

3.2. Habitatge

Per l'elaboració d'aquest apartat s'ha tingut en compte el document de *Diagnosi de l'àmbit social de la Vall del Ges, Orís i Bisaura* de Joan Costa, Marc Martí i Xavier Santajuliana, que forma part dels treballs previs a la redacció del *Pla Estratègic de la Vall del Ges, Orís i Bisaura*. D'altra banda, s'ha obtingut informació actualitzada dels diferents Ajuntaments així com de l'INE, Instituto Nacional de Estadística i l'IEC, Institut d'Estadística de Catalunya.

Al conjunt dels municipis del Pla Estratègic existeixen, actualment, un total de 8.824 habitatges, concentrats, sobretot, a Torelló. El 59% dels habitatges i el 62% de la població es concentra a Torelló. A Sant Quirze de Besora es concentren un 12% dels habitatges i un 10% de la població, percentatges molt similars als de Sant Pere de Torelló (on es concentren un 10% dels habitatges i un 11% de la població) i Sant Vicenç de Torelló (on es concentra el 9% dels habitatges i de la població). Seguidament hi trobem Montesquiu que concentra el 6% dels habitatges i el 4% de la població i finalment la resta de municipis petits que cadascun concentra un 1% dels habitatges i de la població aproximadament.

Els índexs d'ocupació dels habitatges son més alts a la Vall del Ges i Orís, per sobre de les dues persones per habitatge, mentre que en cap dels municipis del Bisaura s'assoleix aquest grau d'ocupació, com veurem més endavant degut, sobretot, al major nombre de segones residències.

Taula 3.2.1
Habitatges a la Vall del Ges, Orís i Bisaura. Any 2001

Municipi	Habitatges			
	Nre. total d'habitatges	Persones/habitatge	% habitatges	% població
Montesquiu	502	1,7	6%	4%
St. Quirze de Besora	1.067	1,9	12%	10%
Sta. Maria Besora	98	1,9	1%	1%
Sora	120	1,7	1%	1%
Vidrà	101	1,5	1%	1%
Orís	110	2,2	1%	1%
St. Pere Torelló	859	2,7	10%	11%
St. Vicenç Torelló	765	2,5	9%	9%
Torelló	5.202	2,5	59%	62%
Vall del Ges i Orís	6.936	2,5	79%	84%
Bisaura	1.888	1,8	21%	16%
Total	8.824	2,3	100%	100%

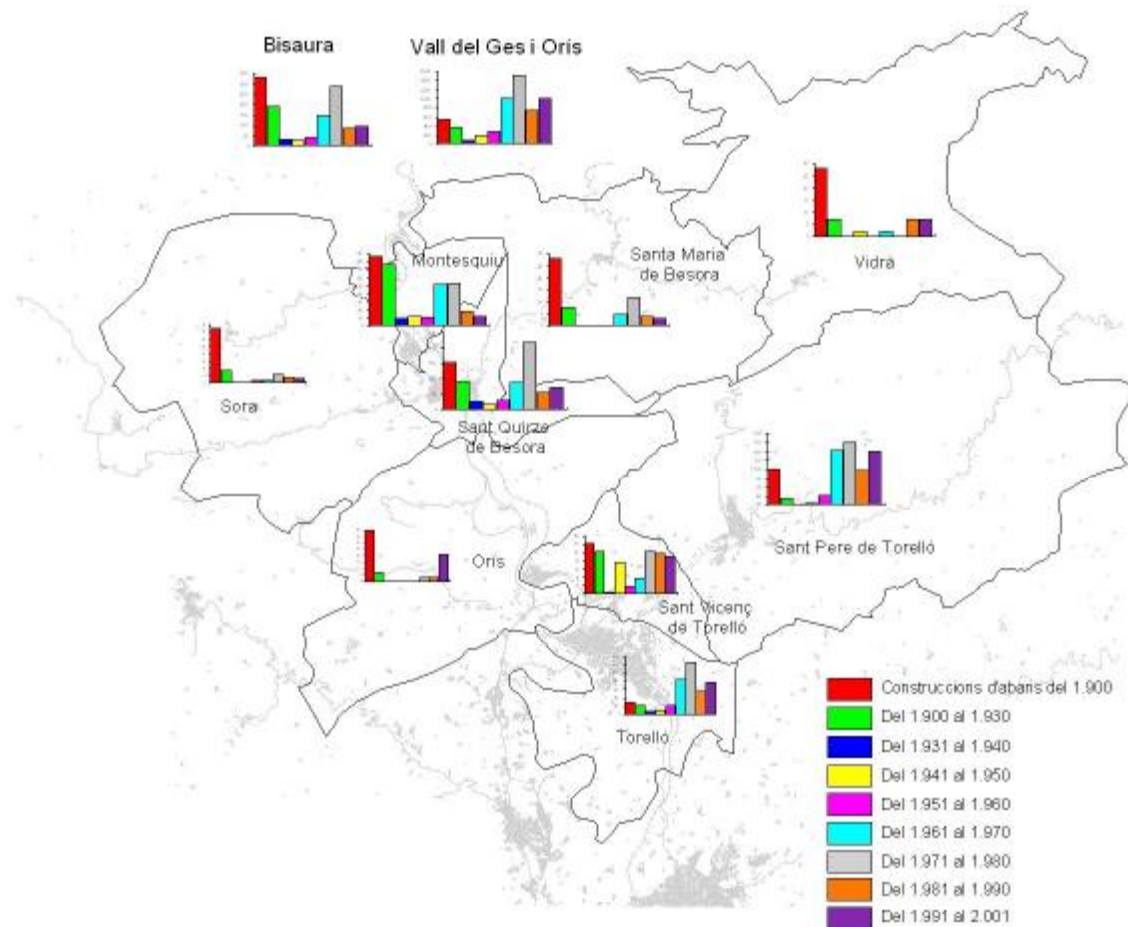
Font: INE 2001. Corregit amb dades dels propis ajuntaments en cas d'estar disponibles

