



Divisão Jurídica

Secção Apoio Administrativo da DJ

Assembleia Municipal de Lagos
CORRESPONDÊNCIA RECEBIDA
Lagos, 29 / Fev. / 2024
N.º 87/2024

Exma. Senhora
Presidente da Assembleia Municipal de Lagos
Edifício Antigos Paços do Concelho
Praça Gil Eanes
8600-668-LAGOS
amlagos@mail.telepac.pt

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Nº 6963
29/02/2024

Assunto: Assuntos para Apreciação e Deliberação

Em cumprimento das deliberações tomadas por esta Câmara Municipal, na sua reunião extraordinária realizada em 29 de fevereiro de 2024, solicito a V. Exa. que se digne a submeter à apreciação do Órgão Deliberativo a que preside, os seguintes assuntos:

ATUALIZAÇÃO DA ESTRATEGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS (ELH)
Proposta n.º 50/2024

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS
Proposta n.º 51/2024

Com os melhores cumprimentos

O Presidente da Câmara,

Hugo Miguel Marreiros Henrique Perelra

DISTRIBUIÇÃO
PREFECHO
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.
SECRETARIA DE A.S.L.

/TF



Na resposta indique a nossa referência, bem como o n.º e a data deste ofício

ATA EM MINUTA N.º 5/2023

Reunião Extraordinária da Câmara Municipal realizada em 29 de fevereiro de 2024

Local: Auditório do Edifício Paços do Concelho Séc. XXI

Hora de abertura: 9 horas e 40 minutos

Hora de encerramento: 10 horas e 50 minutos

Presenças

Presidente Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira

Vice-Presidente Paulo Jorge Correia dos Reis

Vereadores Sara Maria Horta Nogueira Coelho

Sandra Maria Almada de Oliveira

Pedro Augusto Borges de Lima Palma Moreira

Alexandre Afonso Marques Ribeiro Nunes

O Senhor Presidente, após verificar a existência de quórum, declarou aberta a reunião pelas 9 horas e 40 minutos e de seguida explicou à Câmara que as razões da reunião extraordinária, decorrem da necessidade de remeter a candidatura no âmbito do Programa do Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação do Programa de Recuperação e Resiliência, até 31 de março, sendo também necessária a aprovação pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária.

ORDEM DO DIA

ORDEM DO DIA A Câmara, por votação nominal, deliberou fazer constar que aceitou, por **unanimidade**, e em minuta, proceder à apreciação de todos os assuntos que foram objeto de deliberação na presente reunião. **(Deliberação n.º 59/2024)**

PROPOSTAS SUBSCRITAS PELA SENHORA VEREADORA SARA COELHO

ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS (ELH)

Proposta n.º 50/2024, de 23 de fevereiro:

"Considerando a Informação n.º 7136, de 22 de fevereiro de 2024, do Departamento de Desenvolvimento Social, Educação e Cultura – Divisão de Habitação e Coesão Social, que refere:

- Que o agravamento da crise do mercado de arrendamento no concelho; o crescimento acentuado dos pedidos de apoio habitacional e o elevado número de candidaturas apresentadas no concurso para atribuição dos primeiros 47 fogos municipais construídos ao abrigo do Programa 1.º Direito evidenciaram a importância de ampliar e diversificar a oferta de imóveis a preços acessíveis.
- Que, tendo em conta este desafio, foi elaborada a presente proposta de atualização da ELH de Lagos que visa, sobretudo, incluir no universo de fogos destinados a arrendamento no âmbito do Programa 1.º Direito os 102 alojamentos previstos inicialmente para alienação a custos controlados, passando o número total de fogos a construir a 260 - mais 7 fogos em estrutura de cohousing. Além disso, são promovidos alguns ajustamentos ao nível da reabilitação do parque público municipal e dos beneficiários diretos (referentes ao número de fogos a intervir e ao valor de investimento).
- Que o Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), fixa uma 1.ª fase de submissão das candidaturas com termo a 31 de março.

Proponho que a Câmara Municipal delibere submeter a proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos, à aprovação da Assembleia Municipal.”

Iniciada a discussão do ponto, a Senhora Vereadora Sara Coelho alterou a proposta nos seguintes termos: "submeter a proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos à aprovação da Assembleia Municipal, em sessão extraordinária."

A Câmara, ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, por votação nominal e em minuta, deliberou por **maioria**, aprovar a proposta. Absteram-se os Senhores Vereadores Pedro Moreira e Alexandre Nunes.

(Deliberação n.º 60/2024)

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO DE LAGOS

Proposta n.º 51/2024, de 26 de fevereiro:

"- Tendo sido retirado da Ordem do Dia da Sessão Ordinária de fevereiro de 2024, da Assembleia Municipal, o Ponto 4 - Apreciação e votação da proposta de Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos - foi o assunto remetido à Divisão Jurídica da câmara municipal, tendo em vista a elaboração de informação destinada a dilucidar as dúvidas aventadas na 2.ª Reunião da mencionada Sessão da Assembleia Municipal, realizada no dia 20 de fevereiro de 2024, em relação ao procedimento administrativo desenvolvido pela Câmara Municipal.

