

## Resum de les prestacions d'urgència atorgades, 2022

Ajuts econòmics	2022
Famílies amb suport d'alimentació	304
Persones beneficiaries del suport d'alimentació	763
Ajuts relacionats amb l'habitatge	62
Ajuts de subsistència	33
Ajuts pagament rebuts de subministraments	562
Persones que han rebut suport de subministraments	215
Ajuts per a pagament de farmàcia	8
Ajuts IBI	41
Ajuts exempció taxa escombraries	75
Ajuts per transport	1
Ajuts per material escolar	257
Ajuts per a ensers de la llar	9

Font: Memòria del Departament de Polítiques socials, comunitàries i diversitat

Tanmateix, el nombre d'ajuts al lloguer adjudicats des de la Generalitat, està al voltant dels 160-170 ajuts anuals.

	2019	2020	2021
Ajuts d'urgència al lloguer	2	9	10
Ajuts al lloguer	160	197	166
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>206</b>	<b>176</b>

Font: Diputació de Barcelona

El perfil d'aquestes llars és principalment famílies migrades procedents d'Hondures, Colòmbia i Equador, formades per dones soles o mares amb fills, i es concentren sobretot en el barri del Centre i de Les Planes.

Pel que fa els casos de desnonament, d'acord amb les dades del Servei d'intermediació del deute hipotecari el darrer any 2022 es van iniciar 7 expedients, sent un total de 78 des del 2012. Del conjunt d'expedients iniciats la meitat han estat per deute hipotecari i una tercera part per deute de lloguer.

### Expedients SIDH

Estat	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
Iniciats	0	0	0	7	12	13	11	9	9	10	7	78
<b>Àmbits d'actuació</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>total</b>
Totals	0	0	0	7	12	13	11	9	9	10	7	78
Hipotecari	0	0	0	7	8	11	6	3	1	2	2	40
Consum				0	0	0	0	0	1	0	0	1
Lloguer					4	2	5	6	3	4	2	26
Ocupacions									4	4	3	11

Font: Diputació de Barcelona

### 2.5.3. Demanda exclosa i cobertura de necessitats

Per quantificar el volum de demanda que, a causa del seu nivell econòmic, quedarà exclosa de l'accés a l'habitatge del mercat lliure es contraposen les projeccions demogràfiques de creació de noves llars amb els resultats de l'estudi de mercat immobiliari (preus de l'oferta actual). Així doncs, és possible establir la *frontera d'accessibilitat* o valor mínim que permet l'accés al mercat de l'habitatge independentment de les característiques d'aquest. En el càlcul d'aquesta frontera, hem considerat els següents valors:

- El preu de l'habitatge en propietat, concretament, el preu mitjà de l'oferta d'habitatge plurifamiliar de segona mà observat en el moment de recollida de la mostra, això és 3.000€/m<sup>2</sup> construïts.
- El preu de l'habitatge de lloguer, concretament, el preu mitjà de l'oferta plurifamiliar existent al mercat en el moment de la recollida de la mostra (12€/m<sup>2</sup>).
- Els preus dels habitatges amb protecció oficial tenint en compte que Sant Joan Despí es troba ubicat a la zona A pel que fa al màxim del preu de venda o lloguer de l'habitatge amb algun tipus de protecció oficial segons el Decret 75/2014, de 27 de maig. S'ha considerat una superfície mitjana de l'habitatge de 70m<sup>2</sup> construïts sense annexos i s'ha tingut en compte les tipologies existents segons la normativa vigent. En aquest sentit, cal mencionar que s'ha utilitzat el valor construït per tal de comprar els habitatges d'HPO amb els lliures i la ràtio que s'ha aplicat entre unitats d'útil a construït és de 0,75.
- La hipoteca resultant en les situacions de compra-venda, està calculada sobre el 100% del valor de l'habitatge amb un interès fix constant del 3% i a un termini de 30 anys a fi de ser utilitzada com a valor instrumental per a la comparativa de preus i esforç econòmic. Cal tenir present que per a la compra es necessita disposar del 20-30% del preu de l'habitatge.

A partir de la distribució de la població per trams d'ingressos de les llars publicades a l'Enquesta de Condicions de Vida per Catalunya i tenint en consideració que la ciutat té un nivell d'ingressos de les llars per sobre i, alhora, tenint en consideració que la despesa en l'habitatge no superi el 30% dels ingressos disponibles de la llar, s'estableixen els ingressos necessaris (mensuals i anuals) que ha de tenir una llar per accedir a cada segment de l'oferta. D'aquest creuament s'obté el percentatge de població que quedaria exclosa de cadascun dels segments d'habitatge.

Tipologia i règim	Preu	Preu m2 constr	Mensualitat hipoteca / lloguer 100%	Ingressos mensuals necessaris (<30%)	Ingressos anuals necessaris	% població exclosa general
Habitatge en propietat plurifamiliar 2a mà	210.000 €	3.000 €	885 €	2.951 €	35.415 €	55
Lloguer preu de mercat	840 €	12,0 €	840 €	2.800 €	33.600 €	51
Habitatge protegit concertat (HPC)	157.588 €	2.251 €	582 €	1.942 €	23.299 €	33
HPO compra-venda règim general	125.246 €	1.789 €	463 €	1.543 €	18.517 €	22
HPO compra-venda règim especial	110.079 €	1.573 €	407 €	1.356 €	16.275 €	17
Lloguer habitatge protegit concertat	467 €	7 €	467 €	1.556 €	18.669 €	22
Lloguer habitatge protegit règim general	470 €	7 €	470 €	1.566 €	18.795 €	22
Lloguer habitatge protegit règim especial	413 €	6 €	413 €	1.181 €	14.166 €	17

Càlcul per un habitatge de 70m<sup>2</sup> construïts (ràtio útil a construït del 0,75)  
Hipoteca del 100% a un interès del 3% a 30 anys

Font: Elaboració pròpia

La taula mostra que, a causa dels elevats preus de l'habitatge del mercat lliure, les persones que volen accedir a un habitatge es troben que el cost mensual de la quota de lloguer és similar a la quota hipotecària que resultaria d'un habitatge plurifamiliar de les mateixes dimensions (tenint en compte el 100% de finançament i sense considerar la inversió/estalvi inicial). En aquest sentit, a més a més, remarcar que el preu de l'oferta de lloguer va incrementant paulatinament mes rere mes.

Els diferents règims de protecció oficial presenten un preu mitjà per sota el mercat lliure i, per tant, poden resoldre, en part, les necessitats d'habitatge de la població del municipi.

L'habitatge protegit de compra en règim general, permet donar cobertura a un 80% de la població per una qüestió de renda, però cal tenir present que per fer el càlcul no s'ha tingut en consideració la capacitat d'estalvi de la població i la despesa prèvia d'aproximadament un 25-30% del preu final de l'habitatge. Tanmateix, cal considerar que des de fa anys, és la primera vegada que els tipus d'interès dels préstecs hipotecaris pugen i això podria condicionar la demanda d'hipoteques i conseqüentment un augment del lloguer. En aquest sentit, la situació del mercat de l'habitatge es situa a paràmetres de l'any 2017 i, per tant, això marcarà la tendència de futur.

En conseqüència, el règim de lloguer permetria cobrir un major ventall de la demanda exclosa, tot i que encara restaria un 17% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial en el preu del mòdul màxim.

#### 2.5.4. Perfil dels sol·licitants d'habitatge protegit

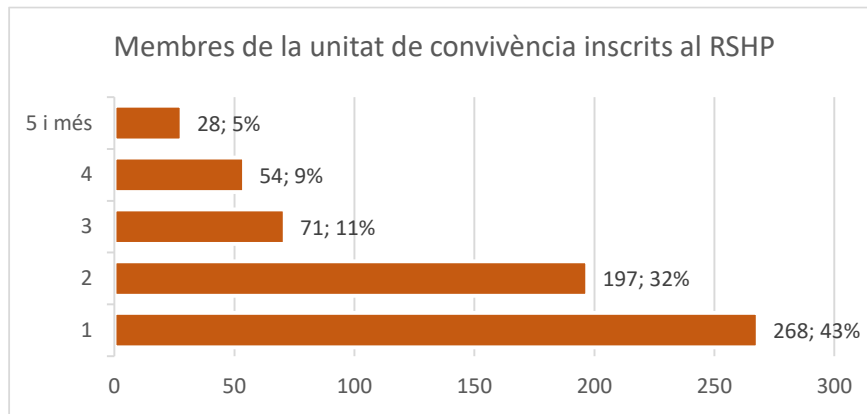
El registre de sol·licitants d'habitatge de protegit a Sant Joan Despí consta a data de desembre de 2022 de 618 inscrits, mentre que el juliol de 2023 havia incrementat fins a 1.014 inscrits, derivat de les noves promocions per adjudicar. Són principalment llars joves entre 25 i 65 anys, amb un 37-42% de primera emancipació (25-34 anys) i un 50-54% de llars adultes amb situacions diverses (35 a 65 anys). Les llars de persones d'edat avançada són el 6-8% dels inscrits.

