

3 Col·lecció
BGL

Jornada “Mesures urgents en matèria d’Habitatge”





Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM)

C/ València 231, 6a planta

08007 Barcelona

www.acm.cat - formacio@acm.cat

934961616

Edició: Març del 2019



ÍNDIX

I. Introducció.....	4
II. Els objectius i programa de la Jornada.....	5
III. Resum de les intervencions.....	6
IV. Consideracions al Decret.....	13
V. Referències bibliogràfiques.....	14

I. INTRODUCCIÓ

Els engranatges que s'activen per a l'atenció dels problemes vinculats al dret a l'habitatge posen a prova els mecanismes de comunicació i col·laboració entre els diferents nivells de les administracions que presten servei als catalans i catalanes. Aquesta jornada respon al convenciment que l'èxit d'aquesta feina conjunta passa per un coneixement profund del marc normatiu i de les estratègies globals que serveixen de guia per a les actuacions que les diferents administracions, començant pels ajuntaments, han d'impulsar per a respondre de forma adequada als reptes que es presenten d'acord amb la pluralitat de realitats territorials, socials i econòmiques que tenim al nostre país. És per això que resulta del tot oportú plantejar un debat centrat en les diverses novetats aparegudes en les darreres setmanes al voltant del marc regulador de l'habitatge, tant a Catalunya com a l'Estat.

El Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, i el Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, tenen efectes importants que cal que els professionals i càrrecs electes de les entitats locals coneguin a fons, en la mesura que suposen canvis substancials en el marc normatiu que des d'ara regeix els arrendaments urbans, la promoció d'habitatge protegit, la política de sòl amb impacte en l'habitatge social o les eines per a gestionar les situacions d'emergència i els desnonaments.

En aquest sentit, s'ha articulat un nou cos normatiu, més adaptat al context actual i als reptes de futur, que ha de permetre que s'avanci en la moderació dels preus del lloguer, que s'ampliï el parc d'habitatge social disponible, i que es reforcin els mecanismes de gestió dels casos d'exclusió residencial. A aquest canvi de dinàmica cal afegir-hi les eines de planificació estratègica a mitjà termini, com el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge impulsat per la Generalitat,

que esdevé el full de ruta que planteja els grans objectius que el país ha d'assolir en els propers anys per a complir amb les necessitats que tècnicament s'ha determinat que tenen i tindran les diferents realitats socials i territorials del país, des de les grans àrees metropolitanes, fins als petits municipis, des de l'interior del país fins al litoral.

Conèixer el nou marc normatiu i els instruments de planificació estratègica és missió de tots, començant per una peça clau en la política d'habitatge com són les administracions locals.

II. OBJECTIU I PROGRAMA

Objectiu:

- Conèixer el marc normatiu i els instruments de planificació

Programa de la Jornada:

Acreditacions

Benvinguda

- **Sr. David Saldoni de Tena**, president de l'Associació Catalana de Municipis i Comarques
- **Sr. Agustí Serra i Monté**, secretari d'Hàbitat Urbà i Territori, Departament de Territori i Sostenibilitat. Conferència inaugural: *"El marc d'elaboració del Decret llei de mesures urgents, en especial la reserva de sòl per habitatge de protecció en sòl urbà consolidat"*

El Reial Decret-lei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer. La nova regulació dels contractes de lloguer d'habitatge

- **Sr. Francisco Javier Martín Ramiro**, director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl, Ministeri de Foment

El Decret llei de mesures urgents. La moderació de preus en el mercat privat de lloguer

- **Sra. Judith Gifreu i Font**, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Pausa

El Decret llei de mesures urgents. L'increment del parc públic i la lluita contra les situacions d'emergència i els desnonaments

- **Sr. Jaume Fornt i Paradell**, director adjunt de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

La gestió del parc d'habitatges de lloguer social

- **Sr. Lluís Hosta i Privat**, president de Gestors d'Habitatge Social de Catalunya (GHS)

El Pla Territorial sectorial d'Habitatge: perspectiva general

- **Sr. Josep Casas i Miralles**, subdirector general d'Arquitectura, Planificació d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya
- **Sr. Jordi Bosch i Meda**, cap del Servei de Planificació d'Habitatge i Sòl Residencial, Generalitat de Catalunya