Gabinete da Vereação

Proposta à Câmara Municipal

N.º 50 - 23/02/2024

ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS (ELH)

Considerando a Informação n.º 7136, de 22 de fevereiro de 2024, do Departamento de Desenvolvimento Social, Educação e Cultura – Divisão de Habitação e Coesão Social, que refere:

- Que o agravamento da crise do mercado de arrendamento no concelho; o crescimento acentuado dos pedidos de apoio habitacional e o elevado número de candidaturas apresentadas no concurso para atribuição dos primeiros 47 fogos municipais construídos ao abrigo do Programa 1.º Direito evidenciaram a importância de ampliar e diversificar a oferta de imóveis a preços acessíveis.
- Que, tendo em conta este desafio, foi elaborada a presente proposta de atualização da ELH de Lagos que visa, sobretudo, incluir no universo de fogos destinados a arrendamento no âmbito do Programa 1.º Direito os 102 alojamentos previstos inicialmente para alienação a custos controlados, passando o número total de fogos a construir a 260 - mais 7 fogos em estrutura de cohousing. Além disso, são promovidos alguns ajustamentos ao nível da reabilitação do parque público municipal e dos beneficiários diretos (referentes ao número de fogos a intervir e ao valor de investimento).
- Que o Aviso de Publicitação - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), fixa uma 1.ª fase de submissão das candidaturas com termo a 31 de março.

Proponho que a Câmara Municipal delibere submeter a proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos, à aprovação da Assembleia Municipal.

Lagos, 23 de fevereiro de 2024

A Vereadora,



Sara Maria Horta Nogueira Coelho

Deliberação n.º _____/2024, de _____

A Câmara ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, por votação nominal e em minuta, deliberou por _____ a proposta.

Departamento de Desenvolvimento Social, Educação e Cultura – Divisão de Cultura

Anexo à Informação n.º 7136, de 22-02-2024

Assunto: Proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos.

DESPACHO

Concordo,

à A.C. para apreciação e deliberação em R.C. extraordinária cuja convocatória coloco à consideração do Sr. Presidente.

A Vereadora,



Sara Coelho

23 / 2 / 2024

PARECER

Sr. Vereador

Concordo e coloco à consideração superior o agendamento de uma reunião de câmara extraordinária para aprovação de presente proposta de atualização de E.L.H. e posterior reunião para aprovação em AM extraordinária, uma vez que o documento tem de ser aprovado pelo IHRL, impreterivelmente até ao final de março de 2024.

A Diretora do DDSEC, r.s.



Ana Alves

22 / 2 / 2024

DIVISÃO DE HABITAÇÃO E COESÃO
SOCIAL

N.º 7136
Data 22/02/2024
Proc.

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS

Tendo em vista enquadrar e dar suporte à candidatura aos apoios concedidos ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Dec. Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, foi elaborada a Estratégia Local de Habitação de Lagos (ELH), que se consubstancia como um instrumento municipal programático para o período 2021-2026 destinado a assegurar as soluções habitacionais ajustadas às diferentes realidades diagnosticadas no município das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira.

A ELH foi aprovada pela Câmara Municipal em 17 de fevereiro de 2021 e, posteriormente, pela Assembleia Municipal em 23 de fevereiro de 2021.

O Acordo de Colaboração entre o Município de Lagos e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) firmado em 24 maio de 2021, permitiu iniciar a execução da Estratégia, compreendendo, entre outras soluções, a solução habitacional de construção que previa investir na execução de 255 novos fogos, sendo 153 para arrendamento no âmbito do Programa 1.º Direito e 102 para venda a custos controlados.

Contudo, o agravamento da crise do mercado de arrendamento no concelho; o crescimento acentuado dos pedidos de apoio habitacional e o elevado número de candidaturas apresentadas no concurso para atribuição dos primeiros 47 fogos municipais construídos ao abrigo do Programa 1.º Direito evidenciaram a importância de ampliar e diversificar a oferta de imóveis a preços acessíveis.

Tendo em conta este desafio, a presente proposta de atualização da ELH de Lagos visa, sobretudo, incluir no universo de fogos destinados a arrendamento no âmbito do Programa 1.º Direito os 102 alojamentos previstos inicialmente para alienação a custos controlados, passando o número total de fogos a construir a 260 - mais 7 fogos em estrutura de cohousing¹. Além disso, são promovidos

alguns ajustamentos ao nível da reabilitação do parque público municipal e dos beneficiários diretos (referentes ao número de fogos a intervir e ao valor de investimento).

Em face do exposto, remete-se à consideração superior proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos.