L'evolució del nombre d'habitatges principals presenta una relació directa amb l'evolució demogràfica dels pobles al llarg de l'últim segle. Així, en els municipis més petits (Orís, Vidrà, Sora i Santa Maria de Besora) més del 50% dels habitatges actuals són construccions anteriors a 1900 donat que son municipis que no han experimentat creixements demogràfics ni constructius tant importants com a la resta de municipis. Els majors creixements en nombre d'habitatges construïts es donen als anys 60 i 70, coincidint amb les èpoques de major creixement demogràfic i d'arribada d'emigrants.

La figura següent resumeix el procés constructiu realitzat durant aquest segle. Aquesta figura és, també, un indicador de l'activitat constructiva, és a dir del consum de sòl al territori. Destaquen, com a més significatius, els municipis de Torelló, Sant Pere de Torelló i Orís, per la seva alta activitat constructiva dels darrers 10 anys.

En els últims 10 anys, però, l'augment del nombre d'habitatges ha estat generalitzat a tots els municipis de la Vall del Ges, Orís i Bisaura, independentment de la tendència en l'evolució de la seva població censada que, com ja s'ha observat al capítol de demografia, ha davallat al conjunt dels municipis del Bisaura. En conjunt a tot l'àmbit del pla estratègic durant els darrers 10 anys la població ha crescut a un ritme anual del 0,6%, mentre que els habitatges ho han fet a un ritme del 1,7%. Cal fer esment al creixement d'Orís dels últims 10 anys, amb les noves promocions d'habitatge unifamiliar que s'hi estan realitzant a la urbanització de Can Branques.

Figura 3.2.1
Habitatges principals segons l'any de construcció



Font: Idescat fins 1991 i INE 1991-2001.