El règim sol·licitat (any 2022) és preferentment la compra enfront el lloguer, tot i que hi ha un percentatge que demanda lloguer amb opció de compra.

Lloguer	194	31%
Compra	253	41%
Lloguer/compra	171	28%

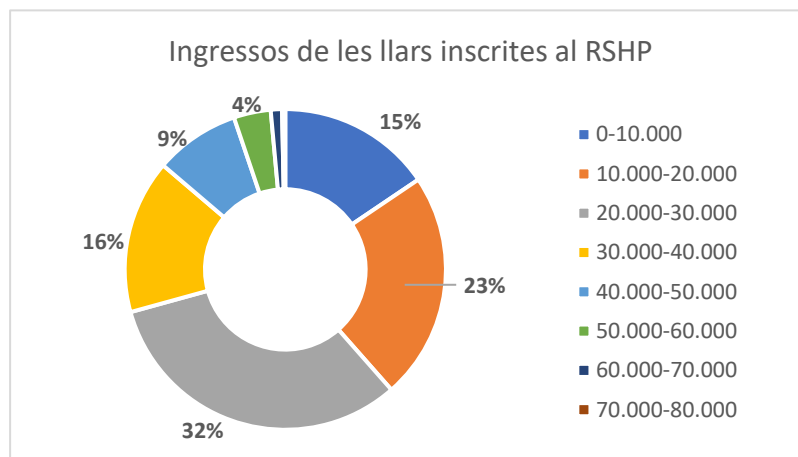
<25 anys	16	3%
25-34 anys	229	37%
35-44 anys	159	26%
45-65 anys	174	28%
>65 anys	40	6%

Pel que fa la dimensió de les llars, el 75% dels inscrits són llars formades per 1 o 2 membres, això és 465 llars, mentre que les unitats de convivència de 3 o més membres representen el 25% restant dels inscrits.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants (2022)

En relació als ingressos familiars, la mitjana dels inscrits el 2022 té uns 24.144€ anuals. Tot i així hi ha un 15% dels sol·licitants que es troben per sota els ingressos mínims de 10.000€/any, sobretot llars amb un únic o dos membres, i un 23% que declara tenir uns ingressos entre 10.000 i 20.000€ l'any. Tanmateix, existeix un volum rellevant de llars amb uns ingressos per sobre els 30.000€ (30% del total).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants (2022)

Ingressos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
0-10.000	53	26	7	6	2	2				96
10.000-20.000	74	41	11	8	4	1	1	1	1	142
20.000-30.000	101	60	14	13	4	6	1			199
30.000-40.000	30	36	16	11	3					96
40.000-50.000	8	23	12	8	2					53
50.000-60.000	2	10	5	6						23
60.000-70.000		1	4	2						7
70.000-80.000			2							2
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>197</b>	<b>71</b>	<b>54</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>618</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del registre de sol·licitants (2022)

### 3. El parc d'habitatges

#### 3.1. Característiques generals del teixit residencial

El parc residencial de Sant Joan Despí consta de 13.490 habitatges segons el cadastre a febrer de 2023, el 90,5% dels quals són habitatges principals.

#### 3.2. La qualitat del parc

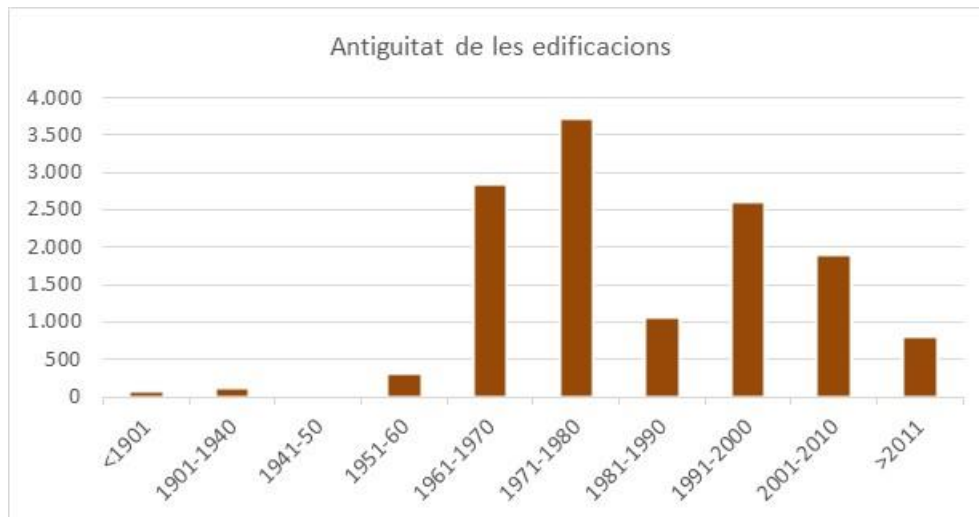
##### Antiguitat

Segons cadastre, el 2023 hi havia 13.490 habitatges en el municipi de Sant Joan Despí. El fort creixement del municipi es dona a partir del 1960 i concentra un 49% del parc entre els anys 1960 i 1980, mentre que un altre 47% es distribueix entre els anys 1980 i l'actualitat, sent els períodes de 1990-2010 els de màxim creixement. Així doncs aquest darrer percentatge de parc té una antiguitat de menys de 40 anys, és a dir, és posterior al 1980 mentre que, la resta del parc té una antiguitat superior i, per tant, podem estimar que uns 7.121 habitatges tenen més de 45 anys. Conseqüentment, el parc d'habitatges té una antiguitat mitjana de 45 anys.

Antiguitat de les edificacions

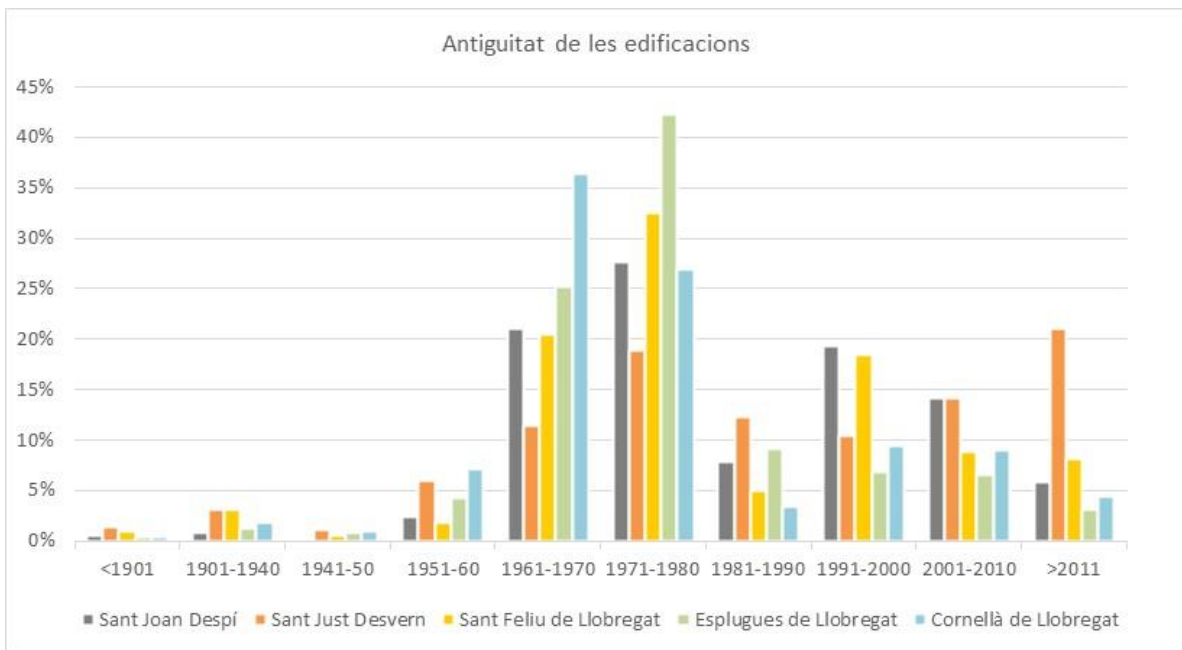
<1901	1901-1940	1941-50	1951-60	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	>2011	Total
75	120	37	323	2.840	3.726	1.055	2.616	1.903	795	13.490
0,6%	0,9%	0,3%	2,4%	21,1%	27,6%	7,8%	19,4%	14,1%	5,9%	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

