conservació i adequació normativa del parc d'habitatges existent:

El Barri antic i el seu entorn és on es concentra la problemàtica de conservació i adequació normativa del parc d'habitatges existent, que coincideix amb les zones on el parc d'habitatges és més antic i estan qualificades de nucli històric de Valls, clau 11 a, i Ravals antics, claus 11 b i 11 c, segons el Pla general vigent.

Diagnosi de la problemàtica d'utilització anòmla del parc d'habitatges existent i de les necessitats d'actuació en aquesta matèria:**Infrahabitatge:**

Com ha estat indicat en l'apartat oportú, la informació disponible és antiga (algunes dades són del 2005 i d'altres del 2010 i alguna més del 2012). No hi ha més informació disponible actualment, amb el que es prenen aquestes dades com a punt de partida, sent conscients que molt probablement caldrien estudis específics.

Segons les dades del PMU, els 279 habitatges en mal estat de conservació on hi residien aleshores 777 persones poden ser considerats com a infrahabitatge.

Així mateix, des de Benestar Social es van detectar 10 casos de barraquisme a l'any 2009 (12 al 2008 i 1 al 2012) i 99 casos d'habitatge deficient (183 al 2008, 6 al 211 i 6 més al 2012).

Habitatge buit:

Com ha estat indicat en l'apartat oportú, la informació disponible és antiga (algunes dades provenen del cens del 2011 i d'altres del 2009 i 2010). No hi ha més informació disponible actualment, amb el que es prenen aquestes dades com a punt de partida, sent conscients que molt probablement caldrien estudis específics.

La proporció de l'habitatge buit a Valls es mou, segons els censos de 1981, 1991, 2001 i 2011 entre el 19'3%, el 12'8%, el 18'3% i el 12'7% en cadascun dels anys.

El PMU BA estimava els habitatges desocupats en uns 117 habitatges.

L'estudi de 792 edificis situats a l'entorn del Barri Antic estima els habitatges desocupats en uns 80 habitatges.

Els consums domèstics a Valls, situen el percentatge d'habitatge buit al municipi entorn del 10'8%. Finalment, segons estimacions dels Serveis Tècnics a partir de les dades del padró del 2010 s'estimen els habitatges buits en uns 1.451, essent el 11% del total del parc existent.

2.3. COHERÈNCIA ENTRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I NECESSITATS D'HABITATGE

De les dades obtingudes durant el procés d'anàlisi del planejament i la realitat del parc d'habitatges en el municipi de Valls així com del creuament de les projeccions demogràfiques i de necessitats d'habitatges assistits en podem extreure les següents conclusions:

a) Valls té construït, d'acord amb les característiques normatives actuals, una xifra propera al 52,61% de la capacitat potencial d'habitatge.

b) L'esgotament del sòl urbà per mitjà de la màxima aplicació normativa sobre els solars buits o sots-construïts podria representar una incorporació de nous habitatges al parc del municipi de 2.735 unitats:

PHN Valls = 2.735 habitatges

c) Valls té construït, d'acord amb les característiques normatives actuals, una xifra propera 25% de la capacitat potencial d'habitatge provinent de sectors i polígons d'actuació.

d) Les possibilitats d'obtenció de recursos públics per a la implantació de polítiques d'habitatge protegit per mitjà de les reserves i cessions d'aprofitament en planejaments derivats es preveu que es puguin aconseguir en els sectors en desenvolupament i/o encara no desenvolupats com PPU 4, PPU 5, PPU 7, PPU 8, PPU 9, PERI 2, PERI 3, PERI 5, PERI 6 i PERI 7. Tot amb tot, aquestes previsions un cop aprovat definitivament el nou POUM podrien variar.

e) El potencial d'habitatges de sectors que resta per executar previst al planejament vigent és d'uns 3.640 habitatges.

f) El potencial d'habitatges de polígons d'actuació urbanística que resta per executar previst al planejament vigent és d'uns 1.640 habitatges.

g) Des d'un punt de vista estrictament teòric en l'aplicació de la normativa sobre la totalitat dels terrenys qualificats com a residencials dins el municipi de Valls el resultat en nombre d'habitatges potencials seria d'unes 5.280 unitats, previstes als sectors i polígons d'actuació, i 2.735 unitats del potencial del sòl urbà.

PHPG Valls = 8.015 habitatges

- Llars principals en l'actualitat: **9.523 llars**
- Incorporació de noves llars: **258 llars**

- Llars principals resultants en l'escenari mitjà 2021: **9.781 llars**
- Potencial d'habitatges assequibles: **1.300 – 1.370 habitatges assequibles.**
- Potencial d'habitatges assequibles inclosos en sectors en desenvolupament que s'està tramitant alguna figura de gestió urbanística: **entorn els 127 habitatges assequible**

Conclusió de la Coherència entre el planejament urbanístic i les necessitats d'habitatge

Tenint en compte el cicle econòmic actual i un escenari de desenvolupament baix no es preveu que durant la vigència del PLH es puguin desenvolupar els sectors que actualment estan tramitant alguna figura de gestió urbanística. Si que es preveu que l'Oficina local d'habitatge pugui arribar a gestionar els 210 habitatges existents.

El planejament vigent, davant d'una potencial incorporació màxima normativa de 8.015 nous habitatges, podria absorbir l'estimació en els propers sis anys de l'increment de **258** unitats al parc d'habitatges actual de Valls. S'ha de tenir en compte que, independentment dels nous habitatges que es puguin construir, que en la dinàmica actual es creu que seran molt pocs, l'ocupació del parc d'habitatges buits recentment construït ajuda positivament a aquest objectiu.

Durant l'actual cicle econòmic l'actuació administrativa hauria d'incidir en l'avançament de la tramitació i la gestió urbanística dels sectors i polígons d'actuació pendents de desenvolupament per tal de que quan el cicle econòmic millori es poguessin executar amb la màxima celeritat; tot amb tot, actualment s'està tramitant el nou POUM, aprovat inicialment el febrer de 2014, el qual proposa una revisió en profunditat dels anteriors sectors.

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

La realitat analitzada en aquest Pla Local d'Habitatge ha posat de manifest una situació de necessitat d'habitatge assequible i/o social, fins i tot superior al què l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) ens plantejava.

Aquesta situació fa que es tinguin dubtes, més que raonables, sobre la possibilitat d'aconseguir satisfer el percentatge de necessitat d'habitatge social durant la durada del PLH que s'està redactant. En qualsevol cas, més enllà dels instruments i recursos que el propi municipi pugui destinar a assolir aquest objectiu, hem de tenir present que en la seva consecució serà fonamental la política d'habitatge que se segueixi des d'administracions d'àmbit superior⁷¹ al propi municipi, ja que amb els recursos econòmics propis l'actuació serà limitada.

71 El 13 de juliol de 2012 es va aprovar el Reial decret llei 20/2012 de mesures per a garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat, el qual eliminava ajuts i subvencions en base a la recessió econòmica que s'estava vivint.

Fetes aquestes consideracions prèvies, hem de dir que els recursos i instruments dels què es disposen en l'actualitat per poder fer front a les necessitats d'habitatge social són els següents:

Instruments de gestió

Oficina Local d'Habitatge: l'obertura de l'Oficina Local d'Habitatge, ha significat l'ampliació dels serveis que en matèria d'habitatge es donaven a Valls. Potenciar la informació de les ajudes per l'accés a l'habitatge social, a la rehabilitació, al lloguer social, etc., fa que s'incrementin les possibilitats d'obtenir habitatge social.

Borsa d'Habitatge de Valls: El seu funcionament des del 2005 ha fet que s'hagin posat al mercat acumuladament a l'entorn de 235 habitatges a preu assequible, i que podem qualificar com habitatge social.

