

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada 2019-2025-2029

**Aprovada em Reunião de Câmara de 6 de Maio de 2019
e em Sessão de Assembleia Municipal de 8 de Maio 2019**

Ficha técnica

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) DO MUNICÍPIO DE ALMADA **Câmara Municipal de Almada (CMA)**

22 Abril de 2018

Proposta para Reunião de Câmara

Equipa de consultores:

- Ricardo Veludo, Eng. do Território (Coordenação)
- Francisco Silva Pinto, Eng. Civil, Doutorado em Investigação Operacional
- Raul Moura, Arquiteto

Com a colaboração e acompanhamento do Grupo de Trabalho da Habitação da Câmara Municipal de Almada:

- Mário da Rocha Ávila (Diretor Municipal de Desenvolvimento Social)
- Manuela Gonçalves (Chefe de Divisão de Habitação)
- Luís Bernardo (Chefe de Divisão de Planeamento)
- António Janeiro (Chefe de Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana)
- João Patrício (Chefe de Divisão de Património)
- Tânia Camões (Chefe de Divisão de reconversão urbanística de AUGIS)
- Fernanda Marques (Diretora do Departamento de Economia e Desenvolvimento)

	Sumário executivo	4
	Notas metodológicas e limitações de análise	12
1	DIAGNÓSTICO	16
1.1	Dinâmica de agregados familiares e urbana	17
1.2	Acesso ao mercado da habitação	27
1.3	Necessidades habitacionais	52
2	ESTRATÉGIA 2019-2025-2029	54
2.1	Objetivos, priorização e calendarização de medidas	56
2.2	Descrição de medidas e estimativas de custos	59
M.1	Reabilitação de todas as habitações municipais	60
M.2	Oferta de habitação municipal para arrendamento	61
M.3	Reabilitação de outras habitações de interesse social	63
M.4	Reabilitação de habitações e ou edifícios degradados privados	64
M.5	Apoio financeiro temporário para encargos com habitação	66
M.6	Programa de alojamento e apoio a pessoas em condição de sem abrigo	67
M.7	Benefícios tributários para habitação	68
M.8	Melhoria do <i>habitat</i>	69
M.9	Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso à habitação	70
M.10	Programa de arrendamento intergeracional	71
M.11	Gestão, avaliação e melhoria continua	72
3	Articulação com o programa 1.º Direito	73

Sumário executivo

1. A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Almada 2019-2029 insere-se numa nova estratégia de qualificação do concelho e de reforço da sua competitividade, coesão social e territorial para o curto, médio e longo prazo. Reflete a ambição de intervir de forma efetiva em problemas complexos, persistentes há décadas, com grande impacte territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas e com exposição a riscos significativos.
2. A Estratégia Local de Habitação tem ainda a ambição de contribuir para projetar Almada como um concelho vibrante do ponto de vista urbanístico, cultural, económico e demográfico, com excelente qualidade de vida, onde os jovens encontrem a sua primeira habitação e queiram constituir o seu agregado familiar.
3. A Nova Geração de Políticas de Habitação do Governo disponibiliza recursos para reforçar a capacidade do Município na concretização da Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada, sem prejuízo de serem concebidas soluções específicas para áreas de intervenção de excepcional complexidade, gravidade e dimensão territorial e social.

Sumário executivo

4. O concelho de Almada está inserido no contexto territorial da Área Metropolitana de Lisboa, com a qual tem uma relação de forte interdependência e na qual se vive um processo de transformação no sentido da crescente qualificação urbanística, ambiental, económica e cultural, atraindo internacionalmente novas atividades, residentes e turistas, sendo Almada protagonista nesse processo, nomeadamente com o projeto da Cidade da Água e com uma polaridade cultural e turística própria.
5. A subida de preços muito acelerada que se vive no concelho de Lisboa, onde as disparidades entre preços da habitação e rendimento dos agregados familiares, gera graves disfunções de mercado está a induzir uma nova procura habitacional no concelho de Almada, e em todos os outros concelhos que oferecem qualidade de vida e proximidade ao principal centro económico da região. Esta procura habitacional requer ser acompanhada de um aumento e adequação da oferta, essencialmente com reabilitação e colmatção urbana, preenchendo vazios e reconvertendo funcionalmente partes obsoletas do território.

Sumário executivo

6. O aumento e adequação da oferta habitacional, a qualificação do *habitat* do concelho e o acesso a soluções de mobilidade estimulantes são fatores estratégicos para promoção da coesão social, territorial e competitividade, impedindo a emergência de graves disfunções sociais e territoriais que poderão conduzir ao aumento de áreas de génese ilegal e de ocupações em áreas de risco e construções precárias. Neste sentido a ELH informará a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, bem como os instrumentos de planeamento e programação financeira do Município.
7. As áreas de risco que se encontram habitadas, as de barracas e de construções precárias serão objeto de especial atenção, estudo aprofundado e transformação no sentido da sua progressiva e firme erradicação, com a “renaturalização do território” por elas ocupada. Será iniciada com uma decisão política com impacto orçamental, dando origem a uma primeira fase de adesão voluntária à desocupação, com demolição da edificação a erradicar, e direito a apoios no acesso a habitação condigna. Este eixo estratégico de desenvolvimento do concelho requer a mobilização extraordinária de recursos do Município, do Estado e da rede social do concelho. Trata-se de uma Estratégia para os próximos 10 anos, com medidas de curto, médio e longo prazo.

Sumário executivo

8. O concelho de Almada dispõe de um parque habitacional social com cerca de 5.000 habitações, das quais 46% são propriedade municipal e 45% propriedade do Estado (IHRU).
9. A gestão da habitação social do concelho tem um elevado potencial de melhoria na sua gestão, assegurando que as habitações são utilizadas por quem efetivamente precisa delas e cumpre os respetivos requisitos de acesso. Potencialmente, em cada 3 anos, podem ser disponibilizadas cerca de 500 habitações a outros agregados familiares com carência social e económica. A manutenção e conservação da habitação social também precisa de ser melhorada tal como o *habitat* onde esta se insere, em colaboração com os residentes e demais entidades proprietárias.
10. A Estratégia Local de Habitação é territorializada e promove a oferta de soluções habitacionais adequadas e atrativas para os diversos níveis de rendimento, composição e estilos de vida dos agregados familiares, incluindo para aqueles que têm necessidades especiais que requerem integração coerente de respostas e políticas sectoriais, sendo por isso profundamente orientada para a diversidade dos seus beneficiários finais, as pessoas.

Sumário executivo

11. A diversidade de situações deu origem a um conjunto de **11 medidas**, cuja programação e estimativa de custos é meramente indicativa atendendo à escassez de informação (a atualizar):

M.1 – Reabilitação de todas as habitações municipais;

M.2 – Oferta de habitação municipal para arrendamento:

- Melhoria da gestão do parque habitacional dá acesso a quem precisa: 500 habitações / 3 anos;
- Construção de uma Unidade Residencial Intergeracional (*co-living*);
- Aquisição de habitações para arrendar a quem precisa (realojamentos prioritários);

M.3 – Reabilitação de outras habitações de interesse social (a cargo dos respetivos proprietários)

M.4 - Reabilitação de habitações e ou edifícios degradados privados

M.5 - Apoio financeiro temporário para encargos com habitação:

- Realojamento de residentes em áreas de risco, barracas ou indicadas pelo CLAS;
- Acesso dos jovens à habitação (Porta 65);
- Agregados que não conseguem aceder ao mercado de habitação.

Sumário executivo

M.6 – Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo

M.7 – Benefícios tributários para habitação (devolução de IRS e reduções do IMI)

M.8 – Melhoria do habitat:

- Demolições em áreas de reconversão urbanística (áreas de risco, barracas, construções precárias);
- Melhoria dos espaços urbanos consolidados degradados (estimular a reabilitação de edifícios, melhorar os espaços e equipamentos públicos bem como as soluções de mobilidade e segurança);
- Melhoria do habitat nos Bairros Municipais (espaço público, equipamentos, mobilidade, novas atividades económicas e residentes.

M.9 - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação: estudar a implementação de quotas obrigatórias e incentivos para promoção privada de habitação com renda acessível

M.10 - Programa de arrendamento intergeracional

M.11 - Gestão, avaliação e melhoria continua da ELH (Equipa de missão;laboratório do habitat de Almada; Participação cívica ativa)

Sumário executivo

12. A preparação da presente Estratégia Local de Habitação deparou-se com uma grande dificuldade que urge superar: a ausência de informação básica de gestão e sem a qual não é possível assegurar a adequação de políticas, a justiça social e a transparência no acesso a apoios públicos. Faz por isso parte da estratégia promover o conhecimento, monitorização, avaliação e reporte sobre o funcionamento do ecossistema da habitação e das necessidades que requerem intervenção pública na produção de respostas: características do beneficiários atuais e potenciais, dinâmicas de procura e oferta de habitação, adequação e atratividade do habitat, as dinâmicas sociais, económicas e territoriais pertinentes, avaliação economia, eficácia e eficiência das medidas e utilização de recursos públicos.
13. A 10 de Abril de 2019 foi possível ter um primeiro levantamento (ainda não exaustivo) sobre o estado de conservação e ocupação das habitações municipais, mas ainda falta proceder a uma avaliação geral sobre a regularidade da utilização e cumprimento de contratos de arrendamento, atualização da condição de recursos dos arrendatários, informatizar toda a gestão de candidaturas a apoios municipais e gestão de contratos, etc.

Sumário executivo

14. A proposta de Estratégia Local de Habitação foi desenvolvida num prazo muito curto por uma equipa técnica composta por vários dirigentes e técnicos superiores do Município, apoiados por consultores especializados, com acompanhamento do Grupo de Trabalho da Habitação do Município, em articulação com o Executivo Municipal, de forma a colocar rapidamente no terreno medidas concretas atendendo à dimensão e complexidade do desafio que se depara ao Município neste domínio.
15. A concretização da Estratégia exige a constituição de uma equipa de missão, com perfil de competências, atribuições e meios adequados à sua implementação, monitorização, avaliação, reporte e melhoria continua à medida que for aumentando o conhecimento sobre a realidade objeto de intervenção, preenchidas as atuais lacunas de informação, avaliado o êxito de cada medida, podendo por isso a qualquer momento ser proposto aos órgãos do Município o ajustamento de medidas ou adopção de outros modelos de apoio ao acesso à habitação.

Diagnóstico estratégico – notas metodológicas e limitações de análise

- O **diagnóstico estratégico** foi direcionado para os aspectos mais determinantes no domínio da habitação, compreender o funcionamento do mercado, muito atento à perspetiva dos agregados familiares, pois são estes os utilizadores e beneficiários finais da política de habitação.
- Apenas foi utilizada informação imediatamente disponível atendendo ao curto prazo disponível para a elaboração da ELH, sem recolha complementar específica. Foram utilizadas as estatísticas oficiais do Instituto Nacional de Estatística (INE), EUROSTAT, Ministério do Trabalho, Segurança Social e Solidariedade (MTSSS) e levantamentos dos serviços da CMA, bem como dados das entidades constituintes do Conselho Local de Ação Social (CLAS). O tratamento destes dados permite caracterizar sinteticamente as dinâmicas demográficas, urbanísticas e habitacionais do concelho, embora com limitações, bem como analisar o nível de satisfação da procura de habitação em agregados de rendimento baixos e intermédios.
- A informação sobre carências habitacionais mais severas e pedidos de apoio à habitação tem insuficiências significativas em termos de atualização, cobertura e densidade de informação pertinente para planeamento e gestão, constituindo uma limitação que urge superar subsequentemente, pelos que as estimativas agora apresentadas podem sofrer alterações relevantes.

Objetivos, metas e medidas - notas metodológicas e limitações

- Os **objetivos, metas, medidas e estratégia para a sua implementação** definem por um lado o nível de ambição da política de habitação, e por outro a dimensão das possibilidades de intervir atendendo aos recursos financeiros, humanos e organizacionais existentes e que podem ser mobilizados, ou reforçados, no horizonte de uma década para fazer face à complexidade e dimensão das carências habitacionais existentes (e emergentes) e seus impactos no território e na sociedade.
- Existem **fragilidades de informação de base** muito significativas sobre os agregados familiares a realojar por viverem em situações de risco ou muito precárias (dados muito agregados e pouco atualizados), ausência de tratamento estatístico e histórico sobre aqueles que não conseguem aceder ao mercado de habitação e que solicitam apoio ao Município, avaliação do êxito de medidas anteriores, ou ainda sobre os beneficiários atuais de apoios municipais de habitação (necessidade de atualizar condição de recursos, informação estatística sobre gestão de contratos, etc), condicionam significativamente a capacidade de conceber soluções à medida e estimar com maior precisão os custos inerentes. Assim, as metas e custos indicados apresentados são estimativas iniciais, sendo a sua programação indicativa, estando sujeito a revisões em função de um conhecimento mais aprofundado e confirmação de meios que são possíveis alocar à ELH.

Dimensionamento, programação e estimativas de custos - notas metodológicas e limitações

- Os números apresentados correspondem a uma primeira primeira estimativa preliminar, estando consequentemente sujeitos a alterações aquando da elaboração dos Planos, Programas e Projetos a desenvolver.

Outros aspetos metodológicos

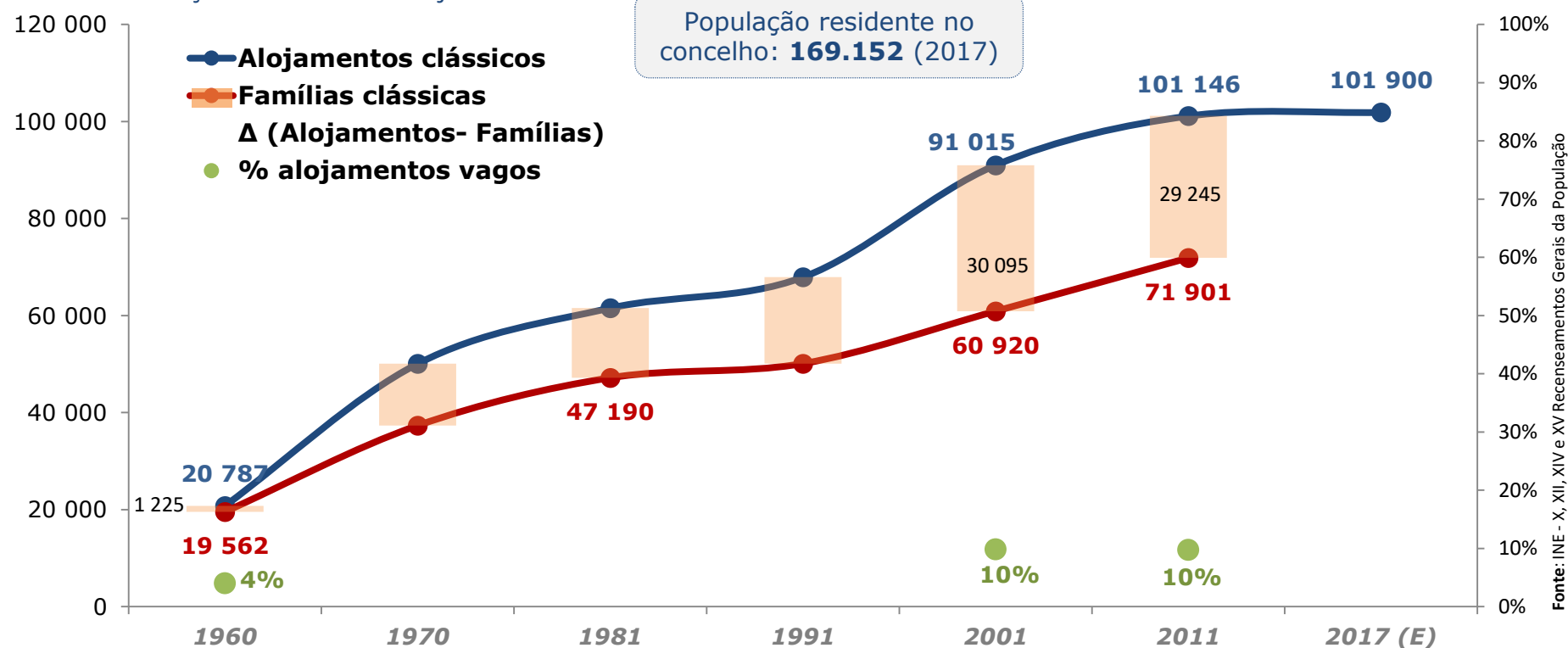
- Em cada medida proposta são referidas as possibilidades de **articulação da ELH com o Programa 1.º Direito**, definidos pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, sendo ainda calculadas estimativas de meios financeiros a mobilizar a partir desse Programa, ou ainda de outros programas habitacionais do Estado, tais como 'Porta de Entrada' e 'Porta 65', sendo muito provável a necessidade de reforço de meios desses programas para atender às carências habitacionais existentes;
- Propõem-se ainda mecanismos de **monitorização e avaliação** da Estratégia Local de Habitação, que devem ser atribuídos especificamente a uma de gestão ou a unidade orgânica com atribuições na matéria, sendo proposto como indicadores essenciais: quantidade de agregados beneficiários (sua segmentação por tipo de necessidades e tipo de apoios), quantidade de habitações reabilitadas ou construídas, a área de território intervencionada com melhoria do habitat, bem como indicadores de economia, eficácia e eficiência;
- Para além **da participação pública** no desenvolvido no âmbito da ELH, essencialmente assegurada através de reuniões públicas dos órgãos do Município, Grupo de Acompanhamento com todos os partidos políticos com assento na Assembleia Municipal, auscultação do Conselho Local de Ação Social, prevê-se a realização de estudos de opinião quantitativos e qualitativos que envolvam a comunidade e beneficiários na conceção, implementação e melhoria contínua da ELH.

