

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora dos municípios portugueses



Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



ANTECEDENTES

Em 1970, faltavam mais de 500.000 casas em Portugal. Entre 1970 e 2011, o número de indivíduos em Portugal cresceu 21,9%, mas o número de famílias cresceu 72,4%. Mudou a natureza dos agregados familiares.



Entretanto, o número de alojamentos passou de 2,7 milhões para 5,9 milhões (65% em áreas urbanas e 35% em áreas rurais).

Atualmente, em Portugal, há mais casas que famílias.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



ANTECEDENTES

Entre 1981 e 2011, quadruplicou o número de fogos vagos, que eram 735.128, em 2011 . Isto indicia que o atual problema da habitação em Portugal não é tanto de falta de habitações, mas de falta de habitações onde elas sejam necessárias, em boas condições e a preço acessível.

Entretanto, o paradigma da forma de acesso à habitação também mudou. Em 1970, 46% da população tinha casa arrendada e 54% casa própria. Em 2011, só 25% tinha casa arrendada e 75% casa própria. Mas, na verdade, a casa não é integralmente “própria”, uma vez que cerca de metade dos “proprietários” portugueses estava então a pagar empréstimos à banca.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



CARÊNCIAS ESTRUTURAIS:

- Acesso à habitação
- Equilíbrio entre os vários segmentos de oferta habitacional
- Qualificação do edificado
- Coesão socioterritorial

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



NOVOS DESAFIOS:

- Alterações demográficas
- Novas dinâmicas familiares e profissionais
- Novas necessidades habitacionais (mudança de paradigma no acesso à habitação pós-crise e alteração da dinâmica de mercado)
- Diversidade e especificidade da expressão territorial das carências habitacionais

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



Em 2015, foi lançada a **Estratégia Nacional para a Habitação** com o principal objetivo de criar as condições para facilitar o acesso das famílias à habitação. Facilidade de acesso no preço, na localização, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve.

Esta estratégia assentava em três pilares fundamentais: a Reabilitação Urbana, o Arrendamento Habitacional e a Qualificação dos Alojamentos.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

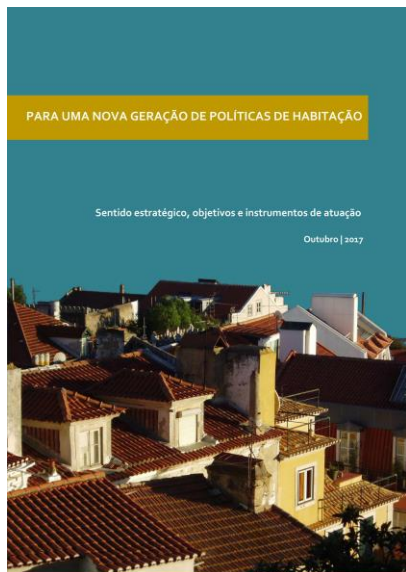


O diagnóstico associado à ENH foi revelador da fraca relevância da ação do Estado, ao longo dos anos.

Entre 1987 e 2011, foram orçamentados pelo Estado 9,6 mil milhões de euros. Destes, 73,3 % foram para bonificações de juros no crédito à habitação, 14,2 % para programas de realojamento, 8,4 % para incentivos ao arrendamento, 2,0 % para programas de promoção direta e 1,7% para programas de reabilitação de edifícios. Os subsídios de renda da segurança social e os contratos de desenvolvimento de habitação tiveram uma expressão residual, ao longo destes 24 anos, de, respetivamente, 0,3% e 0,1%.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Em Outubro de 2017, foi lançado um pacote legislativo que se designou por Nova Geração de Políticas de Habitação com dois objetivos principais:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público
- Criar condições para que a reabilitação urbana passe de exceção a regra

