

Joan-Carles Freixanet i Alenyà, DNI 33.874 714-S, amb domicili a efectes de notificació a la Plaça de Joan Morral ,5 B 1ª, 08205 Sabadell, en nom del col·lectiu **Sabadell5000**, amb adreça electrònica: [habitat5000sbd@gmail.com](mailto:habitat5000sbd@gmail.com), presenta les següents **AL·LEGACIONS AL PLA LOCAL D'HABITATGE 2019-2024**

## I/ PRESENTACIÓ

Sabadell 5000 som un col·lectiu de persones de la ciutat, que treballem per situar l'habitatge en un lloc preeminent de les polítiques públiques. Estem convençuts que l'accés a l'habitatge és un dels reptes per construir ciutats habitables i cohesionades. Creiem que la manca d'un sòlid parc públic d'habitatge, conjuntament amb l'especulació immobiliària o les lleis vigents d'habitatge, són alguns dels motius que fan que les generacions joves tinguin vetat l'accés a un habitatge digne i que moltes persones estiguin en situació d'emergència habitacional.

Precisament per aquesta voluntat de situar l'habitatge com un element capdavanter de l'acció pública, també local, considerem que el "Pla Local de l'Habitatge de Sabadell 2019-2024, horitzó 2030", que s'ha presentat recentment, és una oportunitat per avançar en aquesta direcció.

Amb aquest motiu, i amb la voluntat constructiva de ser propositius, de facilitar la concertació i de fer un seguiment efectiu de les polítiques públiques, Sabadell 5000 presenta en aquest document un conjunt d'al·legacions i els principis que els animem- per tal de promoure i assegurar que aquest Pla sigui una eina realment efectiva i transformadora de la realitat i que projecti una ciutat amb habitatge digne i assequible.

Com a preàmbul volem, però destacar dues consideracions prèvies de caràcter estratègic i, per tant, cabdals des del nostre punt de vista:

- **Sobre l'horitzó temporal del Pla:** l'experiència de les polítiques d'habitatge evidencien que els curts terminis no són realistes per abordar amb l'ambició que es pretén un pla d'aquestes característiques. Els processos de planificació, ordenació, intervenció ja sigui mitjançant construcció, compra o altres i execució, demanen períodes realistes i, per això, creiem que **el Pla hauria de tenir una temporalitat de 12 anys com a mínim (2019-2030)**.
- **Sobre el consens polític i ciutadà:** la importància de l'habitatge i el seu impacte tant sobre les finances municipals com sobre l'economia de la ciutat i el mercat, demanen una actuació estructural que, com dèiem, ha de ser sostinguda en el temps i això **requereix un Pacte de Ciutat per l'habitatge**, que l'acompanyi i li doni estabilitat. Per a nosaltres un Pacte de Ciutat no és només el necessari pacte de les forces polítiques sinó també un acord amb els principals actors socials i econòmics de Sabadell.

## II/ PRINCIPIS QUE ORIENTEN LES AL·LEGACIONS PRESENTADES.

De la mateixa manera que el Pla ha de respondre a un projecte de futur de la nostra ciutat, que doni sentit i coherència al conjunt d'actuacions de diversa índole que es plantegen, també aquestes al·legacions responen a la visió i la voluntat de treball de Sabadell 5000, per tal de promoure una política d'habitatge que redissenyi el creixement de la ciutat, amb l'objectiu de dinamitzar el conjunt dels barris i d'assolir cotes més altes de cohesió social. Els principis que

animen la nostra actuació en matèria d'habitatge i, per tant, sustenten i donen sentit a aquestes al·legacions són:

1. Afirmar que la implantació d'una política pública d'habitatge ha de tenir la voluntat de consolidar un **servei públic universal**, com ho són l'educació o la sanitat. Cal aproximar-se als percentatges de parc públic de les grans ciutats europees.
2. Desenvolupar i fer possible la **creació de nou sòl** (a costos insignificants per transformació de sòl públic) i la creació d'un **nou paisatge urbà** construït amb l'habitatge social.
3. Constituir un nou **projecte de ciutat** per al propers anys, que doti de contingut al seu canvi físic i a la revisió del Pla General urbanístic
4. Dotar de coherència i **unitat a les polítiques físiques** (urbanístiques) i **socials** (habitatge), garantint una acció global i transversal a escala de ciutat.
5. Posar en valor i a gran escala l'**habitatge dotacional**, que cooperi en configurar diverses polítiques (emancipació juvenil, gent gran, complement de polítiques d'emprenedoria i formació,...)
6. Fonamentar sòlidament la voluntat de creació d'un **patrimoni municipal** que es mantingui públic i que hi reverteixi en les accions concertades.
7. Establir una estreta col·laboració i **concertació amb la ciutat** i els agents socials en la construcció d'habitatge social públic.
8. Afirmar que es pot **incidir significativament en el mercat de lloguer**, i en els preus del sòl en general, si es promouen 5.000 habitatges nous en 12 anys, doblant a la pràctica els actualment existents (6.000 privats i 1.400 públics).

Les al·legacions particulars al Pla figuren en el document annex, així com el document: Per un Servei Públic Municipal d'Habitatge.

### III/ Per l'EXPOSAT es demana:

- Que el Pla no sigui aprovat i que es refaci amb major contingut tècnic, polític i social.
- Que se'ns permeti formar part de la taula que s'encarregui de refer el Pla per millorar-lo i completar-lo, en funció del dret de participació política i dels coneixements i propostes aportats al debat sobre l'habitatge a Sabadell.
- Que es formuli un horitzó del Pla a major termini, 12 anys per exemple, sense obstacle de la seva aplicació per a un període menor.
- Que es construeixi un consens polític i social ampli al voltant del Pla de l'Habitatge que expliciti la voluntat de transformació social de la ciutat.

Sabadell, abril de 2019.

Sr. Alcalde de Sabadell (Pla d'habitatge).

## Per un Servei Públic Municipal d'Habitatge



### 1. Del problema a la proposta

Des de fa anys l'accés de molts grups socials, i en particular dels joves, a l'habitatge és un problema terrible en la mesura que els preus són excessivament elevats en relació als ingressos. Des de la Gran Recessió, això s'ha vist agreujat per la davallada dels ingressos reals. Al costat de serveis públics per a la majoria de la societat, que no podia adquirir-los en el mercat, com l'educació o la sanitat, l'Estat del Benestar també va oferir habitatge públic per a amplis sectors socials. A casa nostra aquesta intervenció s'ha caracteritzat pel predomini de l'habitatge de propietat. Tot i el benefici proporcionat als primers adquirents, aquest tipus d'oferta pública no n'ha frenat l'alça del preu i ha acabat essent devorada pel mercat. L'agreujament del problema de l'habitatge també ha tingut a veure amb una cert declivi de la intervenció municipal, que tradicionalment havia estat molt important.

Tot plegat exigeix capgirar aquest declivi i imposar un gir estratègic, consistent en crear una gran oferta d'habitatge públic de lloguer, que amplii el percentatge d'aquest tipus d'habitatge a la ciutat i que incideixi directament sobre el mercat de lloguer. A diferència de serveis públics com l'educació o de la sanitat, l'Ajuntament disposa d'instruments bàsics per oferir un servei públic municipal d'habitatge: gestió urbanística, capacitat promotora i propietat de sòl públic.

### 2. Fer habitatges públics de lloguer: quants i com?

Avui, els habitatges de lloguer a Sabadell representen només el 8,6% del total. Dels 7.000 habitatges de lloguer existents només una quarta part són de propietat pública o semipública. El pes aclaparador de l'habitatge de propietat i l'escassa presència de l'oferta pública de lloguer frenen a l'accés a l'habitatge. Són dades que ens allunyen de les ciutats europees que ja fa moltes dècades van afrontar aquest problema.