1. DIAGNÓSTICO

1.1. Dinâmica de agregados familiares e urbana

Aumento contínuo do nº de famílias clássicas com estabilização da produção de habitações. Folga potencial de alojamento <29 mil habitações em 2011

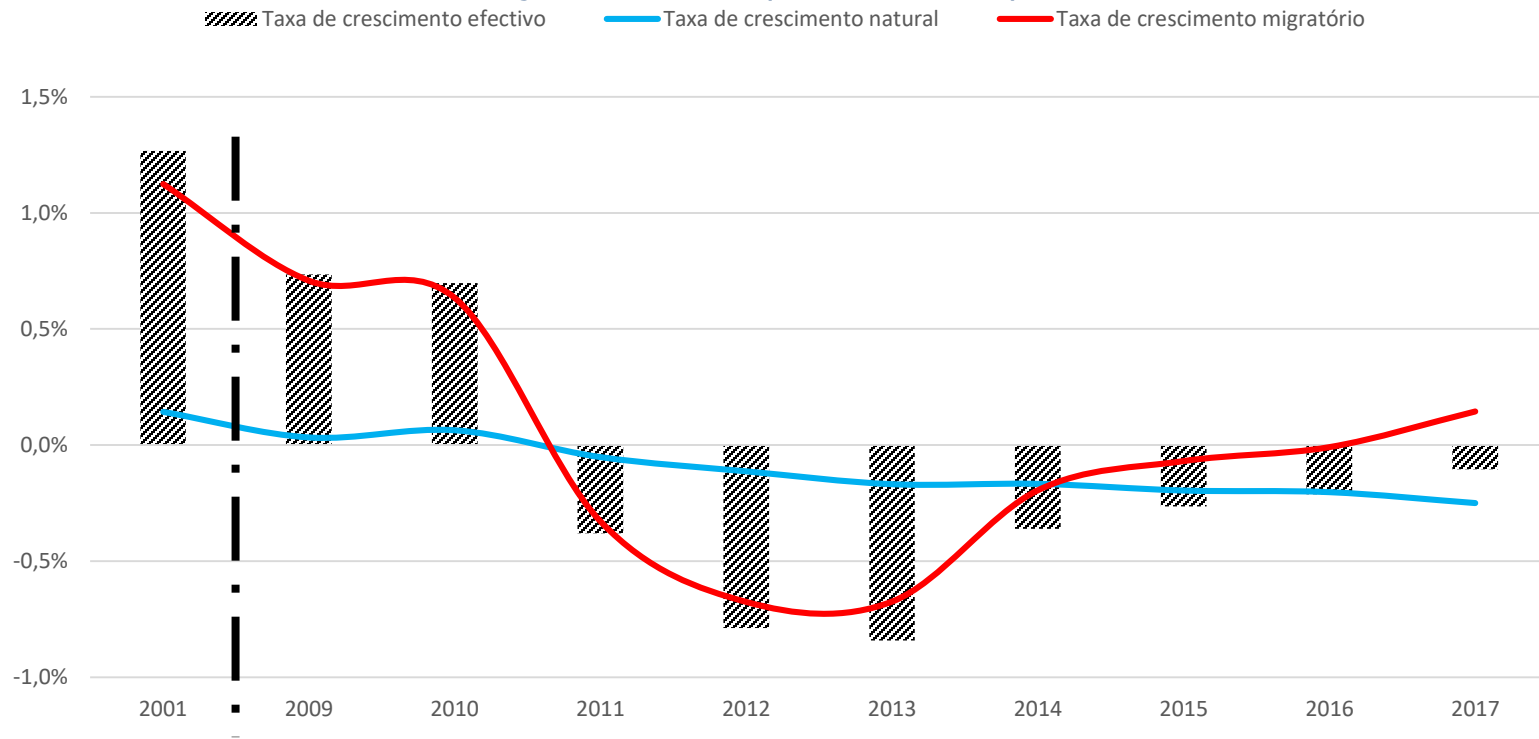
Gráfico 1. Evolução do número de alojamentos e famílias clássicas (1960-2017)



Nota: E = Estimativa da população residente com base em anuários estatísticos do INE.

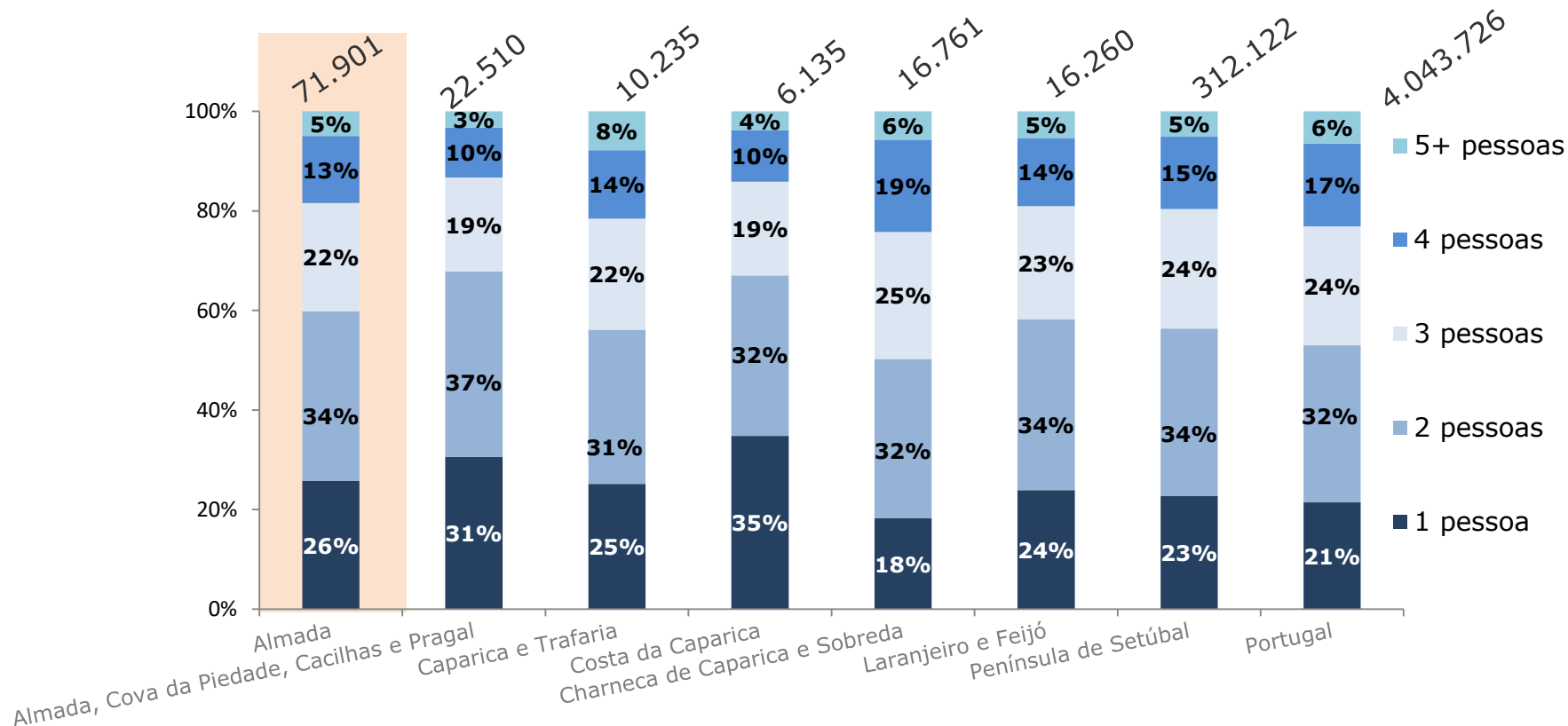
Taxa de crescimento efetivo negativa desde 2010, com crescimento migratório positivo e tendência de aumento

Gráfico 2. Taxa de crescimento efetivo, migratório e natural (2001, 2009-2017)



No concelho de Almada os agregados com 1 ou 2 pessoas representam 60%. 5% do total são famílias numerosas

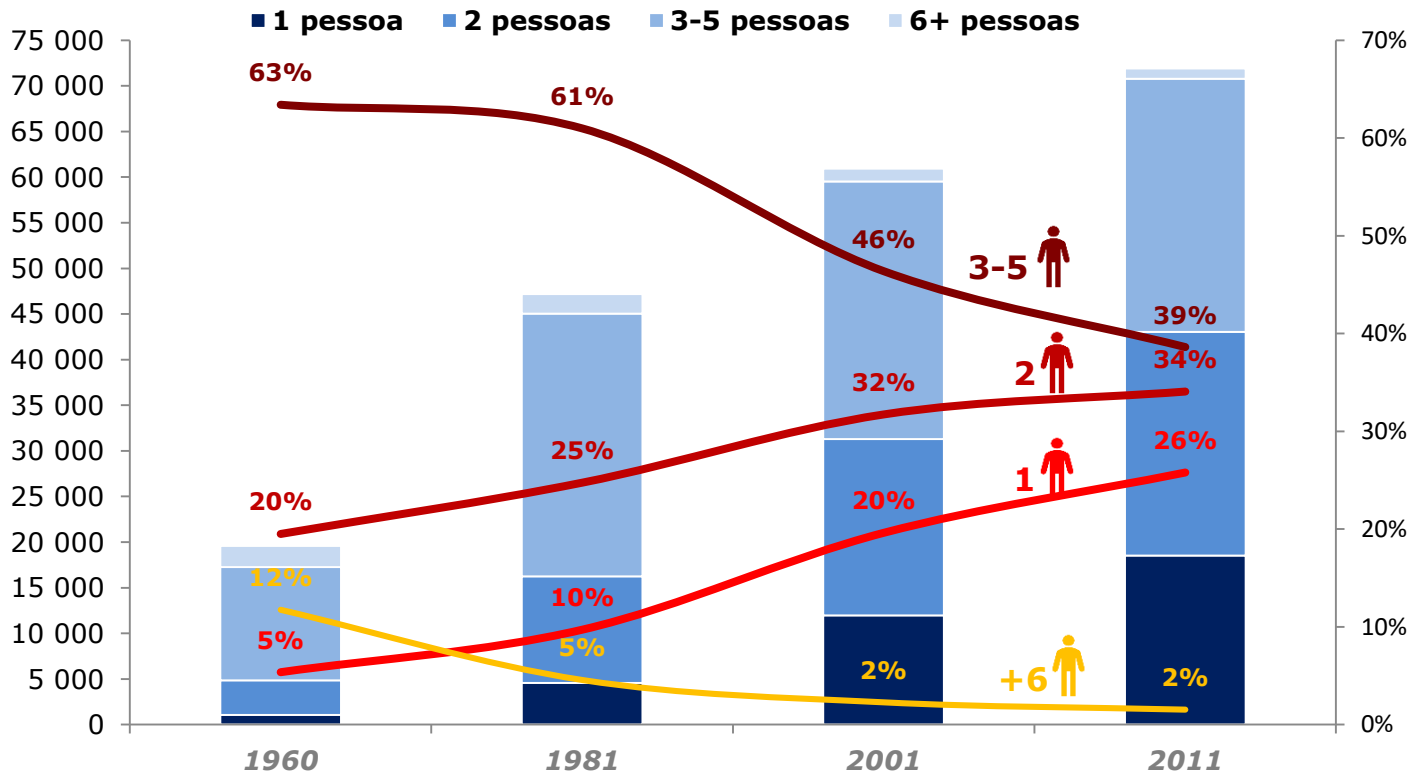
Gráfico 3. Composição (n.º elementos) das famílias clássicas (2011)



Fonte: XV Recenseamento Geral da População – Censos 2011 (INE)

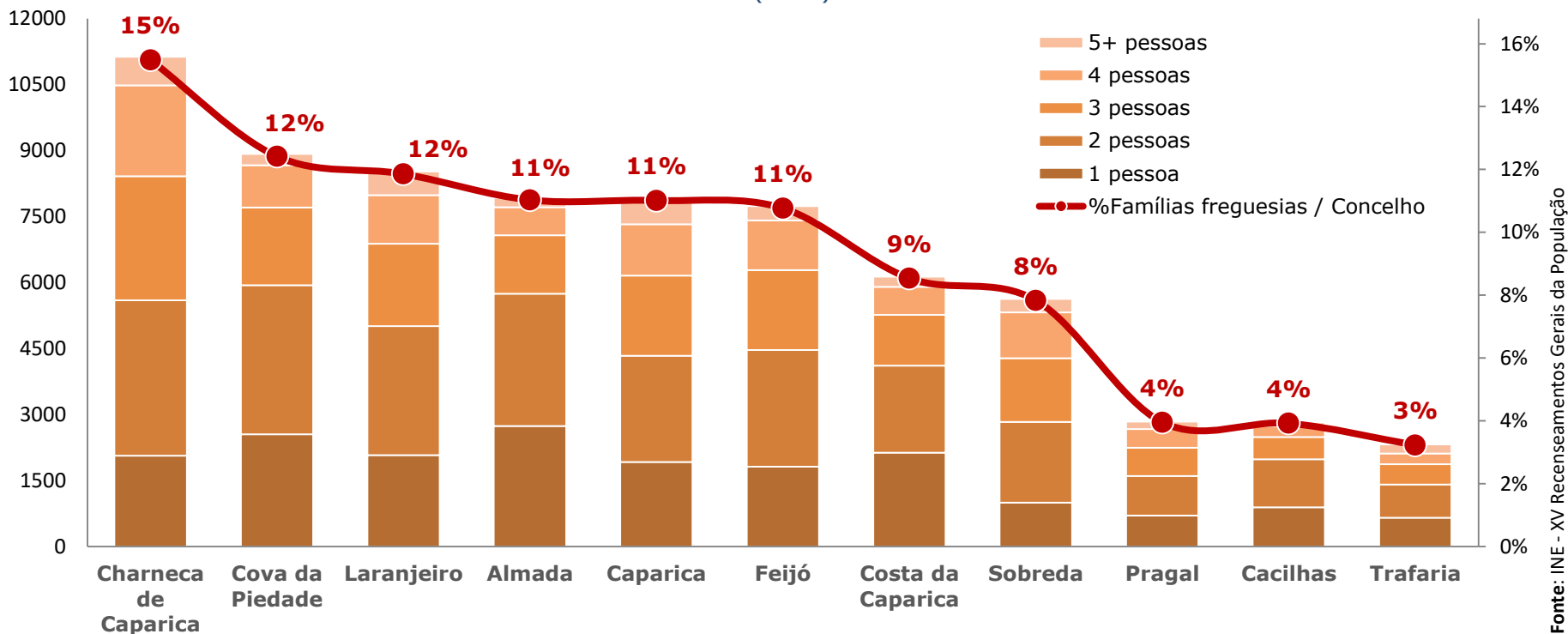
Composição das famílias com forte tendência para reduzir a sua dimensão, sendo necessárias mais habitações para alojar o mesmo número de habitantes

Gráfico 4. Evolução das famílias clássicas e composição (1960-2011)



Ordenação das freguesias por nº de famílias e sua composição

Gráfico 5. Número de famílias clássicas e número de elementos (2011)



Nota: Análise estatística à escala da freguesia com base em referencial dos Censos de 2011. Dados anteriores ao processo de agregação (Lei n.º 11 -A/2013, de 28 de janeiro e no Despacho n.º 11540/2013, de 29 de agosto).

Importância das famílias monoparentais (de um adulto com dependentes) é de 14%, sendo um segmento com especial vulnerabilidade no acesso à habitação, onde 86% dos casos são mães com filhos.