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

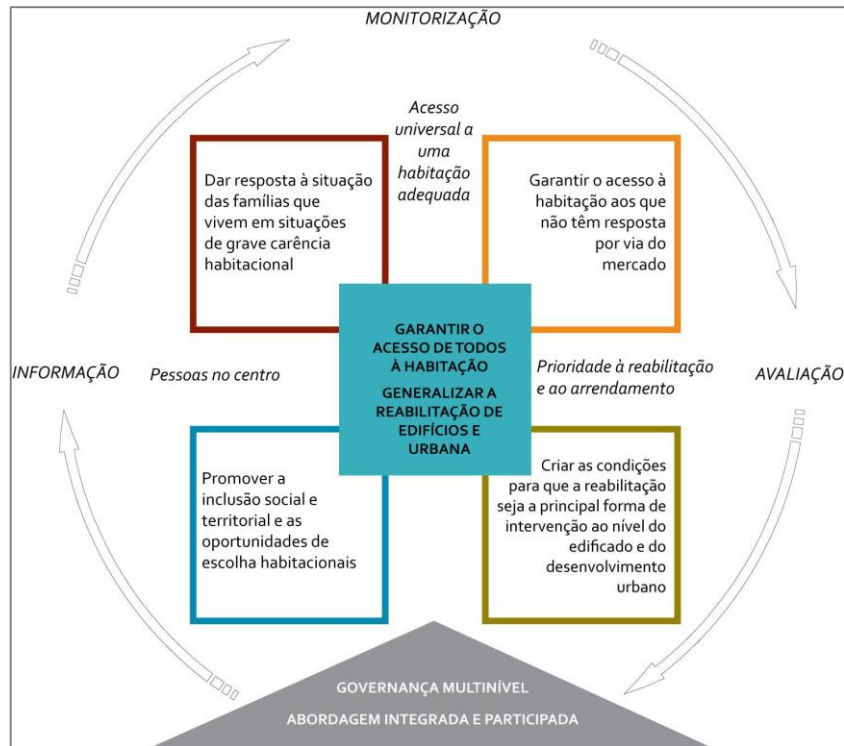
Para o efeito a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) previu vários programas, instrumentos e medidas, desde a promoção de mais habitação pública a incentivos financeiros e fiscais ao arrendamento e à reabilitação.

Alguns destes instrumentos já existem, outros foram alargados e reformulados, outros ainda estão a ser propostos de novo.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

NGPH - Articulação entre Missão, Princípios e Objetivos



Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

NGPH - Matriz dos Instrumentos existentes e a criar

	Instrumento existentes		Novos instrumentos
	Continuidade	Adaptação	
1.º Direito - Programa de Apoio ao Direito à Habitação			✓
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente			<i>Em substituição do ProHabita e do PER</i>
Programa de Arrendamento Acessível			✓
Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento			✓
Instrumentos de captação de oferta			✓
Índices de preços e acessibilidade habitacional			✓
FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	✓		
Porta 65 - Jovem		✓	
Projeto Reabilitar como Regra			✓
Reabilitar para Arrendar		✓	
IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	✓		
Programa Casa Eficiente 2020	✓		
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana	✓		
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	✓		
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	✓		
Programa "Da Habitação ao Habitat"			✓
Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação			✓
Programa de mobilidade habitacional			✓

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

Os novos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, já adotados, são os seguintes :

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

- Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio
- Portaria n.º 230/2008, de 17 de agosto

Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

- Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio
- Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

- Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

Os novos instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação, já adotados, são os seguintes :

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

- RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

- RCM n.º 56/2018, de 7 de maio

Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

- Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

Outros instrumentos de apoio às Políticas de Habitação:



Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



LEVANTAMENTO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

- Primeiro levantamento sistemático realizado sobre este tema que incidiu sobre todo o território nacional;
- 187 municípios têm carências habitacionais sinalizadas;
- Identificadas 25.762 famílias como estando em situação habitacional claramente insatisfatória
- 14.748 edifícios e 31.526 fogos sem as condições mínimas de habitabilidade
- 74% das carências habitacionais identificadas localizam-se nas Áreas Metropolitanas

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



Atualmente, o tema da “Habitação” está no centro da agenda política nacional. Nomeadamente, na Assembleia da República estão em discussão várias dezenas de iniciativas legislativas sobre esta temática.