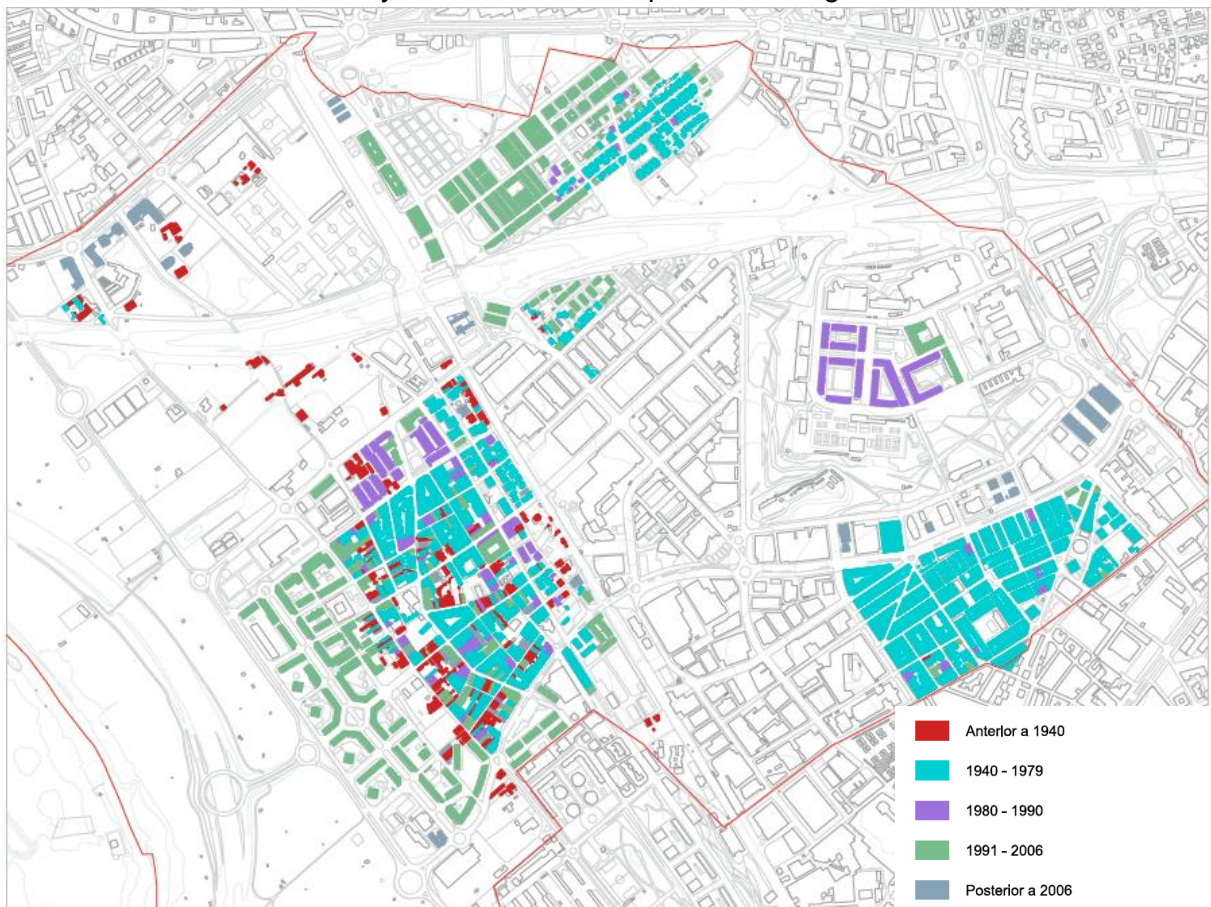
En relació amb els municipis de l'entorn, Sant Joan Despí té un parc important construït entre 1960 i 1980. Tot i així, destaca un percentatge del parc construït entre el 1991 i el 2010 i per tant força recent. En aquest sentit, Sant Just Desvern també ha tingut un producció d'habitatge rellevant les darreres dues dècades mentre que Cornellà i Esplugues de Llobregat han frenat el seu creixement.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

Si analitzem l'antiguitat dels edificis en relació amb la normativa vigent i els diferents codis tècnics de l'edificació, hi ha 12.237 habitatges en el municipi anteriors a l'aprovació CTE.

#### Any de construcció del parc d'habitatges



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

## Estat de conservació

Segons les darreres dades disponibles del cens del 2011, Sant Joan Despí tenia 275 edificis en mal estat, i per tant afectant a 1.651 habitatges. Per contra, el 85,4% del parc construït es trobava en bon estat, una xifra per sota la mitjana de la comarca del Baix Llobregat i de la província de Barcelona, en que el percentatge d'edificis en bon estat es situava al 92,7% i el 91,7% respectivament.

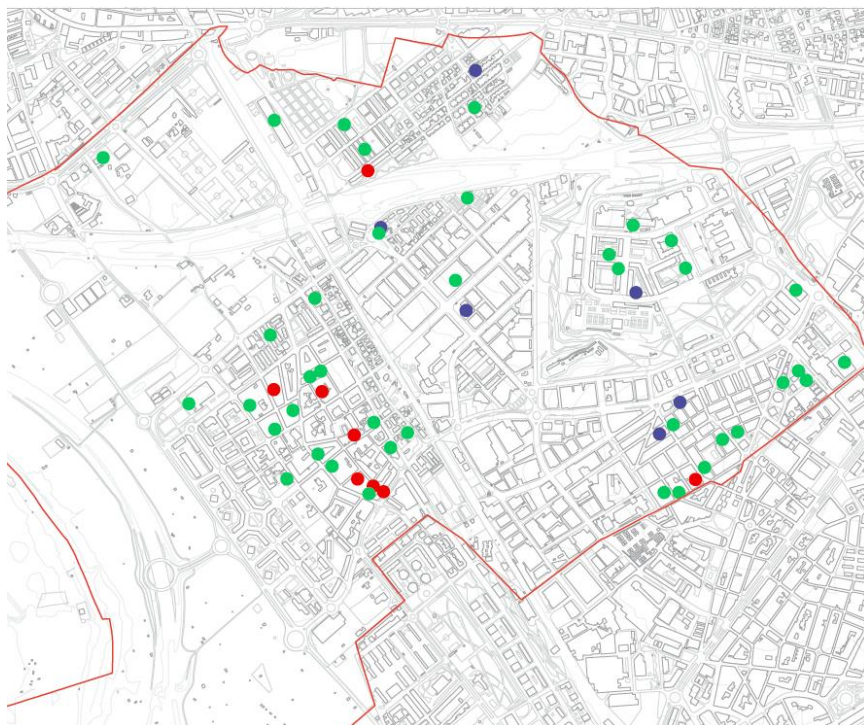
Estat de conservació dels edificis i habitatges de Sant Joan Despí

	Edificis		Habitatges	
<b>Ruïnós</b>	12	0,6%	190	1,4%
<b>Dolent</b>	76	4,0%	600	4,3%
<b>Deficient</b>	187	10,0%	861	6,1%
<b>Bo</b>	1.603	85,4%	12.418	88,3%
<b>Total</b>	1.878	100,0%	14.069	100,0%

Font: Cens 2011

Per tal d'acotar una mica més la informació sobre l'estat del parc d'habitatges, s'ha observat que en els darrers sis anys s'han sol·licitat 164 llicències d'obres menors i de rehabilitació sol·licitades, sobretot en els barris del Centre i de Les Planes. De la mateixa manera, les ordres d'execució en aquest mateix període han estat un total de 53, i també en aquests barris, les quals tenen un parc més envellit.

## Llicències sol·licitades



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>OMJ</b>	5	5	4	7	6	8
<b>OMJ REHAB</b>	8	5	4		3	7
<b>OM</b>	18	22	19	14	25	39

En aquest sentit, els ajuts del Consorci metropolità de l'habitatge han anat encaminats a resoldre els dèficits del parc d'habitatges. Ambtot, el nombre d'ajuts concedits entre els 2018 i el 2022 han estat un total de 106, bona part d'ells (74 ajuts) durant la vigència del Pla de barris l'any 2018.

A més a més, en aquest mateix període s'han adjudicat 26 ajuts d'habitabilitat i l'ajuntament va concedir ajuts per a la rehabilitació a 14 edificis.

### **Eficiència energètica**

En el municipi s'han realitzat 4.466 certificats energètics fins a data d'avui i del conjunt, més de la meitat han obtingut la qualificació E i el 27% la lletra F i G. Hi ha 30 certificats que tenen la lletra A i que representen 721 habitatges, principalment edificis plurifamiliars de nova construcció.