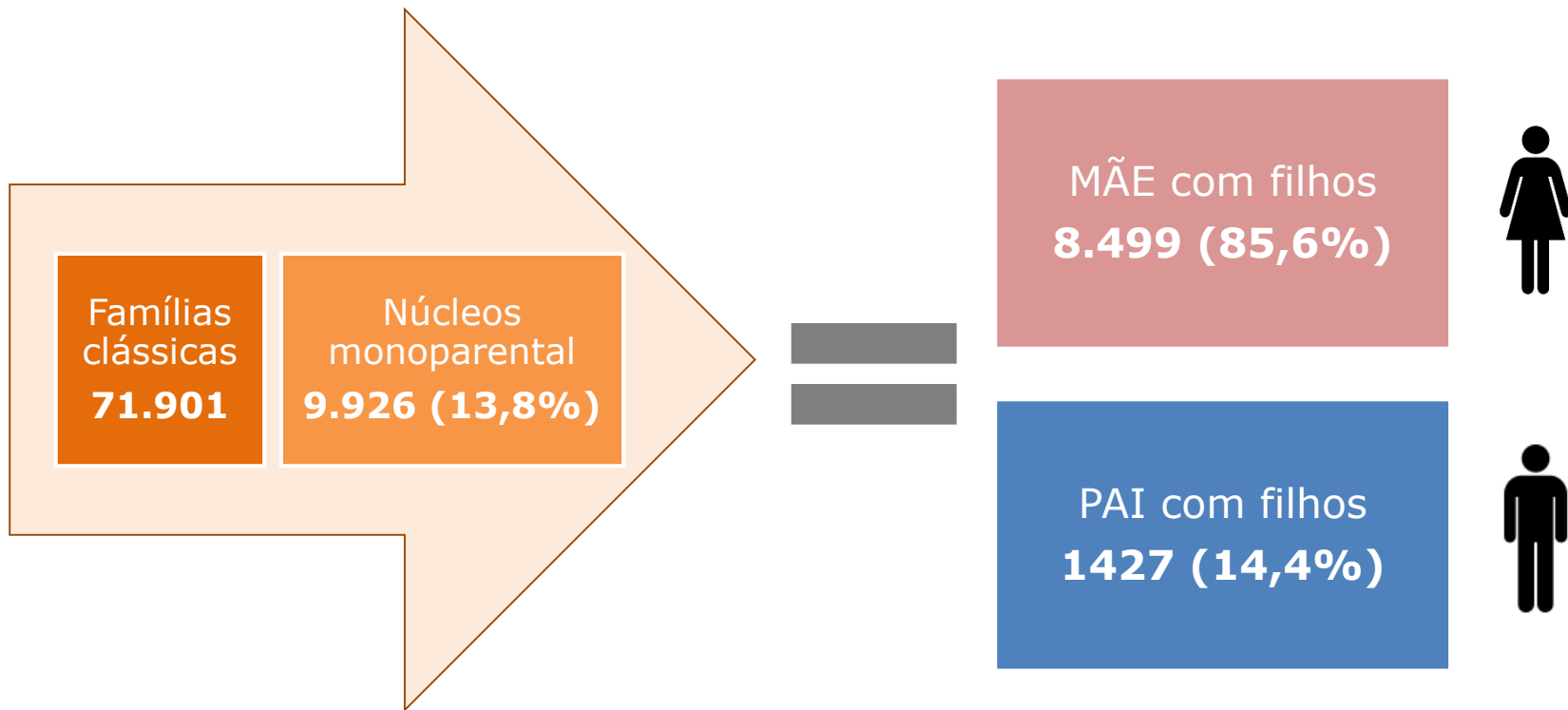
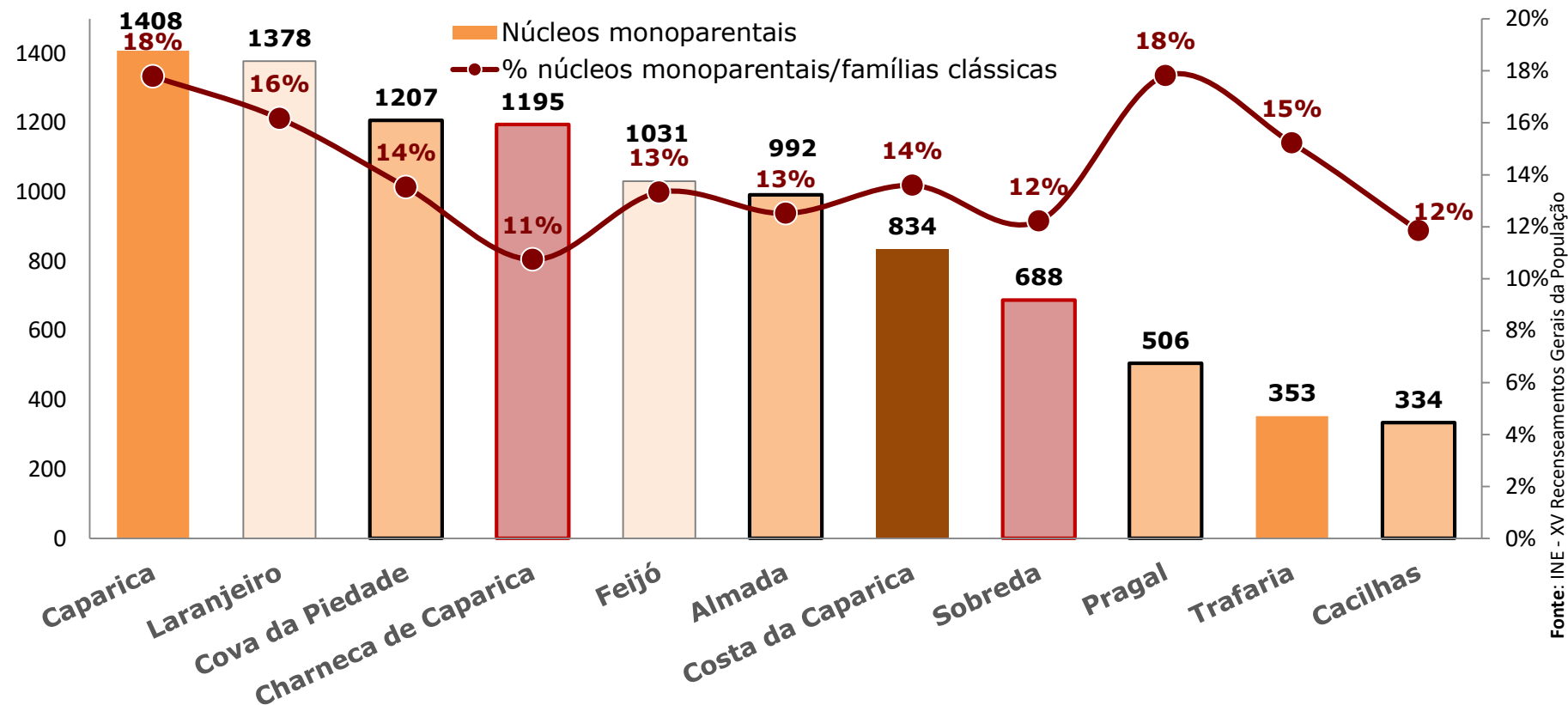


Imagem 1. Núcleos monoparentais, âmbito concelho (2011)

Fonte: XV Recenseamento Geral da População – Censos 2011 (INE)

Distribuição das famílias monoparentais por freguesia

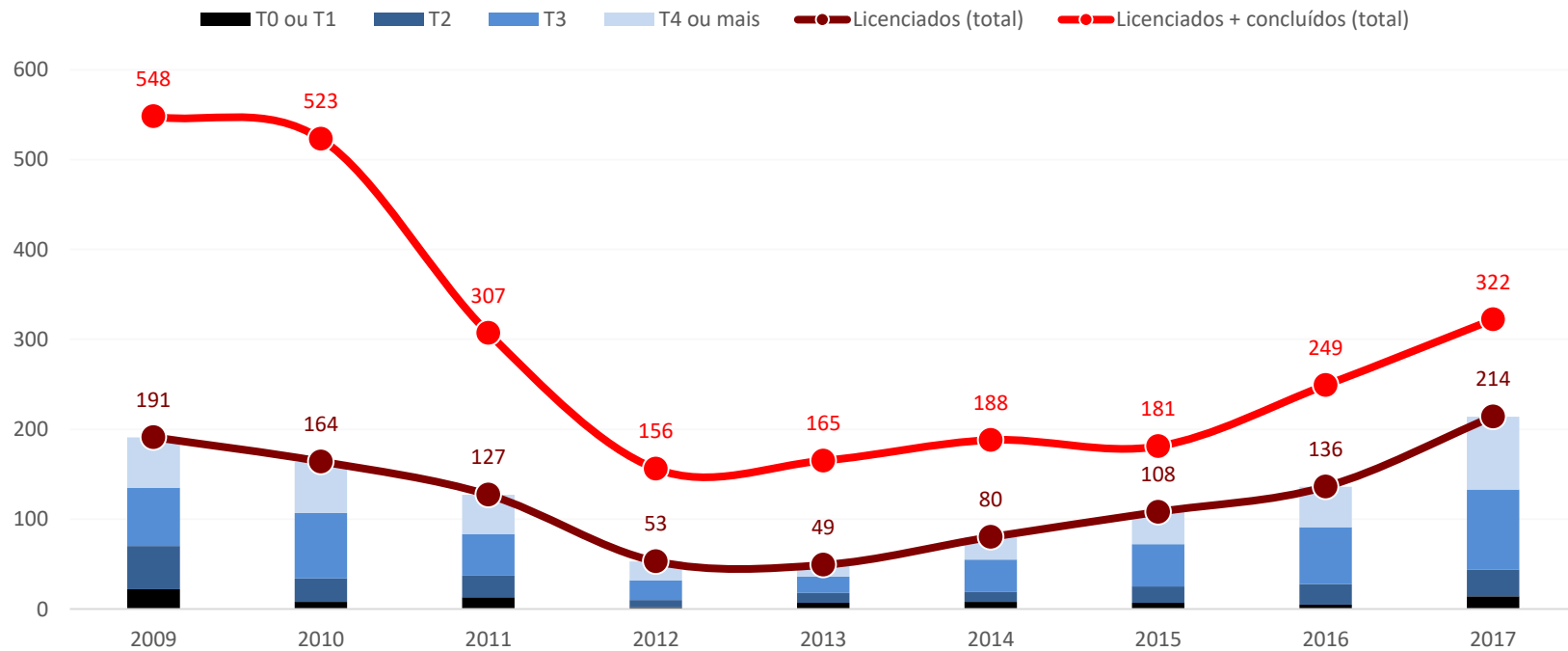
Gráfico 6. Núcleos monoparentais, por freguesia (2011)



Fonte: INE - XV Recenseamentos Gerais da População

Crise de 2009 conduziu a forte quebra na produção de habitação, cuja recuperação está a ser lenta, sendo necessário acelerar para conter subida de preços

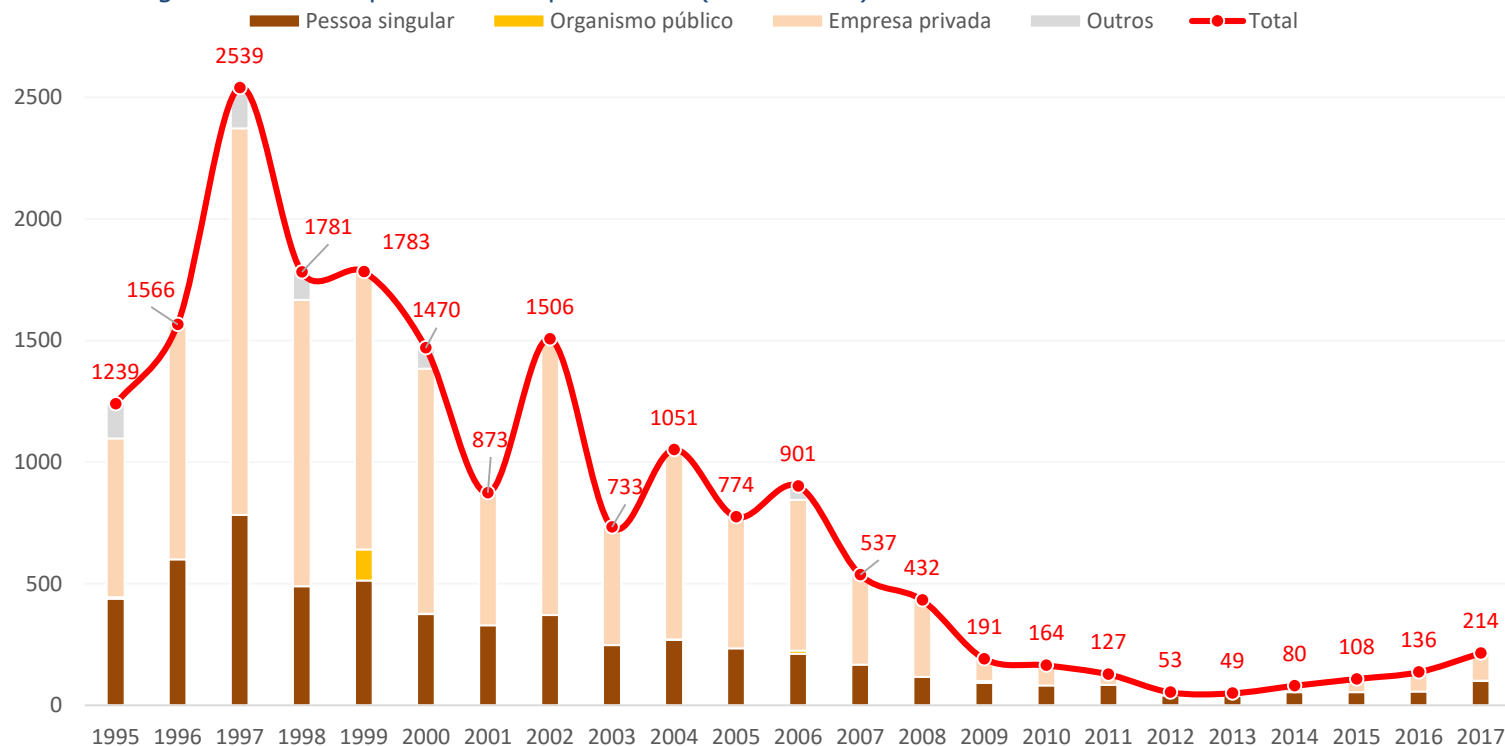
Gráfico 8. Dinâmica de evolução do licenciamento urbanístico (2007-2017)



Fonte: INE - Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Promoção de habitação é feita quase exclusivamente por privados. Inexiste produção pública nos últimos anos para atender às atuais carências habitacionais de famílias de baixos rendimentos e em carência social.

Gráfico 9. Fogos licenciados por entidade promotora (1995-2016)



1.2. Acesso ao mercado da habitação

Acesso à habitação – Legenda (1 de 3)

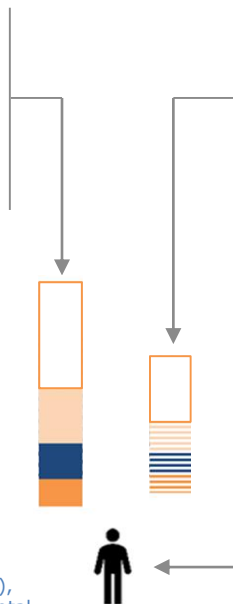
Famílias Portuguesas: Encargo mensal com habitação calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre a distribuição do rendimento disponível (em duodécimos) dos agregados Portugueses.¹

Fonte: Eurostat, EU-SILC, 2017, em euros.

Trabalhadores por conta de outrem a tempo completo, que auferiram remuneração completa em 2016 (€/mês):

Encargo mensal (em duodécimos) calculado com base numa taxa de esforço de 30% sobre o rendimento mensal líquido de um ou dois adultos de acordo com o tipo de agregado.²

Fonte: GEP/MTSSS - Quadros de Pessoal, em euros.