Taula rodona: Mecanismes per facilitar la promoció d'habitatge de lloguer social sobre sòl municipal

- **Sr. Gonçal Marqués i Sagnier**, cap del Departament d'Habitatge d'Incasòl
- **Sr. Javier Rodríguez Heredia**, soci d'AZORA Gestió Inmobiliària
- **Sr. Donato Muñoz i Montes**, director general de CEVASA

Moderador: **Sr. Agustí Jover i Armengol**, economista

Cloenda

III. RESUM DE LES INTERVENCIIONS

Inauguració de la Jornada amb Albert Batalla i Agustí Serra

Sr. Albert Batalla. Secretari general de l'ACM.

- Interès de l'ACM per oferir espais per a la informació i el debat en general i, molt especialment, de les novetats legislatives que afecten als nostres municipis.

- Garantir l'habitatge com a dret, problema estructural de la nostra societat.

- D'ençà la darrera crisi econòmica, el problema s'ha agreujat i els marcs normatius i les solucions que s'han plantejat des del poder executiu i el legislatiu han estat conjunturals i insuficients.

- Les administracions locals tenim una llarga tradició de treball continuat per a fomentar l'habitatge públic. Les eines jurídiques, urbanístiques i de suport financer s'han mostrat clarament insuficients.

- Per això, d'entrada, hem de valorar positivament que des del Govern de l'Estat i des del Govern de la Generalitat es vulguin impulsar noves mesures per incrementar l'oferta d'habitatge, especialment el de lloguer, se cerquin instruments per afrontar millor les situacions d'emergència i s'habilitin solucions per a moderar els preus dels habitatges.

- Feta aquesta primera valoració positiva, els Ajuntaments som també una eina fonamental, tant per afrontar les necessitats del dia a dia dels nostres veïns i veïnes en matèria d'habitatge com per a pensar, programar i implementar mesures més estructurals. És en aquest sentit que avui hem de plantejar que quan s'articulen propostes legislatives d'aquest abast, hem de ser escoltats i participar activament d'aquestes, no perquè sigui una obligació legal, que ho és, sinó perquè acumulem prou coneixement de les necessitats i experiència de gestió suficients per a poder enriquir les propostes legislatives que s'acabin articulant.

- És en aquest sentit que voldria aprofitar aquesta presentació per demanar, amb un esperit positiu i propositiu, que la convalidació del Decret Llei 5/2019 es faci de manera que els ens locals puguin participar en el redactat definitiu. Si bé és cert que aquest recurs legislatiu s'avé en casos d'urgència, i l'habitatge ho és, també cal considerar que l'abast de les normes en què s'intervé, aconsellen una participació i consens més enllà del que se'ns proposa,

també per garantir-ne la seva acceptació i durabilitat en el temps.

- Finalment, cal considerar l'encaix de les mesures que conté el Decret Llei amb el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge i en la futura Llei del Territori: tenim ganes de contribuir activament no tan sols en l'aplicació d'aquest nou marc normatiu, sinó en la seva proposta. I és per això que ens sembla tan important el coneixement que en tindrem en la jornada d'avui, com aquells mecanismes que s'articulin per a una participació efectiva en el text final.

Sr. Agustí Serra. Secretari d'Hàbitat urbà i territori. Departament de Territori i Sostenibilitat

Iniciativa ambiciosa pel que fa a les Polítiques d'Habitatge

La pretensió del decret és reconduir la situació actual de dificultat d'accés a un habitatge a un preu assequible, reforçant, redefinint o ampliant els instruments de la legislació en matèria d'habitatge i urbanisme.

On son? Moment de canvi. Pla que pretén captar el model de societat, habitatge i de territori actual. S'està treballant també la llei de territori per poder incorporar-ho tot.

A Catalunya existeix molta legislació en matèria d'habitatge, però mai l'hem portat a terme del tot bé.