Sense la intervenció pública la renovació del parc d'habitatge reproduirà el model que acabem de descriure i eternitzarà el problema. Per això proposem duplicar el parc de lloguer en un horitzó màxim de vint anys i fer-ho des d'un Servei d'Habitatge Municipal. Vista la gravetat de la situació, proposem construir-ne 5.000 en els propers dotze anys. L'habitatge per als casos d'emergència social, que tindrien preus bonificats, s'inclouria dins d'aquesta operació. Al cap de vint o vint-i-cinc anys els habitatges de lloguer haurien de ser la quarta part del parc total d'habitatges de la ciutat i hi hauria de predominar el sector públic.

La nostra proposta és possible perquè parteix de fonaments sòlids. Primer, la disponibilitat de sòl públic, que permetria obtenir aquests habitatges amb costos raonables. Segon, segons els nostres càlculs, el cost de construcció s'amortitzaria amb els ingressos obtinguts dels lloguers en un termini de 20-25 anys. Per tant, els préstecs sol·licitats per construir els habitatges serien amortitzables en aquest horitzó. Tercer, l'Ajuntament disposa o hauria de disposar d'una capacitat de gestió emprenedora per tirar endavant aquest projecte.

Els habitatges de lloguer serien promoguts preferentment des de l'Ajuntament, però no cal excloure casos de promoció concertada amb diversos agents (sindicats, cooperatives...). Això sí, en els casos de concert, la concessió del sòl seria temporal (20/30 anys), de manera que romandria la propietat pública. Una vegada acabada la concessió els habitatges retornarien a propietat pública o bé, amb noves condicions,

es podria renovar la concessió. El sistema de concerts diversificaria la promoció i també el risc. L'incentiu d'accés a sòl públic i de preu raonable hauria d'esperonar aquests agents sense ànim de lucre.

### **3. Habitatges públics de lloguer: de quina mena?**

Amb independència de qui fos el promotor (administració municipal o concert) hi hauria dos tipus d'habitatge de lloguer: l'estàndard i el dotacional. Si el primer aniria destinat a famílies de grandària estàndard, el segon seria el destinat a col·lectius específics (joves treballadors, estudiants, gent gran).

En la situació actual, la promoció directament municipal s'hauria d'adreçar preferentment a aquest segon tipus d'habitatge. Primer, perquè és el de menor superfície (uns 50 m<sup>2</sup>) i perquè els seus costos són els que permeten sostenir els supòsits de finançament abans plantejats. Segon, perquè probablement serà el menys atractiu per a ofertes fetes des de promocions amb sistema de concertació amb altres agents sense ànim de lucre (cooperatives...).

L'habitatge dotacional ha de servir a polítiques socials residencials específiques, i també com a element decisiu en polítiques socials més àmplies. No solament per a gent jove (emancipació), gent gran (retir), sinó també per a estudiants (respecte a programes d'universitat, emprenedoria, especialització professional...).

### **4. Habitatge i urbanisme: virtuts, necessitats i instruments**

Aquesta intervenció en l'habitatge pot ser també una eina de polítiques urbanes de reforma i de rejuveniment de barris i de renovació profunda de la ciutat.

Les condicions de la gestió de sòl per a habitatge públic han de ser una operació de creació de nou sòl urbà o edificable de propietat municipal a diversos indrets de la ciutat en funció de revertir les plusvàlues a la societat. La gestió té diversos vessants urbanístics. Primer, alguns aspectes s'hauran d'afrontar des de la revisió del Pla General Urbanístic de la ciutat. Segon, cada nou emplaçament serà fruit del suggeriment d'una edificació adient en funció d'una localització concreta i aquí caldrà intervenir-hi des del disseny i del paisatge urbà. Tercer, caldrà comprar sòl en espais actualment sense ús residencial i/o la immatriculació de sòls vials i semblants. I finalment, tota aquesta gestió inclou la densificació ordenada de la ciutat en els llocs on sigui correcte i el tancament del perímetre de la ciutat.