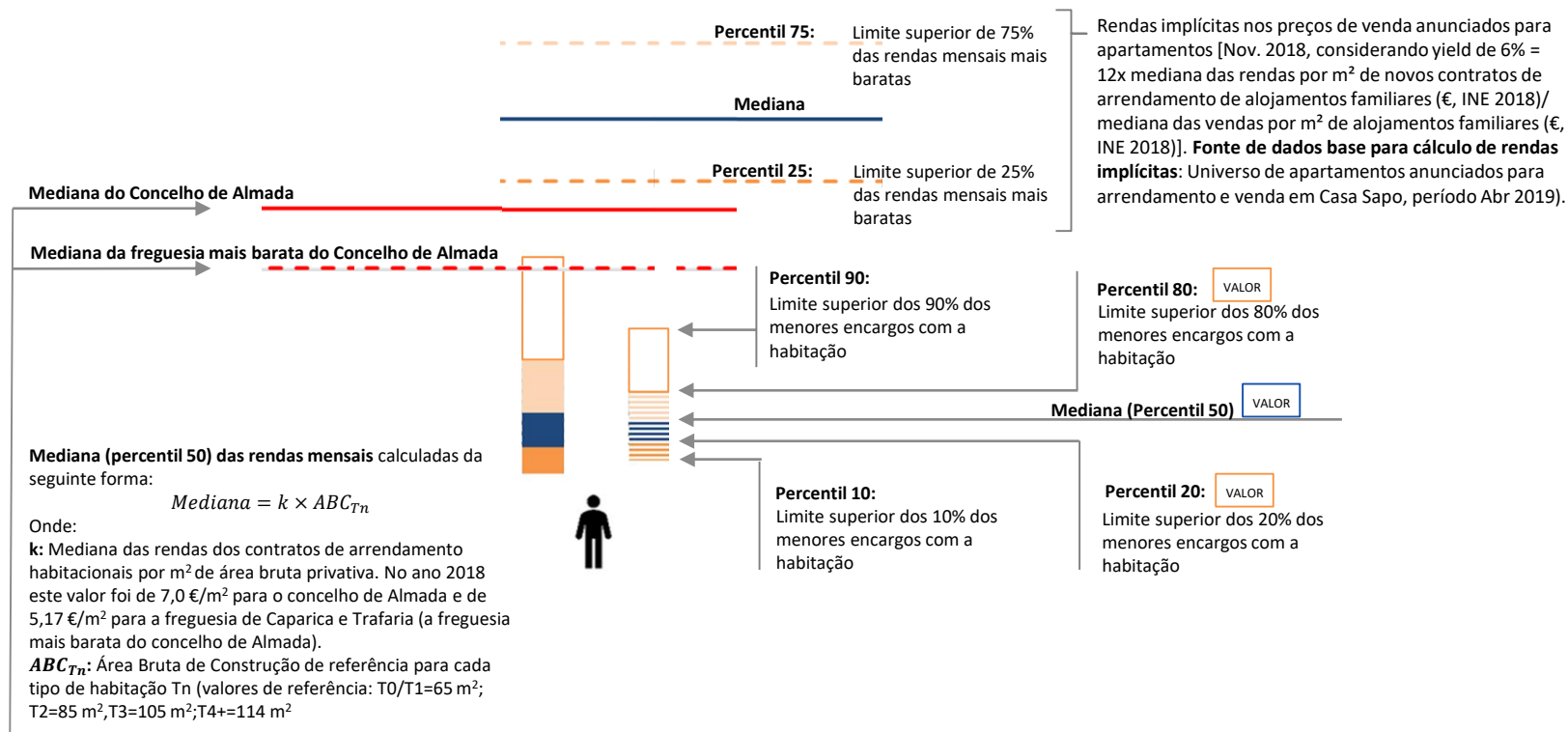


¹ Nos tipos de agregado no âmbito da Eurostat, EU-SILC (2017), foi considerado que acompanham a distribuição da população total

² O Rendimento Mensal Disponível foi estimado descontando ao Rendimento Anual Bruto (RAB): o pagamento de impostos, calculado através da aplicação da taxa efectiva de IRS do respetivo escalão de rendimento (Autoridade Tributária, 2016); e as contribuições à Segurança Social utilizando o valor de referência de 11% sobre o RAB.

Representação Iconográfica do tipo de agregado, em função da sua composição, correspondendo ao tipo constante na fonte de informação de cada uma das funções de distribuição de encargos com a habitação calculados de acordo com o indicado nesta legenda.

Acesso à habitação – Legenda (2 de 3)



Acesso à habitação – Legenda (3 de 3)

Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

→ Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Caparica e Trafaria

→ Freguesias: Caparica e Trafaria

Costa de Caparica

→ Freguesias: Costa de Caparica

Laranjeiro e Feijó

→ Freguesias: Laranjeiro e Feijó

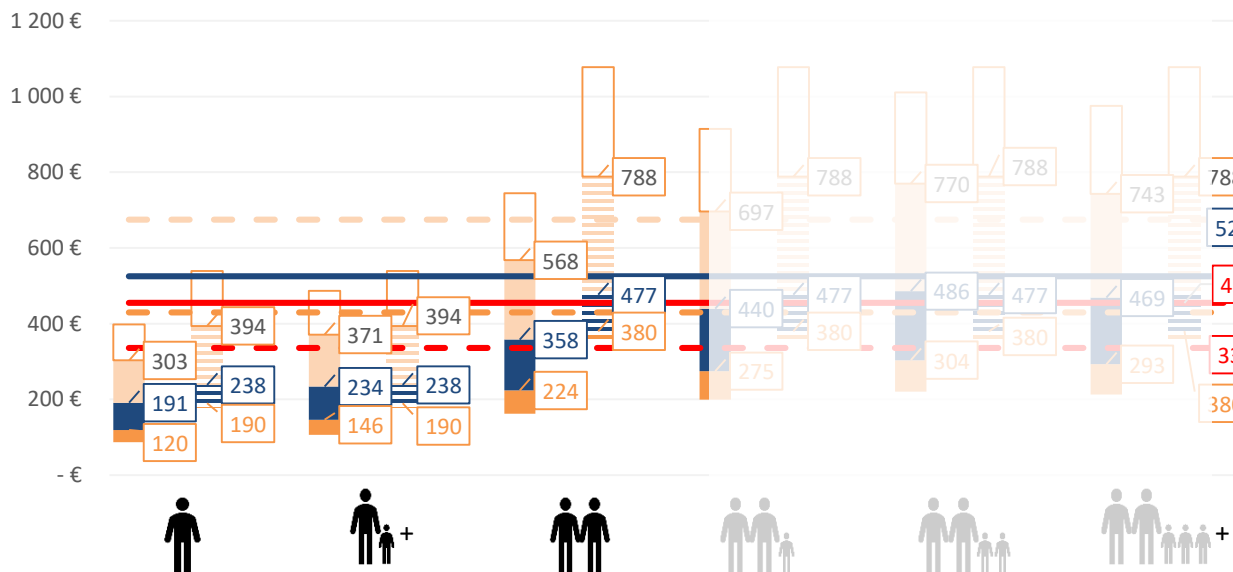
Charneca e Sobreda

→ Freguesias: Charneca de Caparica e Sobreda

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada

Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo

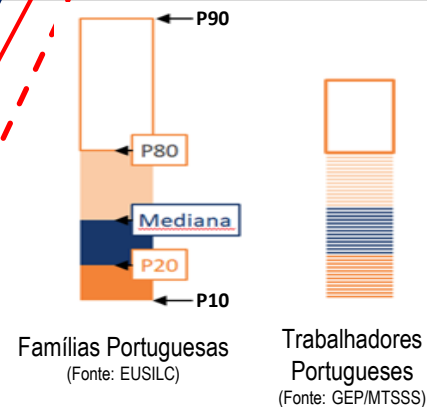
≤T1

Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

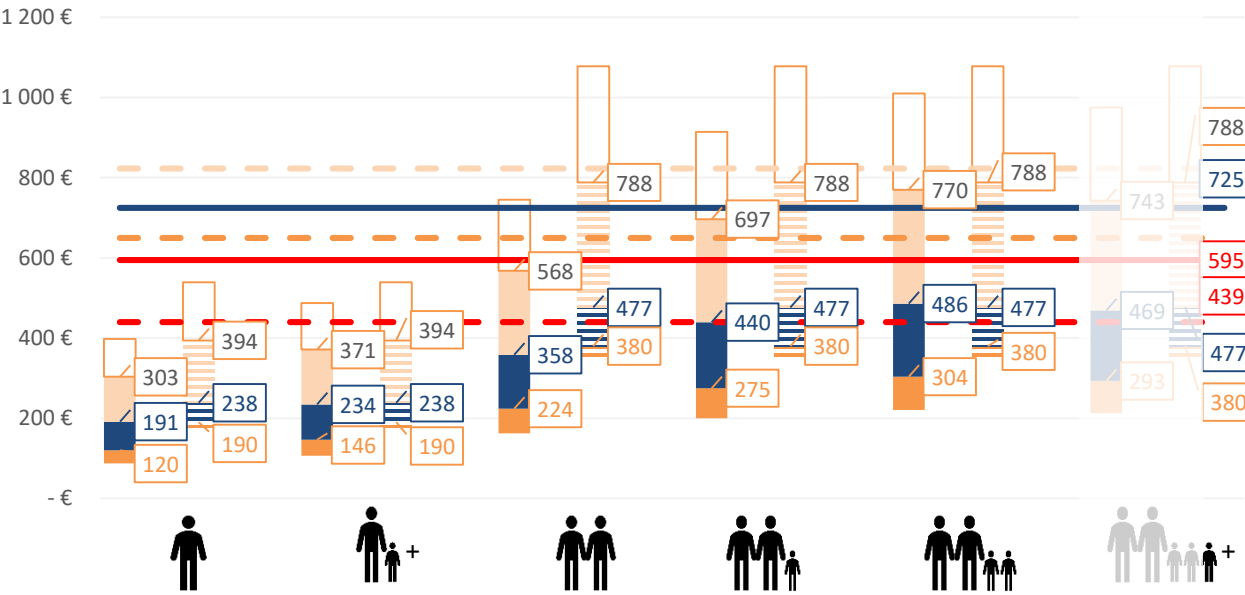
Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo

T2

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

P90

P80

Mediana

P20

P10

Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

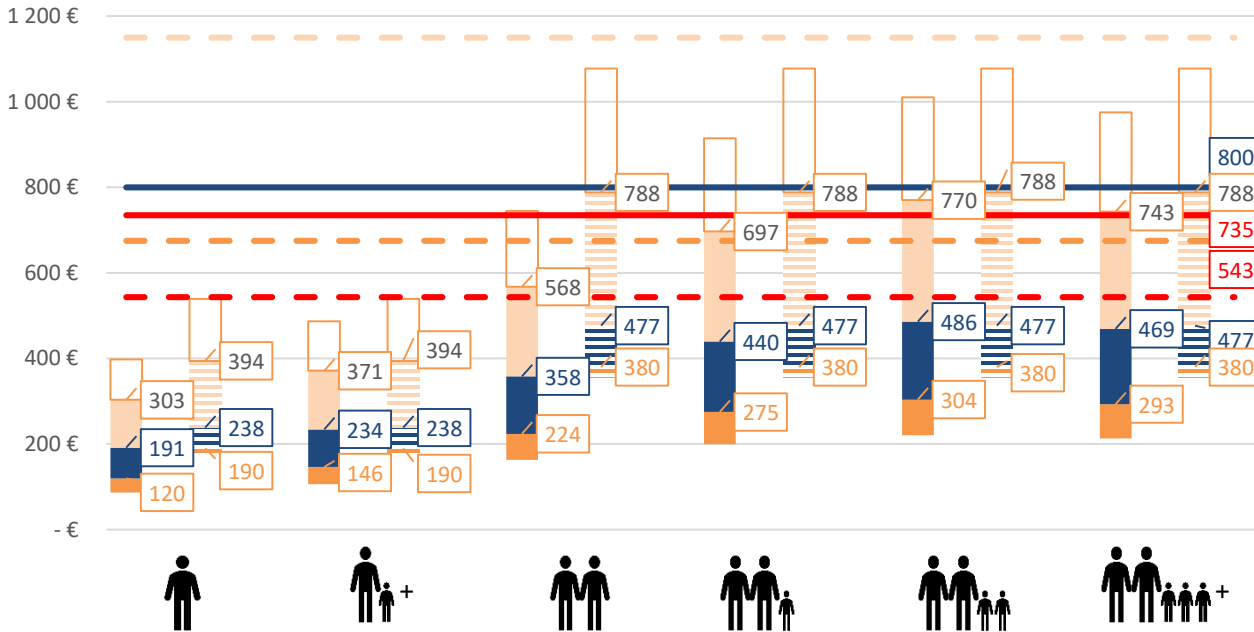
Almada cidade

Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo

T3

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)

P90

P80

Mediana

P20

P10

Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

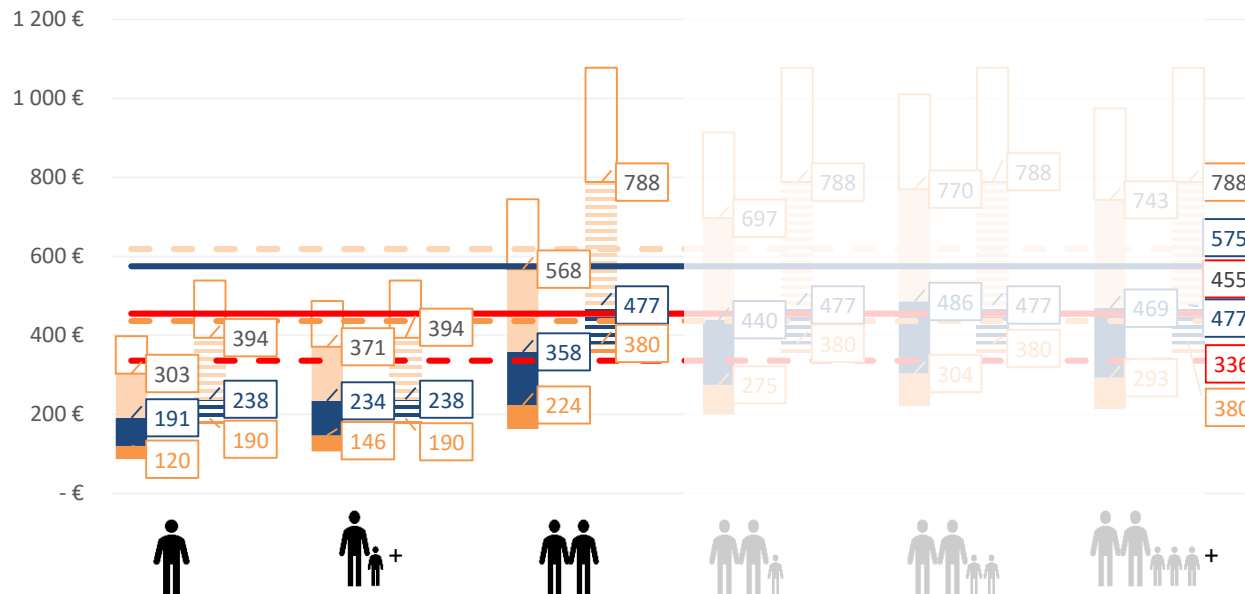
Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada

Habitação tipo

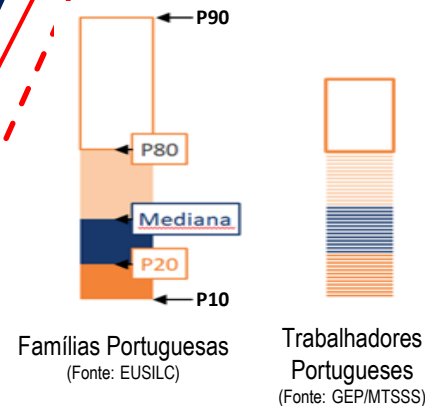
≤ T1

Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

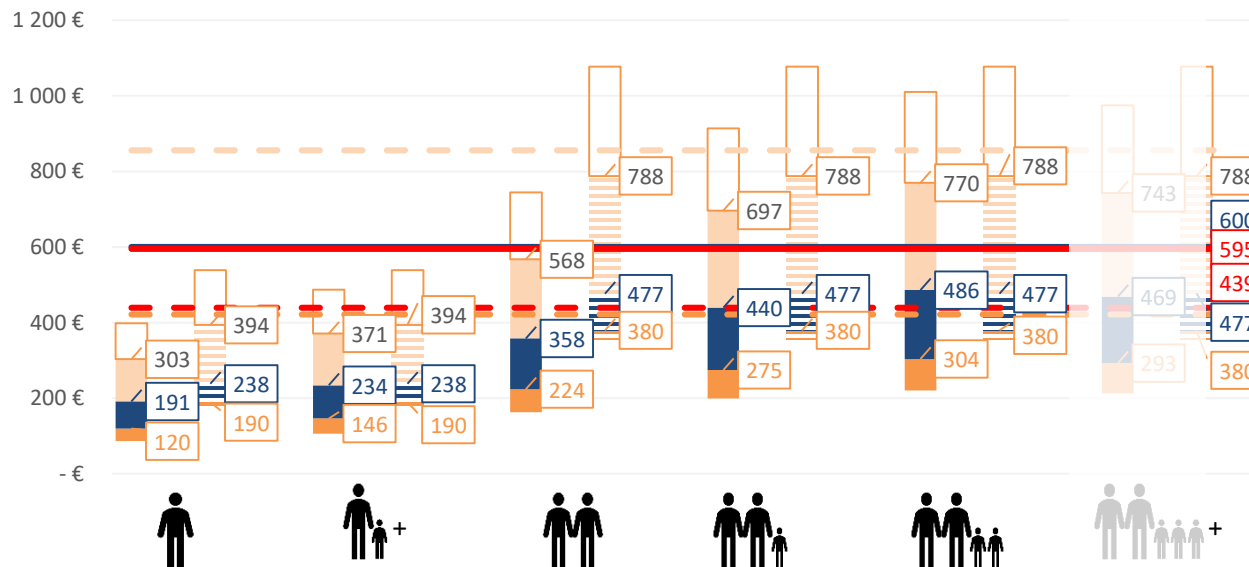
Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