Em caso de concordância superior, e tendo em conta o Aviso de Publicitação o investimento RE-CO2-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), que assenta o reforço do financiamento concedido no âmbito do Programa 1.º Direito, cuja 1ª fase de candidaturas termina no próximo dia 31 de março, **deverá o assunto ser remetido com carácter de urgência à aprovação dos órgãos municipais (Câmara e Assembleia Municipal), para posterior remessa ao IHRU para aprovação e subsequente revisão do montante global de financiamento.**

A Chefe de Divisão, rs



Lúcia Santos

Estratégia Local de Habitação de Lagos

Programa 1.º Direito



Atualização da ELH para apoiar a revisão do Acordo de Colaboração firmado entre o Município de Lagos e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

fevereiro| 2024



O presente documento consubstancia a *atualização* da Estratégia Local de Habitação de Lagos | Programa 1º Direito, elaborado pela equipa técnica da Associação Oficina em estreita colaboração com o Departamento de Desenvolvimento Social, Educação e Cultura e o Departamento de Planeamento e Gestão do Território da CM de Lagos.

Lagos
fevereiro | 2024

ÍNDICE

ÍNDICE DE TABELAS E GRÁFICOS	2
INTRODUÇÃO	1
1. EVOLUÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	2
1.1. <i>Pedidos de apoio habitacional</i>	<i>3</i>
2. PROJETAR O FUTURO	6
2.1. <i>Construção de fogos para arrendamento Município</i>	<i>9</i>
2.2. <i>Reabilitação Município</i>	<i>9</i>
2.3. <i>Outras soluções Município</i>	<i>10</i>
2.4. <i>Reabilitação Beneficiários Diretos (BD).....</i>	<i>10</i>
3. PROGRAMAÇÃO.....	11
4. ENQUADRAMENTO DA ELH DE LAGOS AOS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO	15

Índice de tabelas e gráficos

Tabela 1. Evolução do mercado habitacional do Concelho de Lagos (INE).....	2
Tabela 2. Distribuição dos processos ativos, entre 2020 e 2023 (CM de Lagos, 2024).....	4
Tabela 3. Caracterização do requerente de apoio habitacional. Base de dados referente ao ano de 2023 (CM de Lagos, 2024).	5
Tabela 4. Síntese comparativa entre a ELH aprovada em 2021 e a presente proposta de atualização.....	7
Tabela 5. Proposta de Atualização da ELH de Lagos – programação financeira das soluções habitacionais entre 2021 e 2026 (CM de Lagos, 2024).	12
Tabela 6. Proposta de Atualização da ELH de Lagos – programação física das soluções habitacionais entre 2021 e 2026 (CM de Lagos, 2024).	13
Tabela 7. Proposta de Atualização da ELH de Lagos – programação das tipologias habitacionais (CM de Lagos, 2024).....	14

Gráfico 1. Evolução dos pedidos de apoio habitacional entre 2020 e 2023 (CM de Lagos, 2024).	3

INTRODUÇÃO

O presente documento visa atualizar a Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Lagos, sobretudo quanto à solução de construção de prédios e empreendimentos (ou aquisição de terrenos e construção), ao nível do universo de agregados a apoiar e dos valores de investimento.

A ELH foi aprovada pela Câmara Municipal em 17 de fevereiro de 2021 e, posteriormente, pela Assembleia Municipal em 23 de fevereiro de 2021. O Acordo de Colaboração entre o Município de Lagos e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), firmado em 24 maio de 2021, permitiu iniciar a execução da estratégia para solucionar as carências habitacionais diagnosticadas.

A estratégia previa diversas soluções, por exemplo, a construção de 255 fogos, sendo 153 para arrendamento no âmbito do Programa 1.º Direito e 102 para venda a custos controlados. Além disso, considerava a reabilitação de 148 habitações municipais, a construção de 10 vagas num modelo de *cohousing*, entre outras. No entanto, o agravamento da crise do mercado de rendas, o crescimento acentuado dos pedidos de apoio habitacional e o elevado número de candidaturas apresentadas no último concurso de atribuição de habitação municipal evidenciaram a importância de ampliar e diversificar a oferta de imóveis a preços acessíveis.

Tendo em atenção este desafio, a presente versão da ELH de Lagos propõe incluir no universo de fogos destinados ao Programa 1.º Direito, os 102 alojamentos previstos inicialmente para venda a custos controlados. Com isso, o número total passa a ser 260 habitações, mais 7 fogos em estrutura de *cohousing*¹. Além disso, pretende promover algumas alterações ao nível das demais soluções, sobretudo no âmbito da reabilitação das habitações sociais e dos beneficiários diretos.

Este documento está estruturado em quatro partes, nomeadamente:

- i. Evolução das carências habitacionais;
- ii. Projetar o futuro;
- iii. Programação; e
- iv. Enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito.

¹ Como referido, estava prevista a construção de 255 fogos na ELH de 2021. No entanto, nas fases de desenvolvimento das intervenções, designadamente no âmbito dos projetos, constatou-se a possibilidade de ampliar para 260 habitações. O mesmo ocorreu com a solução de *cohousing*, que reduziu de 10 para 7, porém, com melhorias ao nível das tipologias e áreas de apoio.

