



# Estratégia Local de Habitação de Palmela

Sessão pública de esclarecimento

Fevereiro 2024

- 01** Enquadramento
- 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!
- 03 Implementação da ELH – ponto de situação
- 04 Desafios e oportunidades de revisão
- 05 Debate / participação

# 01 Enquadramento

## Nova Geração das Políticas de Habitação



**NOVA GERAÇÃO  
DE POLÍTICAS  
DE HABITAÇÃO  
(2018)**

### Nova Missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada
- Criar as condições para que a reabilitação urbana e do edificado se tornem nas formas de intervenção predominantes

### Novas Metas:

- Aumentar a oferta de habitação com apoio público de 2% para 5% (+170 000 fogos)
- Baixar a % de agregados familiares com sobrecarga das despesas\* com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%

### Novos Programas:

- Porta de Entrada – Programa de apoio ao alojamento urgente
- 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação
- Programa de arrendamento acessível

\* Despesas anuais associadas à habitação superiores a 40 % do rendimento disponível

# 01 Enquadramento

## Programa 1.º Direito



(D.L n.º 37/2018, de 4 de maio )

### O que é:

- Programa de apoio à promoção de soluções habitacionais agregados que vivem em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada

### Condições habitacionais indignas:

- Precaridade
- Sobrelotação
- Insalubridade e insegurança
- Inadequação
- Situações específicas

### Carência financeira:

- Pessoas ou agregados cujo rendimento médio mensal (RMM) é inferior a 4 IAS  
(4 x 509,26 € = **2 037,04 €**)
- Não dispor de património mobiliário de valor igual ou superior a 60 IAS (**30 555,60 €**)

Para acesso aos apoios financeiros do Programa 1.º Direito, os municípios devem dispor de um **diagnóstico global atualizado das carências habitacionais** no território concelhio e de uma **Estratégia Local de Habitação** que enquadre e justifique as soluções habitacionais a adotar.

# 01 Enquadramento

## A Estratégia Local de Habitação



### ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

#### O que é:

- Instrumento estratégico para enquadramento das candidaturas ao 1.º Direito, orientado para a resolução das situações de carência habitacional dos agregados familiares mais desfavorecidos

#### Quem pode promover:

- Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios
- Outras entidades públicas e do 3.º Setor
- Associações de moradores e cooperativas de habitação
- Beneficiários diretos

#### Tipo de soluções:

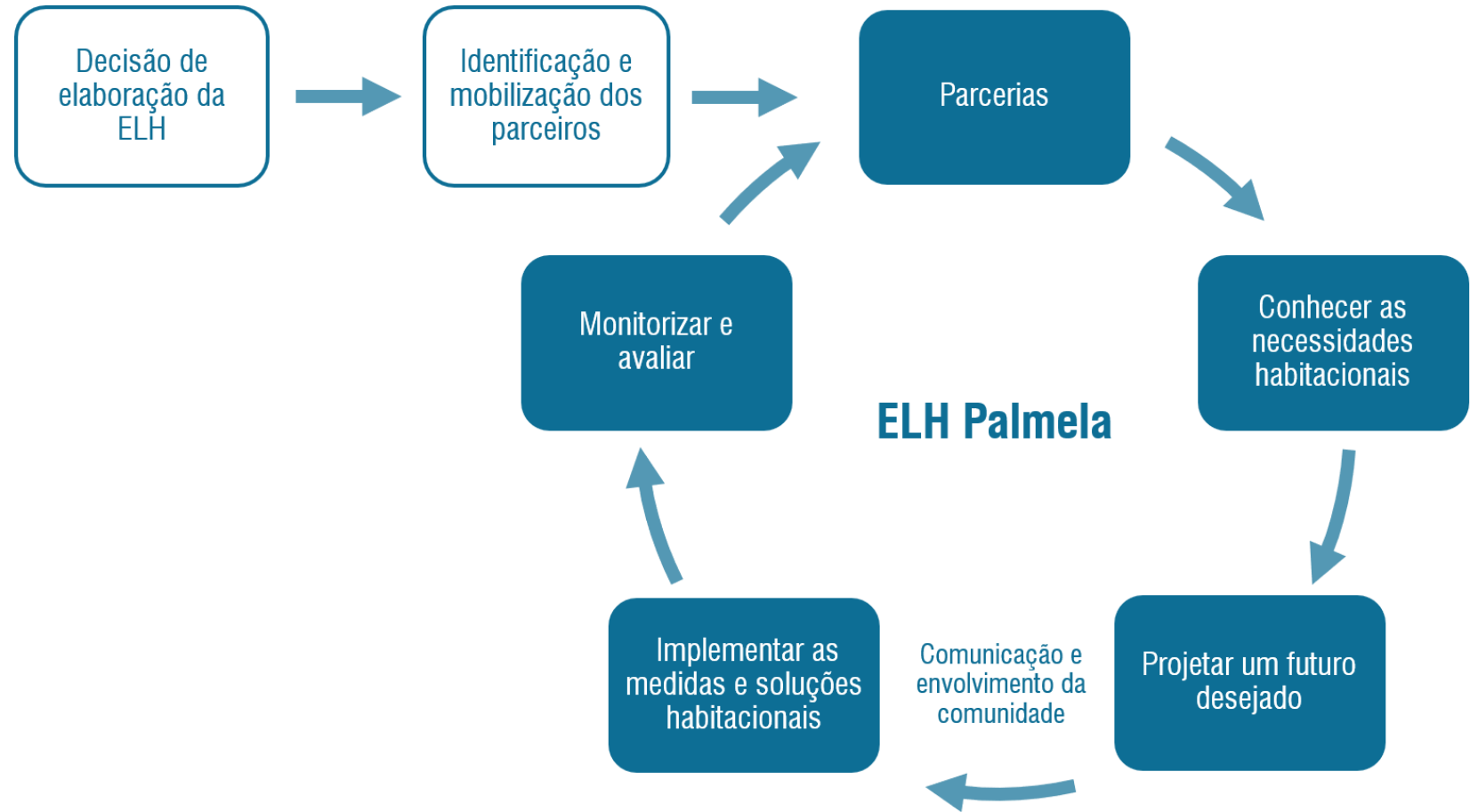
- Arrendamento para subarrendamento
- Reabilitação
- Construção
- Aquisição (terrenos ou frações)