Hem de tenir en compte que dins dels habitatges destinats a polítiques socials que estableix l'article 74 de la Llei del Dret a l'Habitatge, s'hi inclouen: "habitatges cedits a l'administració pública per a posar-los en lloguer, a canvi de garanties del seu manteniment i del cobrament dels lloguers" i "habitatges privats en xarxes de mediació social; dintre del sistema de concertació públic-privada per estimular als propietaris i inversors privats a la posada en el mercat de lloguer habitatges destinats a persones i llars amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure".

Instruments de Planejament

No repetirem el què en apartats anteriors ja s'ha dit, en tot cas, només farem algunes consideracions.

En primer lloc hem d'entendre que el Planejament és l'instrument municipal adequat per l'obtenció d'habitatges socials de nova creació.

Hem de tenir en compte, però, que el sòl sobre el que actua el planejament és en mans privades, això fa que més enllà d'afavorir l'impuls en la gestió urbanística, l'activitat en el desenvolupament efectiu dels sectors i polígons d'actuació no estigui en mans de l'administració.

Igualment, el moment econòmic actual fa que el desenvolupament i l'execució dels planejament derivat s'hagi alentit i que ara mateix resulti més difícil establir un calendari factible.

D'altra banda, actualment s'està tramitant el nou planejament general (POUM), que va ser aprovat inicialment pel Ple de 7 de febrer de 2014. De l'[Edicte d'aprovació inicial del POUM](#), publicat el 24 de febrer, es vol destacar el següent acord:

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de 7 febrer de 2014, adoptà el següent acord:

“Primer.- Aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Valls, així com l'informe de sostenibilitat ambiental i tota la documentació annexa, amb les prescripcions i/o condicions de l'informe de l'arquitecte municipal de data 22 de gener de 2014 que forma part de l'expedient administratiu, i amb les següents modificacions a l'articulat normatiu

1.1 El redactat del punt a) Condicions temporals de l'apartat 1 de l'article 230 Determinacions generals per la tramitació dels plans urbanístics de delimitació, serà el següent: No es podrà delimitar cap nou àmbit de sòl urbanitzable d'ús residencial fins que 6 dels 9 Plans de millora urbana que el POUM preveu a l'entorn del nucli antic (PMU 1, PMU 2, PMU 3, PMU 4, PMU 5, PMU 6, PMU 7, PMU 8 i PMU 9), comptin amb la totalitat de procediment urbanístic administratiu tancat, i, que el 50% dels habitatges contemplats en aquests 6 Plans de millora urbana que es prioritzen comptin amb la llicència municipal atorgada.”

3. OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

3.1. CANVIS EN EL CICLE DE LA PROMOCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT

El nou marc legislatiu, que es començà a desenvolupar a partir del 2011 arran de la severitat de la crisi condicionen fortament les polítiques d'habitatge. És igual d'important l'obligatorietat de compliment del dèficit pressupostari en el marc de la UE (la política d'austeritat) que redueix dràsticament la capacitat econòmica de les administracions públiques, la reforma de les administracions locals que proposen el govern de l'Estat i el de la Generalitat, i que, entre d'altres, podrien afectar a les empreses municipals però també molt possiblement als serveis socials locals.

Des de ben bé el 2011 es comencen a produir unes noves dinàmiques a l'entorn de l'habitatge, la seva tinença i la resposta que s'hi dóna. Així, en una mesura quasi proporcional a l'augment del nombre de persones que perden les prestacions de l'atur, que perden la feina, a l'igual que els que en tenen i veuen reduïts els seus salaris, segueix creixent acompanyat d'un augment de les demandes d'ajuts⁷² al pagament dels serveis, d'ajuts per aliments, acompanyat per un augment del nombre de llançaments, destacant els d'impagament del lloguer per damunt dels de crèdit hipotecari, afavorits per la [Llei 37/2011, de 10 d'octubre, de mesures d'agilitació processal](#), l'Administració de l'Estat segueix apostant per polítiques de liberalització del mercat del lloguer, [Llei 4/2013 de 4 de juny, de mesures per a la flexibilització i el foment del mercat de lloguer d'habitatges](#).

Aquests fets van conduir a un augment quasi exponencial per part de la societat civil a exercir pressió sobre l'administració per a que intervingués, o si més no intercedís, entre la ciutadania i els agents privats, molt especialment els financers però també els propietaris.

És en aquest complex context, que les prioritats de les administracions locals van començar a canviar i ja no es van adreçar tant a la promoció de nou habitatge social, en les quals jugaven un paper bàsic les empreses públiques (ni els podien pagar ni trobaven qui els pogués comprar), com a la reorientació de les estructures tècniques municipals (tant de les empreses municipals com de les oficines locals d'habitatge) cap a la gestió dels actius existents, la concertació entre agents, i l'establiment de formes de governança basades en la col·laboració i cooperació.

El marge d'actuació de l'administració, local i autonòmica, s'havia anat reduint tant per modificacions legislatives com per la reducció dels respectius pressupostos, no només a causa de l'obligatorietat del compliment del dèficit sinó per la dràstica reducció dels ingressos que havien estat fortament vinculats a l'obra, pública i privada. Disminueixen o desapareixen o les condicions d'accés s'endureixen, ajuts i subvencions a les persones (RBE, PIRMI, dependència, etc.), a l'habitatge (lloguer just, avalloguer, a la rehabilitació com a mecanisme de recuperació de l'habitatge en mal estat per posar-lo al mercat de lloguer, a l'adquisició, etc.).

72 La combinació de la crisi econòmica amb la reforma del mercat laboral, l'augment de la pressió fiscal, etc. redunden en el progressiu empobriment de la població.

Aquest nou marc, molt breument exposat, és la referència necessària en el plantejament dels objectius i estratègies per al Pla local d'habitatge de Valls.

3.2. OBJECTIUS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

A l'apartat 2.1.2 de la memòria s'han presentat les estimacions de les possibles necessitats d'habitatge assequible en els propers 6 anys, que podrien rondar les 1.100 llars. Ara, també en aquest mateix apartat ja s'indica que en l'actual context (més desenvolupat en el apartat precedent), ni es podrà assolir la cobertura al 100% ni es podrà dependre ja de l'habitatge amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règim de tinença.

En les taules següents es presenta primer quin seria l'escenari ideal, tant en la cobertura de les necessitats, que es volia que fossin del 100%, com en la distribució segons modalitat en que l'habitatge amb protecció seguiria tenint el pes que ha tingut fins ben bé l'any 2010; en una segona taula es fa una proposta de com es poden afrontar en l'actual escenari de crisi.

Ara bé, inclús en aquest escenari no resulta completament clar que és el que realment es podrà obtenir i/o mobilitzar, raó per la què s'ha optat per oferir una forquilla d'uns llinars mínim que caldria assolir i superar i de màxims, que és considerat com a possible tot i que podria no arribar-s'hi. Segons el llinar de mínim en els propers 6 anys només s'arribaria .s'arribaria a cobrir el 20% mentre que el màxim indica que es podria assolir 40%. El més probable podria ser que la cobertura de necessitats es produís entre ambdós extrems.