Em particular, e pela primeira vez na nossa democracia, está em discussão pública uma Proposta de Lei da Bases da Habitação que procura estabelecer o quadro geral que consagre um conjunto de princípios e regras gerais da atuação dos poderes públicos e privados na área da habitação.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
MUNICÍPIOS
PORTUGUESES

Neste contexto, o papel dos **Municípios Portugueses** é de grande importância para a concretização das políticas de habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva política municipal de habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou no quadro de programas nacionais.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

A política municipal de habitação será consubstanciada num Programa Local de Habitação e num Conselho Local de Habitação:

Programa Local de Habitação

- O PLH é um instrumento programático de carácter estratégico e de âmbito municipal, que deve estar articulado com o plano diretor municipal, com as estratégias aprovadas ou previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas no território municipal e com os demais planos territoriais ou especiais com incidência na reabilitação urbana.



Conselho Local de Habitação

- As autarquias locais podem constituir Conselhos Locais de Habitação, com funções consultivas;
- A composição dos Conselhos Locais de Habitação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal;
- O funcionamento dos Conselhos Locais de Habitação é objeto de regulamento aprovado pela câmara municipal.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

O Programa Local de Habitação deverá incluir:

- **Um diagnóstico com a identificação das carências habitacionais**, quantitativas e qualitativas, na área do município, bem como das eventuais falhas ou disfunções de mercado, sinalizando as situações de desadequação entre a oferta e a procura em termos de quantidade, tipo e preço;
- **Um levantamento dos recursos habitacionais disponíveis** e o seu estado de conservação e utilização, identificando as situações de recursos habitacionais públicos ou privados que não cumprem a função social da habitação ou careçam de ser abatidos ao stock por não terem viabilidade de reabilitação;
- **A definição estratégica das prioridades**, dos objetivos e metas a alcançar no prazo temporal de vigência do PLH, tendo em conta a evolução do contexto económico e social e dos seus ciclos;
- **O elenco e calendário dos programas e medidas** que o município pretende lançar ou desenvolver para cumprir os objetivos e metas propostos, incluindo, se for caso disso, propostas de alteração legislativa a apresentar aos órgãos competentes;
- **O enquadramento financeiro e orçamental dos programas e medidas propostos**, tendo em conta a capacidade de endividamento municipal, os programas plurianuais de investimento e a oportunidade de recorrer a financiamentos europeus, de âmbito nacional ou resultantes de contratos administrativos em vigor ou a celebrar;
- **A identificação dos diversos agentes, públicos ou privados**, a quem cabe a concretização dos programas e medidas propostos, bem como dos serviços ou empresas municipais envolvidos e as modalidades de cooperação ou delegação de competências entre o município e as freguesias da sua área;

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses

No âmbito do Programa Local de Habitação podem ser delimitados territórios ou bairros de intervenção prioritária a nível das políticas públicas de habitação, nomeadamente:

- 1 Aglomerados, núcleos ou bairros de natureza precária ou informal, que careçam de requalificação, regularização e/ou realojamento;
- 2 Aglomerados, núcleos ou bairros em situação de perda populacional significativa, por razões demográficas, socioeconómicas ou urbanísticas;
- 3 Bairros ou zonas em risco ou processo de gentrificação
- 4 Aglomerados, núcleos ou bairros não integrados urbanística e socialmente ou que concentrem elevados índices de pobreza e discriminação.

Estratégia Municipal de Habitação

Uma abordagem inovadora nos municípios portugueses



Estamos em crer que, os Municípios Portugueses que avancem, desde já, com a elaboração das suas Estratégias Municipais de Habitação estão a iniciar uma abordagem inovadora e pioneira no nosso País, com todas as vantagens inerentes que daí possam advir, nomeadamente:

- Reforço da capacidade de diálogo e negociação com o Governo, em termos de captação de recursos financeiros para o seu município;
- Maior celeridade na resolução dos problemas habitacionais da população do Município;
- Aumento da visibilidade e notoriedade do Município, em termos de desenvolvimento de políticas de habitação inovadoras e capazes de promover a inclusão social.

AGENDA URBANA – Estudos e Consultoria, Lda

Praça General Humberto Delgado, 267 - 1º Andar, Sala 10
4000-288 PORTO

www.agendaurbana.pt

geral@agendaurbana.pt