1. EVOLUÇÃO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

Os anos que seguiram a aprovação da Estratégia Local de Habitação de Lagos, foram marcados pelo aumento significativo dos preços ao nível da aquisição e do arrendamento de alojamentos familiares. Esta evolução foi sentida anteriormente, mas revelou uma tendência de aceleração nos últimos três anos, sobretudo entre 2021 e 2022. Neste período, o valor mediado das vendas sofreu um acréscimo de cerca de 20%, enquanto o encargo médio mensal com a aquisição atingiu os 40%. No entanto, no âmbito do valor mediano das rendas, o maior impacto ocorreu entre 2022 e 2023, com um aumento na ordem dos 3% face aos anos anteriores, registado em torno de 10%.

É certo que, apesar das especificidades, observa-se sempre uma dinâmica de aumento dos preços, não acompanhado por um crescimento nos rendimentos familiares proporcional (não no montante necessário para fazer face ao mercado), resultando em habitações inacessíveis para uma parte considerável da população. Além disso, na maioria das vezes, não está em causa a oferta de imóveis para arrendamento, mas o valor dos mesmos e o público a quem se destina.

Tabela 1. Evolução do mercado habitacional do Concelho de Lagos (INE).

Valor mediano das vendas por m2 (alojamentos novos) ²	2.410,00 € (2T 2021)	2.906,00 € (2T 2022)	3.148,00 € (2T 2023)
	+ 20 %		
	+ 8 %		
Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria ³	266,00 € (Censos 2001)	374,35 € (Censos 2011)	381,39 € (Censos 2021)
	+ 40 %		
	+ 2 %		
Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento ⁴	7,45 € (1S 2021)	7,95 € (1S 2022)	9,23 € (1S 2023)
	+ 7 %		
	+ 10 %		

² Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral.

³ Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001, 2011, 2021); Decenal.

⁴ Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

Este contexto tornou-se uma realidade em inúmeros concelhos do país, afetando gravemente tanto o acesso, quanto a manutenção da habitação (adquirida e arrendada), obrigando os agregados habitacionais a procurarem outras soluções. Muitos encontram alternativas nos locais sem as condições mínimas de habitabilidade, na partilha de imóveis com familiares e amigos, nas cedências ou alojamentos temporários, entre outras situações.

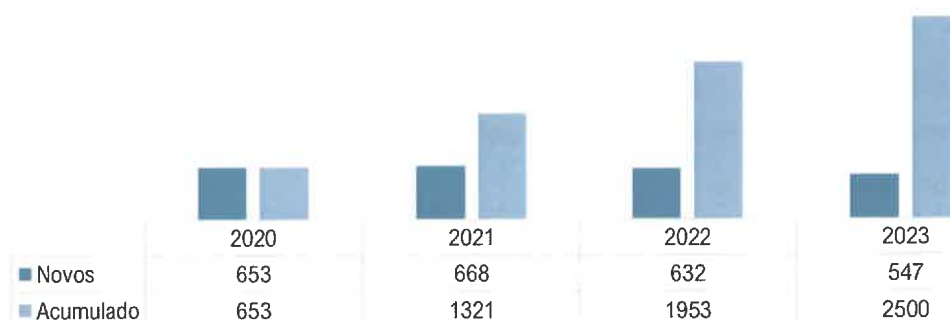
1.1. Pedidos de apoio habitacional

A ausência de habitações em condições dignas e com preços acessíveis fez disparar o número de pedidos de apoio habitacional nos municípios, não se restringindo à população com baixos rendimentos, mas abrangendo também uma parcela significativa com rendimentos intermédios. Além de ampliar substancialmente o universo de agregados, essa transformação diversificou as tipologias de carências.

Infelizmente, o concelho de Lagos não é uma exceção. Contribuiu ainda para essa dinâmica, os impactos da pandemia da Covid-19 (p. ex., o aumento do desemprego, as situações de despejo, a redução de rendimentos dos agregados, etc.), bem como o crescimento da população migrante de “elite” – pessoas com elevado poder de compra que influenciam nas características da oferta habitacional, bem como migrantes de “sobrevivência” – pessoas que procuram melhores condições de vida e necessitam de maior apoio das instituições públicas.

Nos últimos anos, os dados dos pedidos de apoio habitacional em Lagos revelaram um aumento progressivo de requerentes. No gráfico 1., quanto ao número de novos pedidos, observa-se que o valor se mantém estável, mas sempre elevado. Entre 2020 e 2023, o número acumulado de pedidos aumentou de 653 para 2500 pedidos, um acréscimo de quase 300%⁵.

Gráfico 1. Evolução dos pedidos de apoio habitacional entre 2020 e 2023 (CM de Lagos, 2024).



⁵ Desde 2020, os pedidos de habitação passaram a ser contínuos, ou seja, acumular de um ano para outro.

No entanto, do total dos 2500 pedidos de apoio habitacional ressalva-se que, 573 eram repetidos, ou seja, resultando num universo de 1927 candidaturas ativas. Estas, por sua vez, tiveram uma segunda redução pelas seguintes razões: 19 processos inativos, 2 retirados e 17 finalizados após a atribuição da habitação. Assim, existem atualmente 1908 processos ativos.