Escenari ideal

Habitatge amb protecció oficial			
	Nombre	Sobre total social	Sobre HPO
Habitatge amb protecció oficial de règims general i/o especial	760	70,0%	87,7%
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	106	9,8%	12,3%
Total habitatge amb protecció oficial	866	79,8%	100,0%
Altres modalitats d'habitatge social			
	Nombre	Sobre total social	
Habitatges privats mediatos per l'Administració i/o altres	219	20,2%	
Total altres modalitats d'habitatge social	219	20,2%	
Total d'habitatge social	1.086	100%	

Escenari de crisi

A obtenir en els 6 any de durada del PLH				
	Nombre		% Sobre	
	Mínim	Màxim	total necessari	
Habitatges privats mediatos per l'Administració i/o altres	217	434	20%	40%
Total possible obtenir durada PLH	217	434	20%	40%
Dèficit no absorbt amb PLH	868	651	80%	60%

Font: elaboració pròpia

El primer que ha calgut fer és plantejar-se quin és el nombre mínim i màxim d'habitatge amb protecció oficial es podria obtenir, tenint en consideració tant la producció d'HPO recent (entre el 2006 i el 2012 no es va concedir cap qualificació definitiva d'HPO, al 2010 se'n concediren 9 de provisionals), com les d'habitatge de lliure mercat (entre el 2008 i 2013 només s'inicien 78 i per al mateix període se n'acaben 615 tot i que el rellevant és que entre el 2011 i el 2013 se'n finalitzen 64; només 2 al 2013); i també considerant el què en els propers anys l'administració podrà assumir. Així, en aquest escenari, s'ha acceptat la possibilitat que en els propers 6 anys difícilment es podrà iniciar la promoció de nou habitatge protegit. Tot amb tot, donat que no es pot descartar al 100%, seria aconsellable de fer una revisió d'aquesta proposta passats dos o tres anys de l'aprovació del PLH.

Davant aquesta situació caldria que l'habitatge assequible s'obtingués per la via de la mobilització dels habitatges privats, per tant que ja estan construïts (al 2011 segons el cens els habitatges vacants estaven computats en quasi el 13% dels habitatges totals) siguin mediats per l'administració, sigui per agents privats, o en col·laboració entre el sector públic i el privat, i possiblement tempejant altres formes de tinença (per exemple masoveria urbana, lloguer cooperatiu, etc.).

En l'escenari de crisi es posa també de relleu les grans dificultats que poden haver, per part de l'administració i d'altres agents que s'impliquin o es puguin implicar, en la mobilització de l'habitatge buit; el llindar mínim suposaria que s'haurien d'incorporar en la bossa d'habitatge assequible i/o social una mitjana anual de 36 habitatges mentre que el màxim els duplica, 72.

De l'anàlisi de l'habitatge social (apartat 1.5.2) ja es veuen les dificultats per atraure habitatge privat per a polítiques socials tot i que s'ha aconseguit que aquesta opció anés en augment, amb el que caldria reforçar des del PLH línies d'acció adreçades en aquesta direcció i que la moció municipal per a destinar els pisos buits a lloguer aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Valls en sessió de 7 de febrer de 2014 a l'igual que la preparació del protocol per a regular les mesures de fonament per evitar l'habitatge buit ja apunten.

4. ESTRATÈGIES I LÍNIES D'ACTUACIÓ

En l'apartat 3.2, *Objectius del Pla local d'habitatge*, s'ha posat en evidència dos importants fets: 1, en aquests moments i probablement en els propers sis anys no es podrà donar cobertura total a les necessitats d'habitatge assequible detectades a Valls; 2, ara com ara s'apunta com a difícil, per a no dir inviable, la possibilitat de construir nou habitatge amb protecció sigui d'iniciativa pública o privada o conjunta, si més no en el més curt termini. És així que les principals accions han de passar per posar l'accent en l'obtenció d'habitatge privat mediat per l'Administració o altres agents a preu assequible. Les actuacions que es proposen hi van adreçades, sense que això no signifiqui que no es puguin promoure altres accions, que en aquest PLH han quedat en principi descartades, en cas de poder aconseguir línies de finançament que així ho permetin.

Les actuacions s'han estructurat en 5 grans eixos estratègics: el primer, el coneixement, és considerat com a pas previ a l'actuació en si: el coneixement acurat i necessari de quina és la bossa real d'habitatge buit i d'aquest quin es podria intentar incentivar per a posar-lo en circulació. A la memòria s'analitza quin és el possible volum, però per les mateixes característiques d'un PLH no s'aprofundeix en la seva concreció. Igual d'important és el coneixement concret de quina és la bossa d'habitatges en mal estat de conservació i que podrien requerir d'intervencions concretes, bé perquè contribueixen a que aquests estiguin immobilitzats, bé perquè afecta a persones en situació o risc d'exclusió social, bé perquè afavoreixen la creació d'àmbits de segregació social (atracció de població amb pocs recursos econòmics i que han de viure en males condicions, per exemple).

El segon eix agrupa aquelles actuacions que han de permetre a l'Ajuntament dotar-se d'aquells instruments legals que els permeti desplegar i aplicar de manera efectiva el que la Llei al Dret a l'habitatge possibilita, en concret en el seu article 42, *actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges*. L'Ajuntament de Valls ja treballa en aquesta línia de fa anys (vegeu apartat 1.7 *Recursos i instruments municipals en matèria d'habitatge*) però l'actual situació de pèrdua de capacitat econòmica de l'Administració i de la població estan canviant els focus d'atenció (vegeu apartat 3.1 *Canvis en el cicle de la promoció de l'habitatge protegit*).

El tercer promou la col·laboració entre els diferents ens que configuren l'Ajuntament de Valls i també amb altres administracions públiques, però fóra necessària l'extensió i/o consolidació⁷³ a d'altres ens. En aquest apartat també es fa especial incidència al barri antic. En aquest sentit, s'apunta la importància d'ubicar equipaments al barri antic com a pol de dinamització de l'àmbit, a part de seguir desenvolupant altres iniciatives. Igualment, s'inclouen les propostes que fa el nou POUM en habitatge (aprovat inicialment el mes de juny de 2014) i adreçades a la dinamització social i econòmica del barri: per exemple PAU 23 i PAU 24, així com impulsar els sistemes d'actuació per cooperació dels PMU al voltant del barri antic, tal i com acabi definint el POUM.

En el quart eix es proposen polítiques de promoció i obtenció d'habitatge assequible a través de la signatura de diversos convenis amb agents socials i propietaris d'habitatges d'ús residencial.

El darrer gran eix proposa reforçar actuacions que l'Ajuntament de Valls ja està duent a terme i que s'han basat i es basen en la col·laboració.

73 La col·laboració amb Creu Roja i Càrites és sòlida.

Finalment, es proposa la creació d'una comissió de seguiment i execució de les actuacions que reflexa el Pla Local d'Habitatge. A més, es proposa la configuració d'una Taula per l'Habitatge Social com a òrgan consultiu i propositiu.

4.1. CONEIXEMENT

És aconsellable un coneixement més aprofundit del que està succeint entorn a l'habitatge en diverses àrees i que el PLH ha anat apuntant: des d'àmbits susceptibles d'una major intervenció fins a l'estat de conservació de l'habitatge passant per la detecció d'àmbits amb elevat procés d'envelliment o de concentració de problemàtiques socials.

Igualment per a la millora de la gestió pública del parc social d'habitatge de propietat municipal o de l'empresa pública, és aconsellable la seva correcta identificació, de quines són les necessitats de manteniment que puguin tenir i la seva incorporació en la borsa d'habitatge.

4.1.1. Anàlisi demogràfica al detall de les seccions censals

Per a identificar aquells àmbits en que s'hagi pogut produir un procés d'envelliment, de creixement sobtat de població, d'augment de les llars unipersonals, etc. i que podrien ser indicadores d'uns àmbits que requerissin una major atenció⁷⁴ fora bo analitzar un seguit d'indicadors. Els principals ho són els demogràfics i es pot fer aprofitant el padró d'habitants municipal.