El motiu del certificat és similar per nova construcció que per lloguer, ambdós obligatoris amb la normativa vigent, mentre que els certificats voluntaris o per sol·licitud d'ajuts representen el 5% del total.

<b>Qualificació</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
A	30	0,7%
B	63	1,4%
C	83	1,9%
D	364	8,2%
E	2.693	60,3%
F	524	11,7%
G	709	15,9%
<b>Total</b>	<b>4.466</b>	<b>100,0%</b>

Font: Icaen

	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
<b>Lloguer</b>	1.992	44,6%
<b>Nova construcció</b>	2.183	48,9%
<b>Sol·licitud d'ajuts</b>	138	3,1%
<b>Certificació voluntària</b>	96	2,1%
<b>Altres</b>	57	1,3%
<b>Total</b>	<b>4.466</b>	<b>100,0%</b>

Font: Icaen

### **Accessibilitat**

D'acord amb el darrer cens disponible del 2011, a Sant Joan Despí hi havia 913 edificis de PB+3 o més, dels quals 593 no disposarien d'ascensor.

Sant Joan Despí té un percentatge d'edificis de PB+3 o més sense ascensor del 65% sobre el total d'aquests edificis mentre que els municipis de l'entorn tenen una proporció més baixa, malgrat tenir en alguns casos un major nombre d'edificis en valor absolut.



## Edificis segons instal·lacions

	Accessible	Amb ascensor	Amb gas	Amb evacuació d'aigües residuals. Per claveguera	Amb evacuació d'aigües residuals. Per altre sistema	Total edificis
D'1 planta	92	0	122	195	2	197
De 2 plantes	160	6	352	417	4	421
De 3 plantes	39	56	290	342	5	347
De 4 plantes	47	96	376	512	18	533
De 5 plantes	32	78	156	171	7	178
De 6 plantes	39	114	142	164	4	168
De 7 plantes	16	25	23	26	1	27
De 8 plantes	3	4	3	4	0	4
De 9 plantes	1	1	1	1	0	1
De 10 plantes i més	1	2	2	2	0	2
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>382</b>	<b>1.467</b>	<b>1.834</b>	<b>41</b>	<b>1.878</b>

Font: Cens d'habitatges 2011

Edificis de PB+3 o més		
	edificis sense ascensor	% sense ascensor/total
<b>Sant Joan Despí</b>	593	65,0%
<b>Sant Just Desvern</b>	131	50,2%
<b>Sant Feliu de Llobregat</b>	302	31,6%
<b>Esplugues de Llobregat</b>	406	41,7%
<b>Cornellà de Llobregat</b>	1.049	56,1%

Font: Cens d'habitatges 2011

### 3.3. L'ús del parc

#### Habitatges buits

L'ajuntament disposa d'un estudi sobre la *Detecció d'indicis d'habitatges desocupats al municipi* elaborat l'any 2019 per la Diputació de Barcelona en què a partir de diverses font d'informació com són les estadístiques oficials del cens d'habitatge del 2011, el padró d'habitants, els consums d'aigua, les transmissions d'habitatges a persones jurídiques i els habitatges sense títol habilitant propietat d'entitats financeres, fa una aproximació als possibles habitatges buits del municipi.

En aquest estudi s'estima que a Sant Joan Despí hi hauria un màxim de 2.166 habitatges desocupats segons padró, mentre que aquesta xifra es redueix considerablement si tenim en compte el cens del 2011, i encara més si ens fixem en els consums d'aigua, en que la xifra d'habitatges buits es situa entorn les 144 unitats.

Fonts de dades						
	Cens d'habitatges de 2011	Padró d'habitants a 2018	Direcció General del Cadastre de 2018	Companyia d'aigües a 2017	Impost de plusvàlues entre 2007 i 2018	Agència d'Habitatge de Catalunya a 2018
<b>Nombre d'habitatges</b>	Habitatges familiars <b>13518</b>	Total d'habitatges <b>14314</b>	Béns immobles amb us residencial <b>13038</b>			
<b>Indicis generals d'habitatges desocupats</b>	Habitatges vacants i secundaris <b>1281</b>	Habitatges sense empadronament vigent <b>2166</b>				
<b>Indicis puntuals de desocupació d'habitatges</b>				Habitatges amb consum anormalment baix d'aigua <b>144</b>	Transmissions d'habitatges de persones físiques a jurídiques <b>149</b>	Habitatges buits de les entitats financeres <b>11</b>

Font: Estudi *Detecció d'indicis d'habitatges desocupats al municipi de Sant Joan Despí*

Pel que fa els habitatges buits de grans tenidors, actualment el municipi té 65 habitatges registrats.

### Habitatges ocupats

El novembre de 2022, l'Ajuntament tenia identificats 15 habitatges ocupats de forma irregular en els quals hi vivien un total de 54 persones. Les llars que viuen en forma d'ocupació estan formades principalment per 3 o 4 membres i del conjunt de persones, 27 són menors.

Des dels serveis tècnics municipals es té la percepció que hi ha més ocupacions, sobretot en plantes baixes de locals comercials i en que la població no s'empadrona.

Per fer front a aquestes situacions, el Consistori disposa d'un protocol per valorar empadronaments en cas de detectar situacions d'inseguretat i risc per la població.

## **4. El planejament urbanístic**

### **4.1. Planejament urbanístic municipal**

El planejament vigent és el Pla General Metropolità de Barcelona (PGM 76), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976 i publicat al BOP el 19 de juliol de 1976.

Tant la gran demanda per part de les institucions, professionals i públic en general, com les modificacions introduïdes en la normativa des d'aquella data, feien necessària la seva revisió. Així, l'extingida Corporació Metropolitana de Barcelona (C.M.B.) va elaborar i tramitar una proposta de modificacions que, amb algunes esmenes introduïdes per la Direcció General d'Urbanisme, va ser finalment aprovada pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 8 d'agost de 1988, i publicada al DOGC 1077 de 5 de desembre de 1988.

Donat que es tracta d'un planejament general força antic ha sofert nombroses modificacions puntuals posteriors per tal de poder adaptar-lo a les noves necessitats en matèria d'usos i intensitats. Pel que fa el planejament derivat aquest ha estat executat en gran part, pel que ens trobem amb una trama urbana consolidada que ha exhaurit la major part del sòl destinat a implantació d'usos residencials.

Dites alteracions sofertes pel règim del sòl des del 1976, any en que es va aprovar el Pla General Metropolità, s'han anat recollint en diverses actualitzacions fetes fins la data de redacció del present Pla. L'última actualització de la documentació gràfica, realitzada per Àrea Metropolitana de Barcelona el 16 de juliol de 2008, recull recents modificacions de planejament general que afectaven a la classificació del sòl i d'altres actuacions de desenvolupament de planejament derivat en sectors de sòl urbanitzable.

### **4.2. Estat d'execució del sòl residencial**

#### **Sòl urbà consolidat residencial**

El sòl urbà del municipi –tant consolidat com no consolidat- (318,20Ha) representa el 51,59% del sòl total (616,83Ha).

En general el grau de colmatació del sòl urbà residencial és molt alt i en els darrers anys el creixement del sector de la construcció ha contribuït a aquest procés: s'han consolidat moltes operacions de reforma i densificació urbana.

Com a oferta residencial latent, susceptible d'aportació de nous habitatges al mercat immobiliari dins del sòl urbà consolidat, es consideren aquells habitatges que actualment es troben en construcció i aquells que provindran de promocions resultat de l'execució urbanística del planejament derivat o polígons d'actuació urbanística:

- a) Habitatges en construcció o pendents de construir: En el sector de l'entorn de la Ciutat Esportiva del FCB, que ja ha completat l'execució urbanística i per tant es pot considerar sòl urbà consolidat, queda un potencial de 230 habitatges (tots ells lliures) per executar.

- b) Solars en SUC: Considerant aquells solars en sòl urbà consolidat fora d'àmbits de planejament derivat, hi ha 11 solars amb un potencial d'aproximadament 2.000m2 de sostre i 25 nous habitatges lliures.

	<b>superfície</b>	<b>sostre</b>	<b>habitatges</b>
<b>clau 15</b>	1067	960,3	12
<b>clau 13b</b>	359	646,2	8
<b>clau 12</b>	224	313,6	4
<b>clau F</b>	139	139	1
<b>Total</b>	<b>1.789,00</b>	<b>2.059,10</b>	<b>25</b>

- c) D'altra banda es considera una oferta potencial de 80 habitatges dotacionals que es podrien construir en terrenys municipals del sector Torreblanca que actualment tenen la qualificació de sistema d'equipaments comunitaris i que, en virtut del que preveu la Llei d'urbanisme, es podrien destinar a aquest fi..