- 01 Enquadramento
- 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!**
- 03 Implementação da ELH – ponto de situação
- 04 Desafios e oportunidades de revisão
- 05 Debate / participação



# 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!

Metodologia



# 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!

Cronologia de execução e aprovação da ELH



**ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PALMELA**

Sessão pública de esclarecimento



# 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!

Diagnóstico – carências e recursos habitacionais



**Levantamento  
das carências e  
recursos  
habitacionais  
(2020)**

## Carências habitacionais

**População com necessidade de apoio à beneficiação da sua habitação (proprietários):**

- 36 famílias (77 pessoas)

**População residente em habitação municipal com necessidade de reabilitação:**

- 11 famílias (30 pessoas)

**População em risco de exclusão e/ou com necessidade de acesso a uma habitação:**

- 210 famílias (475 pessoas)

Sem teto: 4; Em situação habitacional muito precária ou improvisada: 17; Outras situações em condição indigna: 189

## Recursos habitacionais existentes e mobilizáveis

35 fogos municipais arrendados, 8 lotes urbanos, 2 fogos cedidos à CPCJ

**Resposta insuficiente face às necessidades**

**ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PALMELA**

Sessão pública de esclarecimento

# 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!

## Estratégia e metas



### METAS:

- **101 novos fogos** de habitação municipal (reabilitação)
- **62 novos fogos** habitação municipal (construção)
- **17 novos fogos** habitação municipal (arrendamento para subarrendamento)
- **13 fogos a reabilitar** de habitação municipal existente
- **4 novos alojamentos** de transição / inserção (IPSS)
- **16 novos fogos (habitação colaborativa)** para pessoas idosas ou c/ deficiência (IPSS - Fundação COI)
- **36 fogos a reabilitar** pelos beneficiários diretos
- **14 novos fogos** de habitação acessível municipal

# 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!

Acordo de colaboração com o IHRU



Acordo de  
colaboração  
com o IHRU  
(jul.2021)

**'REFORÇA'** | Programa de habitação municipal em regime de renda apoiada (Prioridade estratégica 1)

### Aquisição e reabilitação:

- **101 novos fogos** a destinar a habitação municipal

### Construção:

- **62 novos fogos** a destinar a habitação municipal

### Arrendamento para subarrendamento:

- **17 novos fogos** a destinar a habitação municipal

### Reabilitação:

- **13 fogos** a reabilitar do parque existente de habitação municipal

**Total de 193 soluções habitacionais da responsabilidade do Município**

Investimento estimado em 19.8 milhões de euros (com apoio 1.º Direito/PRR)