Tabela 2. Distribuição dos processos ativos, entre 2020 e 2023 (CM de Lagos, 2024).

		2020	2021	2022	2023	total	
Número de processos		315	756	483	373	1927	
Solução habitacional procurada	Arrendamento apoiado (habitação municipal)	258	593	408	317	1576	81,8%
	Lote municipal para autoconstrução	25	77	33	23	158	8,2%
	As duas soluções	32	85	42	33	192	10%

Além disso, a abertura do concurso público para atribuição de habitações municipais, realizado pela Câmara Municipal de Lagos, no ano passado, veio confirmar a crise habitacional e a necessidade de investir em mais e diversificadas soluções. O concurso registou 1260 candidaturas.

Breve caracterização dos pedidos de apoio habitacional

Considerando o universo dos pedidos de apoio habitacional, registado em 2023, podemos concluir o seguinte:

- O número de agregados com ‘carências habitacionais urgentes’ correspondem a cerca de 10% do número total de agregados do Município de Lagos e a mais de 13% do total dos residentes;
- A dimensão média dos agregados com ‘carências habitacionais urgentes’ é de 3,5 pessoas, valor bem maior que a média global municipal de 2,4. Isto é um indício da necessidade de considerar tipologias habitacionais compatíveis com famílias compostas por muitos elementos;
- Cerca de 40% dos requerentes têm entre 28 e 42 anos (ou seja, a faixa etária típica que pretende ‘constituir família’), sendo que mais de 2/3 dos requerentes são mulheres e perto de 1/3 são naturais de fora de Portugal, oriundos de 40 países diferentes;
- São notórias a transversalidade social e a amplitude de situação económica dos agregados em ‘carência habitacional urgente’ (cerca de 3/4 dos requerentes encontram-se em situação de emprego e mais de 1/2 dos requerentes têm o 12.º ano ou um curso superior);

- Grande parte dos agregados que apresentaram candidaturas aos concursos de habitação em 2023 encontram-se em situação de ‘carência habitacional grave’ a necessitar de urgente resolução, tendo em conta que cerca de 70% do universo de candidatos declaram um rendimento anual líquido abaixo dos 13.500€, e mais de metade dos agregados residem num alojamento precário ou numa habitação emprestada e/ou partilhada (muitas vezes, numa situação de favor).

Tabela 3. Caracterização do requerente de apoio habitacional. Base de dados referente ao ano de 2023 (CM de Lagos, 2024).

Idade	51% têm entre os 21 e os 40 anos
Género	67% são do sexo feminino
Nacionalidade	18% são oriundos de países terceiros, sobretudo do Brasil
Escolaridade	80% têm escolaridade igual ou superior ao 9.º ano
Tempo de residência	76% vivem há mais de 5 anos no concelho
Situação profissional	62% estão empregados; 22% em situação de desemprego
Escalões de rendimento	83% recebem até 1000 €/mês; incluindo 15,3% sem rendimentos
Dimensão do agregado	84% dos agregados são compostos por até 3 elementos

2. PROJETAR O FUTURO

Tendo em atenção este cenário, a Câmara Municipal de Lagos reconhece o seu papel na promoção de habitações condignas, bem como da necessidade de ampliar a oferta de habitação municipal. Neste sentido, propõe uma revisão da Estratégia Local de Habitação, nomeadamente em quatro pontos:

- i) Aumento do número de fogos/agregados habitacionais a apoiar;
- ii) Ajuste do valor de investimento;
- iii) Agregação de soluções habitacionais (inicialmente previstas em separado), para facilitar a elaboração das candidaturas;
- iv) Exclusão de soluções habitacionais executadas por outros meios financeiros e técnicos.

A tabela 4 é uma síntese comparativa entre a versão da ELH aprovada em 2021 e a presente proposta de atualização. Em 2021, foi prevista a construção de 153 habitações, representando 45% dos fogos/agregados a apoiar pelo Município, que totalizavam 339. Esta atualização amplia o número de fogos a construir para 260, o que equivale a 62% do total de intervenções municipais (418). Acresce ainda a construção de 7 T0, na modalidade de *cohousing*, com espaços de uso comum.

Por outro lado, o montante financeiro também é objeto de uma alteração significativa devido, essencialmente, às alterações no número de fogos/agregados e ao custo crescente do valor/m² da construção/reabilitação registados nos últimos anos. É importante destacar que a crise habitacional citada anteriormente está igualmente relacionada com as perturbações do setor da construção designadamente o aumento dos preços dos materiais e da mão-de-obra. No âmbito das soluções promovidas pelo município, a ELH considerava inicialmente um valor de investimento de **18 044 400,00 €**, sendo ajustado para **48 433 132,16 €**.

Tabela 4. Síntese comparativa entre a ELH aprovada em 2021 e a presente proposta de atualização.