3.2.1. Característiques dels habitatges existents

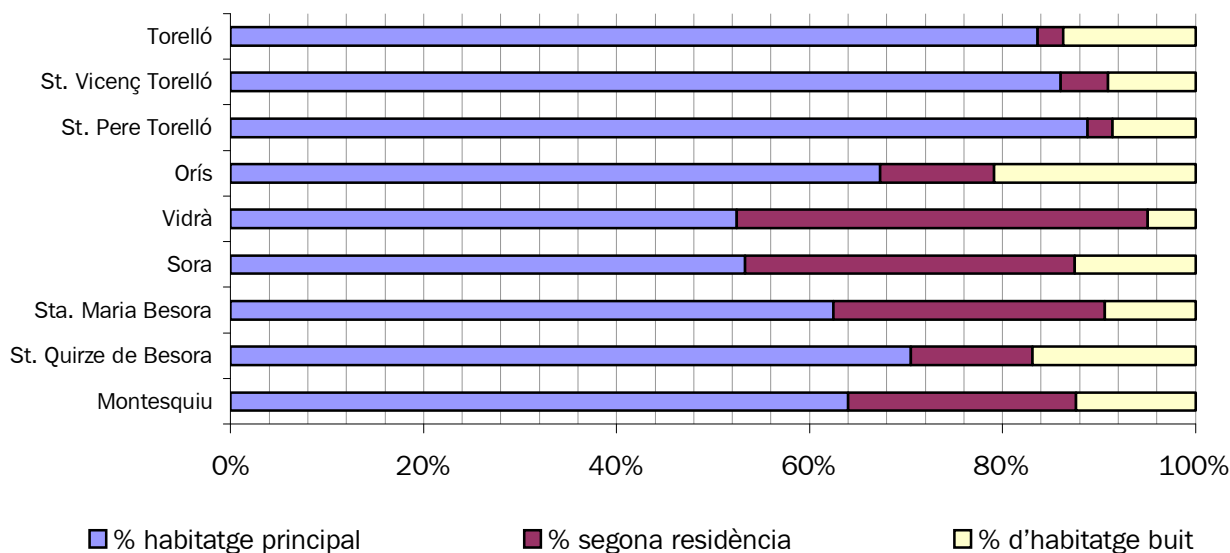
Més enllà d'analitzar estrictament les condicions de l'habitatge cal destacar la importància que té l'espai urbà per a les persones. Els carrers, els edificis i els espais públics constitueixen un marc on es desenvolupa la societat i la cultura d'un municipi, i poden tenir un disseny que faciliti la interacció i la participació. És per això que aquest apartat cal relacionar-lo molt directament amb l'apartat d'anàlisi del territori.

a) Ocupació de l'habitatge

L'any 2001 el conjunt de la Vall del Ges, Orís i Bisaura comptava amb un total de 8.824 habitatges, dels quals un 80% eren habitatges principals, un 7% segones residències i un 13% habitatges vacants. Hi ha però, diferències importants entre la Vall del Ges i Orís i els municipis del Bisaura. Al Bisaura les segones residències són més importants i suposen un 19% del total d'habitatges disminuint, així, l'habitatge principal fins a un 66%. El percentatge d'habitatges desocupats es manté en ambdues zones en un percentatge similar, 14% al Bisaura i 13% a la Vall del Ges i Orís.

Per municipis també s'observen algunes diferències importants, sobretot en el caràcter fortament residencial i de segona residència dels municipis de Vidrà i Sora, contrarestant amb Torelló, Sant Pere i Sant Vicenç de Torelló a on les segones residències són pràcticament inexistentes. D'altra banda, a Vidrà no hi ha pràcticament habitatge buit i, en canvi, a Orís el percentatge és significatiu (més del 20%).

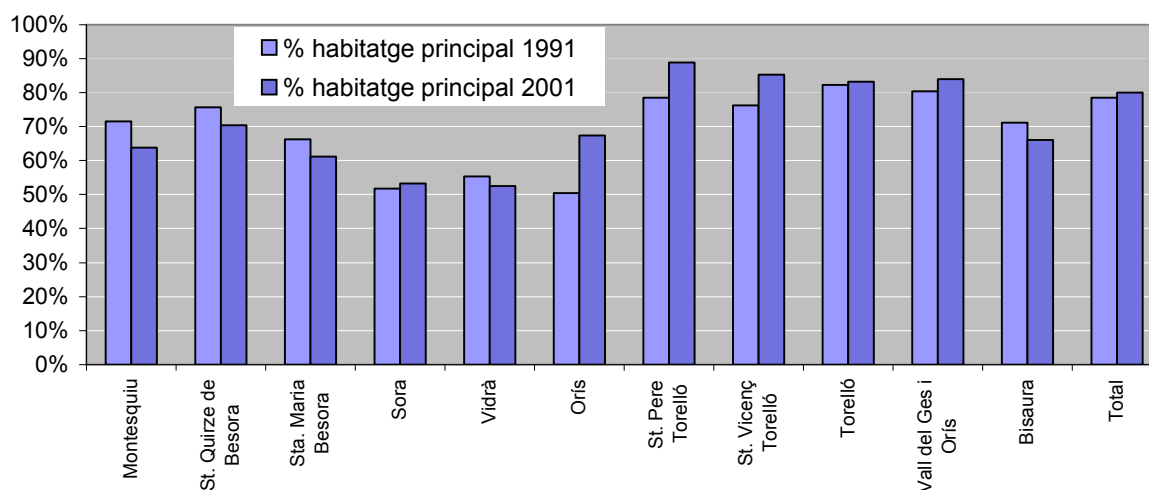
Figura 3.2.2
Ocupació dels habitatges, 2001