### **Sòl urbà no consolidat i urbanitzable residencial**

El sòl urbà no consolidat del municipi (37,08 Ha) representa el 6,01% del terme municipal. Dins del sòl urbà no consolidat trobem aquells sectors de planejament derivat o aquells polígons d'actuació urbanística que han estat delimitats com a conseqüència de modificacions puntuals del Pla General Metropolità.

Segons el grau de definició de la corresponent modificació puntual proposada, els terrenys inclosos en aquests àmbits necessitaran de la redacció del planejament derivat corresponent i/o de la seva execució urbanística per esdevenir sòl urbà consolidat. En aquells àmbits corresponents a polígons o unitats d'actuació a on només els manca l'execució urbanística per esdevenir sòl urbà consolidat, s'haurà de redactar el corresponent projecte de gestió urbanística.

Atès que tots els àmbits d'estudi són sectors o polígons residencials, caldrà desenvolupar-los, preferentment pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, pel que s'haurà de redactar el un Projecte de reparcel·lació i materialitzar les corresponents cessions a l'administració actuant que estableix la legislació urbanística vigent.

Per una banda tenim com a potencial els àmbits de Modificacions de PGM en curs, encara en fase de tramitació, que generaran nous habitatges tant lliures com protegits:

- Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Parc de Sant Pancraç  
Actualment compta amb aprovació inicial. Té un potencial total de 81 habitatges dels quals 48 son habitatges lliures i 33 habitatges protegits.
- Modificació puntual de Pla General Metropolità a l'illa entorn de l'estació de Rodalies

Actualment compta amb aprovació inicial. Té un potencial total de 394 habitatges dels quals 219 son habitatges lliures i 175 habitatges protegits.



Per altra banda, alguns Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà ja aprovats definitivament, actualment en curs d'execució, i que per tant representen un potencial d'habitatges a curt termini:

- Pla de Millora Urbana del Polígon PA2 de la MPGM Av Barcelona – c/ Font Santa- c/ dels Frares.

Aprovat definitivament el 2019. Execució en curs. Té un potencial total de 210 habitatges dels quals 151 son habitatges lliures i 59 habitatges protegits.

- Pla de Millora Urbana del Polígon PA9 de la MPGM Av Barcelona – c/ Font Santa- c/ dels Frares.

Aprovat definitivament l'any 2019. Execució en curs. Té un potencial total de 145 habitatges dels quals 105 son habitatges lliures i 41 habitatges protegits.

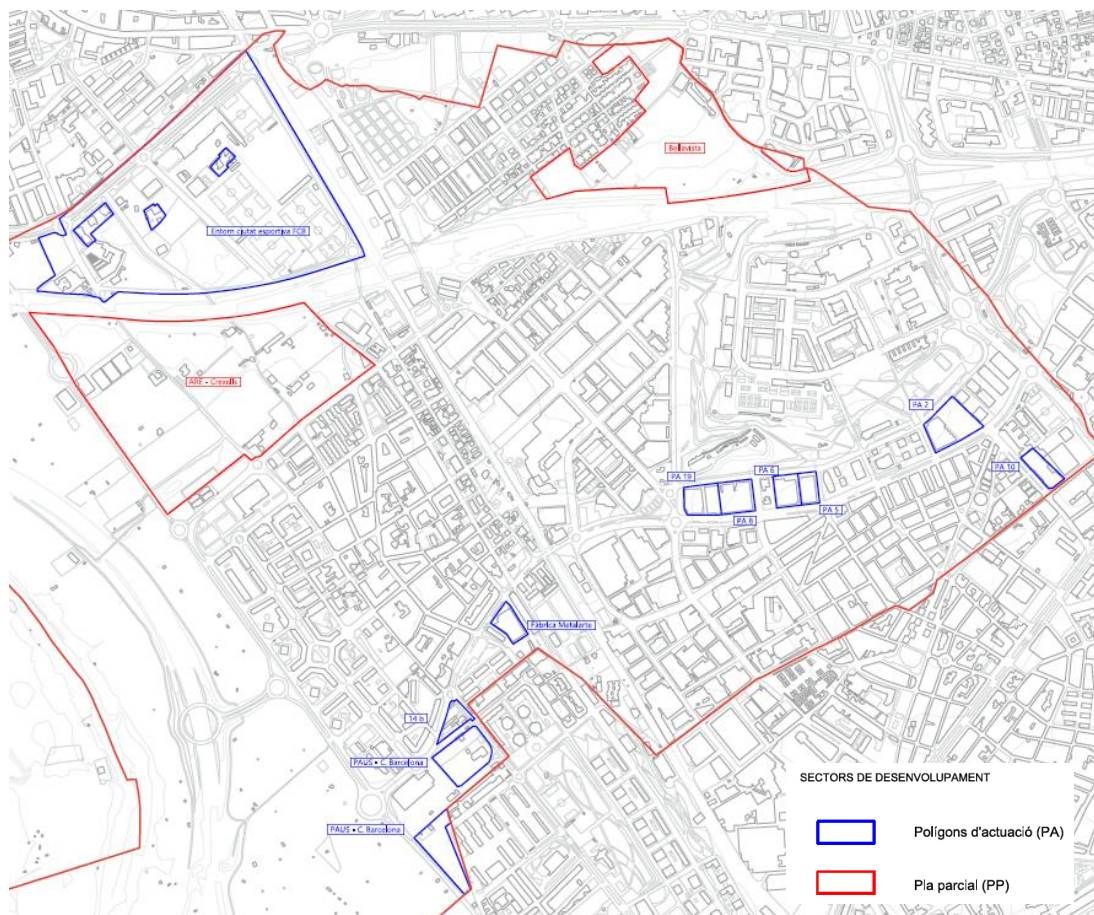
També hi trobem diversos Polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament que no han iniciat el seu desenvolupament, i per tant representa un potencial d'habitatges més a llarg termini

- Polígon d'actuació PA5: Potencial total de 73 habitatges dels quals 41 son habitatges lliures i 32 habitatges protegits.
- Polígon d'actuació PA6: Potencial total de 50 habitatges dels quals 28 son habitatges lliures i 22 habitatges protegits.
- Polígon d'actuació PA8: Potencial total de 121 habitatges dels quals 68 son habitatges lliures i 53 habitatges protegits.

- Polígon d'actuació PA10: Potencial total de 93 habitatges dels quals 52 son habitatges lliures i 41 habitatges protegits.

Finalment, el sòl urbanitzable delimitat del municipi (6,16Ha) representa l'1,00% del sòl total. En aquesta classe de sòl hi ha tres sectors de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat, urbanitzats o en procés d'urbanitzar, que representen el següent potencial:

- Sector Bellavista: Potencial total de 712 habitatges dels quals 592 son habitatges lliures i 120 habitatges protegits.
- Sector Suris-ITV: Potencial total de 368 habitatges dels quals 121 son habitatges protegits. Actualment hi ha 53 habitatges protegits amb llicència.
- Àrea Residencial Estratègica Can Crexells: Potencial total de 1.534 habitatges dels quals 767 son habitatges lliures i 767 habitatges protegits.



En resum, el potencial total d'habitatges del planejament és el següent:

Identificació		Determinacions respecte d'habitatges							
Classe sòl	Denominació	Estat de tramitació	Àmbit	Sostre residencial potencial (m2)			Nombre d'habitatges potencials		
				Lliure	HPO	TOTAL	Lliure	HPO	TOTAL
urbà consolidat procedent d'àmbits de planejament	MPGM CIUTAT ESPORTIVA FCB	AD (06.04.2009)					230		230
	Polígon PA-2	AD 2019	12.246	12.420,00	4.140,00	16.560,00	151	59	210
	Polígon PA-9	AD 2019	8.219	8.578,00	2.859,00	11.437,00	105	41	145
urbà no consolidat	MPGM ÀMBIT SANT PANCRÀÇ	AI					48	33	81
	MPGM ENTORN ESTACIÓ RENFE	AI					219	175	394
	Polígon PA-5	-		3.349,80	2.233,20	5.583,00	41	32	73
	Polígon PA-6	No iniciat		2.323,20	1.548,80	3.872,00	28	22	50
	Polígon PA-8	No iniciat		5.584,80	3.723,20	9.308,00	68	53	121
	Polígon PA-10	No iniciat		4.261,20	2.840,80	7.102,00	52	41	93
	<b>Total sòl urbà no consolidat</b>						<b>942</b>	<b>456</b>	<b>1.398</b>
Urbanitzable	PP BELLAVISTA	AD 2004	130.267	53.771,10	10.858,62	64.630,32	592	120	712
	SURIS-ITV	AD 2009		19.727,40	8.454,60	28.182,00	247	121	368
	ARE CAN CREXELLS	AD (17.06.2009)					767	767	1.534
		<b>Total sòl urbanitzable</b>						<b>1.606</b>	<b>1.008</b>
<b>TOTAL</b>							<b>2.548</b>	<b>1.464</b>	<b>4.012</b>

### 4.3. Potencial i previsions de creixement residencial els propers 6 anys

De tot el potencial anterior admès pel planejament, pel seu estat de desenvolupament i altres circumstàncies de la gestió urbanística, es pot estimar que només una part podrà executar-se dins del termini del PLH.