ELH 2021				SÍNTESE DA ATUALIZAÇÃO	ELH 2024 (proposta de atualização)			
Promotor	Solução Habitacional	N.º de fogos	Valor do investimento		Promotor	Solução Habitacional	N.º de fogos	Valor do investimento
Município	Reabilitação de fogos municipais (médias reparações)	36	288 000,00 €	i) união das duas modalidades de reabilitação de fogos municipais; ii) atualização dos valores de referência.	Município	Reabilitação de fogos municipais	151	2 323 551,15 €
	Reabilitação de fogos municipais (grandes reparações)	112	1 330 000,00 €					
	Reabilitação de imóvel para CAT	20	50 000,00 €	i) obra executada com fundos próprios.		Construção de <i>Cohousing</i>	7	48 433 132,12 €
	Construção de Unidade Residencial para <i>cohousing</i>	10	300 000,00 €	i) alteração da tipologia prevista para T0 com áreas de apoio partilhadas; ii) ajuste no n.º de vagas.	Construção de fogos (ou aquisição de terreno e construção)	260		
	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	153	15 900 000,00 €	i) afetação da totalidade dos fogos ao arrendamento no âmbito do 1D, eliminando a solução inicialmente prevista de fogos para venda a custos controlados.	BD	Reabilitação de habitação própria e permanente	10	100 000,00 €
	Arrendamento para subarrendamento	8	176 400,00 €	i) modalidade a ser implementada através do programa municipal.				
BD	Reabilitação de habitação própria e permanente	60	1 200 000,00 €	i) candidatura segundo interesse do beneficiário.				

Município	339	18 044 400,00 €
Beneficiários Diretos	60	1 200 000,00 €
	399	19 244 400,00 €

Município	418	48.433.132,12 €
Beneficiários Diretos	10	100 000,00 €
	428	48 533 132,12 €

Embora a presente atualização da ELH de Lagos seja ambiciosa quanto ao número de fogos a construir e reabilitar, face ao tempo previsto para a conclusão, continuará a ser necessário encontrar outras soluções que atendam às necessidades de habitação, nomeadamente de outros segmentos populacionais sem enquadramento no Programa 1.º Direito (p. ex. jovens que procuram autonomização).

Neste sentido, o Município de Lagos, consciente das limitações da ELH e da dimensão das carências habitacionais, encontra-se a desenvolver a Carta Municipal de Habitação (CMH), cuja aprovação se prevê para o primeiro semestre do corrente ano. A CMH de Lagos contribuirá com elementos para articular a política municipal de habitação com os instrumentos de planeamento e gestão do território, bem como a possibilidade de aprovar uma “Declaração fundamentada de carência habitacional”, permitindo continuar a concorrer a um conjunto de mecanismos e financiamentos prioritários nesta matéria.

Nos pontos seguintes, apresentam-se alguns pormenores das soluções habitacionais propostas e das respetivas alterações sinalizadas anteriormente.

2.1. Construção de fogos para arrendamento | Município

A principal atualização da ELH de Lagos, como referido, é o aumento do número de fogos a construir para arrendamento ao abrigo do Programa 1.º Direito, que passou de 153 para 267. Aumento que, conseqüentemente, se refletiu nos valores do investimento inicialmente previsto.

Neste universo de fogos está inserido ainda a construção de uma unidade residencial, incorporada à Urbanização CHESGAL, destinada à modalidade de *cohousing*, que visa apoiar emergências sociais de diferentes naturezas. Inicialmente o documento considerava a promoção de 10 vagas a partir desta solução, no entanto, no desenvolvimento do projeto foi necessário reduzir para 7, porém, com melhorias ao nível das tipologias (T0) e dos espaços de uso comum.

Em termos de concursos para a atribuição das habitações, em outubro de 2023 realizou-se a 1ª fase de concurso de atribuição por classificação, que resultará na contratualização com 47 agregados habitacionais em regime de arrendamento apoiado e acessível, até final de março de 2024. Os restantes fogos serão atribuídos até maio de 2026.

Apesar de a construção de prédios ou empreendimentos não se caracterizar como a solução habitacional de rápida execução, foi considerada a mais adequada para responder à crescente procura habitacional. A ampliação do parque habitacional municipal estava prevista no âmbito do Programa Habitacional para o Município de Lagos (2018 – 2021), estando a solução de construção com execução bastante estruturada e em desenvolvimento. Com a criação do Programa 1.º Direito, esta modalidade foi incorporada na ELH, sendo viabilizada atualmente através dos apoios do PRR/ Componente 2/ Habitação.

2.2. Reabilitação | Município

A reabilitação do parque habitacional municipal é uma prioridade, tendo em conta a necessidade de garantir a habitabilidade do imóvel e, conseqüentemente, o bem-estar dos seus ocupantes. Tendo em atenção a ELH de 2021, está previsto um ligeiro aumento no número de fogos a intervir, que passa de 148 para 151. No entanto, a alteração mais substancial ocorre no valor de investimento que, neste caso, não resulta de um acréscimo no universo de alojamentos a intervir, mas, sobretudo, pelo crescimento desproporcional dos preços associados à construção civil.

Esta solução abrange edifícios com tipologias de anomalias variadas e diferentes graus de degradação. As intervenções localizam-se sobretudo nas habitações, mas também nas áreas comuns e nos espaços exteriores.