La Generalitat de Catalunya ha vetllat per elaborar polítiques per fer front a les situacions d'emergència. L'any 2018 va adquirir 800 habitatges destinats a poder pal·liar l'emergència. Per tant, existeixen mesures per cobrir l'emergència però no són suficients, començant per l'ordenació territorial i acabant per polítiques d'habitatge

Que pretén el Decret?

1. Incrementar el parc de protecció de lloguer

Estem sobre el 2% de HPO Pla territorial d'habitatge: diu que em de dotar el 5% de HPO

Com ho farem?

- Preferència de l'Administració en la compra de sòls davant tercers (àrees de tanteig i retracte).
- Possibilitat d'expropiar sòls privats que formen

part de la reserva per a habitatge amb protecció oficial.

- Obligació de l'inventari municipal dels patrimonis públics de sòl i habitatge. Sinó es fa els sòls passaran a subhasta
- Mobilització del patrimoni municipal de sòl per construir habitatge de lloguer.
- Manteniment de la titularitat pública dels sòls públics provinents d'actuacions urbanístiques.
- Preferència de la Generalitat en la compra d'habitatges arrendats quan es vinguin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals de l'immoble.
- Planejament urbanístic municipal (com a veritable eina de política d'habitatge) podrà qualificar sol per a habitatge de lloguer.
- Estimular la iniciativa privada en la construcció d'habitatges protegits
- Millora de la regulació sobre destinació parcial d'edificis residencials de nova construcció a habitatge de protecció pública (densitat, qualificació permanent).
- Qualificació d'habitatge protegit permanent (en sòls qualificats).
- Nou model per establir els preus màxims de lloguer i de compra (mòdul únic).
- Més garanties per adjudicar els habitatges protegits de lloguer (registre).

2. Mes instruments per combatre les situacions d'emergència i els desnonaments

- Més facilitats per construir allotjaments dotacionals per a famílies amb risc d'exclusió residencial i per a grups d'edat que requereixen especial atenció (gent gran, joves, ...)
- Expropiació aplicant la reducció de preu, màxima prevista en la legislació en habitatges desocupats permanentment de persones jurídiques

3. Moderar els preus de lloguer dels habitatges lliures

- Volem que l'usuari tingui sempre informació
- Posar en valor l'Índex de referència del preu del lloguer
- Obligació de posar el preu de referència a l'índex en anuncis i en em contracte de lloguer
- Ajuts públics nomé als lloguers amb rendes inferiors a aquest índex

Ara només fa falta que aquest decret el convalidi el parlament.

Diferents intervencions de la jornada

Reial Decret llei 7/2019. La nova regulació dels contractes de lloguer

Sr. Francisco Javier Martín Ramiro, director general d'Arquitectura, Habitatge i Sòl del Ministeri de Foment

És una mesura, però no podem solucionar el tema l'habitatge amb aquesta mesura. Aquest és un problema estructural, per tant, les possibles solucions necessiten temps, diners, legislació i sobretot acords.

Distribució competencial i de finançament complex

- Marc general estatal com a garantia art 47 CE i regulació general de l'activitat econòmica
- competències exclusives de les comunitats autònomes
- Finançament essencial de l'Estat complementari de les CCAA

Però en els darrers anys la situació ha empitjorat per la situació econòmica i social i això ha provocat que els nivells d'HPO sigui nefast o gairebé inexistent. I, la HPO destinat a lloguer es encara molt pitjor. Menys del 10% Ens trobem en un parc estructural d'HPO que representa el 2'5% del total . Això fa impossible poder atendre les situacions d'emergència

Línies generals del RDL 7/2019:

1. Augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer accessible: intentant que s'adeqüi a la demanada, que hi hagi més oportunitats d'accés a l'habitatge i es refredi el mercat de l'habitatge de lloguer
2. Oferir més suports als grups més vulnerables
3. Més equilibri al mercat de lloguer
4. Millora de la informació i transparència del mercat de lloguer
5. Adequar l'encaix de l'habitatge d'ús turístic

Instruments per afrontar aquests reptes:

- a) Plan Estatal de Vivienda 2018-2021
- b) Grup de treball Interministerial de Mesures Urgents, RDL 7/2019
- c) Aprofundir en la transparència del mercat, especialment del lloguer
- d) Pla de promoció de 20.000 habitatges de lloguer social i assequible
- e) Reforçar el paper de SEPES i ICO en les polítiques d'habitatge
- f) Llei Estatal d'habitatge
- g) Llei de seguretat jurídica i agilització en el planejament del control de preus

Principals aspectes del Reial Decret Llei:

1. Supressió de la necessitat d'inscripció dels contractes d'arrendament en el Registre de la Propietat, perquè produeixi efectes respecte de tercers

La reforma suprimeix l'apartat 2 de l'article 7 i modifica els articles 13 i 14, de manera que ja no cal que els contractes d'arrendament s'inscriguin en el Registre de la Propietat perquè produeixin efectes respecte de tercers durant el període de durada mínima legalment previst, tornant-se a la redacció anterior a la Llei 4/2013.

2. La nova durada dels contractes d'arrendament d'habitatge i de les seves pròrrogues

La modificació dels articles 9 i 10, suposa tornar a la durada anterior a la Llei 4/2013, és a dir, 5 anys de durada mínima més 3 de pròrroga per terminis anuals, amb l'excepció dels arrendaments concertats per persones jurídiques, en el cas la seva durada serà de 7 anys mínim més 3 de pròrroga per

terminis anuals.

El Reial decret llei 7/2019, corregeix el 21/2018 que curiosament establia una pròrroga de 3 anys i no, com feia anteriorment i fa ara, de terminis anuals fins a un màxim de 3.

No obstant això, la principal novetat és que la denúncia del contracte s'ha d'efectuar amb quatre mesos d'antelació en el cas de l'arrendador i de dos mesos en el cas de l'arrendatari, com així recull l'article 10, resultant intel·ligible la segona referència al termini de un mes que fa al final de l'apartat, probablement deguda a un error de redacció.

3. El dret d'adquisició preferent a favor de les Administracions Públiques

S'introdueix en l'article 25.7 i atorga els drets de tempteig i retracte respecte de la totalitat de l'immoble, a l'òrgan que designi l'Administració competent, per al cas de venda conjunta de l'habitatge arrendat amb les restants existents o locals propietat de l'arrendador que formin part d'un mateix immoble o, tot i que siguin diversos els propietaris, vinguin a un mateix comprador la totalitat de pisos i locals del aquell.

4. La participació dels Serveis Socials en els Judicis de desnonament per falta de pagament i per expiració del terme
5. El nou Sistema d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge

La disposició preveu l'elaboració d'aquest índex en el termini de vuit mesos per part de l'Administració General de l'Estat, utilitzant a aquest efecte les dades procedents de la informació disponible a l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, Cadastre, Registre de la Propietat, registres administratius de dipòsit de fiances i altres fonts d'informació; oferint anualment una relació de valors mitjans de la renda mensual en euros per metre quadrat de superfície de l'habitatge, agregats per seccions censals, barris, districtes, municipis, províncies i comunitats autònomes. No obstant, en el seu apartat 2 permet a les comunitats autònomes establir el seu propi índex de referència de manera que la diversitat de criteris està garantida.

6. Denegació de la pròrroga per necessitat de l'arrendador persona física

La nova redacció de l'article 9.3 exigeix de nou, com ja es feia amb anterioritat a la reforma introduïda per la Llei 19/2009, de 23 de novembre, que en el mateix contracte d'arrendament es faci constar de forma expressa la causa de necessitat que s'invoqui.

7. Impossibilitat d'excloure la subrogació mortis causa en arrendataris que es trobin en situació de vulnerabilitat o afecti a menors d'edat, persones amb discapacitat o majors de 65 anys
8. La limitació en l'actualització de la renda
9. El pacte per a l'elevació de la renda per millores
10. L'atribució de les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte l'arrendador persona jurídica

En aquest cas l'atribució d'aquestes despeses a què fa referència l'article 20 en

11. Els nous límits a les fiances i garanties addicionals
12. La possibilitat d'acudir al judici que correspongui per raó de la quantia, quan aquesta pugui determinar

El Decret llei de mesures urgents. La moderació dels preus en el mercat privat de lloguer.