4.1.2. Estudi de l'habitatge buit

En aquest PLH s'ha fet una aproximació sobre quin pot ser el percentatge d'habitatge buit (vegeu apartat 1.2.2). Tot amb tot, per a poder incidir-hi cal un coneixement més concret sobre aquest: a causa de què està buit (a causa de l'estat de conservació, a causa de promocions executades però no venudes i immobilitzades?) i si existeixen àmbits de major concentració (barri antic a causa de l'estat de conservació?, qualsevol barri de Valls tant a causa de promocions executades i no venudes? Qualsevol barri de la ciutat de Valls a causa de desnonaments?, etc.). A partir d'aquí s'haurà de veure si s'actua de manera focalitzada (cas de confirmar-se la concentració en un àmbit com s'apunta a la memòria del PLH) o de manera indistinta en tota la ciutat.

La definició de quins habitatges buits poden ser considerats amb desocupació permanent la proporciona l'article 3 lletra *d* de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge⁷⁵:

74 Per exemple, la secció censal 04001 (delimitada pels torrents de la Farigola i del Sant Pou i el carrer del Prado i la carretera de Montblanc) al 2009 tenia una taxa de creixement total negativa, per damunt la mitjana de Valls, a l'igual que la secció 05001 (delimitada pel torrent de la Xamora, la carretera del Pla i per la via del ferrocarril), mentre que la secció 02001 (part del nucli antic, delimitat pel torrent del Catllar i els carrers del Carme, de Sant Antoni i la carretera de Barcelona, va ser la que va experimentar un major creixement a causa sobretot de la immigració, a l'igual que la secció 03001; etc.

75 La Llei 9/2011, de Promoció de l'activitat econòmica, va modificar parcialment la Llei de dret a l'habitatge; de 3 va modificar la lletra i. La Llei 2/2014 de Mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que també modifica aspectes parcials de la Llei del Dret a l'habitatge, no n'introdueix cap de nova.

“d) Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.”

Tot i que en aquest document no s'ha de proposar cap metodologia, ja que serà el *Protocol d'actuació* el que determinarà les accions a seguir en la seva detecció, es proposa una metodologia senzilla per a la identificació del habitatge susceptible de ser considerat buit que posteriorment caldrà que sigui verificat, i que consisteix en el creuament de la informació que proporciona el padró d'habitants amb la del cadastre; un cop identificades aquelles adreces en que no hi consta ningú residint-hi, caldria comprovar-ho mitjançant, per exemple els consums domèstics de serveis (aigua, llum, etc.) ja que s'ha detectat casos d'habitatges aparentment buits però que en canvi tenen altres usos; cal dir, que també s'han detectat casos d'habitatges amb algú empadronat però que en realitat no és domicili permanent ni temporal.

L'Ajuntament de Girona hi ha estat treballant i en el document [El Perfil de la ciutat](#) exposen la metodologia seguida. Aquí es presenta un resum.

En el cas de [l'Ajuntament de Girona](#), la metodologia emprada per a la determinació dels habitatges buits consisteix en un procés de “filtratge” progressiu de les dades sobre el total d'edificis a la ciutat a partir de padrons o registres diversos. (...)

Del registre de comptadors d'aigua es seleccionen aquells que no han tingut consum en el darrer any; i d'aquests se n'exclouen els destinats a activitats econòmiques, comunitats de propietaris i a obres. Obtenim així els habitatges on no hi ha hagut consum i que d'acord amb la nostra definició inicial, considerarem buits.

Es consideren també habitatges buits aquells habitatges nous on, tot i que es disposi de primera ocupació concedida des de fa mes d'un any no s'hi ha donat d'alta cap comptador d'aigua i per tant no hi ha consum ni habitants (per comprovar aquesta hipòtesi s'ha procedit a revisar les primeres ocupacions concedides entre 2004 i 2010 comprovant si disposaven de comptador d'aigua).

S'obtenen així els habitatges no ocupats o buits que es podran localitzar territorialment al carrer, edifici i illa censal de la ciutat que els correspongui, segons la seva adreça.

Cal tenir en compte que la relació habitatge / comptador no és d'un a un, ja que existeixen comptadors comuns per tot un edifici o bé hi ha edificis que obtenen l'aigua de pous i no de la xarxa. Les dades ens indiquen doncs que hi hauria una petita part d'habitatges sense comptador ni rebut que, per tant no es poden analitzar.

Paral·lelament, del Cens d'Edificis i Locals de la ciutat, se n'extreuen tots els habitatges existents (comptant també els que estan en obres), ja localitzats a l'illa censal que els correspon segons la seva adreça. I finalment, del Padró Municipal d'Habitants, s'extreuen

els domicilis (habitatges amb persones empadronades) existents a la ciutat, i es localitzen territorialment de la mateixa manera.

La combinació d'aquestes dades ens permet fer els càlculs estimatius de variables diverses a partir de la coordinació dels tres registres esmentats, i localitzar-les i representar-les cartogràficament :

(...) La manca d'un registre específic i la necessitat de recórrer a registres indirectes, fa que les unitats concretes, les xifres precises que s'ofereixen, calgui entendre-les sempre dins un marge d'error inevitable. Amb tot, des de la nostra perspectiva, aquest marge d'error perd significació quan considerem la seva vàlua pel conjunt de la ciutat i la sèrie evolutiva dels diversos anys analitzats. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada considerada de forma aïllada."

Extret el document [El Perfil de la ciutat](#)

4.1.3. Estudi de l'estat de conservació dels habitatges i promoció de les inspeccions tècniques de l'edifici (ITE)

En aquelles àrees en que s'ha detectat una major concentració de la problemàtica de l'estat de conservació de l'habitatge (bàsicament el barri antic com posa de relleu la memòria del PLH, però és possible que existeixin altres punts de la ciutat que puguin requerir també atenció), caldria fer un estudi una mica més detallat del seu estat de conservació, ni que sigui mitjançant inspecció visual.

Vinculat a l'anterior, malgrat que l'Ajuntament no tingui competència en aquesta matèria i a l'espera de les modificacions que sembla que es produiran en la seva regulació, es proposa realitzar campanyes de promoció i sensibilització per a que es realitzin ITE adreçades sobretot a les comunitats de veïns.

Tot i que en el cas de Valls aproximadament el 74% del seu parc d'habitatges és posterior a 1960 i el 90% es troba en bon estat de conservació segons el Cens d'edificis del 2011, cal no oblidar que hi ha problemes que no es detecten amb una simple inspecció visual i que aquests no tenen a veure necessàriament amb l'antiguitat de l'habitatge (per exemple, segons el cens d'edificis del 2011, el 21% dels edificis amb immobles destinats principalment a habitatge en estat ruïnós havien estat construïts posteriorment al 1960, amb especial pes els construïts entre 1961 i 1970). En la taula següent es llisten els terminis màxims per passar les ITE i en quins casos es poden prioritzar

Segons l'antiguitat de l'edifici, els terminis màxims previstos per demanar a l'**Agència de l'Habitatge de Catalunya** el certificat d'aptitud corresponent, són els següents:

<u>Antiguitat de l'edifici</u>	<u>Termini màxim per passar la inspecció</u>
Anteriors a 1930	Fins el 31 de desembre de 2012
Entre 1931 i 1950	Fins el 31 de desembre de 2013
Entre 1951 i 1960	Fins el 31 de desembre de 2014
Entre 1961 i 1970	Fins el 31 de desembre de 2015
A partir de 1971	Fins al 31 de desembre de l'any en què l'edifici assoleixi els 45 anys d'antiguitat

Es poden prioritzar les inspeccions tècniques dels edificis i declarar llur obligació a fer l'inspecció tècnica, encara que no hagin assolit l'antiguitat prevista a la normativa, quan entrin en qualsevol dels supòsits següents:

- *Situacions de risc.*
- *Deficiències estructurals, constructives o de les instal·lacions.*
- *Edificis situats en àrees de conservació i rehabilitació previstes en la Llei del Dret a l'Habitatge.*
- *Qualsevol altra causa degudament justificada*

[Font. pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat](#)

4.1.4. Creació d'un registre municipal d'immobles segons ocupació i estat de conservació

Un cop identificada la bossa d'habitatge buit, és aconsellable que el *Protocol d'actuació* prevegi la creació d'un cens o registre d'ocupació. Igualment, derivaria de l'estudi de l'estat de conservació de l'habitatge un registre o cens d'immobles segons estat de conservació, que podria formar part del mateix cens d'ocupació. En tots dos casos, fóra necessari el seu manteniment anual per a que segueixi sent útil.