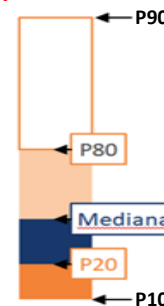


Legenda:

Mediana da Freguesia
(Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho
(a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata
(a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

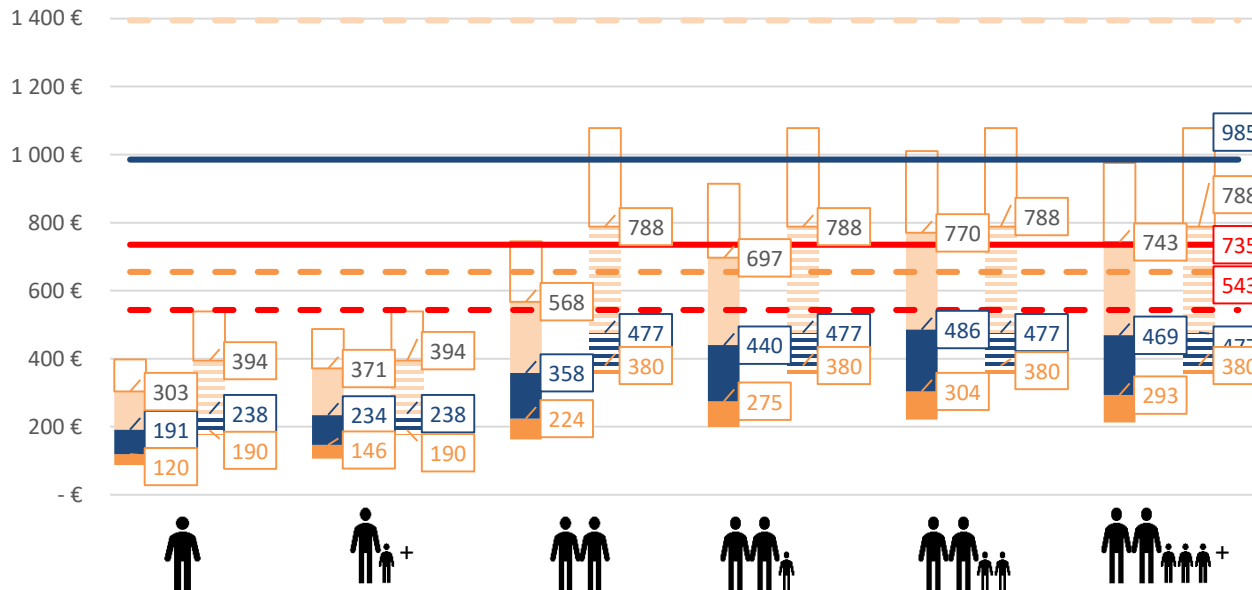
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Habitação tipo

T3

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

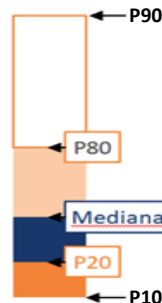


Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

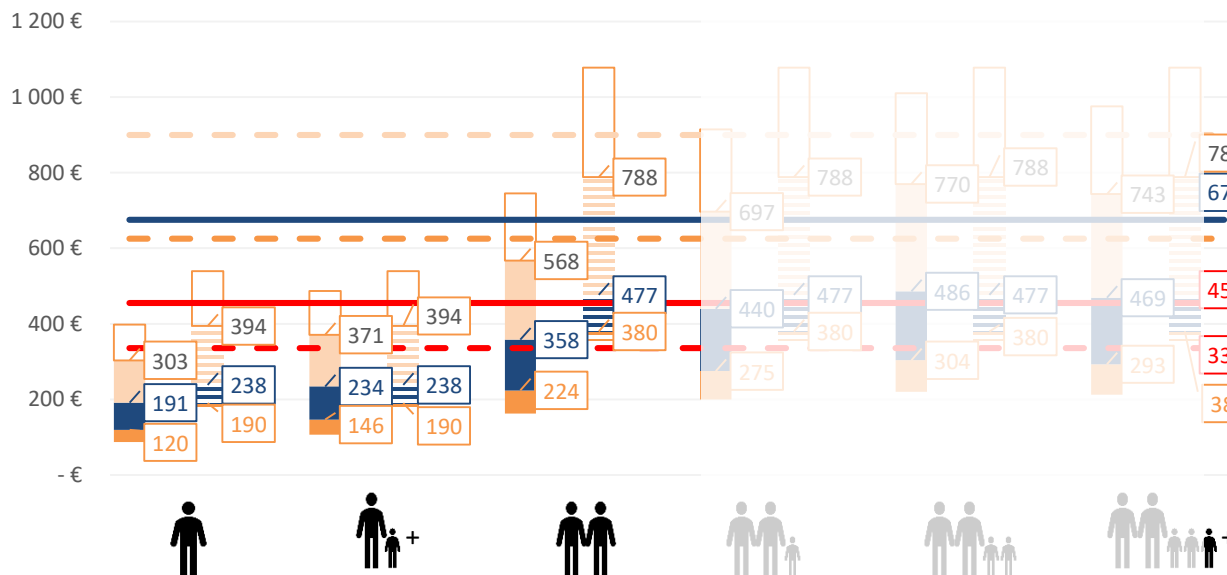
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos

Costa de Caparica

Habitação tipo

≤T1

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

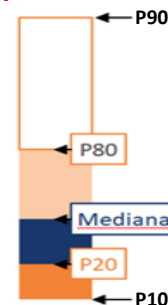


Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

Habitação tipo
T2

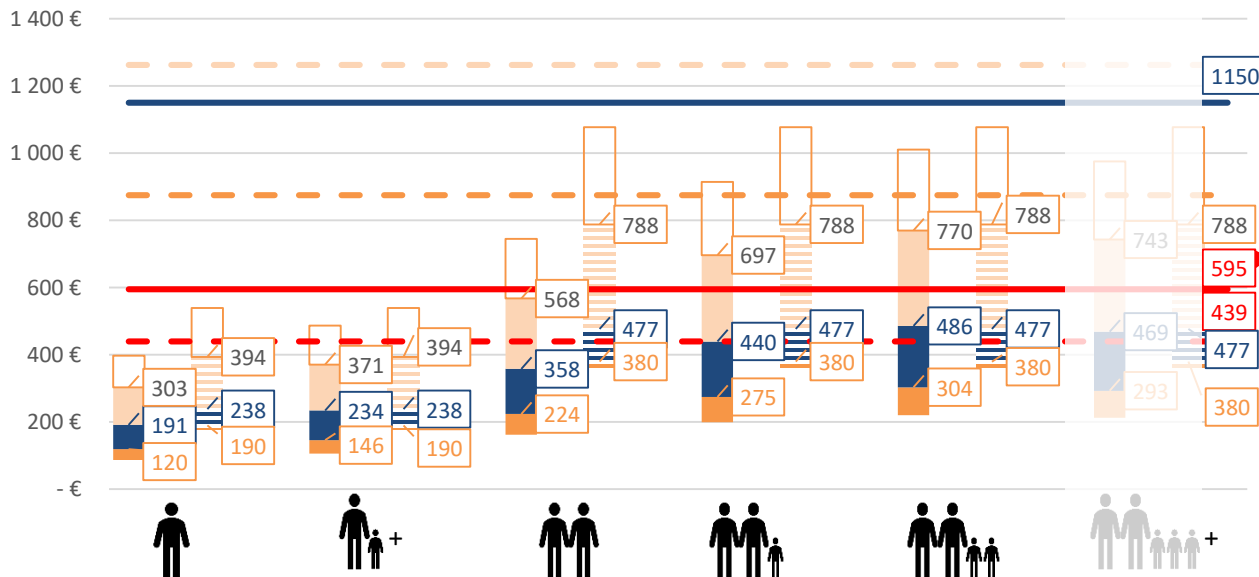
Legenda:

Mediana da Freguesia
(Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho
(a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata
(a partir de dados do INE 2018)

Rendas acessíveis e
de Mercado (€/mês)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores
Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

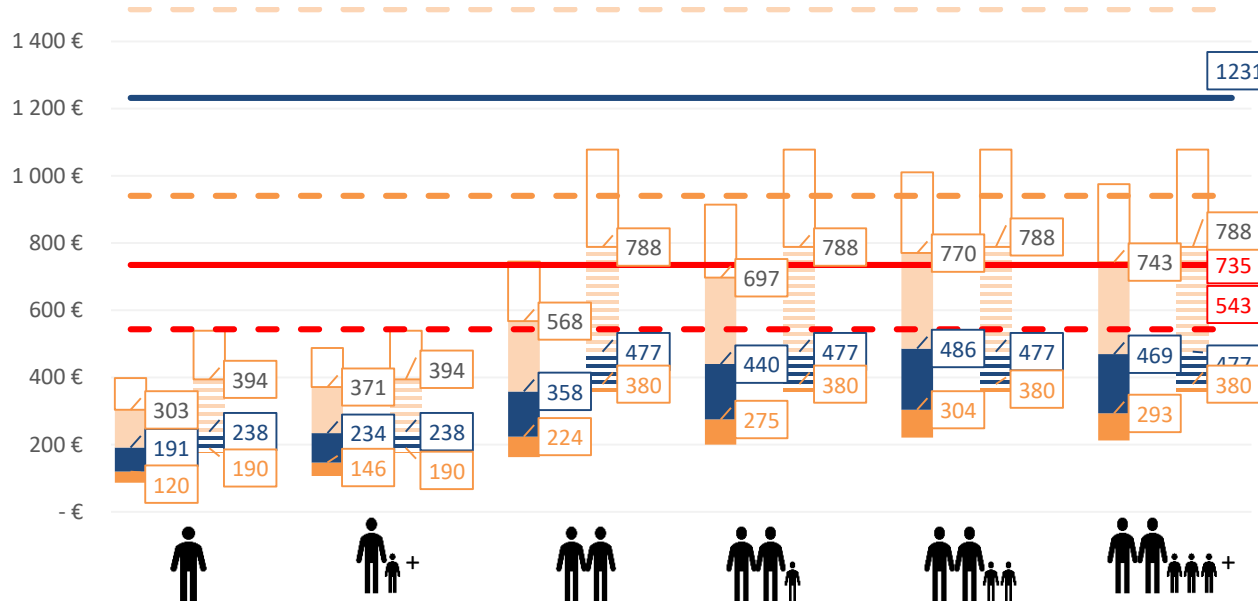
Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

Habitação tipo

T3

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)

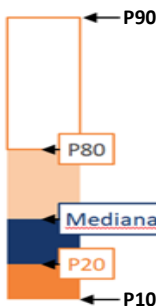


Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas (Fonte: EUSILC)

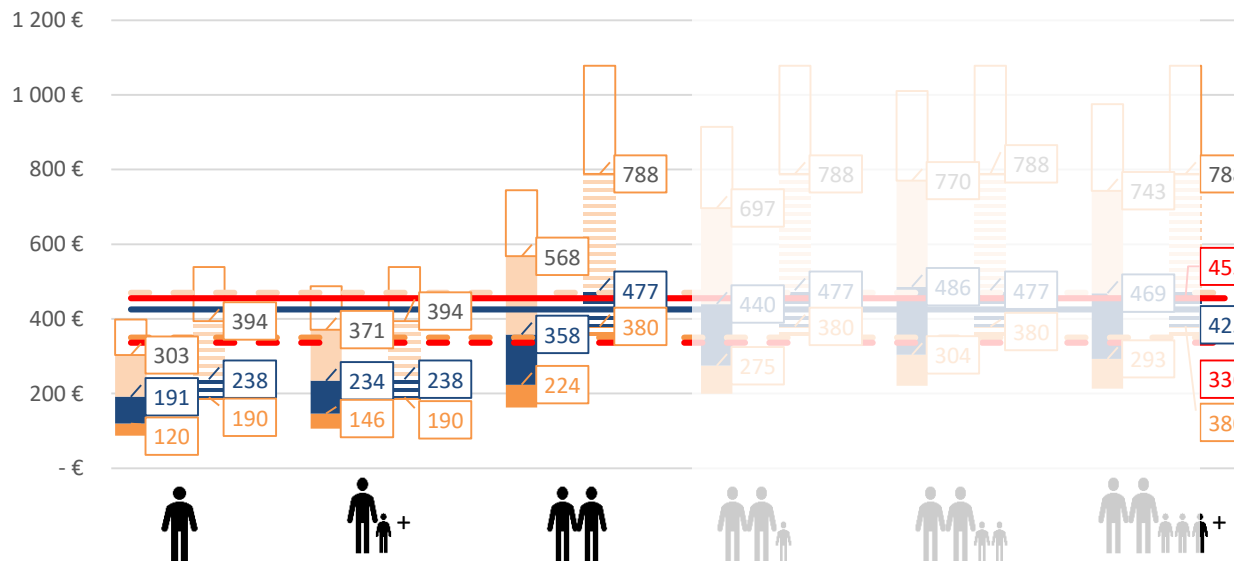
Trabalhadores Portugueses (Fonte: GEP/MTSSS)

Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ >80% dos agregados unipessoais
- ▶ >50% dos agregados monoparentais
- ▶ 50% dos agregados com dois adultos

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada

Habitação tipo

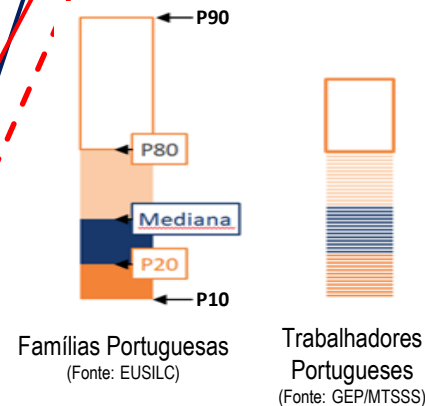
≤ T1

Legenda:

Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Quem não acede ao mercado?

(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais e com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Habitação tipo

T2

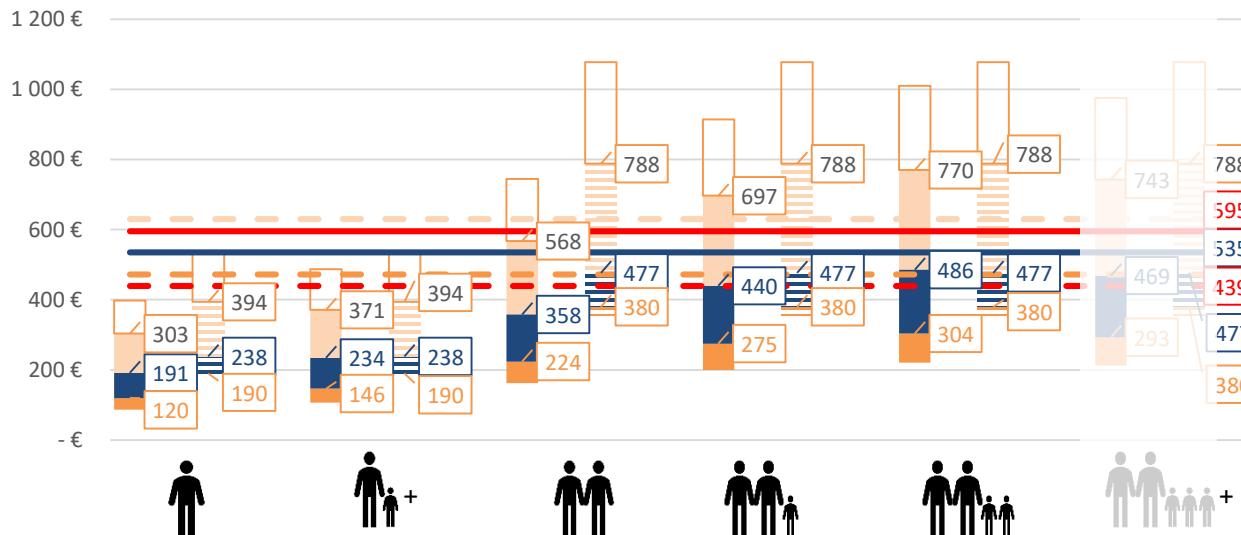
Legenda:

Mediana da Freguesia
(Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho
(a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata
(a partir de dados do INE 2018)

Rendas acessíveis e
de Mercado (€/mês)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores
Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Habitação tipo