**+ 16 fogos habitação colaborativa** promovidos pela Fundação COI (em terreno municipal na Qta. do Anjo) – Total de **209 novos fogos no concelho**

**ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE PALMELA**

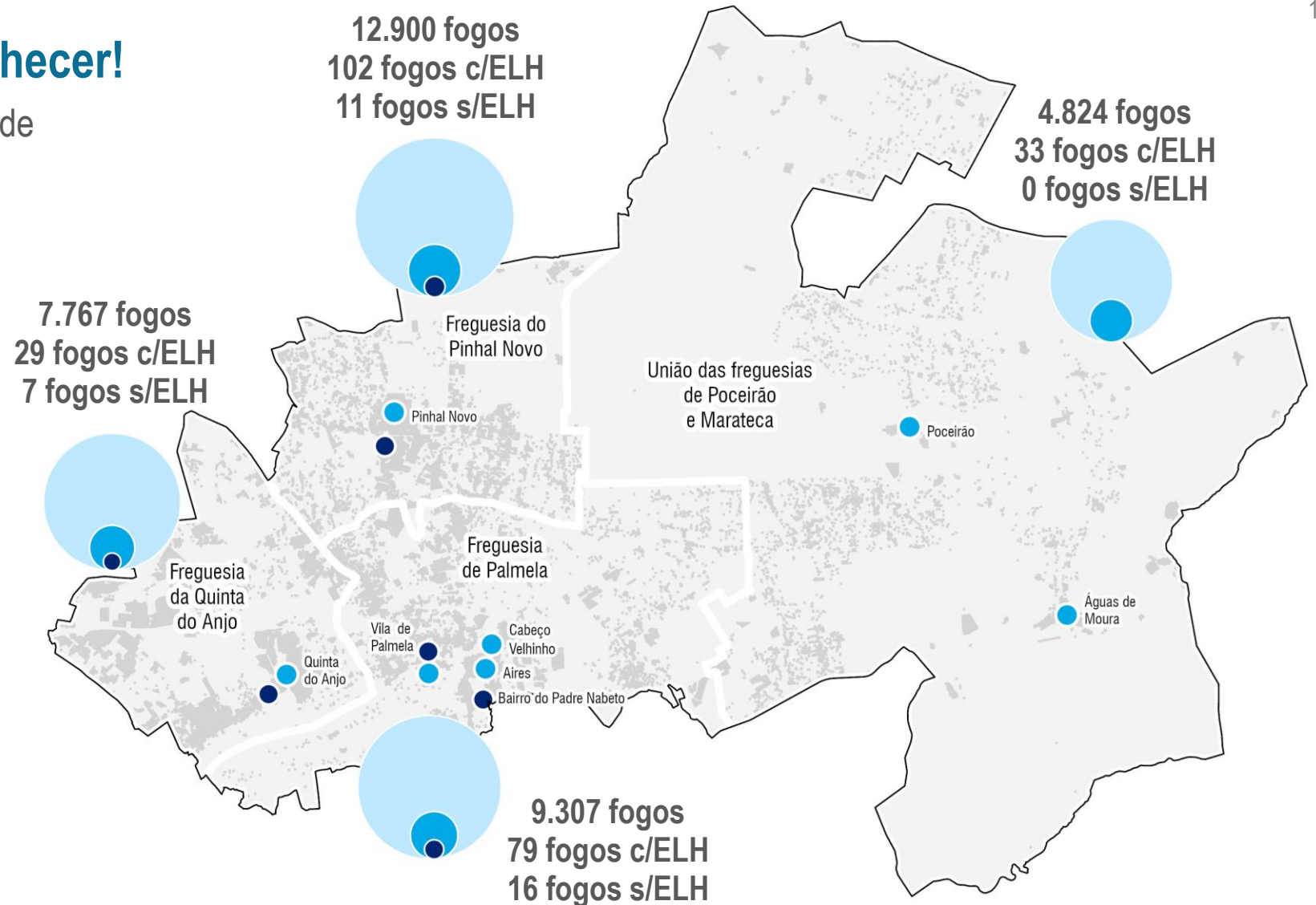
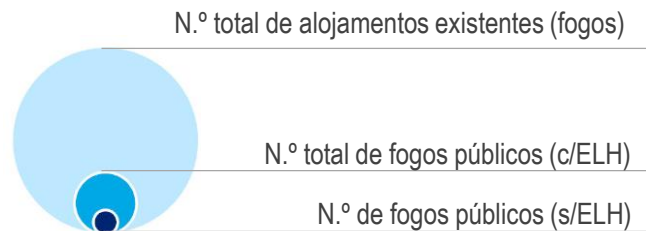
Sessão pública de esclarecimento