La creació d'aquest registre ha de ser la base que permeti tenir un coneixement específic dels habitatges desocupats i llur estat de conservació, sobre el qual es puguin desplegar les mesures necessàries per a incentivar i posar-los al al mercat de lloguer.

4.1.5. Gestió pública del parc social d'habitatges

L'optimització dels recursos municipals passa també per un coneixement acurat sobre quin és el parc social de l'habitatge de titularitat municipal. Així doncs es proposa fer un estudi aprofundit d'optimització del parc públic residencial que passaria per les següents fases:

1. Identificació de tots els habitatges públics (registre d'habitatges)
2. Valoració del seu estat de conservació
3. Rehabilitació en cas de deficient o mal estat de conservació
4. Incorporació a la Borsa d'habitatge assequible gestionada per PROVALLS i pisos d'emergència social

4.2. DOTACIÓ DE MECANISMES I INSTRUMENTS LEGALS DE DESPLEGAMENT DE L'ARTICLE 42 LDH

El coneixement de quin és l'estoc d'habitatges buits o en quin estat de conservació estan, per exemple, no és suficient en ell mateix ja que l'Ajuntament necessita dotar-se d'aquells mecanismes o instruments que li permetin incidir dins la legalitat vigent. Tot amb tot és necessari un protocol que determini quines condicions han de complir els habitatges per poder ser considerats desocupats amb caràcter permanent i que a més permeti el desplegament de l'article 42 la Llei 18/2007 de Dret a l'habitatge⁷⁶.

4.2.1. Promoció del Protocol que determini la condició d'habitatge desocupat i les accions a seguir

L'article 42 de la LDH, Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges, llista quines actuacions es poden emprendre (per exemple, donar garanties als propietaris, fomentar la rehabilitació per a ser llogats, cessió dels habitatges buits a l'Administració pública, etc.) però no les regula.

Així doncs, cal promoure un protocol que reguli quines són les condicions per a determinar els immobles de caràcter residencial amb caràcter permanent per a inscriure'ls al Registre o cens d'immobles desocupats i poder iniciar les accions necessàries que incentivin la seva incorporació a la borsa de lloguer assequible. En l'apartat següent es realitzen unes propostes de mesures d'acord al que estableix en l'article 42.

Dit protocol ha de contenir: el procediment administratiu per a qualificar un immoble com a habitatge buit, les actuacions preventives, de foment i assistència de l'administració, la regulació de la incoació d'expedient sancionador; i si s'escau el programa d'inspecció anual d'habitatges buits i del marc de col·laboració específic amb els propietaris de l'habitatge buit.

En l'apartat següent es fa una proposta de mesures per a la identificació i mobilització d'habitatges buits que haurien de ser incorporades al protocol.

4.2.2. Proposta de mesures per a la identificació i la mobilització d'habitatges buits

En el punt 4.1.5 es fa una proposta d'identificació de l'habitatge buit però aquesta és des de l'àmbit estadístic i, a més, cal que un cop identificat es regulin les condicions que determinin quins són els immobles residencials desocupats amb caràcter permanent per a inscriure'ls en el registre o cens municipal d'immobles desocupats. Per una altra banda, l'article 3 de la Llei 18/2007 de Dret a l'habitatge (LDH), fixa el termini de més de dos anys en la definició de l'habitatge desocupat permanentment. Així doncs, el primer criteri de consideració és el termini fixat per la llei.

⁷⁶ La Llei 9/2011, de Promoció de l'activitat econòmica, va modificar parcialment la Llei de dret a l'habitatge; de l'article 42 va derogar els apartats 6 (lloguer forçós) i 7 (expropiació temporal). La Llei 2/2014 de Mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que també modifica aspectes de la Llei del Dret a l'habitatge, no n'introdueix cap de nova a l'article 42.

El protocol s'hauria d'estructurar sobre 5 eixos: el procediment administratiu de qualificació d'habitatge buit, les actuacions preventives, de foment i assistència, la incoació d'expedient sancionador, d'elaboració d'un programa d'inspecció anual d'habitatges buits i d'establiment d'un marc de col·laboració amb els propietaris de l'habitatge buit.

El protocol haurà d'estar redactat en el termini de dos o tres mesos a partir de l'aprovació definitiva del Pla Local de l'Habitatge.

A. Procediment administratiu

Les fases del procediment administratiu per a qualificar un immoble residencial com a habitatge buit serien:

1. Incoació de l'expedient sigui d'ofici, a instància de la part (el propietari podria presentar declaració a l'Ajuntament als efectes de la seva inscripció) o resultat d'una acció pública (qualsevol ciutadà que tingui coneixement de l'existència d'un habitatge permanentment desocupat).
2. Informació i investigació de la utilització anòmala, d'acord amb el programa d'inspecció que haurà estat prèviament definit. Aquesta s'ha de dur a terme mitjançant una acta d'inspecció municipal. En la seva detecció es tindrà en compte en especial:
 - Actes propis del titular de l'habitatge;
 - Comprovacions del personal del servei de les administracions públiques amb funció inspectora;
 - Anuncis publicitaris;
 - Negativa injustificada del titular a facilitar les comprovacions de l'administració si consten altres indicis de desocupació.
3. Resolució de l'expedient qualificant o no l'habitatge de buit i ordenant la seva inscripció al registre municipal d'immobles desocupats.

L'article 42 de la LDH, actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges, llista quines actuacions es poden emprendre (per exemple, donar garanties als propietaris, fomentar la rehabilitació per a ser llogats, cessió dels habitatges buits a l'Administració pública, etc.) però no les regula.

B. Actuacions preventives, de foment i d'assistència de l'Administració

El Protocol haurà de:

1. Establir garanties per als propietaris adreçades a assegurar el cobrament de les rendes i la reparació dels desperfectes mitjançant l'avalloguer i/o altres tipus d'assegurances com la de lloguer garantit, la propietat segura, etc.⁷⁷, tal i com assenyala l'article 69.2 de la LDH.

⁷⁷ La Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona té oberta una línia d'assessorament en que ofereixen tres opcions d'assegurança adreçades a propietaris amb llogaters que temin bé l'impagament, bé desperfectes en els seus habitatges o ambdues situacions.

2. El foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat de conservació i/o que no estan en condicions d'habitabilitat. Es pot fer des dues perspectives:

- Col·laboració en situacions d'impossibilitat econòmica per a emprendre la rehabilitació per part del propietari mitjançant subvencions per a la rehabilitació d'habitatges desocupats que es destinin a lloguer a través de la borsa d'habitatges.
- Suport als contractes de masoveria urbana: el llogater pot dur a terme les obres de reparació i millora de l'habitatge al seu càrrec a canvi de la renda.

3. Cessió a l'administració pública d'habitatges desocupats per a la seva gestió en lloguer mitjançant la borsa d'habitatges.

L'article 69.1 de la LDH indica que l'administració ha d'establir un sistema de concertació pública-privada encaminada a estimular els propietaris i inversors privats a posar al mercat de lloguer adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per a accedir al mercat de l'habitatge.