En concret, es preveu que del potencial total puguin materialitzar-se els següents:

- Els 80 habitatges dotacionals del sector Torreblanca, adjudicats a Visoren
- Els 230 habitatges lliures de l'entorn de la Ciutat Esportiva
- Els 151 habitatges lliures i 59 habitatges protegits del PA2
- Els 105 habitatges lliures i 41 habitatges protegits del PA9
- Els 53 habitatges protegits del sector SURIS-ITV
- Els 105 habitatges protegits de la UA4

En conjunt, representaria una previsió de creixement, al llarg dels propers sis anys, de:

- 486 habitatges lliures
- 258 habitatges protegits
- 80 habitatges dotacionals

De tots aquests, es preveu que siguin de promoció pública els que s'adjudiquin com a cessió d'aprofitament en l'àmbit del PA9 (35 habitatges). La promoció d'habitatges de la UA4 serà a

càrrec d'una cooperativa, i els habitatges dotacionals del sector Torreblanca s'adjudiquen a un tercer agent (Visorén) mitjançant concessió. La resta seran d'iniciativa privada.



## 5. Els recursos i les iniciatives existents

### 5.1. Organització municipal en relació a les polítiques d'habitatge

L'empresa municipal Aparcamientos Despí SAU (ADSA) és l'encarregada de prestar el servei d'informació i assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge i per tant fa la funció d'Oficina local d'habitatge d'acord amb el conveni de col·laboració i encàrrec entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A més a més, des de diferents departaments dels Consistori es dona suport a polítiques d'habitatges, concretament des d'urbanisme i des de serveis socials amb els ajuts a subministraments i exclusió residencial.

Les tasques d'ADSA en relació amb l'habitatge són:

- Gestió de l'oficina local d'habitatge i la Borsa d'habitatge: col·laboració amb l'Agència de l'habitatge, mitjançant els convenis subscrits, amb l'objectiu d'assegurar una prestació dels serveis i gestió d'ajuts relacionats amb l'habitatge, facilitant la proximitat de les gestions a ciutadania.

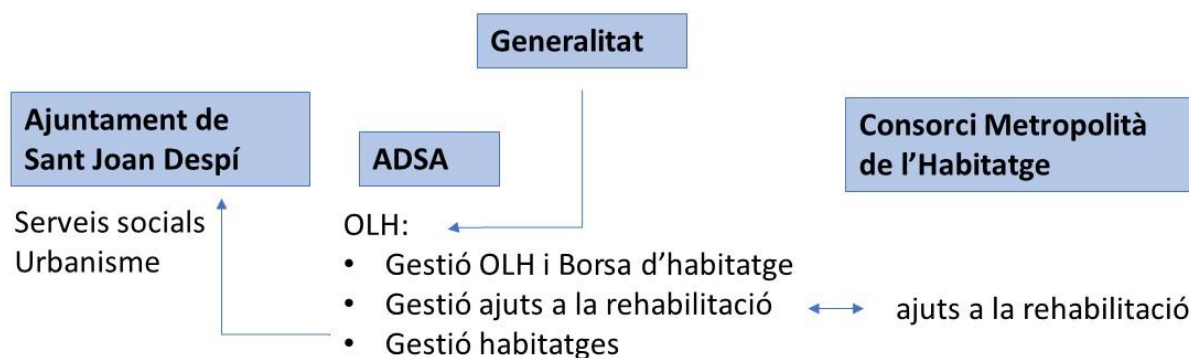
L'any 2021, l'OLH va atendre 7.710 persones, de les quals 4.000 telefònicament, 3.000 per correu electrònic i 710 de forma presencial.

Actualment hi ha 34 habitatges a la borsa d'habitatge.

- Manteniment i gestió dels habitatges propis: 153 de lloguer i 6 de lloguer amb opció de compra
- Gestió ajuts a la rehabilitació: en col·laboració amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge es gestiona ajuts a la rehabilitació d'habitatges de la localitat, són subvencionables les actuacions d'obtenció i/o millora de l'habitabilitat, actuacions d'adaptació de les instal·lacions de l'interior de l'habitatge, millores energètiques i de sostenibilitat, actuacions d'adaptació de la mobilitat de l'habitatge.

El nombre d'ajuts concedits a la rehabilitació entre els 2018 i el 2022 han estat un total de 106. A més a més, en aquest mateix període es van adjudicar 26 ajuts d'habitabilitat i l'ajuntament va concedir ajuts per a la rehabilitació a 14 edificis.

Els ajuts next generation es gestionen des del Consorci Metropolità de l'Habitatge. El programa C Habitatges, es gestiona des de l'OLH, mentre que la resta ho gestiona directament el Consorci amb els tècnics contractats per les comunitats de propietaris.



## 5.2. Recursos humans i econòmics municipals relacionats amb l'habitatge

Sant Joan Despí preveia amortitzar al llarg del 2023 una part del deute financer equivalent a 1.425.000€ i restaria pendent d'amortitzar uns 9.055.751€, tenint encara capacitat d'endeutament.

El balanç d'ingressos i despeses per l'exercici 2023 és de 56.651.440€. Els ingressos són procedents principalment d'impostos, taxes i transferències corrents, i les despeses es concentren sobretot en despeses corrents de béns i serveis.

Per l'any 2023 no es preveuen inversions en matèria d'habitatge.

PRESSUPOST GENERAL EXERCICI 2023 INGRESSOS : RESUM PER CAPÍTOLS		
Capítols	DENOMINACIÓ	Import 2023
1	Impostos directes	18.668.000
2	Impostos indirectes	1.250.000
3	Taxes,preus públics i altres ingressos	12.513.438
4	Transferències corrents	15.455.980
5	Ingressos patrimonials	345.000
6	Alienació d' inversions reals	1.000
7	Transferències de capital	4.155.016
8	Actius financers	75.000
9	Passius financers	4.188.006
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>56.651.440</b>

PRESSUPOST GENERAL EXERCICI 2023 DESPESES: RESUM PER CAPÍTOLS		
Capítols	DENOMINACIÓ	Import 2023
1	Despeses del personal	14.515.836
2	Despeses corrents de béns i serveis	26.707.339
3	Despeses financeres	389.500
4	Transferències corrents	4.904.243
6	Inversions reals	8.355.274
7	Transferències de capital	63.748
9	Passius financers	1.715.500
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>56.651.440</b>

Font: Ajuntament Sant Joan Despí

El personal de l'OLH està format per:

- 1 cap de l'oficina: realitza les tasques de direcció i coordinació de treball així com suport en les tasques de mediació amb els propietaris, seguiment i avaluació amb els diferents òrgans municipals i administracions.
- 1 assessora tècnica (advocada): tasques de mediació entre llogaters i propietaris, redacció de documents contractuals, assessorament jurídic i assessorament en temes normatius.
- 2 administratius: gestió dels diferents ajuts i totes les tasques bàsiques de l'OLH, i gestió i seguiment documental i ofimàtic.
- 1 tècnic: elaboració de memòries tècniques, avaluació projectes, gestió i valoració tècnica d'expedients d'habitabilitat de conservació i rehabilitació d'edificis. Inspeccions d'habitatges.

Les dedicacions del personal són, el cap de l'oficina de forma parcial en un 10%, l'assessora tècnica en un 50%, i les persones administratives i la tècnica un 100%.

Les despeses corrents anuals previstes pel 2023 de l'OLH associades principalment al personal ascendeixen als 144.293,50€.

Els ingressos obtinguts a través del conveni amb la Generalitat per l'OLH i la borsa són de 56.000€ i es corresponen a:

- Ingrés fix inicial a la signatura del conveni, a compte de l'aportació màxima per cobrir les despeses bàsiques d'atenció i assessorament en matèria d'habitatge, d'acord amb l'estructura de personal acreditada i en funció del nombre d'habitants als que l'oficina local dona servei.
- Ingrés en funció del nombre d'expedients tramitats en relació a les tasques que es deriven de les funcions dels compromisos del protocol anual. (gestió d'expedients de prestacions per al pagament del lloguer, expedients MIFO, especial urgència, registre de Sol·licitants, cèdules, contractes borsa de lloguer).