## 02 ELH de Palmela – conhecer!

Distribuição territorial da oferta de habitação pública

### Palmela:

- **34.798 fogos** (Censos 2021)
- **243 fogos** hab. pública c/ELH (0,7%)
- **34 fogos** hab. pública s/ELH (0,1%)  
[+1 fogo no concelho de Setúbal]

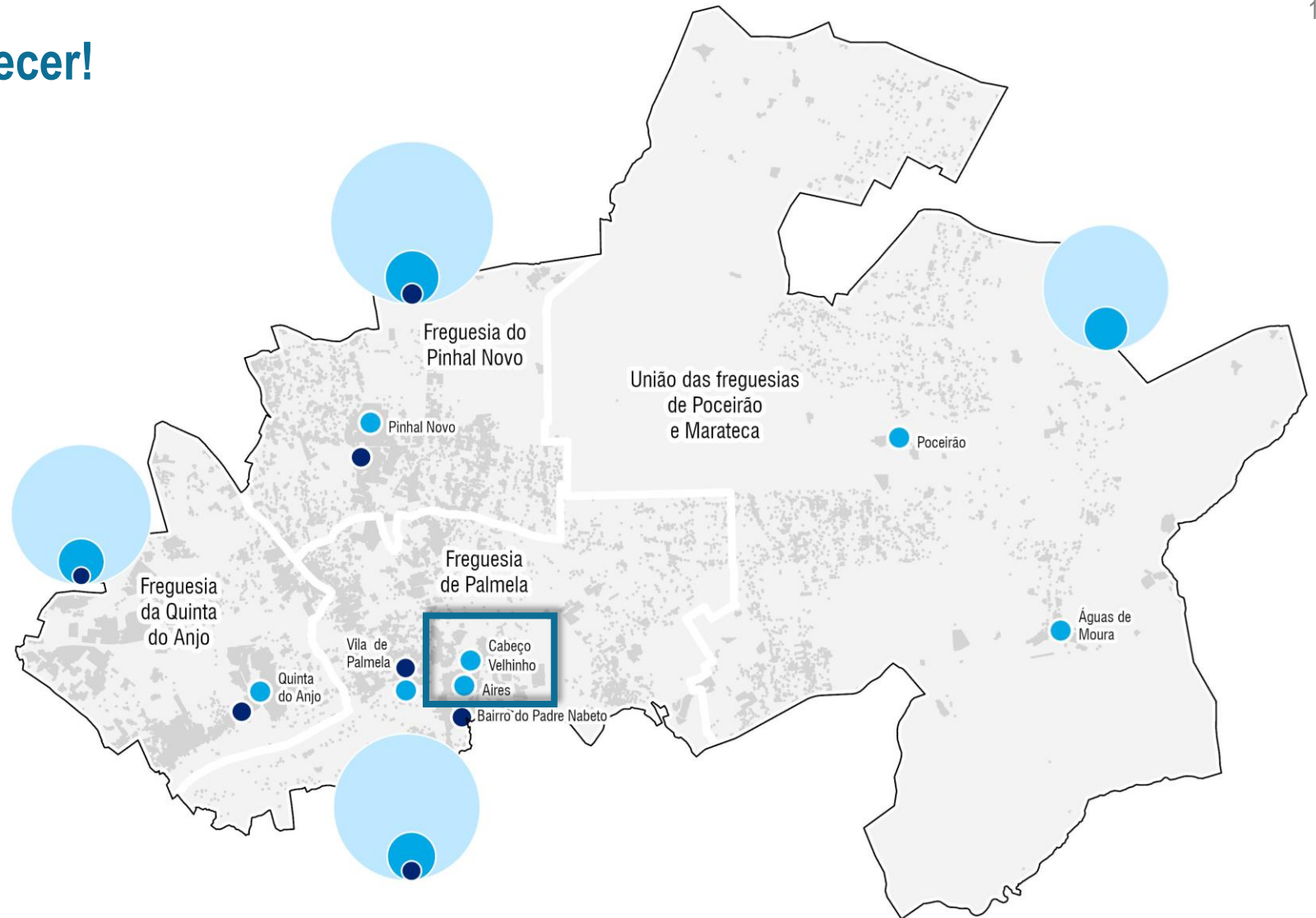
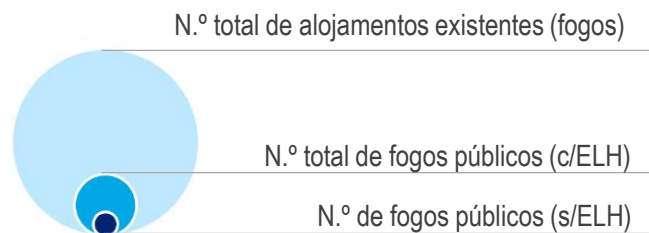