L'Ajuntament de Valls, ja des del 2005 que gestiona la borsa d'habitatges. Mitjançant aquest protocol s'hauria de donar un nou impuls a la borsa d'habitatges mitjançant per l'administració. Aquest es podria articular mitjançant un Programa de lloguer segur mitjançant el qual s'haurien de formalitzar els contractes de lloguer entre propietaris d'habitatges buits i l'Ajuntament, per a la seva cessió d'ús i que es pot vehicular tant des de l'empresa PROVALLS com des dels Serveis Socials municipals (el programa hauria de determinar quina àrea l'assumiria).

4. Mesures de caràcter fiscal. L'Ajuntament podrà adoptar aquelles mesures o càrregues impositives sobre immobles desocupats que la legislació permeti.

5. Creació i manteniment del registre municipal d'immobles desocupats. La inscripció d'un immoble al registre suposarà la comunicació per part de l'Ajuntament de les mesures incentivadores existents i comminant-los a posar l'habitatge en lloguer.

C. Incoació d'expedient sancionador

Passats els dos anys que estableix la LDH i un cop demostrat que la propietat no s'ha adherit a cap de les mesures de foment proposades per l'administració (punt B), es podrà incoar expedient sancionador. L'article 123.1 lletra h tipifica d'infracció molt greu

123.1.h) Mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42.

D. Programa d'inspecció anual d'habitatges buits

A banda del Registre el programa d'inspecció hauria de permetre la identificació d'aquells immobles que aconclint les condicions d'habitatge permanentment desocupats o que podrien ser susceptibles de ser-ho⁷⁸.

⁷⁸ Per exemple, el coneixement dels habitatges que han estat o estan en processos d'execució hipotecària i que podrien restar buits.

La funció principal de l'activitat inspectora és comprovar el compliment de la normativa vigent. Durant la inspecció s'aixecaria l'acta descriptiva dels fets que poden ser constitutius d'irregularitats o infraccions. L'acta pot ser completada amb un informe posterior si es considera necessari valorar el compliment de la normativa o en cas que s'hagin de realitzar valoracions posteriors del que s'ha identificat en la inspecció.

La inspecció es pot realitzar en 3 fases: la primera de reconeixement i anàlisi de la documentació i informació existent sobre l'habitatge susceptible de estar desocupat. En la segona es realitza la inspecció de l'habitatge i el seu entorn. Finalment, en la tercera es realitza l'acta i l'informe si s'escau, les valoracions del que s'hagi pogut comprovar en la visita i les conclusions. En cas que s'hagi identificat que l'habitatge està efectivament desocupat es procedirà a dictar la resolució de qualificació d'habitatge buit amb audiència amb l'interessat i posterior inscripció al registre municipal d'habitatges buits.

Finalment, el programa anual haurà de determinar el nombre d'habitatges sobre els quals s'efectuarà la inspecció.

E. Col·laboració amb els propietaris

L'Ajuntament de Valls ja està adherit al conveni per a la creació d'un fons social d'habitatges i a més també ha col·laborat amb algunes entitats financeres en la posada a lloguer social. Tot amb tot, fora bo que el protocol pautés un marc de col·laboració més constant i que impliqués mútuament propietaris d'habitatges buits i Ajuntament.

Així, des de l'administració s'hauria d'oferir als propietaris d'habitatges buits:

1. Buscar llogaters i elaborar la borsa de possibles candidats.
2. Elaborar el contracte i oferir assessorament durant tot el procés, sense cost per als propietaris d'habitatges buits.
3. Fer un seguiment del compliment de les obligacions contractuals i la mediació de conflictes.
4. Elaborar l'acord de resolució del contracte, en el seu cas.
5. Ajudar directament a les famílies per a fer front al cost de l'habitatge de lloguer, propiciant la inserció social i evitant desnonaments.

Des dels propietaris se'ls hauria de requerir:

1. Oferir habitatges de lloguer a preu social, la mitjana del qual vindria aconsellat pels Serveis Socials i PROVALLS, els quals tenen un coneixement més precís de les possibilitats de la població amb pocs recursos econòmics.

2. Els habitatges han d'estar en condicions d'habitabilitat.
3. En cas d'habitatges encara ocupats, oferir la dació en pagament i el lloguer social posterior, evitant-se així desnonaments, pèrdua d'habitatge i endeutament impossible d'assumir.
4. Disposar de l'assegurança de cobrament de deutes i una assegurança multirisc (sigui avalloguer o qualsevol de les altres modalitats apuntades en el punt B) durant tot el període de durada del contracte de lloguer i la defensa jurídica en cas d'impagaments.

Fases de desenvolupament del protocol

Així, el protocol acabarà establint les següents fases encaminades a la mobilització dels habitatges buits:

1. Aprovació del Protocol i del programa d'inspecció anual que incorporarà el protocol.
2. Incoació d'expedients administratius per a la qualificació d'habitatges buits.
3. Comunicació de les mesures municipals de foment per a la mobilització dels habitatges qualificats de buits i inclosos en el registre municipal d'immobles desocupats.
4. Incoació d'expedients sancionadors en cas que persisteixi el manteniment de l'habitatge desocupat.

4.2.2. Promoció de la qualificació d'HPO d'habitatges lliures que no poden ser venuts o llogats

El nou Pla per al Dret a l'Habitatge (Decret 75/2014) que entra en vigor el 18 de juny, en el capítol 4 Programa d'habitatges amb protecció oficial, possibilita que es puguin qualificar d'HPO:

- Habitatges de nova construcció;
- Habitatges lliures acabats i no ocupats;
- Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada.
- Habitatges existents que compleixin les condicions previstes a l'article 44 (característiques dels habitatges amb protecció oficial).

El termini màxim de vigència de la qualificació oficial és de 30 anys, tot i que en l'article 47.1 s'indica que el termini podria ser de 10 anys en el cas de promocions en sòls sense reserva urbanística de destinació a habitatge protegit i sense obtenir ajuts directes. Atès que Valls es considerat municipi de demanda forta i acreditada, no es pot beneficiar de la possibilitat de reduir a la meitat els terminis, tal i com preveu el pla.

El Pla preveu que el programa d'habitatges amb protecció tingui ajuts públics, però aquests queden condicionats a les disponibilitats pressupostàries.

És una línia d'actuació que caldria explorar, molt especialment en les promocions d'obra nova que no han pogut ser venudes.

4.3. COL-LABORACIÓ

Les accions anteriors van adreçades a identificar i mobilitzar la bossa d'habitatge actualment buit sigui a causa del seu mal estat de conservació, a causa de no poder-lo vendre o llogar en el lliure mercat sigui per manca d'una demanda amb capacitat econòmica suficient, sigui a causa d'una manca de finançament bancari.

4.3.1. Reforçar la mediació per augmentar la borsa de pisos assequibles

La borsa d'habitatge de l'Ajuntament és activa en la política de captació d'habitatge per a posar-lo en la borsa de lloguer social però actualment s'està trobant que l'augment de la demanda d'habitatge de lloguer inclina l'interès de la propietat envers el lliure mercat, tot i els riscos que senten que aquest té, en contra del lloguer social, mediat i més segur.

Per una altra banda, la proposta d'habitatge assequible que s'hauria d'obtenir en els propers 6 anys passa tota ella per la mobilització d'habitatge ja construït, de titularitat privada i immobilitzat.

És així que resulta prioritari buscar línies alternatives per a poder augmentar el nombre d'habitatge de lloguer assequible, acceptant que no necessàriament tots passaran per la borsa de lloguer municipal.