Per a fer-ho possible, l'Ajuntament haurà de dotar-se dels instruments urbanístics adients (un òrgan específic del tipus IDES o Institut pel Desenvolupament Estratègic de Sabadell), de proveir-se de fons per tal d'adquirir sòl, de reforçar la societat municipal immobiliària (VIMUSA) i d'ajustar la política fiscal (IBI).

### **5. En conclusió: petició al Ple de l'Ajuntament**

La proposta integra la voluntat de servei universal, la capacitat de gestió urbanística, la capacitat de promoció immobiliària pública i l'apel·lació a la implicació d'altres agents de l'economia social (sense ànim de lucre). Per això, aquesta actuació integrada i global supera actuacions tangencials o sense sentit general. A més, pot esperonar actuacions similars en els municipis veïns, visió que cal mantenir sempre present.

Per tant, demanem al Ple de l'Ajuntament la presa en consideració de la proposta formulada i la constitució d'un Servei Públic Municipal d'Habitatge.

## Al·legacions al 'PLA LOCAL DE L'HABITATGE DE SABADELL 2019-2024, HORITZÓ 2030'

### Sobre l'oferta

**El Pla no parla mai de preu del sòl** ni reparteix el valor de l'habitatge entre construcció i sòl, ni en termes generals ni aplicat a les tipologies (casa o pis), ni als sectors urbans, ni per edat dels immobles, ni per valor de repercussió sobre el sostre construït o el possible a edificar (urbanístic) quan aquest valor seria un element clau de la realitat a explicar i un element fonamental de definició de la política d'habitatge.

Una política d'habitatge que no valori el pes del factor sòl fa del producte habitatge una caixa negra, de la qual no es poden saber els seus components ni decidir les polítiques possibles i sobre on actuar: construcció, sòl, ambdós..?

No obstant, algunes dades del paper del valor del sòl i el seu pes es poden deduir, a grans trets, de la informació estadística del mercat immobiliari aportada pel Pla.

Sabadell, 2018	preu mig habitatge, €	preu mig/m2, €	mitjana habitatges adquirits per any (2013-2018)
obra nova	302.196,65	2.646,80	357
segona mà, plurifamiliar	213.281	2.107	1.393
Iloguer 589€ al mes, 10,38 €/m2			
Iloguer respecte preu mig obra nova	43 anys		
Iloguer respecte preu mig segona mà	30 anys		

Font: Pla d'habitatge de Sabadell a partir de dades de la Generalitat.

D'aquests valors, i a grans trets, es possible deduir que de l'ordre de **la meitat del valor de l'habitatge es deu al factor sòl** (si partim de 1.300€/m2 en habitatges nou i de 1.000 €/m2 en usat com a preus de la construcció, valors que no són pas valors reduïts). Aquest enorme pes del valor del sòl identifica la centralitat del problema.

En habitatge nou estaríem parlant d'un valor del sòl que representa un ordre de magnitud d'uns 24 M€ a l'any en mitjana 2013-2018, per al conjunt d'operacions de venda realitzades a la ciutat. En habitatge usat el valor del sòl representaria un ordre de magnitud de 101M€ per al conjunt de les transaccions. La suma d'ambdós valors assoleix la xifra de 125 M€. Aquesta magnitud econòmica no forma part de cap anàlisi del Pla, quan d'economia social estem parlant. És un valor per sota del conjunt del pressupost municipal (ordre 200M€), però un valor molt significatiu.

Si el lloguer mig se situa a Sabadell en els 589€ al mes, aquest valor capitalitza (sense interessos) el valor de l'habitatge nou en un total de 43 anys i l'usat en 30 (deixem de banda despeses com IBI i altres fets fiscals). Són valors que expliquen el doble fet del lloguer car i

la manca de rendibilitat de l'habitatge per a llogar. En tot plegat cal ressaltar el factor que ho distorsiona i que no és altre que el valor del sòl.