## 02 ELH de Palmela – conhecer!

Distribuição territorial da oferta de habitação pública

### Aires e Cabeço Velhinho:

- **1.750 fogos** (Censos 2021-subsecções)
- **40 fogos** hab. pública c/ELH (2,3%)
- **19% da oferta da ELH**



- 01 Enquadramento
- 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!
- 03 Implementação da ELH – ponto de situação**
- 04 Desafios e oportunidades de revisão
- 05 Debate / participação



# 03 Implementação da ELH – ponto de situação

Financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)

## PRR | COMPONENTE C2 - HABITAÇÃO

- **Aviso PRR N.º 01/C02-i01/2021, de 8 de novembro - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**: Destinado a **financiar as soluções do Programa 1.º Direito (habitação digna)** através de **financiamento não reembolsável (fundo perdido)** da totalidade dos custos de implementação de soluções habitacionais (e.g. estudos e projetos, fiscalização, aquisição de terrenos/edifícios, obras de empreitada). O acesso a este apoio financeiro tem as seguintes datas chave:
  - **Março de 2024**: Prazo máximo para **apresentação de candidaturas**.
  - **Março de 2026**: Prazo máximo para **conclusão das obras de construção e reabilitação**.
- **Aviso PRR N.º 05/C02-i05/2022, de 23 de maio - Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis**: Destinado a **reforçar a oferta de habitações de rendas acessíveis no parque de habitação pública** através da **concessão de empréstimos**, tendo como beneficiários o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e os **municípios**.

# 03 Implementação da ELH – ponto de situação

Grau de concretização das principais medidas da ELH

Medidas ELH	M1.1. Aquisição e reabilitação de 101 fogos para habitação municipal	M1.2. Construção de 67 fogos para habitação municipal	M1.4. Reabilitação de 13 fogos municipais existentes	M2.2. Construção de 16 fogos para habitação colaborativa	M4.2. Construção de 14 fogos para arrendamento acessível municipal
Promotor	Município	Município	Município	Fundação COI	Município
Grau de concretização	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>52 fogos adquiridos / 25 em reabilitação</b> (7.099.289,62 €)</li> <li>▪ <b>Oferta pública de aquisição de 48 fogos em análise de propostas</b> (8.075.000,00 €)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aquisição de terrenos</b> (355.293,81€)</li> <li>▪ <b>Elaboração de estudos e projetos</b> (400.041,99€)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Reabilitação de 4 fogos a decorrer e 9 em contratação de empreitada</b> (489.442,55€)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Terreno cedido pelo Município em direito de superfície (VPT 190.000,00 €)</b></li> <li>▪ <b>Construção em curso da responsabilidade da Fundação COI</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Operação em reavaliação</b></li> </ul>

# 03 Implementação da ELH – ponto de situação

Processo de atribuição de habitações municipais

## REGULAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO:

- Para responder aos critérios de elegibilidade do Programa 1º Direito/PRR e ao Regime de Arrendamento Apoiado (RAA), foi promovida a **alteração ao Regulamento Municipal de atribuição de Habitações**, tendo decorrido a realização de consulta pública entre 03/03/2023 a 17/04/2023. A 26/05/2023 o Regulamento foi submetido a aprovação da Assembleia Municipal após a qual, foi publicado em Diário da República o **Regulamento n.º 698/2023, de 23 de junho**.
- Em 30/06/2023 foi aberto o **Concurso Público para atribuição de habitações em RAA**, tendo o Município recebido até ao momento um **total de 156 candidaturas**, tendo já sido **entregues 16 habitações**.