Font: INE, 2001. Corregit amb dades dels propis ajuntaments en cas d'estar disponibles

Si observem l'evolució dels darrers 10 anys, les estadístiques ens mostren com, en els municipis de la Vall del Ges i Orís la tendència és a augmentar el percentatge de primeres residències, mentre que al Bisaura (amb l'excepció de Sora) es tendeix a percentatges més elevats de segones residències.

Figura 3.2.2
Ocupació dels habitatges, 1991-2001



Font: Idescat, 1991.

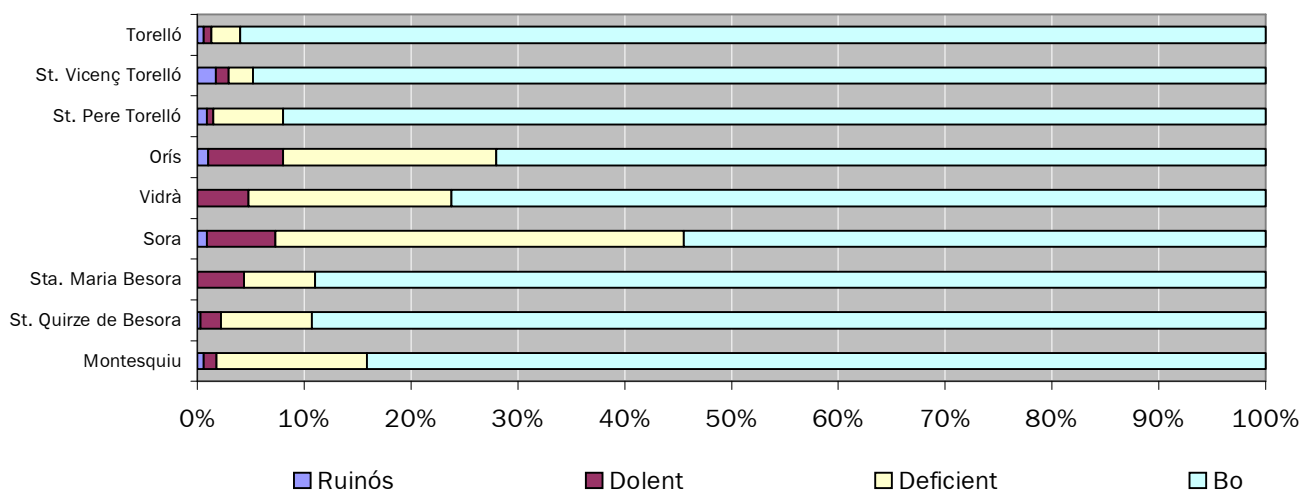
b) Grau de conservació

Existeixen poques dades fiables sobre l'estat de conservació dels habitatges dels diferents municipis. Segons la informació dels propis ajuntaments i de l'INE, hi ha diferents valoracions a remarcar:

- A Vidrà i a Santa Maria de Besora no hi ha, segons els propis Ajuntaments, cap habitatge en estat ruïnós (dades que coincideixen amb les estadístiques de l'INE, vegeu el gràfic següent).
- A Sora l'Ajuntament comptabilitza una sola casa en estat ruïnós, tot i així les estadístiques oficials denoten un nombre alt d'habitatges amb alguna deficiència important.
- A St. Pere de Torelló l'Ajuntament té comptabilitzats 30 solars buits i 3 cases velles en mal estat. A Sant Pere s'han ocupat molts dels habitatges existents que, d'altra banda, es troben en un bon estat segons les dades de l'INE.
- A Montesquiú l'Ajuntament té comptabilitzats 8 o 10 habitatges en estat ruïnós.
- A Sant Quirze de Besora hi ha uns quants edificis que no són habitables actualment, sobretot als C/Església, C/Torelló i un a la Plaça Major.
- A Torelló s'està implantant un Pla de Rehabilitació del Centre Històric.

Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, el grau de conservació dels habitatges és generalment bo a tots els municipis, tot i que cal fer notar que existeix un percentatge important d'habitatges que no surten reflectits en aquesta estadística i pels quals no s'ha pogut obtenir informació sobre el seu grau de conservació. En alguns municipis, aquest percentatge d'habitatges pels quals no existeix informació és rellevant: Torelló (47%), Sant Quirze de Besora (34%), Montesquiú (32%) i Sant Vicenç de Torelló (23%), per tant, aquest és un aspecte que caldria estudiar més a fons en cadascun d'aquests municipis.

Figura 3.2.3
Estat de conservació dels habitatges, 2001

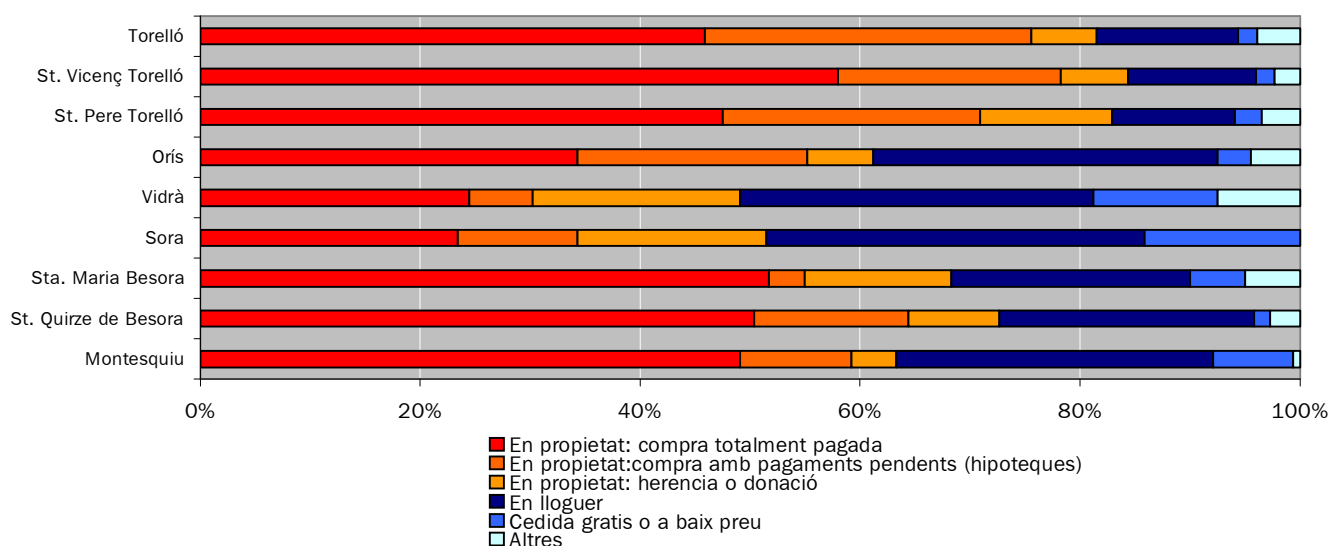


Font: INE, 2001. Corregit amb dades dels propis ajuntaments en cas d'estar disponibles

c) Règim de tinença

Segons dades de l'INE, l'any 2001 la tinença dels habitatges principals era principalment de compra en els municipis de la Vall del Ges i en els municipis de major població del Bisaura, mentre que el lloguer o les cessions predominen als municipis de menor població i major nombre de segones residències (Vidrà, Sora i Sta. Maria de Besora) així com també a Orís.