Els recursos d'ADSA corresponen als lloguers i venda dels habitatges i aparcaments de la seva propietat. També generen ingressos les encomandes de gestió que l'Ajuntament encarrega a ADSA en gestió i suport en equipaments municipals i en la gestió de l'aparcament regulat al municipi. La subvencions de capital consisteixen en la subsidiació dels interessos de las promocions de lloguer.

Tanmateix, és necessari el finançament aliè a llarg termini i els recursos de capital per l'exercici 2022 foren de 1.124.598€.

Des de serveis socials, el darrer any 2022 es va destinar un import de 40.860,10€ per al pagament dels subministraments. Aquest import s'ha reduït significativament respecte als anys anteriors per l'entrada en vigor del bo social que ha abaratit els costos de cada factura.

### **5.3. Principals iniciatives i programes relacionats amb l'habitatge**

L'Ajuntament de Sant Joan Despí, des de les diferents àrees ofereix diferents programes, serveis i iniciatives relacionades amb l'habitatge. Es fa un recull a continuació:

- Treball amb les companyies de llum, aigua i gas per fer front a la pobresa energètica
- Cobertura del pagament de rebuts a les famílies mitjançant el pagament directe dels subministraments
- Auditories energètiques a llars (15 habitatges)
- Mesa d'Emergència de la Generalitat
- Projecte d'Arranjaments d'Habitatges per a persones grans i amb discapacitats i/o dependències (12 habitatges)
- Projecte pilot "Puja i baixa" (12 persones usuàries)
- Ajuts municipals a la rehabilitació (14 edificis el 2018-2022)
- Ajuts a la rehabilitació Consorci Metropolità d'Habitatge (104 habitatges i 2 edificis el 2018-2022)

- Mediació en comunitats (policia)
- Borsa de mediació per al lloguer social
- Bonificacions de l'IBI per a famílies nombroses, eficiència energètica i qualificació d'HPO (ordenança fiscal núm.2).

#### **5.4. Patrimoni municipal relacionat amb polítiques d'habitatge**

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els ajuntaments han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integrin el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, així com per a constituir un dipòsit específic en el que s'ingressin els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns que s'incorporin en aquest patrimoni especial.

Les finalitats del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge són:

- Possibilitar el creixement correcte del municipi i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat per abaratir els preus del sòl.
- Facilitar la implantació de sistemes urbanístics (zones verdes, equipaments, etc)
- Protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

El Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge s'ha de constituir i gestionar com un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal, on s'integrin els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic terrenys obtinguts per cessió d'aprofitament dels diversos polígons o sectors delimitats, a mesura que es desenvolupin mitjançant els corresponents instruments de gestió urbanística.
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment
- Import de les sancions urbanístiques
- Sòl i immobles procedents del Registre de solars i import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística.
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de tempteig i retracte
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH
- Imports per concessió del dret de superfície

El municipi de Sant Joan Despí va aprovar la constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge en data 8 de març de 2007. L'inventari, tal i com especifica la Llei, està publicat al registre de planejament urbanístic de Catalunya i hi ha l'obligatorietat de fer balanç de l'inventari anualment.

Aquest està format actualment, ja que alguns elements s'han adjudicat en dret de superfície i han sortit de l'inventari, per 5 elements i es gestiona des de Secretaria de l'Ajuntament. Els 4 solars pendents de construir tenen un potencial residencial edificable de més de 7.000m2 de sostre destinat a habitatge protegit, a més, d'un solar terciari de 4.500m2. El valor monetari de l'inventari ascendeix a més de 4,6M d'euros. Tanmateix, cal tenir present el sostre protegit resultant del desenvolupament de l'ARE, al voltant de 50.000m2.

PMSH	Tipologia	Valor d'inventari	Aprofitament
1 - SOLAR "CAMP DEL ROURE"	solar	622.548,01 €	ARE
2 – SOLAR FINCA H3a1	solar	718.017,93 €	2.559,87 m2st HPO
3 – SOLAR FINCA H3c	solar	1.424.114,65 €	4.794,49m2st HPO
4 - ITV PARCEL·LA P3	solar	1.884.979,85 €	4.504m2 terciari
5 - PIS METALARTE	pis amb permuta		
		<b>4.649.660,44 €</b>	

### 5.5. Parc d'habitatges socials al municipi

El nombre d'habitatges protegits amb règim de protecció vigent a 31/12/2021 segons la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat és de 998 unitats a Sant Joan Despí, dels quals 605 són en règim de venda, 101 habitatges en règim de lloguer (10%) i 292 de venda/lloguer. A més a més, hi ha 392 habitatges acabats promoció pública (sense qualificar) 1992-2021.

Règim de tinença	Total	Cooperatives	Promotor sense ànim de lucre	Promotor privat	Promotor públic
compravenda	605	132		137	336
lloguer	101				101
venda/lloguer	292			244	48
<b>TOTAL</b>	<b>998</b>	<b>132</b>		<b>381</b>	<b>485</b>

Font: Secretaria d'habitatge

Des del Consistori es confirma que les actuacions d'habitatge protegit entre el 1993 i el 2022 foren: 790 venda, 89 venda amb dret de superfície, 160 lloguer (Av. Generalitat, Rius i Taulet, Josep Ma Jujol, Major). A més a més, en el municipi hi ha 34 habitatges a la borsa de mediació per al lloguer social, 4 habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i un habitatge en el programa reallotgem.

## 6. Diagnosi

### 6.1. Resum: la situació de l'habitatge al municipi

#### 6.1.1. El paper del municipi en el context territorial residencial

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) assenyala Sant Joan Despí com un subcentre del continu urbà i preveu la zona industrial de Font Santa com a àrea especialitzada industrial a transformar. Així doncs el municipi en matèria residencial es troba dins de les dinàmiques de l'àrea metropolitana de Barcelona..

D'acord amb el Pla territorial sectorial de l'habitatge (PTSH) en fase de redacció, Sant Joan Despí es troba dins d'una àrea de **demanda forta i acreditada de tipus 1** subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana (OSU) i, per tant, amb l'objectiu de disposar en un termini de vint anys un parc mínim d'habitatges socials equivalent al 15% del parc principal, i un 8% d'aquest de lloguer. Per tal d'assolir aquest objectiu proposa un increment de manera gradual en el temps preveient uns 89 habitatges destinats a polítiques socials el primer quinquenni, 197 el segon i 279 habitatges el tercer. **En l'escenari del PLH, els objectius del PTSH en el municipi es concreten en 168 habitatges socials.**

#### 6.1.2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

Sant Joan Despí amb una població per sobre els **34.000 habitants**, té un **creixement** sostingut si bé els darrers anys el ritme s'ha estabilitzat entorn el **0,5% anual (520 nous residents en els darrers 6 anys)**. Les migracions han estat la principal font de creixement, si bé han fluctuat els darrers 10 anys d'acord amb la **promoció i disponibilitat de nou habitatge**.

La principal procedència entre 2017 i 2021 va ser de persones de la **província de Barcelona en més d'un 60%** (Barcelona ciutat, Cornellà de Llobregat i L'Hospitalet de Llobregat). Les persones d'**origen estranger representen el principal component de creixement del municipi** amb un 15-20% de les altes; **provenen del continent Africà o de l'Amèrica del Sud** i s'assenten sobretot al barri de Les Planes.

Els moviments intramunicipals són poc rellevants, a l'entorn del 3% entre el 2017-2021, i es donen principalment dins del mateix barri.

D'acord amb les **projeccions demogràfiques** Sant Joan Despí podria tenir un creixement anual d'entre -430 i 1.421 habitants. L'escenari alt és el que es considera més versemblant tenint en consideració la tendència dels darrers sis anys i el creixement residencial previst en els nous sectors de desenvolupament, i aquest suposaria **un augment de 346 persones l'any i, per tant, 2.076 habitants en els pròxims 6 anys**. Pel que fa a les llars, l'escenari alt suposaria un increment de **133 noves llars anuals, això és 798 en el període del PLH**.

La reducció de 4 punts de la taxa de natalitat i el manteniment de les defuncions han comportat un **envelliment** progressiu de la població, la qual té una **edat mitjana de 42 anys**. Pes important dels grups de 45 a 64 anys (30,7%) i de 30 a 44 (19,5%). Els barris que mantenen un **creixement natural positiu són Les Planes i Residencial Sant Joan**.