Que el valor del sòl es tracta d'un factor territorial en totes les seves components (localització, entorn social,...) més que un fet exclusiu de cost de la construcció ho expliquen les xifres aportades pel mateix Pla. Per exemple, són clares les diferències entre Sabadell, Terrassa i Sant Cugat. D'acord que Sant Cugat es defineixi amb un perfil social alt (el nou Pedralbes), però entre Sabadell i Terrassa les diferències socials no són les que els valors acusen. Aquestes grans xifres indiquen al dimensió social del problema i els paràmetres als quals cal referir-se, fet que mai no fa el Pla.

juny 2018	preu mig habitatge nou (milers €)	íd. en %	preu mig habitatge usat (milers €)	íd. en %
Vallès Occ.	224,1	100%	180,1	100%
Sabadell	149,8	67%	164,0	91%
Sant Cugat Vallès	390,5	174%	382,1	212%
Terrassa	130,4	58%	123,4	69%

Font: Pla d'habitatge de Sabadell a partir de dades de la Generalitat.

Les dades del Pla destaquen el gran volum d'habitatge protegit de Sabadell en el context comarcal, però no n'explica el motiu. Segurament Can Llong explica aquesta oferta degut al seu promotor públic (INCASOL), però caldria fer-ho manifest, perquè és una dada decisiva, de passat i de possibles polítiques de futur. Noti's que el preu mig en habitatge nou és més reduït a Terrassa que a Sabadell, tot i que en aquesta hi ha una molt significativa proporció d'habitatge protegit. Per altra banda, en habitatge usat, tant Sabadell com Terrassa, estem més amunt en proporció de preu mig que en habitatge nou respecte la mitjana comarcal, fet que indica una pressió social que demana habitatge usat, en síntesi, que tenim habitatge usat relativament més car.

Promoció de nous habitatges lliures i protegits i preu mig en adquisicions (2013-2018).

de 2013 a juny 2018	habitatges lliures	habitatges protegits	habitatges total	preu mig (milers €)
Vallès Occ.	6.097	486	6.583	191,0
Sabadell	1.718	247	1.965	135,5
Sant Cugat Vallès	1.601	83	1.684	328,5
Terrassa	776	8	784	118,1
Vallès Occ.	100%	100%	100%	100%
Sabadell	28%	51%	30%	71%
Sant Cugat Vallès	26%	17%	26%	172%
Terrassa	13%	2%	12%	62%

Font: Pla d'habitatge de Sabadell a partir de dades de la Generalitat.

Aquestes valoracions, fetes a partir de xifres aportades pel Pla, mostren que el fet social ha de ser definit amb millor cura de cara a assolir uns objectius generals que incideixen en el conjunt de la societat. El pla aporta alguns valors que permeten iniciar aquesta objectivació, però no la segueix, ni en fa cap objectiu d'anàlisi i proposta.

## **Sobre la demanda**

L'anàlisi de la demanda només entra a valorar la demanda exclosa del mercat o parcialment exclosa, a través dels sol·licitants d'habitatge protegit registrats al registre municipal (1.618 persones), al servei d'exclusió social i als col·lectius vulnerables, però no fa cap retrat de la població. Per exemple, sobre quin és el volum de joves susceptibles d'emancipar-se i que no ho fan. Sabem que són 22.000 joves els que conformen la franja d'edat dels 23 als 32 anys. Alguna cosa caldria mesurar al respecte.

No obstant, el Pla constata el creixent pes del lloguer a la ciutat, el qual s'hauria incrementat 5,8 punts des del 2001. També es cita el relloguer d'habitatges i els compartits, sense però cap dada. A la ciutat hi hauria 1.111 habitatges ocupats (o que no acrediten títol) amb 3.353 persones. 22 blocs sencers i 41 amb dos habitatges, 10 municipals i 138 cases. Aquest nombre tendeix a incrementar-se.

## **Sobre el parc d'habitatges**

La propietat assoliria el 81% dels habitatges de Sabadell i el lloguer el 14% (1,43% de cessions legals + 1,36% d'ocupacions + 2% sense dades).