Sra. Judith Gifreu, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

En dades generals, tant Espanya com Catalunya, s'han caracteritzat per tenir un parc d'habitatge social escàs.

El model d'intervenció pública ha estat també escàs.

El parc és molt escàs, està al voltant del 2% d'habitatge protegit. En conseqüència, els governs s'han vist en l'obligació d'haver de fiar al privat l'allotjament de moltes famílies amb risc d'exclusió

La 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. i la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, van intentar buscar solucions. Buscaven equilibri.

Entre les mesures: creació de l'impost sobre els pisos buits; exercir de tanteig retracte; creació de línies de finançament orientades a la promoció d'habitatge protegit de lloguer i habilitar econòmicament a municipis i entitats del tercer sector. Però. calia anar més enllà i ha estat amb l'aprovació d'aquest decret.

El preu del lloguer a Catalunya es caracteritza per una gran disparitat territorial. Territoris que estan molt per sobre de l'índex de referència i d'altres que estan per sota.

L'Índex de Referència és la principal eina de què disposem per moderar els preus de lloguer (connecta la oferta amb la demanda)

Els objectius d'aquest índex són:

- a) Aportar transparència al mercat de lloguer lliure
- b) Protegir al consumidor
- c) Eina per articular mesures d'estímul fiscal per als propietaris

De moment només hi ha vint i set municipis que en disposen, però la voluntat es anar-ho incrementant.

Aquest índex a més a més aporta mètode:

- ✓ Permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge.
- ✓ Zona i característiques definides per l'usuari.
- ✓ Es nodreix de les dades reals de pràcticament 300.000 contractes de lloguer dipositats al Registre de Fiances de l'INCASÒL, i alhora està connectada amb la base de dades del Cadastre.
- ✓ Ofereix una aproximació fidel a la realitat del mercat de lloguer, perquè es basa en dades objectives (no enquestes o mostres parcials).

Berlín i París ja fa molts anys que apliquen aquest mecanisme De preus -L'existència d'aquest índex pot ser una ajuda.

-Aquest es calcula a través de ...

-Berlín i París ja fa molts anys que apliquen aquest mecanisme De preus -L'existència d'aquest índex pot ser una ajuda.

El Decret llei de mesures urgents. L'increment del parc públic i lluita contra les situacions d'emergència i els desnonaments

Sr. Jaume Font. Director adjunt de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Aquest decret és una nova eina per a enfortir l'accés a l'habitatge. Els tres principals objectius són:

1. Ampliar el nombre d'habitatges amb protecció oficial de lloguer.
2. Reforçar els instruments per a combatre les situacions d'emergència i els desnonaments.
3. Propiciar la moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures.

Les trenta principals mesures que desenvolupa el decret són:

1. Si un habitatge desocupat es transmet, continua considerant-se desocupat si aquesta situació es manté.

2. S'amplien les actuacions per a evitar la desocupació permanent d'habitatges incorporant la possibilitat de multes coercitives.
3. S'incorporen al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant els habitatges i estructures d'edificis sense finalitzar que siguin propietat d'empreses i fons privats i es trobin en situació de desocupació permanent
4. S'amplia l'expropiació forçosa prevista a la Llei 4/2016 tant al domini (possessió completa) com a l'ús temporal (dret d'ús durant un període) dels habitatges situats en àrees de forta demanda.
5. El preu just de l'expropiació forçosa d'habitatges desocupats serà un 50% minorat respecte el que estableixi el Jurat d'Expropiació forçosa.
6. Les adjudicacions d'habitatges d'emergència passaran a tenir un caràcter provisional, sense preferència.
7. Es preveu atendre la necessitat d'allotjament en el mateix habitatge en casos d'emergència que afectin ocupants sense títol habilitant que hi resideixin amb anterioritat a l'adquisició o la gestió de l'habitatge per part d'administracions públiques.
8. S'estableix la qualificació permanent dels nous habitatges amb protecció oficial integrats al patrimoni públic que formin part de la reserva urbanística per a habitatge protegit. En el cas dels patrimonis públics de sòl i habitatge, la qualificació permanent dels habitatges en sòl de reserva tindrà caràcter retroactiu.
9. S'inclou la possibilitat d'aplicar les disposicions sobre gestió urbanística del planejament a les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà.
10. Es preveu que el preu de venda i la renda d'un habitatge amb protecció oficial es determinin d'acord amb la localització, el cost del sòl i el cost de construcció, amb un coeficient d'increment per eficiència energètica.
11. Es modifica el marc regulador del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (RSHPO), establint que la inscripció caducarà a l'any i que serà causa de baixa al RSHPO la renúncia a un habitatge adjudicat per una sola vegada, enlloc de dues com preveia la Llei 18/2007.
12. Es contempla la reserva de sòl per construcció d'habitatges sense possibilitat de dividir-los horitzontalment.
13. Es regula l'adjudicació d'habitatges de promoció privada que hagin rebut ajuts públics, establint que s'ha de fer seguint l'ordre d'inscripció al RSHPO, tant a les primeres com a les segones i posteriors adjudicacions.
14. S'obliga a incloure la dada de l'Índex de Referència de Preus del Lloguer de Catalunya en les ofertes per a l'arrendament d'habitatges.
15. S'obliga a incloure la dada de l'Índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya en els contractes d'arrendament que se subscriuin.
16. Per millorar tècnicament l'IRPL, s'estableix que al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes s'han de fer constar diverses dades.
17. S'impedeix rebre ajuts públics adreçats al foment del lloguer als propietaris que lloguin els seus habitatges per sobre de l'Índex de Referència de Preus de Lloguer.
18. S'incorporen al dret de tanteig a favor de l'administració els sòls privats reservats per a habitatge protegit, previsió que serà desplegada per l'INCASOL.
19. Es modifica la normativa urbanística per a permetre la creació d'àrees de sòl encaminades a ampliar el patrimoni de sòl i habitatge protegit.
20. S'obliga els ajuntaments inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada a inscriure al Registre de planejament urbanístic de Catalunya tots els béns i els drets que formen el patrimoni públic de sòl i habitatge del terme municipal.
21. S'inclouen els allotjaments dotacionals públics dins el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, per a augmentar la disponibilitat de sòl per construir-los.
22. Es preveu que les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a HPO, el sòl de cessió s'emplaci a la mateixa reserva.
23. S'han de destinar a lloguer els habitatges amb protecció oficial construïts sobre terrenys de titularitat pública cedits en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges amb protecció oficial.
24. Es regulen les condicions en les que serà possible establir la reserva del 30% en sòl urbà consolidat.
25. Els arrendadors d'habitatges amb protecció oficial de lloguer promoguts per particulars amb ajuts públics tindran garanties de cobrament de les rendes.

26. Els llogaters dels habitatges amb protecció oficial de lloguer promoguts per particulars amb ajuts públics tindran prioritat per a accedir a les prestacions al pagament del lloguer.
27. S'obliga els ajuntaments a impulsar en dos anys la construcció
28. d'habitatge protegit en els solars disponibles del patrimoni de sòl per
29. a destinar-los prioritàriament a habitatge amb protecció oficial de lloguer.
30. Es preveuen mesures per a reconduir el possible incompliment de l'obligació d'impulsar en dos anys la construcció d'habitatge protegit per part dels ajuntaments.
31. Els habitatges qualificats com a protegits abans de l'entrada en vigor del Decret Llei només es podran desqualificar a iniciativa de l'administració.
32. Pels habitatges amb qualificació no permanent anteriors a l'entrada en vigor del Decret Llei, s'insta a fer constar en les escriptures i al Registre de la Propietat que la qualificació urbanística del sòl obliga a la destinació del mateix a l'ús d'habitatge de protecció oficial.

La gestió del parc d'habitatges de lloguer social

Sr. Lluís Hosta, president de Gestors d'Habitatge de Catalunya (GHS)

La empresa privada és la que més habitatges de lloguer disposa.

Per dur a terme una veritable gestió d'aquests, és molt important els vincles de col·laboració entre l'empresa (que gestiona els habitatges) i els serveis socials municipals.