T3

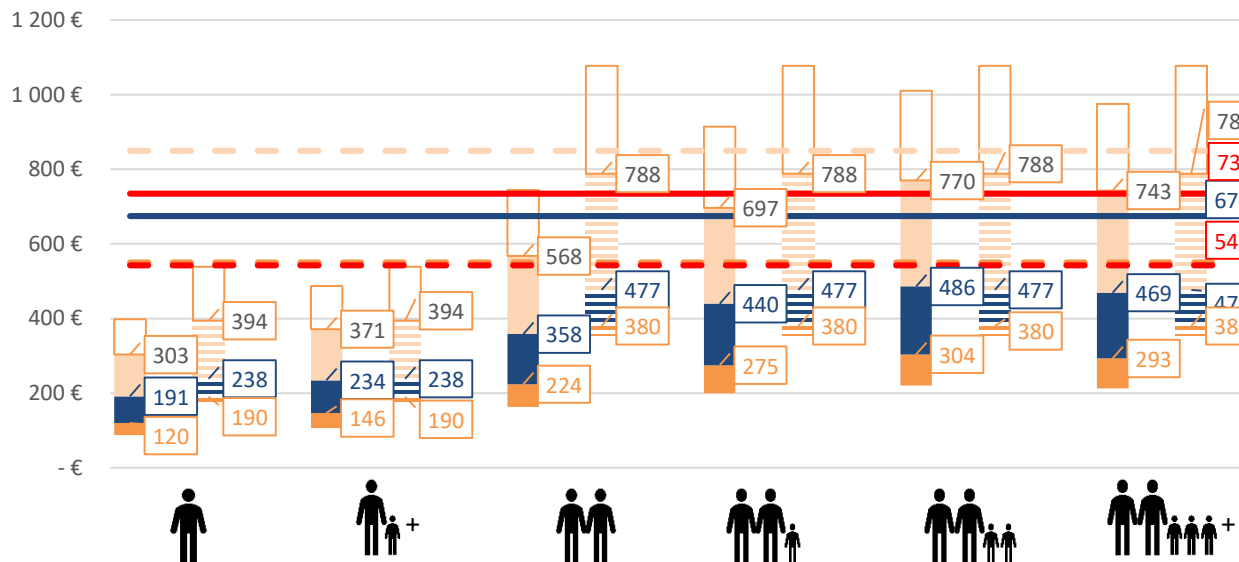
Legenda:

Mediana da Freguesia
(Abril 2019 Rendas anunciadas)

Mediana do Concelho
(a partir de dados do INE 2018)

Mediana da Freguesia mais barata
(a partir de dados do INE 2018)

Rendas acessíveis e
de Mercado (€/mês)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores
Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

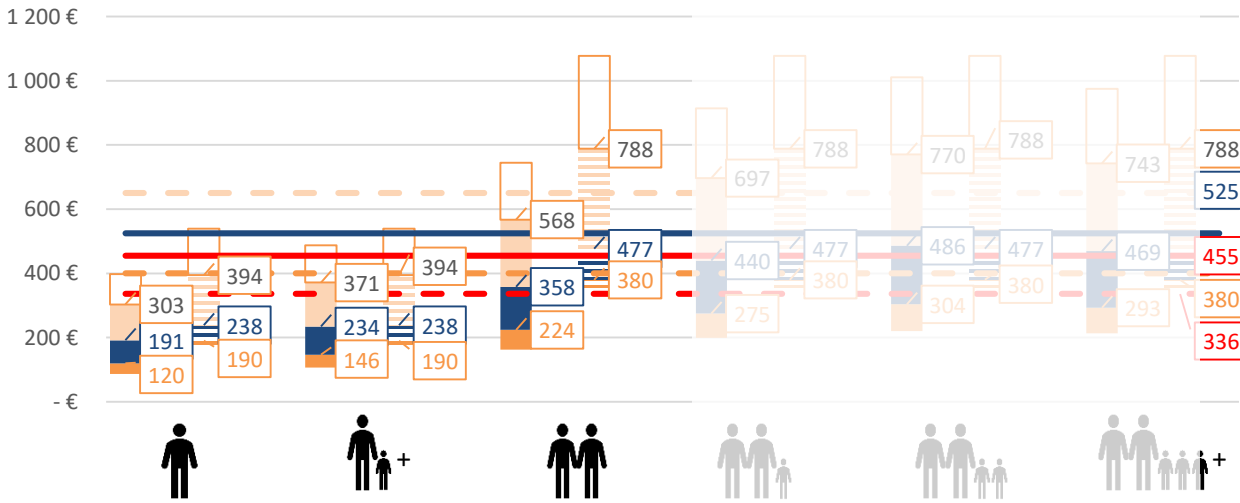
Charneca e Sobreda

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

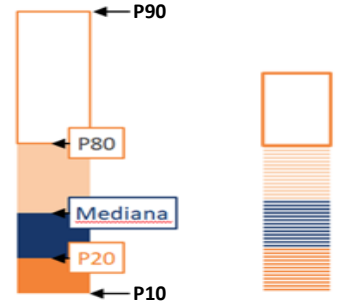
Habitação tipo
≤T1

Rendas acessíveis e
de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

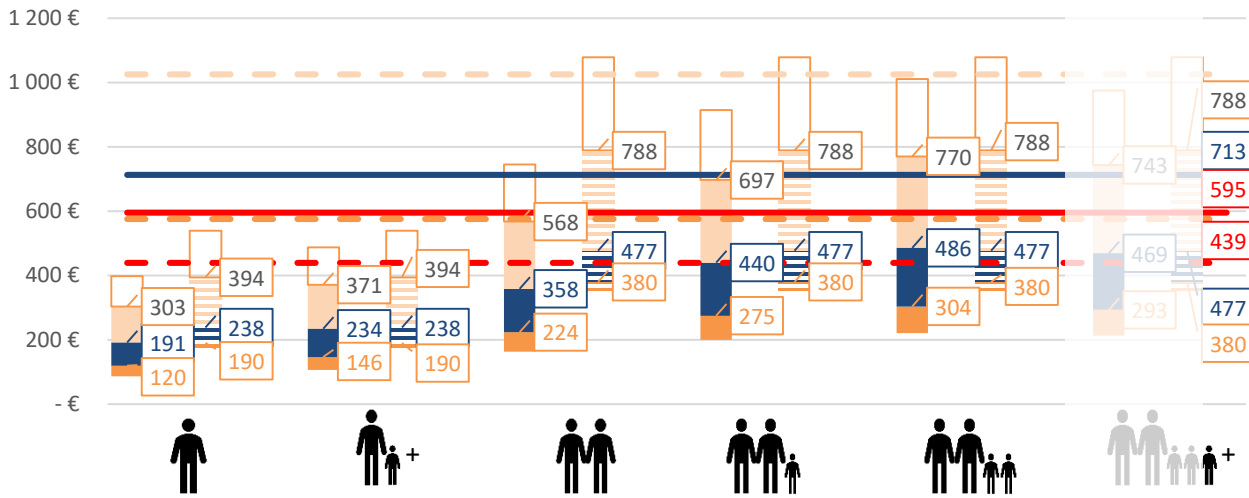
Charneca e Sobreda

Habitação tipo
T2

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

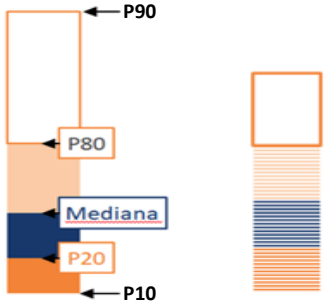
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



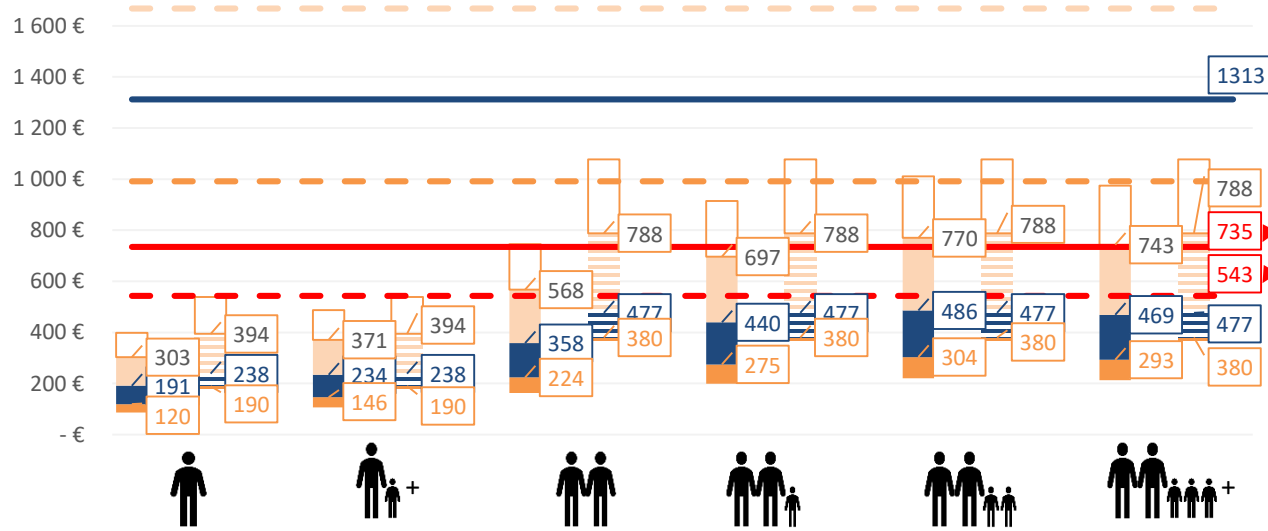
Charneca e Sobreda

Habitação tipo
T3

Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

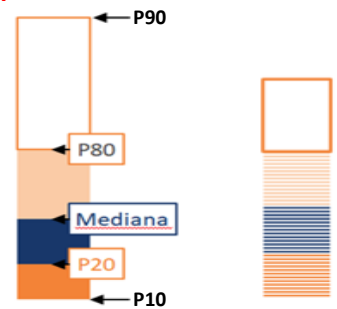
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos e crianças

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

- Mediana da Freguesia (Abril 2019 Rendas anunciadas)
- Mediana do Concelho (a partir de dados do INE 2018)
- Mediana da Freguesia mais barata (a partir de dados do INE 2018)



Famílias Portuguesas
(Fonte: EUSILC)

Trabalhadores Portugueses
(Fonte: GEP/MTSSS)

Polarização de preços elevados de rendas no eixo Lisboa-Cascais

Freguesias da cidade de Almada e Costa de Caparica apresentam os valores mais elevados do concelho

Gráfico 10: Rendas na AML 2018

Exemplo de rendas
(€/mês) para um T2
(85m²)

341 – 425

426 – 510

511 – 595

596 – 680

681 – 765

766 – 850

851 – 935

936 – 1020

1021 – 1105

1106 – 1190

1191 – 1275

Legenda:

(Renda mensal Habitação, €/m²)



4 - 5



5 - 6



6 - 7



7 - 8



8 - 9



9 - 10



10 - 11



11 - 12



12 - 13

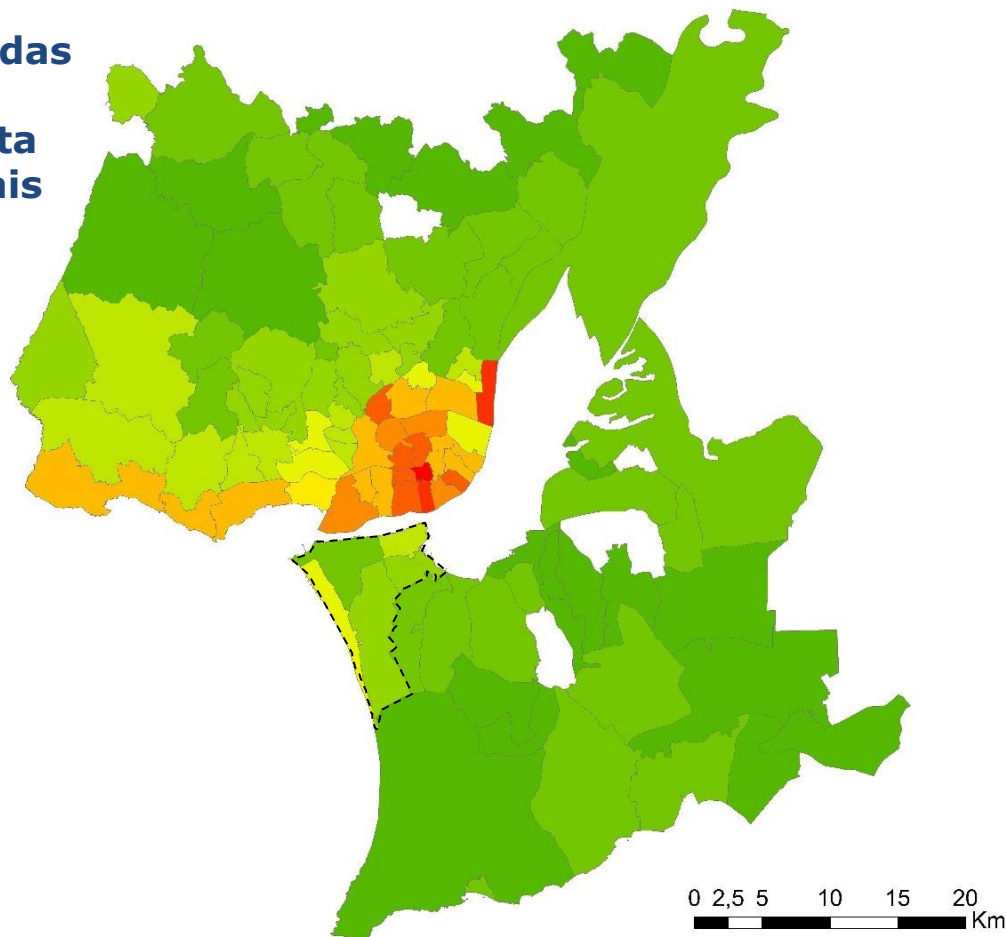


13 - 14



14 - 15

**Almada
(Concelho)**



Fonte: Valor mediano das rendas (€/m²) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares – 2018 (INE)

Variação anual de preços já muito acentuada nas freguesias da cidade de Almada (15% a 20%) e na Costa de Caparica (20% a 25%), muito superior ao aumento dos salários, agravando com intensidade a falta de acesso à habitação