El protocol adreçat a la mobilització d'habitatges buits pot ser un bon instrument que permeti reforçar la borsa d'habitatge assequible mediat per l'administració, però no ha de ser l'únic.

Fora del protocol, es pot intentar estimular l'interès del propietari si se li pot oferir una certa garantia davant el possible impagament i/o desperfectes, sempre i quant el preu de lloguer no superés un preu mitjà de lloguer establert per PROVALLS i els Serveis Socials. Aquesta mesura es podria desenvolupar mitjançant el Programa de Lloguer Segur al qual l'apartat 4.2.2 punt 3 desenvolupa.

En relació els habitatges en deficient o mal estat de conservació que hagin estat identificats (apartat 4.2.2), un model alternatiu per a la seva recuperació és el de la masoveria urbana. Aquesta és:

“un contracte en virtut del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús, per a un temps determinat, a canvi que les persones llogateres n'assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades” (**Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge**, Celobert SCCL, 2014, pàgina 18).

Així doncs, es proposa realitzar accions de foment i assessorament de la masoveria urbana entre la ciutadania vallenca i agents socials com a fórmula de rehabilitació d'habitatges en deficient o mal estat de conservació per a destinar-los a lloguer social. En aquest sentit, es poden realitzar diverses accions d'informació i d'assessorament a la ciutadania vallenca, a l'igual que es pot plantejar la creació d'una borsa específica d'habitatges en règim de masoveria urbana, com a mesura per mobilitzar habitatges buits i fomentar la rehabilitació d'habitatges en mal estat de conservació i/o que no estan en condicions d'habitabilitat, tal i com s'apunta en l'apartat 4.2.2, lletra B.

Hi ha també hi ha d'altres alternatives per a donar sortida a situacions en que el manteniment del propi habitatge és molt difícil alhora que hi ha persones que transitòriament poden no requerir un habitatge propi. En aquest sentit es vol destacar la iniciativa de Benestar Social amb el *Projecte d'habitatge compartit*. Amb aquest es pretén la creació d'una borsa de persones disposades a compartir habitatge com a opció d'economia de recursos. És un projecte incipient, en el qual ja hi estan treballant però en que encara no s'ha assolit cap contracte compartit.

En totes les fórmules que s'emprenguin per a aconseguir augmentar el nombre d'habitatges assequibles, la mediació és fonamental ja que s'han d'afrontar diversos fronts: la inseguretat del propietari sobre els possibles llogaters, ja sigui a causa del temor que es produeixin impagaments del lloguer, ja sigui pel temor que no tinguin cura d'un pis que no és de la seva propietat; la del llogater que pugui tenir el temor que els propietaris no assumeixin totes les responsabilitats envers l'habitatge i que no poden ser imputades al llogater; que el propietari prefereixi obtenir una renda de lloguer superior a la que obtindria si tingués un preu social tot córrer el risc d'impagament o danys a l'habitatge; en el cas de l'habitatge compartit, cal garantir que les persones que l'hagin de compartir puguin mantenir una convivència correcta; en el cas dels habitatges buits dels promotors, entitats bancàries i particulars, poder incidir que els surt més econòmic tenir llogaters encara que sigui a uns preus més baixos dels que voldrien que no pas tenir-los tancats, en que no hi ha cap guany econòmic i a més el risc de deteriorament s'accentua; en una línia similar, que a un termini relativament curt és més econòmic invertir en la rehabilitació de l'habitatge i recuperar aquesta inversió mitjançant el lloguer que no pas tenir-lo tancat, en que el seu valor disminueix any a any, etc.

Amb l'anterior no es dona indicació que no hi hagi hagut mediació fins al moment, just tot el contrari, una part de les tasques de Provalls i els Serveis Socials passen per la mediació i la col·laboració mútua, sinó que és necessari reforçar aquest paper en els dos àmbits i ampliar-los cercant altres fórmules de recuperació de l'habitatge (per exemple, lloguer reduït a condició que es vagin fent reformes en l'habitatge).

Un exemple d'aquesta línia la proporciona la signatura del [conveni de col·laboració](#) entre l'Agència de l'Habitatge i l'Ajuntament de Valls al mes de març del 2014 que permet el funcionament de l'Oficina Local d'Habitatge de Valls. Es va signar també el conveni que permet l'impuls i la gestió del Programa de mediació per al lloguer social mitjançant la Borsa d'habitatge municipal. Mitjançant aquest conveni, l'Agència de l'Habitatge finançarà una part de la despesa dels serveis de mediació: 450 euros per contractes de lloguer de 2014, i 200 euros per gestió i seguiment de contractes anteriors. La previsió per aquest any és arribar a 200 mediacions de contractes de lloguer social.

4.3.2. Establir línies de col·laboració públic-privades

No és objecte del PLH establir una bateria de propostes encaminades a l'establiment de línies de col·laboració entre els sectors públic i privat, però es considera oportú apuntar la seva necessitat. Habitualment la col·laboració es produeix entre els diferents nivells de l'Administració, entre l'administració i ens privats sense ànim de lucre (Creu Roja, Càrites, etc.), però la col·laboració públic-privat, és de menor magnitud. Existeixen línies de col·laboració (per exemple les 10 Cambres de la Propietat Urbana al 2010 van signar un conveni amb la Generalitat i La Caixa amb la intenció de fer més fàcil reformar i llogar pisos buits, el [Pla reformar i llogar](#), iniciativa de la [Cambra de Propietat Urbana](#)). Igualment, l'empresa Provalls té experiència en aquest terreny.

La qüestió és que en un moment de recursos minvants (econòmics i humans) i de demandes creixents, es fa més necessària aquesta col·laboració, i encara més tenint en compte que l'habitatge que es voldria mobilitzar està en mans privades; amb el propietari únic (1 o 2 pisos), el mecanisme és la mediació; amb els promotors i agents financers, el mecanisme ha de ser la col·laboració.

4.3.3. Reimpuls de la intervenció al barri antic

Al llarg de la memòria s'ha vist que el barri antic de Valls concentra una part important de les problemàtiques vinculades a habitatge i població. En aquest sentit el programa de la Llei de Barris va servir com un nou impuls a accions encaminades a la intervenció integral en l'àmbit.

La promoció del museu Casteller al nucli antic, equipament d'escala territorial, podria ser un nou incentiu a la renovació urbana a estudiar. Igualment, les propostes que fa el nou POUM (aprovat inicialment pel Ple del juny de 2014) estan també adreçades a la dinamització social i econòmica del barri (per exemple PAU-23 Plaça de l'Oli, PAU-24 Ca Porta, etc.).

Un altre exemple el forneix l'obertura de la biblioteca Carles Cardó el Sant Jordi de 2014. El seu funcionament és un actiu que pot atraure activitat associada al barri adreçada als usuaris i que també pot actuar com un incentiu a les comunitats de propietaris en la millora de l'edificació.

4.4. ALTRES POLÍTIQUES DE PROMOCIÓ I OBTENCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

4.4.1. Convenis de cessió de sòl municipal per al foment de l'habitatge assequible

L'Ajuntament és propietari d'una finca ubicada al carrer Pouet 7, i Provalls d'una altra situada al número 5 del mateix carrer. Ambdues finques, separatament, tenen una façana molt reduïda, no obstant això, si se sumen els dos solars (tot i la diferent propietat) restaria un solar que podria ser viable per a ser destinat a l'edificació d'habitatge.

La cessió d'ús per part de l'Ajuntament podria ser a diverses iniciatives, com el cooperativisme. Aquesta iniciativa, com s'apunta, es pot referir tant als immobles de C/ Pouet 5 i 7 com a d'altres finques de titularitat municipal. Aquesta cessió quedaria supeditada a què es presentés una proposta econòmicament viable i sostenible d'edificació destinat a habitatge assequible.