- 01 Enquadramento
- 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!
- 03 Implementação da ELH – ponto de situação
- 04 Desafios e oportunidades de revisão**
- 05 Debate / participação

# 04 Desafios e oportunidades de revisão

## Contextualização

- O lançamento da **oferta pública de aquisição de 48 fogos** (para cumprir os prazos do PRR), mobilizou uma parte significativa das verbas destinadas à construção nova, pelo que, presentemente, **as verbas disponíveis no Acordo de colaboração com o IHRU não são suficientes para a construção da totalidade dos 62 novos fogos**;
- Os **prazos do Aviso PRR para a apresentação de candidaturas e conclusão das obras não são compatíveis com o atual estado de desenvolvimento dos projetos e obras**, não havendo para já perspectivas quanto a uma eventual recalendarização/reprogramação do PRR na componente C2-Habitação;
- As candidaturas à atribuição de habitação recebidas nos últimos sete meses (156 até à data) permitem-nos identificar **alterações ao diagnóstico inicial da ELH**, constatando-se que a caracterização dos agregados familiares candidatos justifica, desde já, a revisão do mesmo e a **disponibilização de programas de arrendamento mais diversificados**;

# 04 Desafios e oportunidades de revisão

## Contextualização

- A perspectiva de um novo governo a curto prazo, com eventual definição de novos programas/medidas de apoio à habitação e a eventual recalendarização/reprogramação do PRR (prazos de candidaturas e execução das obras) poderão **trazer novas perspectivas para o desenvolvimento e implementação da política local de habitação**, com enquadramento na revisão da ELH e elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH);
- O Município tem sido contactado por **promotores privados e cooperativas de habitação (COOPHANJO)**, que manifestaram o seu interesse e disponibilidade na **promoção de habitação a custos controlados**, em parceria com o Município, eventualmente com recurso a um modelo de cedência do direito de superfície de terrenos municipais, tendo como contrapartida **a cedência para o domínio privado do Município de fogos para reforço da oferta de habitação municipal**.



# 04 Desafios e oportunidades de revisão

## Próximos passos

Neste contexto, a **construção de novos fogos** prevista no âmbito da presente ELH no quadro das medidas de reforço da habitação em Arrendamento Apoiado e criação de uma oferta de habitação em Arrendamento Acessível **obedecerá a uma revisão**. A saber:

- **8 fogos em Cabeço Velinho** – 4 destinados a Arrendamento Apoiado e 4 destinados a Arrendamento Acessível (50% destinados a Arrendamento Apoiado e 50% a Arrendamento Acessível);
- **9 fogos num edifício em Aires** – 4 destinados a Arrendamento Apoiado e 5 destinados a Arrendamento Acessível (aprox. 45% destinados a Arrendamento Apoiado e 55% a Arrendamento Acessível);
- **27 fogos em Águas de Moura, em terrenos adquiridos**, destinados a Arrendamento Apoiado.

# 04 Desafios e oportunidades de revisão

Em resumo

- 1) **Atualização do diagnóstico:** o levantamento das carências habitacionais realizado em 2020, que suportou a elaboração da ELH, tem vindo a ser atualizado face às alterações conjunturais e dinâmicas sócio habitacionais.
- 2) **Revisão da Estratégia Local de Habitação:** com base na atualização desse levantamento e ponderação dos resultados da implementação da ELH, iniciada em julho 2021, será efetuada uma revisão das soluções/metapas da ELH, a acordar com IHRU.
- 3) **Aprovar o Programa municipal de arrendamento acessível:** este novo programa municipal é dirigido à população de rendimentos intermédios e aos jovens, segundo um regime de renda reduzida por efeito de programa especial, enquadrável nas habitações públicas financiadas pelo 1.º Direito.
- 4) **Elaborar a Carta Municipal de Habitação:** a fim de aprofundar a política local de habitação e as várias necessidades, será elaborada a CMH, o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto na Lei de Bases da Habitação – Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, em articulação com o Plano Diretor Municipal.

- 01 Enquadramento
- 02 Estratégia Local de Habitação de Palmela – conhecer!
- 03 Implementação da ELH – ponto de situação
- 04 Desafios e oportunidades de revisão
- 05 Debate / participação**



# Estratégia Local de Habitação de Palmela

Sessão pública de esclarecimento

Fevereiro 2024

## DEBATE E PARTICIPAÇÃO