Al mateix temps, s'han produït canvis en l'estructura de les llars, i aquesta s'ha reduït a una grandària **mitjana de 2,6 membres**, mentre que alhora les llars formades per 4 persones s'han reduït i les de **2 són les que representen el major pes, un 30%** del total de les

13.066 llars que hi ha al municipi. En aquest sentit, les llars que més han incrementat han estat les unipersonals i les monoparentals.

Tanmateix, existeix un desequilibri entre el volum d'oferta i la demanda de lloguer i se li afegeix uns **preus elevats de l'habitatge**, tant de lloguer com de compra, que en dificulten l'accés. Actualment, el **lloguer** representa el 15-20% de l'oferta i el preu mitjà dels habitatges plurifamiliars de Sant Joan Despí és d'uns **900-1.200€ mensuals**, i no existeix oferta al mercat lliure per sota els 800€/mes, si no és **lloguer d'habitacions a 400€**.

En el cas de la compra, els preus de **l'habitatge nou** s'han mantingut a l'alça entre el 2017 i el 2022 i han incrementat un 70%, situant-se a una mitjana de **4.000€/m2**. Tot i així, el preu mig de venda s'ha situat per sota la mitjana dels municipis de l'entorn. Pel que fa l'habitatge plurifamiliar de **segona mà el preu mig és de 3.000€/m2**, sent en el barri de **Les Planes** un 40% **més econòmic**.

Sant Joan Despí està considerat **municipi de demanda tensa** d'acord amb la Llei 12/2023, i per tant s'aplicaran les mesures de contenció de les rendes com que el lloguer dels nous contractes no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte i quan es tracti d'un gran tenidor, el lloguer no podrà ser superior a l'Índex de referència del preu de lloguer.

El càlcul de la **població exclosa** segons renda disponible familiar i preus de mercat, indica que un **51%** de les llars del municipi no podrien accedir a un lloguer lliure en les condicions actuals i sense destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar l'habitatge, això és unes **65 llars anuals** (391 al llarg del PLH d'acord amb l'escenari alt). L'habitatge protegit en règim general, especialment de lloguer, permetria donar cobertura a aquesta població exclosa, ja que el preu del mòdul és competitiu amb el del mercat lliure. Així i tot, restaria un **17% que no podria accedir al règim de lloguer protegit especial** i, per tant, requereix d'allotjament a preu més baix. Aquesta demanda no coberta per l'habitatge protegit convencional s'haurà de resoldre mitjançant altres tipologies d'habitatges més assequibles o bé mitjançant la reducció del preu mitjà del mòdul protegit.

A més a més, cal tenir present les llars en **situació i/o risc d'exclusió residencial**, ja que des de serveis socials s'estima l'emergència habitacional en unes 300 llars, principalment famílies migrades, dones soles i llars monomarentals. Tanmateix, criteris d'accés als habitatges protegits deixen fora algunes famílies que tenen ingressos inferiors o bé nouvingudes.

El **registre de sol·licitants d'habitatge** protegit a Sant Joan Despí compta amb **618 inscrits el desembre del 2022 i 1.014 el juliol de 2023**. El perfil dels registrats són principalment joves en **edat d'emancipació** (37-42%) i llars entre 35 i 65 anys (50-54%) i sol·liciten un habitatge de lloguer per a unitat de convivència d'**una o dues persones** (43% i 32% respectivament). Es ingressos mitjans anuals de la unitat de convivència dels registrats són de 24.144€ i un **15% declaren tenir uns ingressos per sota els 10.000€ anuals** i un 23% entre 10.000 i 20.000€.

Estimació de noves llars durant el PLH (escenari alt)	798 llars (37.675 habitants)
Estimació de demanda exclosa del lloguer lliure	51% de les llars que busquen habitatge
Proporció de demanda exclosa de l'habitatge protegit al preu de mòdul màxim d'HPO	17% de les llars totals excloses
Estimació emergència habitacional	300 llars

### 6.1.3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial

Sant Joan Despí té un **parc total d'habitatges de 13.264 unitats**, de les quals el 90,5% són principals.

D'acord amb el darrer cens disponibles de l'any 2011, el municipi té un **baix estat de conservació del parc** amb un percentatge 7 punts per sota la mitjana comarcal i provincial, i hi hauria al voltant de **250 edificis** (1.651 habitatges) que es trobarien **en mal estat**. En aquest sentit, el parc d'habitatges existent té una **antiguitat mitjana de 45 anys** i per tant hi ha 7.121 habitatges que hauran de realitzar la inspecció tècnica de l'edifici i valorar la necessitat d'intervenció i millora. Tanmateix, si analitzem l'antiguitat dels edificis en relació amb la normativa vigent i els diferents codis tècnics de l'edificació, hi ha 12.237 habitatges en el municipi anteriors a l'aprovació CTE.

En relació al confort, el **88% dels certificats energètics** emesos tenen una qualificació **E, F o G**. (el 92% dels habitatges anteriors al codi tècnic de l'edificació), i a nova construcció, és clar, ja presenta lletra A en emissions.

Els darrers anys s'ha dut a terme **ajuts a la rehabilitació**, concentrats especialment en **l'àmbit del Pla de barris a Les Planes i també al barri Centre**, que és també on es concentren les ordres d'execució.

En accessibilitat, d'acord amb les dades del darrer cens disponibles del 2011, hi hauria uns **593 edificis de PB+3 o més que no disposarien d'ascensor**.

Pel que fa les situacions d'ús anòmal de l'habitatge, segons un estudi realitzat l'any 2019 a partir dels consums d'aigua, es va detectar **144 habitatges buits**, i d'aquests 65 serien de grans tenidors. Paral·lelament, l'Ajuntament té identificats **16 habitatges ocupats de forma irregular** en els quals hi vivien un total de 54 persones, però des dels serveis tècnics municipals es té la percepció que hi ha més ocupacions, sobretot en plantes baixes de locals comercials en que la població no s'empadrona.



Estimació necessitat de rehabilitació	250 edificis
Estimació inspecció tècnica de l'edifici	7.121 habitatges
Habitatges anteriors a l'aprovació del CTE	12.237 habitatges
Estimació instal·lació ascensor	593 edificis de PB+3
Ocupacions irregulars	mínim de 16 habitatges
Indicis de desocupació (consums d'aigua)	144 habitatges

#### 6.1.4. Condicionants i les perspectives del planejament i sòl residencial

El planejament vigent és el PGM 1976 i posteriors modificacions i té **potencial residencial suficient** per donar resposta a les necessitats detectades.

En el conjunt dels **àmbits de planejament derivat**, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable el potencial residencial estimat és de **4.012 nous habitatges, dels quals 1.464 serien habitatges amb protecció oficial** (una part important, això és 767 habitatges dins de l'ARE Crexell).

Degut al seu estat de desenvolupament i altres circumstàncies de la gestió urbanística, es pot estimar que **només una part podrà executar-se dins del termini del PLH**, i en concret s'ha previst que es materialitzarà els 80 habitatges dotacionals del sector Torreblanca, els 230 habitatges lliures de l'entorn de la Ciutat Esportiva, els 151 habitatges lliures i 59 habitatges protegits del PA2, els 105 habitatges lliures i 41 habitatges protegits del PA9, els 53 habitatges protegits del sector SURIS-ITV i els 105 habitatges protegits de la UA4. En conjunt doncs, es preveu que els propers 6 anys puguin sorgir **258 habitatges protegits de lloguer en diferents règims de tinença i 80 dotacionals** en el municipi.

De tots aquests, es preveu que siguin de **promoció pública** els que s'adjudiquin com a cessió d'aprofitament en l'àmbit del **PA9 (35 habitatges)**. La promoció d'habitatges de la UA4 serà a càrrec d'una cooperativa, i els habitatges dotacionals del sector Torreblanca s'adjudiquen a un tercer agent (Visorén) mitjançant concessió. La resta seran d'iniciativa privada.

Les necessitats d'habitatge segons les **projeccions demogràfiques de l'escenari alt** indiquen una necessitat de 798 habitatges al llarg del PLH, les quals, creuades amb la demanda exclosa, **391 requeririen d'un habitatge amb protecció oficial** (265 de lloguer i 126 per sota el mòdul màxim). A més a més, per donar resposta a la **demanda d'emergència** diagnosticada, **es recomanaria l'obtenció de 30 habitatges** amb aquesta finalitat.

El **PTSH** determina que Sant Joan Despí ha de desenvolupar en el termini del present PLH **168 habitatges** destinats a polítiques socials per complir l'objectiu de solidaritat urbana, tenint en compte també l'objectiu del 8% de lloguer. Cal tenir present, però, que per arribar a l'objectiu final, el nombre d'habitatges socials necessaris a generar anirà incrementant en