2.3. Outras soluções | Município

A ELH previa ainda investir em duas soluções habitacionais – a Reabilitação de imóvel para Centro de Acolhimento Temporário (CAT) e o arrendamento para subarrendamento. No entanto, estas opções são (ou serão) implementadas a partir de outros meios técnicos e financeiros da autarquia.

O CAT foi executado pelo Movimento de Apoio à Problemática da Sida (MAPS) em parceria com a Câmara Municipal de Lagos, e apoia atualmente 10 pessoas em situação de sem-abrigo. Por outro lado, o arrendamento para subarrendamento está incorporado no âmbito do Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos, em fase final de aprovação.

2.4. Reabilitação | Beneficiários Diretos (BD)

A ELH de 2021 considerava um universo de 60 beneficiários diretos para intervenções de reabilitação em habitações próprias e permanentes. Os beneficiários foram notificados segundo a legislação vigente na altura, sendo posteriormente desenvolvidos diversos trabalhos para viabilização das candidaturas, nomeadamente, a receção de manifestações de interesse, as vistorias nos imóveis para verificação da condição indigna, a recolha da documentação para análise, entre outros.

Essas ações resultaram na submissão de um número reduzido de candidaturas (7) ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), uma vez que se constatou que diversos beneficiários eram não elegíveis. Na sua maioria, os BD não se enquadraram nas condições indignas definidas pelo Programa 1.º Direito. Além disso, houve muitos casos de não apresentação da documentação exigida (ou documentos incompletos), bem como problemas ao nível da propriedade do imóvel. Importa salientar ainda que apenas uma candidatura foi 'aceite' pelo IHRU, estando em fase de complementação da documentação.

Tendo em conta este contexto, a presente atualização da ELH de Lagos propõe uma redução do número de beneficiários diretos para 10, adequando também o valor do investimento estimado. Esta redução não inviabiliza a candidatura de novos agregados interessados, mas torna a estratégia mais adequada com a realidade do concelho.

3. PROGRAMAÇÃO

A programação física e financeira desta proposta de atualização da Estratégia Local de Habitação de Lagos tem por referência diferentes tipologias de informação, uma vez que as soluções habitacionais se encontram, muitas vezes, em fases distintas de implementação.

Assim, os critérios aplicados para a definição de valores nas situações em que ainda não existem os dados finais, foram, nomeadamente:

- Valor unitário estimado para os fogos, com algumas infraestruturas de apoio incluídas – 150.000,00 €/fogo;
- Valor unitário estimado para os fogos a construir em terrenos completamente infraestruturados – 130.000,00 €/fogo;
- Revisão do projeto – 20% valor do projeto (percentagem adotada na inexistência de dados a partir do concurso);
- Estudo geológico e geotécnico – 10.000,00 €/empreendimento;
- Fiscalização e CSO – 2% do valor estimado para a obra com valor \leq 5.000.000,00 € e 1% para obras com valor superior (percentagem adotada na inexistência de adjudicação);
- As intervenções promovidas através de concursos de conceção/construção para a empreitada, apenas tem encargos com os Estudos Prévios e Estudos Geotécnicos e Geológicos.

Apresentam-se, a seguir, as tabelas de programação física e financeira da proposta de atualização da ELH de Lagos.

Tabela 5. Proposta de Atualização da ELH de Lagos – programação financeira das soluções habitacionais entre 2021 e 2026 (CM de Lagos, 2024).

Promotor	Solução Habitacional	Designação	N.º de agregados	Valor do investimento	2021-2023	2024	2025	2026
Município	Reabilitação	Habitações municipais	151	2 323 551,15 €	1 363 005,60 €	909 665,55 €	33 920,00 €	16 960,00 €
	Construção	Bensafrim	8	1 106 868,80 €	1 106 868,80 €			
		Sargaçal	9	1 393 119,94 €	1 380 294,02 €	12 825,92 €		
		CHESGAL (lote 14)	12	1 751 163,85 €	981 352,17 €	769 811,68 €		
		LM Barão de São João (lote 23)	6	902 216,10 €	44 563,15 €	600 357,06 €	257 295,89 €	
		Cerca do Cemitério	12	1 767 677,34 €	56 298,58 €	855 689,38 €	855 689,38 €	
		LM Chinicato (lotes 42 a 53)	24	3 939 552,00 €		1 409 544,00 €	2 335 392,00 €	194 616,00 €
		LM Lacóbriga/ Bensafrim (lotes 21 e 22)	20	2 858 327,50 €		754 580,83 €	1 414 746,67 €	689 000,00 €
		LM Bensafrim (lotes 3.14 e 3.15)	14	2 317 420,00 €		652 372,00 €	1 665 048,00 €	
		Urbanização CHESGAL	104	20 782 325,48 €	156 610,98 €	4 343 929,55 €	12 201 993,80 €	4 079 791,15 €
		Cohousing (integrada à urbanização)	7					
	Aquisição de terreno e construção	Rua de Santo Amaro (frações C, D e E)	51	9 290 910,00 €		2 738 838,00 €	3 276 036,00 €	3 276 036,00 €
			418	48 433 132,12 €	5 088 993,30 €	13 047 613,97 €	22 040 121,70 €	8 256 403,15 €
BD	Reabilitação	Habitação própria e permanente	10	100 000,00 €	0,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	20 000,00 €

Tabela 6. Proposta de Atualização da ELH de Lagos – programação física das soluções habitacionais entre 2021 e 2026 (CM de Lagos, 2024).