**Variação homóloga da mediana das Rendas
2S 2017 – 2S 2018 (%)**



**Almada
(Concelho)**

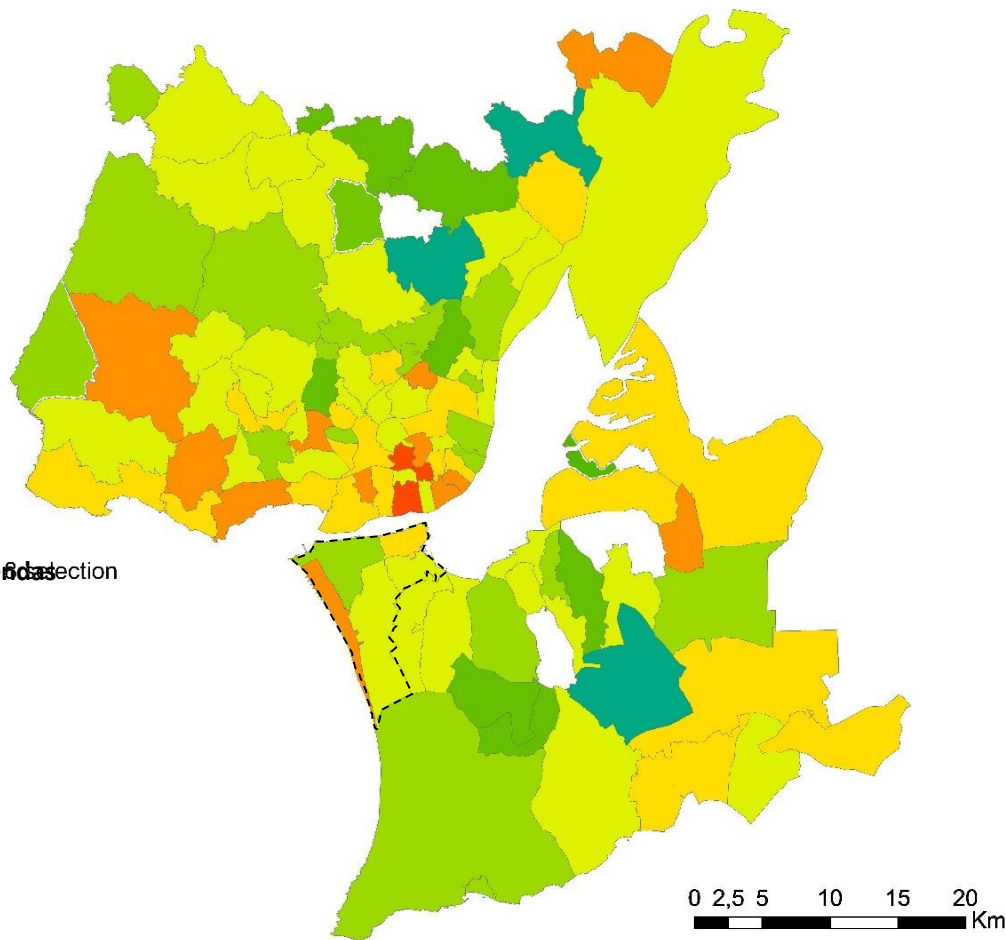
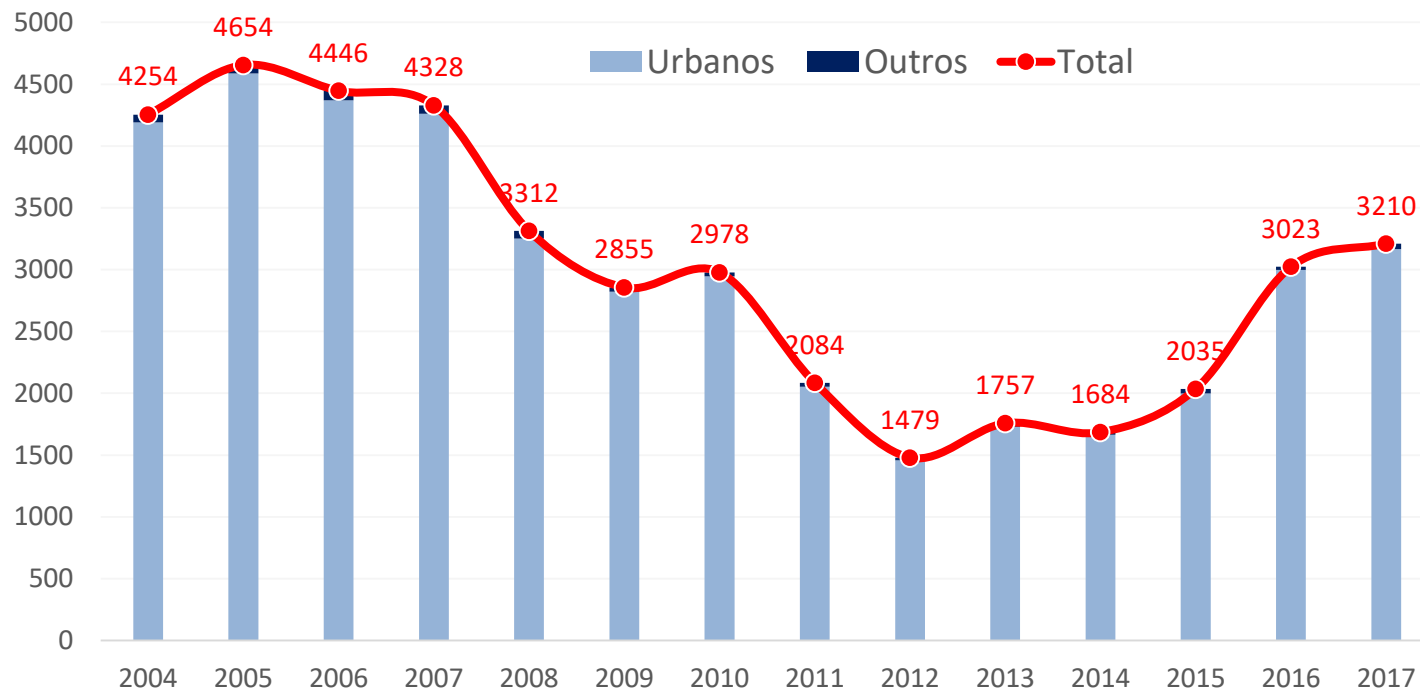


Gráfico 11:
ALMADA, aumento das rendas superior a 10% na maioria das freguesias entre 2017 e 2018.

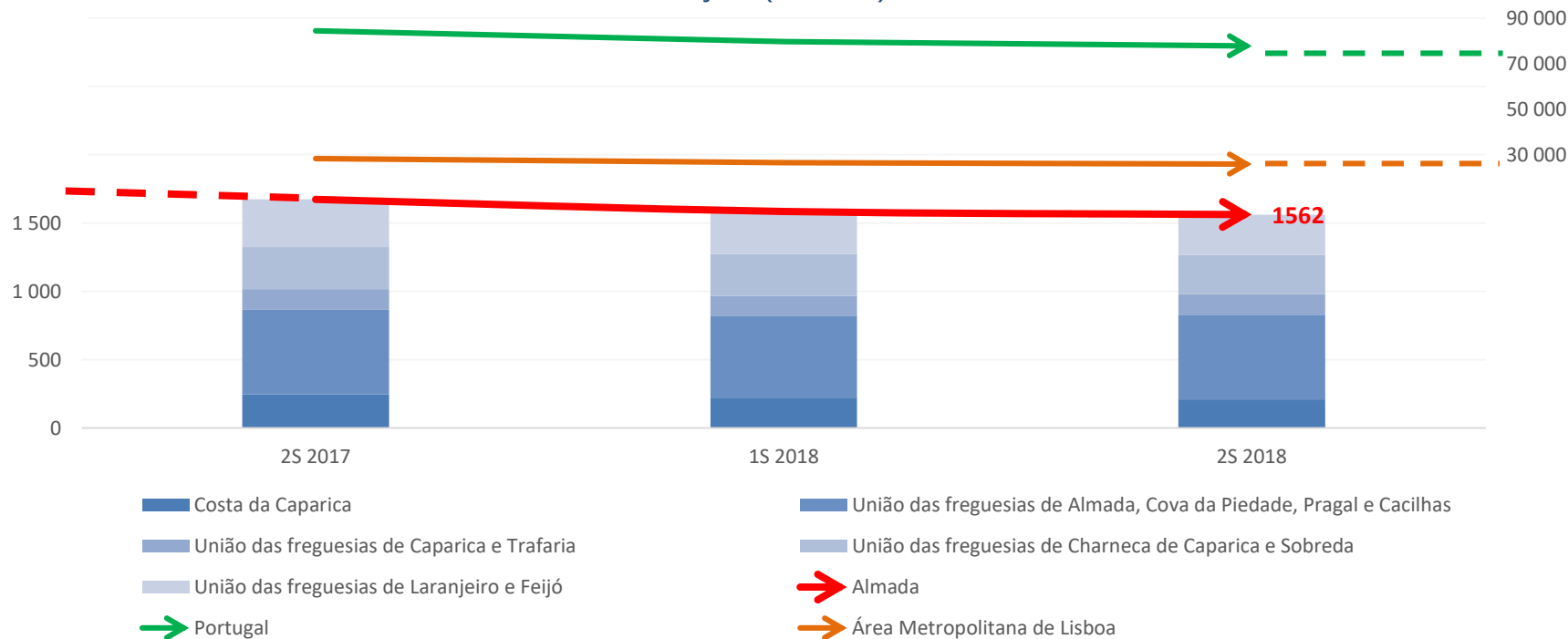
Nº de transações de compra e venda de habitações a aproximar-se do nível pré crise de 2009, no entanto em desaceleração nos últimos 2 anos

Gráfico 12. Contratos de compra e venda de prédios urbanos (2004-2017)



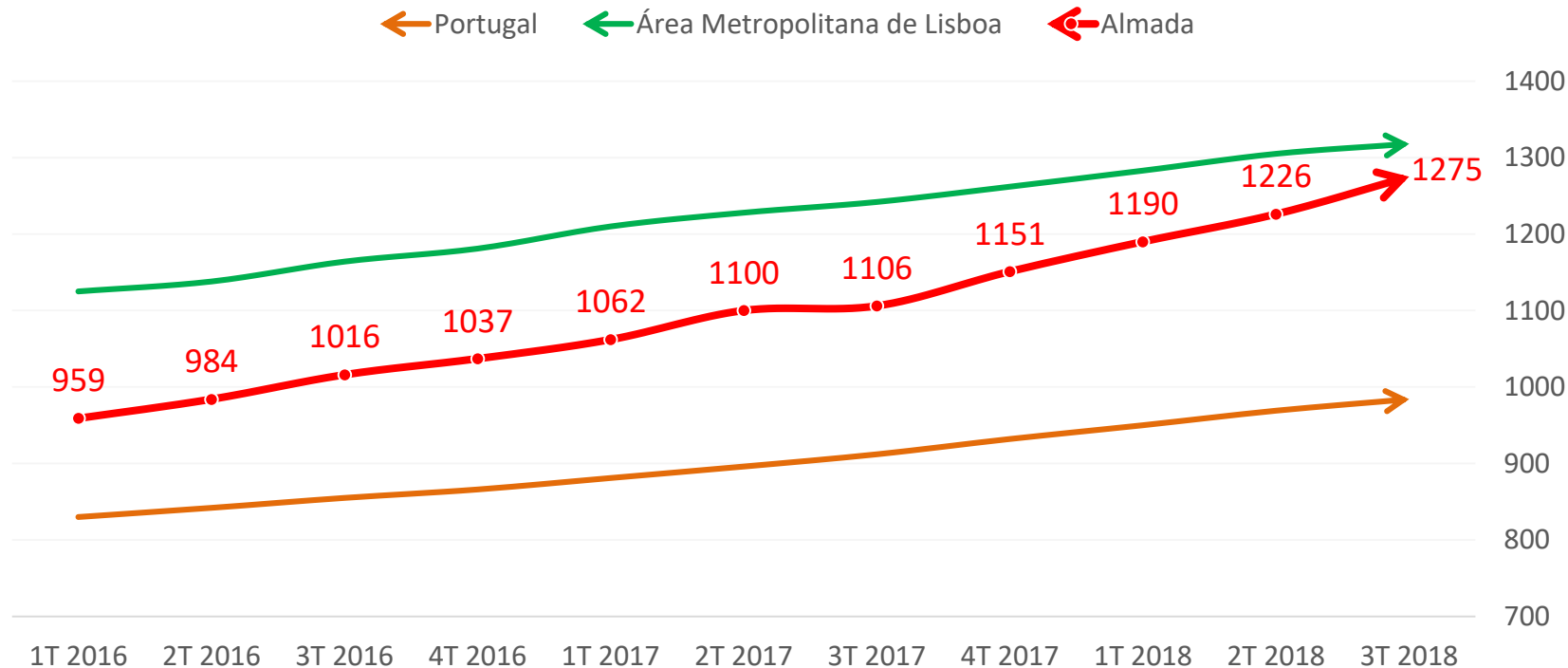
Número de transações de arrendamento é semelhante ao de compra e venda no concelho de Almada (~3.000/ano), relativamente estabilizado nos últimos 2 anos

Gráfico 13. Novos contratos de arrendamento de habitações (2S 2018)



A taxa de aumento de preços de compra e venda no concelho de Almada é superior à média nacional e da AML, atingindo 1.275 €/m² no 3º trimestre de 2018

Gráfico 14. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos (1T 2016 – 2T 2018)



Fonte: INE - Estatísticas de preços da habitação ao nível local.

Tendência geral de subida de preços na habitação reportada pelo FMI para Portugal, em especial nas áreas urbanas de Lisboa, Porto e Algarve

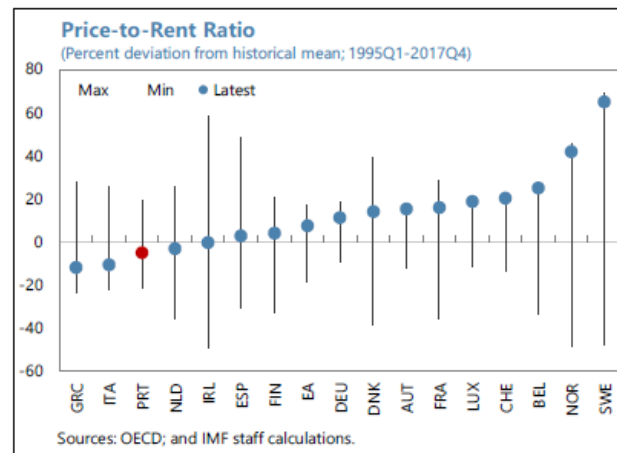
Imagem 3. Referência ao aumento dos preços de acesso à habitação em relatório, de 2018, do Fundo Monetário Internacional (FMI) sobre Portugal

16. Housing prices continue to increase, but there is no significant overvaluation yet.

Following a decline of 18 percent in real terms over 2010–13, housing prices have since increased by about 20 percent in real terms (7.9 percent in 2017), especially in Lisbon, Porto and the Algarve region.⁷

While the increases have been driven largely by transactions on existing dwellings by non-residents, the share of housing transactions financed by Portuguese mortgages has been growing since 2015 (reaching 41 percent in the last quarter of 2017).

Estimates in the ECB's May 2018 *Financial Stability Review* suggest that there are incipient signs of overvaluation in the residential real estate market. The authorities should continue to improve the quality of real estate data and related analytical tools, and to monitor mortgage markets and the evolution of risks to banks from developments in real estate markets.



1.3. Síntese de necessidades habitacionais

Estimativas com base em dados muito agregados e com necessidade de atualização

Nr de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2019-2029 (diagnóstico Março 2019)

Realojamento de residentes em áreas de risco (1)	Realojamento de residentes em barracas (1)	Realojamento de residentes em barracas em áreas de risco (1)	Indicados por entidades do Conselho Local de Ação Social (2)	Segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Almada (3)	Residentes em conjunto urbano consolidado degradado (1)	Reabilitação de habitação de interesse social (4)	Total
477	795	438	411	2.000	487	4.979	8.010

Observações:

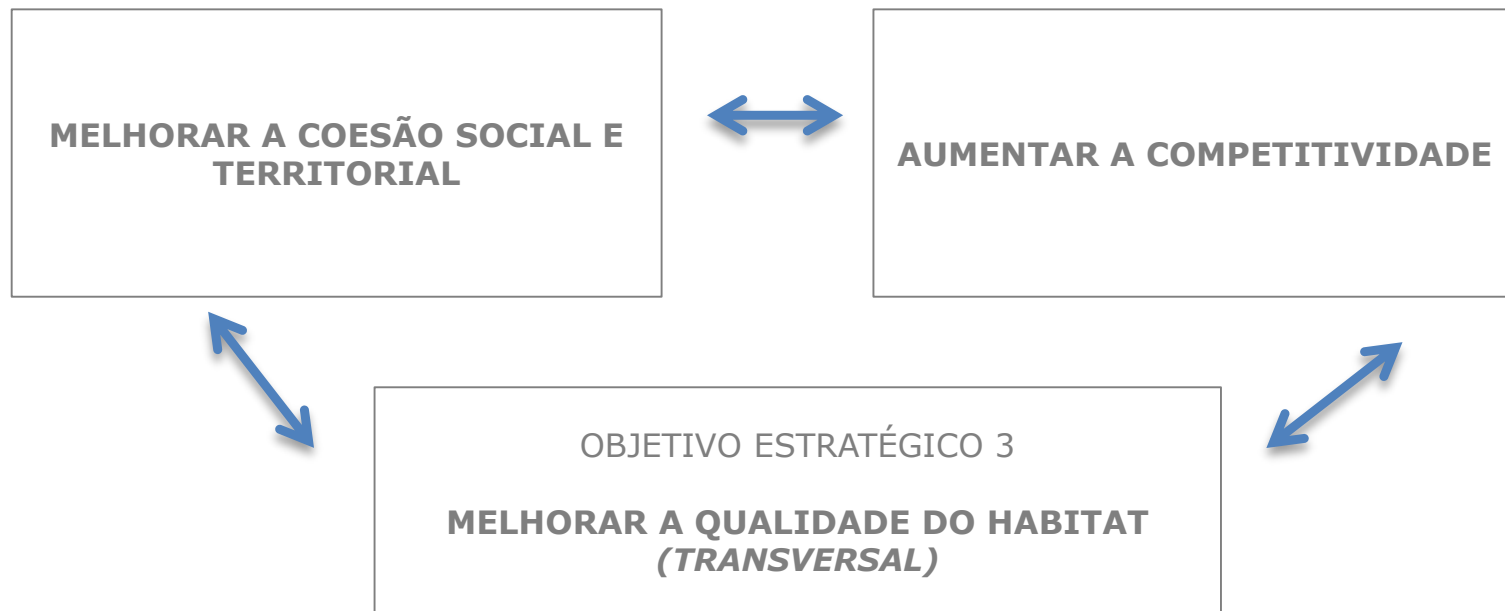
- (1) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação e Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial e Planeamento a 7/3/2019.
- (2) Referenciados 311 agregados junto da CMA/ Divisão de Habitação (Abril de 2019), aos quais acrescem provisão para 100 pessoas sem abrigo (sendo indicadas pelo DIIS 83 pessoas de acordo com a última informação disponível).
- (3) Valor a estimar com base na atualização e confirmação de candidaturas a apoios para acesso a habitação em Almada, bem como na divulgação de prazo para novas candidaturas. Foi arbitrado um valor de 2.000 habitações para 10 anos para assegurar uma provisão de recursos para este efeito, incluindo candidatos jovens ao Programa Porta 65.
- (4) Número de habitações de interesse social, propriedade de outras entidades, sem informação sobre necessidades de reabilitação. Considerou que pelo menos existe necessidade de reabilitação ligeira.