4.4.2. Polítiques de rehabilitació d'immobles destinats a habitatge

Polítiques de rehabilitació d'immobles

En els darrers anys, des de l'Ajuntament s'han desenvolupat polítiques de rehabilitació de l'habitatge (apartat 2.2). No obstant això, es considera necessari reforçar aquesta línia. En aquest apartat es proposen tres alternatives d'acció possible en matèria de rehabilitació d'immobles d'ús residencial i que poden ser individuals o complementàries entre elles:

A. Pla integral de rehabilitació d'habitatges vinculat a plans d'ocupació municipals.

Aquesta actuació es desenvoluparia mitjançant les següents fases:

- a) Convenis de rehabilitació entre Ajuntament i propietaris de pisos desocupats per a ser incorporats a la borsa de lloguer social;
- b) Convocatòria de plans d'ocupació municipals amb l'objectiu d'actuar en les rehabilitacions conveniades entre Ajuntament i propietaris de pisos desocupats. Prèviament es realitzaria un programa de formació en l'àmbit de la rehabilitació, adreçat a les persones subjectes a aquesta convocatòria;
- c) Incorporació dels habitatges rehabilitats a la borsa de lloguer social.

Aquesta proposta suposaria que l'Ajuntament assumís la inspecció per establir quins habitatges compleixen els requisits per a ser admesos en el pla de rehabilitació, els convenis amb la propietat, la convocatòria dels plans d'ocupació, la formació dels treballadors, el seguiment i avaluació del procés de rehabilitació i la integració en la borsa de lloguer.

La següent alternativa té unes altres bases:

B. Promoció de la rehabilitació dels habitatges i incorporació a la borsa de lloguer social.

Aquesta actuació es desenvoluparia mitjançant les següents fases:

- a) Es destinaria una partida del pressupost municipal anual per a la rehabilitació d'habitatges amb la finalitat d'incorporar-los a la borsa de lloguer social;
- b) La rehabilitació de l'habitatge seria adjudicada i encarregada a una empresa externa;
- c) Incorporació dels habitatges rehabilitats a la borsa de lloguer social.

Aquesta proposta suposaria que l'Ajuntament assumís la inspecció per establir quins habitatges compleixen els requisits per a ser admesos en el pla, els convenis amb la propietat, la convocatòria de licitació i adjudicació, l'avaluació del procés de rehabilitació i la integració en la borsa de lloguer social.

La tercera opció seria:

C. Convocatòria anual d'unes noves bases per a la subvenció de rehabilitació d'habitatges.

Es convocarien unes bases de subvenció anuals amb la finalitat de promoure la rehabilitació d'habitatges entre la població vallenca.

Indicar que, sigui quina sigui de les alternatives que es realitzin, aquesta/aquestes haurà/hauran d'actuar prioritàriament al Barri Antic.

No obstant les diverses accions proposades, en el moment de desenvolupar-se i estudiar-se les polítiques de rehabilitació d'immobles, podran sorgir-ne de noves o variables de les proposades en el Pla Local d'Habitatge.

Ley 8/2013 de Rehabilitación, recuperación y renovación urbana

Finalment, hi ha una darrera acció a realitzar, i és la d'explorar totes les possibilitats que permet per a l'Ajuntament la *Ley 8/2013 de Rehabilitación, recuperación y renovación urbana*.

4.4.3. Ajuts municipals específics per al lloguer d'habitatges per situacions d'emergència social

Establir una línia d'ajuts municipals específics per al lloguer d'habitatge per a persones i/o llars en situació d'emergència social provocada per un procediment d'execució hipotecària.

4.5. CONTINUÏTAT DE LES LÍNIES D'ACCIÓ MUNICIPAL EN MATÈRIA D'HABITATGE

Com ha estat vist en la memòria del PLH, l'Ajuntament de Valls de fa anys ha endegat diverses línies d'actuació en relació l'habitatge i que afronten diverses de les problemàtiques socials que hi ha anat associades, des de la creació de la borsa d'habitatge fins els ajuts d'urgència per al pagament de lloguers o serveis, des de la captació d'habitatge per al lloguer assequible fins l'assessorament per a les dificultats en el pagament de crèdits hipotecaris o els lloguers, etc. Així doncs, és molt important la seva continuïtat. Aquestes línies d'actuació són:

- Col·laboració amb els Serveis Socials
- Borsa d'Habitatge
- Oficina Local d'Habitatge
- Registre de sol·licitants d'habitatge
- Mediació en el deute hipotecari (ofideute)
- Mediació en els llançament per impagaments de lloguer

- Mediació amb les entitats financeres
- Gestió i informes per al conveni de creació d'un fons social d'habitatges.

A un termini mitjà i possiblement fora de l'horitzó temporal del PLH, no es pot descartar encetar un altre tipus d'intervenció sobre l'habitatge i que passaria per l'adquisició municipal de pisos susceptibles d'entrar a formar del Patrimoni de Sòl i Habitatge Municipal (PSHM). No obstant aquesta actuació queda vinculada a la disponibilitat econòmica de l'Ajuntament, fortament condicionada per les polítiques de contenció econòmica imposades pel Govern de l'Estat i també a la calendarització d'actuacions que no emanen del PLH però que si podrien beneficiar al PMSH. Per tant, aquesta és una línia d'actuació que no s'incorpora al PLH però que s'apunta com de futur.

5. SEGUIMENT I EXECUCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE

Per al seguiment del desenvolupament de les actuacions proposades en el Pla i la seva execució, es proposen dues línies.

5.1. CREACIÓ D'UNA COMISSIÓ DE SEGUIMENT I EXECUCIÓ DEL PLH

Aquesta comissió seria l'encarregada de fer el seguiment del desenvolupament i l'execució de les actuacions proposades en el Pla. Serà la responsable de l'execució del Pla Local d'Habitatge i de la coordinació de les diverses actuacions.

La comissió actuarà com a equip interdisciplinari i transversal amb funcionament regular durant la vigència del Pla.

La comissió hauria d'estar formada, com a mínim, per representants de:

- Provalls,
- Coordinador o tècnic encarregat de l'Àrea on s'adscrigui la regidoria d'habitatge
- Tècnic/s del servei jurídic
- Tècnic/s dels serveis socials
- Arquitecte municipal
- Regidor/s competents en matèria de:
 - Habitatge
 - Urbanisme / planejament
 - Barri Antic
 - Serveis Socials

La comissió hauria de realitzar reunions periòdiques de seguiment i avaluació del desenvolupament i implementació del Pla Local d'Habitatge.

La coordinació i la dinamització de la comissió recaurà en la regidoria d'habitatge.

5.2. CREACIÓ D'UNA TAULA PER L'HABITATGE SOCIAL

La finalitat de creació d'aquesta taula és la d'establir un òrgan consultiu i propositiu per tal que d'articular propostes i participar en el seguiment del desenvolupament del PLH.

La taula a més, podria crear una comissió de treball per definir actuacions i col·laboracions concretes amb entitats financeres que siguin propietàries de pisos buits i per facilitar la recerca d'acords amb la SAREB.

Aquesta taula hauria de ser formada per, com a mínim:

- Plataforma d'afectats per la hipoteca (PAH)
- Càritas
- Creu Roja
- Ofideute
- Provalls
- Pla d'inclusió social
- Serveis Socials
- Tècnics municipals competents en els àmbits social i d'habitatge
- Regidors competents en els àmbits social i d'habitatge.

La taula hauria de realitzar reunions periòdiques d'articulació de propostes, a banda de poder ser convocada com a òrgan consultiu per al desenvolupament i l'execució de les actuacions del PLH.