Es constata que la xifra de 9.989 possibles unitats d'habitatge buides no és real, ja que es concentren al centre ciutat, de forma aïllada en edificis (73%), només excepcionalment en blocs i sobre tot es concentra al centre (26,41%), però no es va fer cap valoració del nombre efectiu d'habitatges buits. Caldria haver fet un pas més en aquesta valoració. A més, es diu que hi ha pocs solars buits, senyal de la rigidesa de l'oferta de creixement.

La conclusió de la previsió d'uns 500/600 habitatges a construir per any, contrasten amb un llarg període en que aquests han superar el miler. De fet, són 1.561 de mitjana per any del 1993 al 2008. Qualsevol canvi econòmic (amb major immigració, per exemple), pot disparar la demanda i al Pla no fa cap referència a aquesta possibilitat.

El Pla constata que hi ha un moviment social important amb implicació en habitatge social (destinat, des de persones malaltes a persones amb dificultats socials, etc.), amb un bon nombre d'entitats implicades, però no apareix al Pla cap voluntat de formular polítiques públiques que es poguessin compartir amb aquestes entitats socials, quan podria ser un camí a endegar.

No es valora amb xifres el marge de creixement residencial a través de la densificació del teixit urbà existent, tot i que se cita l'opció. Es xifra en 5.091 el nombre d'habitatges (dels quals 892 protegit) en sòl de creixement pendent, en sòl urbà no consolidat i uns possibles 1.258 més (376 protegits) en plans especials de millora. En sòl perifèric urbanitzable el potencial seria només de 1.681 (protegits 420). En conjunt, són 8.030 habitatges (dels quals 2.529 protegits). Aquestes xifres poden semblar elevades, però signifiquen l'exhauriment de tota l'oferta local.

En síntesi, la valoració del potencial de sòl per al creixement de la ciutat és molt feble en rigor d'anàlisi (oscil·la de 1.600 a 8.000 habitatges, segons categories complexes de definir

amb concreció i efectes. Per exemple, tot el sòl urbà no consolidat i els plans especials són operacions urbanístiques complexes, molt singulars i lligades a la dinàmica privada i per definició, complexes i cares.

El Pla no parla en cap moment de l'opció de destinar el 30% de tota nova promoció d'habitatge a protecció oficial com és objecte de normativa a Barcelona, debat que el mateix govern municipal ha esmentat en alguna ocasió.

El Pla no fa cap balanç de quin pot ser el paper del sòl residencial de Can Gambús respecte de la ciutat. Aquesta és una llacuna important atès que és la gran bossa d'oferta, que és de promoció estrictament privada, que la part ja construïda apunta a una qualitat superior a la mitjana local, i amb possibilitats de que sigui majoritàriament oferta a ciutadans de fora Sabadell.

El Pla, a la vista de l'exhauriment del sòl per a noves promocions, no fa cap dissecció amb detall de la dinàmica recent a la ciutat, és a dir quina part de nova construcció s'ha fet en nou solars i quina en substitució de velles edificacions del nucli urbà. Aquesta valoració li hauria permès conèixer clarament quina rigidesa hi ha a la ciutat de cara a noves promocions i el seu nombre possible, quan el factor nombre s'entreu que serà el factor essencial.

## Objectius del Pla

El Pla en els propers 6 anys es proposa:

- Incrementar un 32% les reserves per a habitatge protegit i dotacional en àmbits de sòl urbà no consolidat i nous sectors de transformació.
- Incrementar un 63% el parc públic de lloguer.
- Rehabilitar un 30% dels habitatges en mal estat de Sabadell.
- Incrementar un 40% el personal tècnic del serveis d'habitatge de l'Ajuntament.
- Construir un equipament per situacions d'emergència residencial.
- Construir una residència pública per gent gran.