Figura 3.2.4
Règim de tinença dels habitatges, 2001



Font: INE, 2001. Corregit amb dades dels propis ajuntaments en cas d'estar disponibles

3.2.2. Intervenció pública en habitatge

Segons la informació elaborada a partir de l'Institut d'Estadística de Catalunya durant el període 1992 – 2002 es varen lliurar un total de 1365 certificats final d'obra. El total d'habitatges de protecció oficial construïts en aquest període ha estat de 214, xifra que representa el 19 % del total construït al conjunt de la Vall del Ges, Orís i Bisaura. La major part dels habitatges de protecció oficial construïts es concentren a la dècada dels noranta a Sant Pere de Torelló i a Torelló. Pel que fa al Bisaura, els habitatges construïts directament per l'administració han estat fins a la data gairebé inexistents.

El cas de St. Pere de Torelló és realment excepcional i desproporcionat, ja que gairebé el 78% de l'habitatge acabat en aquest període va ser de promoció pública, molta d'ella de règim especial. En aquestes xifres, s'hi ha d'incloure la urbanització de la Riera, amb problemes de compatibilitat urbanística que encara no resolts.

Taula 3.2.2

Construcció d'habitatges a la Vall del Ges, Orís i Bisaura. Període 1992-01

Municipi	Total acabats	Total habitatges de protecció oficial	%
Montesquiu	26	1	4%
St. Quirze de Besora	106	1	1%
Sta. Maria Besora	1	0	0%
Sora	3	0	0%
Vidrà	7	0	0%
Orís	17	0	0%
St. Pere Torelló	119	93	78%
St. Vicenç Torelló	94	3	3%
Torelló	778	116	15%
Vall del Ges i Orís	1008	212	21%
Bisaura	143	2	1%
Total	1151	214	19%

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Segons la mateixa diagnosi del pla estratègic, les polítiques d'intervenció pública en habitatge han estat centrades en habitatge de venda mitjançant la fórmula del preu taxat, que és la que permet vendre l'habitatge a un preu més alt. Aquest fet ha provocat una inexistent oferta d'habitatges amb lloguers protegits o subvencionats, que continua perjudicant als col·lectius amb menys ingressos que no poden fer front a la compra d'un habitatge.

Tot i que no queda reflectit a la taula, des de 1999 fins a l'actualitat ha disminuït les promocions públiques d'habitatges i no es registra cap promoció a les estadístiques oficials de la Generalitat. Tot i així, segons les informacions proporcionades pels mateixos ajuntaments, actualment hi ha en curs una sèrie de polítiques de promoció de l'habitatge subvencionat públicament a alguns dels municipis del pla estratègic que cal mencionar:

- A St. Quirze de Besora estan en fase d'avantprojecte 15 habitatges unifamiliars i 4 pisos de compra de protecció oficial pel jovent al C/ de l'Estació així com 14 pisos de lloguer al C/ del Pont. La promoció es fa amb el suport de la Diputació de Barcelona.
- A Vidrà s'estan construint 8 habitatges de protecció oficial a través d'un conveni amb l'INCASOL.
- A Sant Vicenç de Torelló s'estan construint 18 habitatges de protecció oficial de compra al sector de La Torre (blocs plurifamiliars aïllats de 2, 3 i 4 habitacions) a través d'un conveni amb l'INCASOL.
- A St. Pere de Torelló s'han subhastat 8 parcel·les entre les joves, hi va haver 11 demandants i 1 parcel·la ha quedat finalment deserta. A més a més de la subhasta, l'Ajuntament subvenciona la llicència d'obres i el projecte de construcció del futur habitatge al jove. Segons el consistori la manca d'oferta de nou habitatge ha provocat, en els darrers anys, la fugida d'habitants, sobretot joves, cap a d'altres poblacions.

Segons informació del Punt Jove, es detecta una manca de política conjunta en matèria d'habitatge de protecció oficial que fomenti l'accessibilitat als joves a l'habitatge. Es constata que bona part dels joves no els agradava el tipus d'oferta d'habitatge de protecció oficial (habitatge plurifamiliar i de reduïdes dimensions). Per altra banda, les polítiques d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, que preveuen que en 5 anys has de deixar l'habitatge no es consideren correctes (massa poc temps). Davant de model d'habitatges plurifamiliars (sovint en zones perifèriques) es planteja promoure l'ocupació en règim de lloguer dels habitatges buits dels centres urbans.