2. ESTRATÉGIA 2019-2029

2.1. Objetivos e priorização de medidas

3 Objetivos estratégicos

Uma estratégia composta por três objetivos estratégicos, que se subdividem metas associadas a medidas.



Prioridades e programação indicativa das ações a cargo do Município no âmbito de cada medida (2019-2029)		Prioridade	Programação indicativa		
			2019 2021	2022 2025	2026 2029
Intervenções em habitação municipal					
M.1	Reabilitação de habitações municipais (habitação social)	1	26%	74%	-
M.2	Oferta de habitação municipal para arrendamento	1	22%	39%	39%
Intervenções em habitação de outras entidades					
M.3	Reabilitação de habitações de interesse social	3	100%		
M.4	Reabilitação de habitações e ou edifícios degradados privados	1	50%	50%	
M.5	Apoio financeiro temporário para encargos com habitação	1 e 2*	20%	40%	40%
M.6	Programa de alojamento e apoio a pessoas sem abrigo	1	Continuo	Continuo	Continuo
M.7	Benefícios tributários para habitação	2	Continuo	Continuo	Continuo
Intervenções no habitat e de gestão					
M.8	Melhoria do habitat	1 e 2**	20%	40%	40%
M.9	Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação	2	100%		
M.10	Programa de arrendamento intergeracional	1	100%		
M.11	Gestão, avaliação e melhoria continua	1 e 3***	20%	40%	40%

Notas ao quadro de prioridades e programação:

* Na medida 5, a prioridade 1 refere-se ao realojamento em situações de emergência social ou de realojamentos de residentes em áreas de risco, barracas, habitações em condições indignas.

** Na medida 8, a prioridade 1 refere-se às demolições em áreas de reconversão urbanística (nomeadamente em áreas de risco, barracas e construções precárias).

*** Na medida 11, a prioridade 3 refere-se ao projeto *Laboratório do Habitat*.

2.2. Medidas

Reabilitação de habitações municipais

Medida. 1

Habitação Municipal

Ações da M.1:

- Completar levantamentos com vista à preparação de cadernos de encargos, medições e orçamentos de obras (levantamento existente é insuficiente para preparar concursos públicos para obras de reabilitação);
- Reabilitação de todo o património habitacional do Município, melhorando conforto, eficiência energética, segurança contra incêndios e diminuir a vulnerabilidade ao risco sísmico.

Territórios de intervenção:

- Bairros Municipais, priorizados em função da concentração de necessidades de intervenção mais graves e urgentes, de acordo com o 'Levantamento do Parque De Habitação Social de Almada' (10/4/2019)

Fontes de financiamento:

- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Orçamento Municipal.

Entidades executoras:

- Município.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): 67,8 M€

Oferta de habitação municipal para arrendamento (1/2)

Territórios de intervenção:

- Realojamentos de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias ou indicados pelo CLAS para Bairros Municipais, habitações a adquirir para o efeito no Concelho.
- Construção de Unidade Residencial Intergeracional em Almada.

Ações da M.2.1 - Disponibilizar habitações municipais devido a melhorias de gestão:

- Levantamento e atualização geral de informação sobre arrendatários, incluindo da condição de recursos e outras para aferir se cumprem requisitos para beneficiários diretos.
- Implementar ações inerentes às conclusões do levantamento: regularização de contratos de arrendamento, afetação de habitações adequadas a quem precisa, cessar utilizações abusivas
- Considera-se para efeitos de estimativas que em cada 3 anos é possível ter entre 10% a 15% das habitações disponíveis devido a rotação de arrendatários.

Ações da M.2.2 – Construção de Co-living intergeracional em imóvel municipal

- Aquisição de estudos prévios, projetos e preparação de procedimentos para construção e exploração de Unidade Residencial Intergeracional para 'Co-Living' (co-habitação)
- Adjudicação, construção e controle de gestão da exploração. Para efeitos de estimativas considerou-se capacidade para 30 alojamentos (40 m² de ABC/alojamento), sem aquisição de terreno

Oferta de habitação municipal para arrendamento (2/2)

Medida.2

Habitação Municipal

Ações da M.2.3 –Aquisição de habitações e depois arrendar para realojamento de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias, conforme disponibilidade de mercado e nos limites legais

- As habitações são destinadas nomeadamente a agregados familiares realojados de áreas de risco, de barracas, habitações precárias ou indicados por entidades do Conselho Local de Ação Social (CLAS)
- Para efeitos de estimativas considerou-se necessário adquirir o equivalente ao realojamento de 10% por ano dos agregados atualmente residentes em áreas de risco, de barracas, habitações precárias.
- Estimular reabilitação urbana, urbanização e edificação em loteamentos aprovados e não executados.
- Articulação com medidas urbanística de incentivo à promoção privada de habitação com preço acessível.
- Cada realojamento conduz à demolição da habitação prévia nas áreas de risco, de barracas e construções precárias.

Fontes de financiamento:

- 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Orçamento Municipal;
- Eventuais outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional.

Entidades executoras:

- Município.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): 24,5 M€

Reabilitação de habitações de interesse social

Medida.3

Habitação de outras entidades

Ações da M.3:

- Promover iniciativas de cooperação junto das entidades proprietárias de habitação de interesse social que procedam a avaliação das necessidades de reabilitação dos seus imóveis e que programem as respetivas obras de conservação, podendo incluir medidas de assistência técnica e fiscalização municipal, sem prejuízo da tutela da legalidade urbanística. Não existindo informação de base para estimativas de custos foi considerada reabilitação ligeira de todas as habitações presumindo área de referência de 80m²/fogo.
- Promover a afetação a habitação com renda acessível em imóveis que tenham essa potencialidade e que estejam sem aproveitamento.
- Estas ações incidem nomeadamente sobre as seguintes entidades:
 - IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana IP
 - Santa Casa da Misericórdia de Almada
 - Segurança Social e outras entidades do Estado
 - Cooperativas de Habitação
 - IPSS

Território:

- Imóveis das entidades supra referidas.

Fontes de financiamento:

- Entidades proprietárias.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): n.a.

Reabilitação habitações e ou edifícios degradados de outras entidades

Medida.4

Habitação de outras entidades

Ações da M.4:

- Promover a reabilitação de habitações privadas e de entidades terceiras que estejam sem condições de habitabilidade, a necessitar de reabilitação, ou que sejam objeto de demolição e deem origem a necessidade de realojamento, em especial em conjuntos urbanos consolidados e degradados ou em Áreas Urbanas de Génese Ilegal, habitadas por agregados carenciados, nomeadamente através de:
 - Levantamento do estado de conservação de edificações e respetivas necessidades de intervenção;
 - Divulgação dos apoios do Estado disponíveis para financiar a reabilitação e assistência técnica;
 - Notificação para a realização de obras que sejam necessárias, respetivos prazos e demais medidas de tutela da legalidade urbanística;

Território:

- Conjuntos urbanos consolidados e degradados.
- Núcleos / centros históricos e áreas de reabilitação urbana.
- AUGIs.

Fontes de financiamento:

- Proprietários dos imóveis.
- Programa 1º Direito.
- Orçamento Municipal (levantamentos, ações de divulgação, assistência técnica, tutela da legalidade)

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): n.a.

Apoio financeiro temporário para encargos com habitação

Medida.5

Habitação de outras entidades

Conceder subvenções a fundo perdido para cofinanciar o pagamento de encargos de habitação (rendas, consumo de energia e água), por determinado prazo, a agregados familiares com contratos de arrendamento que estejam com taxa de esforço superior a 30% do seu rendimento disponível médio mensal (em duodécimos).

M.5.1 - Realojamento de residentes em áreas de risco, em barracas, construções precárias

- A cada agregado realojado destas áreas corresponde a demolição da habitação anterior, podendo o prazo de apoio ser de maior duração nos casos de adesão voluntária ao apoio para despovoar estas áreas.

M.5.2 – Agregados candidatos a habitação municipal e sem acesso ao mercado

- A cada agregado realojado destas áreas corresponde a demolição da habitação anterior, podendo o prazo de apoio ser de maior duração nos casos de adesão voluntária ao apoio para despovoar estas áreas, em especial segmentos de procura mais vulneráveis e por isso prioritários (famílias com dependentes, em especiais monoparentais, pessoas com incapacidade significativa, ...).

M.5.3 – Acesso à primeira habitação

- Aumento do acesso dos jovens de Almada à habitação, dinamizando candidaturas ao Programa Estado Porta 65, e requerendo a adequação da respetiva dotação orçamental e critérios junto do Governo.

Apoio financeiro temporário para encargos com habitação

Medida.5

Habitação de outras entidades

M.5.4 - Alojamento urgente – Linha Emergência Social

- Encaminhamento, seguimento, monitorização e cooperação com Segurança Social e rede social do concelho para atendimento adequado e em tempo útil de situações de urgência e nas situações previstas no art. 14º Lei nº 81/2014, com redação dada pela Lei nº 32/2016.

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Programa 1º Direito
- Programa Porta 65
- Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): 58,5 M€

Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo

Medida.6

Habitação de outras entidades

- Estudo aprofundado e monitorização das necessidades quantitativas e qualitativas de pessoas sem abrigo em Almada, quer em termos de alojamento, quer em termos de saúde e social de modo a conduzir à sua reintegração social e autonomia. *Benchmark* de práticas que funcionam a nível nacional e internacional.
- De acordo com informação quantificada pelos Serviços da Divisão de Intervenção Social (DIIS), da Câmara Municipal de Almada, estão referenciadas 83 pessoas em situação de sem abrigo. Entendeu-se que se deveria utilizar como universo 100 pessoas como valor de referência para apoio mensal, a (in)confirmar de acordo com dados atualizados e estratégias de intervenção a adoptar (centro especializados com alojamento; residências partilhadas ou não partilhadas com apoio financeiro; em qualquer caso com apoio social, psicológico e de saúde).

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Programa 1º Direito, Programa Porta 65, Programa Porta de Entrada
- Orçamento Municipal
- Entidades da rede social de Almada
- Segurança Social
- Estratégia Nacional de Integração de Pessoas em situação de Sem Abrigo;
- Núcleo de Planeamento e Integração de Sem Abrigo de Almada

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): 3,3 M€

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada

Benefícios Tributários

Medida.7

Habitação de outras
entidades

- Reembolso de 0,5% da taxa de participação do IRS para famílias (correspondendo a cerca de 1,1 M€/ano a partir de 2019), aumentando o rendimento disponível dos agregados familiares;
- Redução da taxa de IMI para 0,36% em imóveis de habitação destinados a arrendamento com renda abaixo da Portaria 277-A/2010 - efeitos a partir de 2021, sendo uma das mais baixas da Península de Setúbal.

Território:

- Concelho.

Fontes de financiamento (perda de receita):

- Orçamento Municipal

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): a estimar

Melhoria do habitat

Medida.8

Habitação de outras entidades

- A habitação é indissociável do habitat, em especial do acesso aos bens e serviços necessários à vida quotidiana, desde logo a comércio e equipamentos de utilização coletiva de proximidade, soluções de mobilidade adequadas e sustentáveis (com prioridade a modos ativos, transporte coletivo e modos de transporte partilhados), espaços de utilização coletiva de qualidade e seguros.
- Em áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) abranger eventuais necessidades de realojamento devido a demolições previstas no âmbito dos processos de reconversão urbanística.
- Neste contexto, as medidas de melhoria do habitat referem-se em especial a territórios e situações prioritárias conforme abaixo indicadas.

Território:

- Demolições em áreas de barracas e de construções precárias (articula com medidas M.2 e M.5);
- Demolições em áreas de risco (articula com medidas M.2 e M.5);
- Reabilitação urbana, sobretudo ao nível de obras de urbanização, equipamentos coletivos, melhoria da soluções de mobilidade, etc em conjuntos urbanos consolidados degradados, bairros municipais e do IHRU.
- AUGIs

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Orçamento Municipal
- Entidades do Estado.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): 15,7 M€

Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação

Medida.9

Habitação de outras entidades

- Para além da necessidade atual de um esforço concentrado de intervenções públicas para melhorar de forma significativa o acesso a habitação a todos os segmentos de procura, em especial aos de carência social e económica, e aos de rendimentos intermédios, é necessária uma política de solos, de planeamento e urbanismo coerente e que introduza mecanismos de equilíbrio no desenvolvimento urbano com oferta adequada de habitação para todos os segmentos de rendimento da população, sem colocar em risco a viabilidade das operações urbanísticas.
- Neste sentido é necessário estudar e implementar mecanismos jurídicos, urbanísticos e económicos, uns obrigatórios, outros de incentivo (benefícios), para os proprietários de imóveis que no âmbito de operações urbanísticas de loteamento ou de edificação, estas com impacto equivalente ao loteamento, afetem uma parte da edificação a habitação com rendas acessíveis para os segmentos de rendimentos intermédios.

M.9.1 - Quota obrigatória de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos e de perequação em planos municipais de ordenamento do território (PMOT)

M.9.2 - Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível: estudar e introduzir mecanismos jurídicos em regulamentos municipais e ou de perequação em PMOT

Território:

- Concelho.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): 0,08 M€

Programa de arrendamento intergeracional

Medida. 10

Habitação de outras entidades

- Programa de Arrendamento Intergeracional a baixo custo dirigido a estudantes do ensino superior e a idosos. Este programa permitirá que os jovens representem para os idosos uma fonte de autonomia e para os jovens e famílias de retaguarda, a possibilidade de se praticar uma bolsa de rendas atrativa, intermediadas pela Câmara Municipal de Almada.
- Este programa articula-se ainda com o projeto previsto na Medida 2 para a construção de Unidade Residencial Intergeracional.

Território:

- Concelho de Almada

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Orçamento Municipal (nas ações que cabem à CMA)

Estimativa de custo preliminar 2019-2029 (sem IVA): n.a. (utilização de recursos internos)

Gestão, avaliação e melhoria contínua da Estratégia Local de Habitação

Medida. 11

Habitação de outras entidades

É condição necessária para o êxito da estratégia assegurar a organização e disponibilidade de recursos adequados à disposição de uma equipa de gestão com a responsabilidade de planear, implementar, monitorizar, avaliar, reportar e melhorar continuamente a estratégia e a sua própria atividade.

M.10.1 - Estrutura de gestão para implementação de medidas, monitorização, avaliação e reporte: equipa de missão.

M.10.2 - Laboratório do habitat Almada: em parceria com entidades externas, nomeadamente de investigação científica / ensino superior e consultores especializados, promover estudos aplicados ao mercado de habitação, mobilidade e habitat e que informem a política pública e a parametrização de instrumentos de regulação do mercado, dando resposta a lacunas de conhecimento nestes domínios, com inovação e contribuição relevante para criar em Almada um território estimulante para viver e investir.

M.10.3 - Dinamização da participação cívica ativa: estruturar processos e canais de participação direta da população, assistência técnica, estudos de opinião, de forma a estratégia seja mais adequada, eficaz, eficiente, transparente e estimulante para gerar ambientes colaborativos com pessoas e entidades.

Fontes de financiamento (na medida do aplicável):

- Orçamento Municipal e outras entidades parceiras.

Estimativa de custo preliminar 2019-2029(sem IVA): 0,4 M€

3. Articulação com o programa

1º Direito

Articulação o Programa 1.º Direito

PRINCÍPIO DA ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

- **M.1-7, M.9**, Satisfazer carências habitacionais com maior urgência social, nomeadamente da população residente a viver em situações habitacionais indignas, em vulnerabilidade e em carência financeira

PRINCÍPIO DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO LOCAL

- **M.8, M.9** Melhoria do habitat e medidas urbanísticas

PRINCÍPIO DA INTEGRAÇÃO SOCIAL

- **M.1-6, M.8-10** - Promoção de Habitação de interesse social pública e privada e de habitat de qualidade

PRINCÍPIO DA ESTABILIDADE

- **M.3-4, M.6, M.9-10** - Cooperação com outras entidades

PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

- **M.3, M.4, M.6, M.9, M.10** - Diversas medidas que requerem cooperação com entidades terceiras

PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO

- **M.10** - Dinamização da participação cívica ativa

Articulação o Programa 1.º Direito

PRINCÍPIO DA EQUIDADE

- **M.1-7** - Acesso a apoios na medida da necessidade dos beneficiários e da falta de acesso ao mercado de habitação

PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO

- **M.9** - Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação

PRINCÍPIO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

- **M.1, M.3-4** - Reabilitação de Habitações
- **M.8-9** - Melhoria do habitat e medidas de sustentabilidade urbanística

PRINCÍPIO DO INCENTIVO AO ARRENDAMENTO

- **M.1-6, M.9** – Dinamizar oferta de habitação para arrendar

PRINCÍPIO DAS ACESSIBILIDADES

- **M.1-6, M.8-9** – intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas

PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

- **M.1-6, M.8-9** – intervenções em edifícios, habitações, espaços públicos e soluções de mobilidade inclusivas