Aquests objectius no són tots del mateix ordre i, a més:

- De l'increment del 32% d'habitatge protegit en operacions urbanístiques no se n'expliquen resultats.
- L'increment del 63% del parc públic de lloguer no s'adiu amb les xifres que es proposen (són 362 habitatges nous i 240 adquirits = 602 respecte un parc de 1.400).
- La rehabilitació de l'habitatge comporta una dinàmica de mercat molt més ample del que es justifica.
- La residència de gent gran i la d'emergència residencial són, bàsicament, equipaments d'Acció Social.
- L'increment de personal per si sol no és un objectiu justificable.

La programació efectiva i concreta (2019-2024) és de només 474 nous habitatges de lloguer de nova construcció i 240 de compra per templeig, amb un total de 714, més d'un terç dels quals són al darrer any. L'anunci del govern municipal de fa una mesos parlava de 362 habitatge de nova construcció per a lloguer, mentre que el Pla en preveu 112 més de venda



(que formen el 474 total) no citats a l'anunci del govern (potser per diferència de criteri sobre lloguer/venda?).

nous habitatges públics (p. 181 del Pla)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019-2024
obtinguts per construcció		53		105	108	208	474
obtinguts per tempteig	50	50	35	35	35	35	240
obtinguts en total	50	103	35	140	143	243	714

El Pla preveu, a més, 16 habitatges dotacionals (només 16! i per rehabilitació), 103 habitatges a càrrec d'altres administracions, més 102 (places ?) d'una residència de gent gran i 62 habitatges per rehabilitació.

No hi ha cap previsió de creació de nou sòl per a habitatge públic que amplii el sòl existent i propietat de VIMUSA o de cessions privades, ja que tot el previst ja compta amb sòl públic.

Tampoc hi ha prevista cap operació concertada social (amb cooperatives, per exemple). La creació de sol per a fer-ho possible seria l'element clau, però aquesta opció ni es menciona, ja que es parteix només del sòl de propietat ja actual i es destina solament a l'oferta pública.

El Pla es divideix entre opcions purament públiques i opcions privades, i es descarta tot el camp social.

Tampoc es valoren les operacions públic-privades fetes amb tercers (VIMUSA-SBD lloguer), quan el seu nombre no és menor (589 habitatges).

El Pla no esmenta ni preveu replicar l'experiència enormement positiva de l'habitatge dotacional realitzat a la ciutat que podria ser un bon vector de nova promoció pública.

El Pla enumera les promocions públiques realitzades pel municipi (VIMUSA) però no en fa una anàlisi per èpoques i continguts que hauria il·luminat el llindar dels objectius possibles. Per exemple, hauria descobert que en els moments recents més significatius (dècada 2001-2010) VIMUSA van fer una mitjana de 125 habitatges de lloguer per any, molt per sobre dels objectius del Pla.

El Pla conté una bateria d'estudis i operacions administratives que constitueixen una dispersió que difícilment es poden fer operatius amb sentit pràctic.

Al Pla no hi ha cap visió pressupostària municipal, respecte el que representaria aquest Pla en el conjunt de la política municipal (endeutament, altres inversions, capacitat inversora...).

Es preveu un contracte programa amb VIMUSA per valor de 1,47 M€ el 2019, que puja fins 1,89M€ el 2024. I unes previsions per a noves promocions des de 4,1M€ (2019) als 16,4M€ 2023. Caldria especificar millor els continguts d'aquestes partides importants i els retorns possible en el cas de promoció.

El programa de despeses no conté cap calendari d'actuacions a crèdit i de possibles ingressos per retorns per actuacions.

No hi ha cap previsió de compra de sòl. Sí d'habitatges per tempteig de 6,5 M€ el 2019 baixant fins 2,1M€ 2024.

El conjunt de despeses previstes va dels 15,1M€ (2019) als 27,9M€ (2024), amb una dispersió d'objectius sense una estructuració clara. Ja el primer valors del 2019 no sembla que s'hagi acomplert, ni que l'estructura pressupostaria municipal hi apunti.