Promotor	Solução Habitacional	Designação	2021-2023												2024												2025												2026											
			2021-2023												2024												2025												2026											
Município	Reabilitação	Habitações municipais	[Orange]												[Orange]												[Orange]												[Orange]											
	Construção	Bensafrim	[Blue]												[White]												[White]												[White]											
		Sargaçal	[Orange]												[White]												[White]												[White]											
		CHESGAL (lote 14)	[White]												[Blue]												[White]												[White]											
		LM Barão de São João (lote 23)	[White]												[Orange]												[White]												[White]											
		Cerca do Cemitério	[White]												[Blue]												[White]												[White]											
		LM Chincato (lotes 42 a 53)	[White]												[Orange]												[White]												[White]											
		LM Lacóbriga/ Bensafrim (lotes 21 e 22)	[White]												[Blue]												[White]												[White]											
		LM Bensafrim (lotes 3.14 e 3.15)	[White]												[Orange]												[White]												[White]											
		Urbanização CHESGAL	[White]												[Blue]												[White]												[White]											
		Cohousing (integrada à urbanização)	[White]												[Blue]												[White]												[White]											
	Terreno e Construção	Rua de Santo Amaro (frações C, D e E)	[White]												[Orange]												[White]												[White]											
BD	Reabilitação	Habitação própria e permanente	[Blue]												[Blue]												[Blue]												[Blue]											

Tabela 7. Proposta de Atualização da ELH de Lagos – programação das tipologias habitacionais (CM de Lagos, 2024).

Promotor	Solução Habitacional	Designação	N.º de agregados	Valor do investimento	T0	T1	T2	T3	T4
Município	Reabilitação	Habitações municipais	151	2 323 551,15 €	5	14	71	59	2
	Construção	Bensafrim	8	1 106 868,80 €			8		
		Sargaçal	9	1 393 119,94 €			6	3	
		CHESGAL (lote 14)	12	1 751 163,85 €			12		
		LM Barão de São João (lote 23)	6	902 216,10 €			3	3	
		Cerca do Cemitério	12	1 767 677,34 €		2	5	5	
		LM Chincato (lotes 42 a 53)	24	3 939 552,00 €			12	12	
		LM Lacóbriga/ Bensafrim (lotes 21 e 22)*	20	2 858 327,50 €		10	7	3	
		LM Bensafrim (lotes 3.14 e 3.15)*	14	2 317 420,00 €		4	5	5	
		Urbanização CHESGAL	104	20 782 325,48 €		15	54	30	5
		Cohousing (integrada à urbanização)	7		7				
Terreno e Construção	Rua de Santo Amaro (frações C, D e E)	51	9 290 910,00 €		8	28	15		
Beneficiários Diretos	Reabilitação	Habitação própria e permanente	10	100 000,00 €		4	4	2	
			428	48 533 132,12 €	12	57	215	137	7

4. ENQUADRAMENTO DA ELH DE LAGOS AOS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO

A concordância da estratégia com as regras do Programa 1.º Direito é uma condição prévia para a sua validação. A atualização da ELH de Lagos tem em atenção os seguintes princípios:

Acessibilidade habitacional e estabilidade. A construção de novos fogos viabiliza o acesso de um elevado número de agregados a uma habitação condigna, quanto às condições de habitabilidade e a taxa de esforço exigida para suportar as rendas, disponibilizando regimes de arrendamento adequados. Desta forma, a atualização da ELH investe na autonomização das famílias, promovendo soluções acessíveis e financeiramente sustentáveis.

Integração social. Os novos fogos estarão localizados em zonas com boa acessibilidade e oferta de serviços básicos, comércio e transportes públicos, que visam garantir a integração dos futuros residentes em zonas habitacionais existentes e estruturadas. Além disso, a articulação entre regimes distintos de arrendamento – apoiado e acessível – pode contribuir com novas dinâmicas locais.

Planeamento estratégico local. A atualização da ELH dá continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito do Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021. Por outro lado, indiretamente, se articula aos demais instrumentos locais, por exemplo, o Plano Diretor Municipal e o Plano de Desenvolvimento Social, além de outros mecanismos em elaboração para apoiar a implementação da estratégia, nomeadamente o 'Regulamento Municipal de Apoio ao Acesso à Habitação de Lagos'.

Reabilitação do edificado. A reabilitação é uma importante linha de ação para a ELH, expressa na programação no âmbito da requalificação do parque habitacional municipal, bem como das habitações próprias e permanentes dos beneficiários diretos.