- Subministrament d'habitatges
- Gestió d'impagaments

Les principals mesures adoptades per fer front als impagaments són:

- o Aplaçament del pagament
- o Flexibilització de les emissions de rebuts
- o Negociació i acords amb els impagaments
- o Revisions de quotes
- o Seguiments individualitzats
- o Altres

El Pla Territorial sectorial d'Habitatge: perspectiva general

Sr. Josep Casas, subdirector general d'Arquitectura, Planificació d'Habitatge i Millora Urbana

Sr. Jordi Bosch, cap del servei de Planificació d'Habitatge i Sòl Residencial de la Generalitat de Catalunya

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH) és l'instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori de Catalunya. El Pla territorial sectorial d'habitatge es troba regulat fonamentalment a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Objectiu principal del Pla:

Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat a Catalunya d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori, entenent com habitatge digne i adequat aquell que reuneix unes condicions de: preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat i demés aspectes físics que s'adeqüen a les necessitats i característiques de la llar, i permeten el lliure i complet desenvolupament de totes les persones membres d'aquesta llar.

Principis del Pla:

- L'habitatge com a pilar essencial de l'Estat de benestar
- La integració amb el planejament territorial parcial. El PTSH incorpora els sistemes urbans i el sistema d'assentaments (estructura nodal i estratègies) definits en els respectius plans territorial
- El Pla com a document dinàmic i flexible, atès que és un instrument de planificació a llarg termini, ha d'incorporar mecanismes d'actualització, adaptació i desplegament al llarg de la seva vigència
- Aspectes ambientals. En el desplegament i execució del Pla cal seguir una sèrie de criteris i recomanacions de sostenibilitat associats a l'habitatge a fi de minimitzar l'impacte mediambiental directe i indirecte de l'activitat residencial
- La necessitat d'avançar en la introducció de la perspectiva de gènere en les polítiques d'habitatge
- El respecte a l'autonomia local en el marc de les competències que gaudeix aquest nivell de govern en matèria d'habitatge i ordenació del seu territori
- El Pla com a instrument preventiu

El desenvolupament del Pla a través de Plans Territorials específics:

- Pla territorial específic de les àrees rurals Objectiu: millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquestes àrees rurals.
- Pla pel dret a un habitatge de lloguer Objectiu: ampliar l'oferta d'habitatge de lloguer i corregir la tendència inflacionista en aquest segment de mercat.
- Pla pel dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans Objectiu: atendre les creixents necessitats residencials específiques de les persones de 65 anys i més en el territori.
- Pla territorial específic de rehabilitació Objectiu: planificar les actuacions necessàries per corregir les deficiències del parc d'habitatges en tots els vessants de a rehabilitació, sobretot des de la perspectiva funcional, estructural i energètica.
- Pla de lluita contra el sensellarisme Objectiu: articular territorialment els diferent instruments de política d'habitatge que tenen com objectiu atendre les necessitats de les persones sensellar amb els objectius generals del Pla, i facilitar la coordinació amb la resta d'administracions i serveis.

III. CONSIDERACIONS AL DECRET

Aquest decret naixia amb un triple objectiu: Fer front al dèficit d'habitatges de protecció pública de lloguer; tenir més instruments per combatre les situacions d'emergència i els denonaments; i moderació dels preus de lloguer dels habitatges lliures.

Les polítiques d'habitatge són competència de la Generalitat. És qui ha de liderar les polítiques públiques en matèria d'habitatge.

Les institucions estem obligades a col·laborar, sobretot tenint en compte que els ajuntaments tenim un paper molt important.

Devem aquesta col·laboració entre institucions als nostres ciutadans.

Aquest Decret s'ha fet sense consulta ni informació als ens locals. Això es un error molt greu tenint en compte que en aquest decret existeixen moltes mesures que impliquen el món local.

La llei deixa en mans dels ajuntaments la responsabilitat d'impulsar habitatge protegit. Si els consistoris no tenen capacitat de fer habitatge públic, els terrenys se subhastaran. La Generalitat trasllada la responsabilitat als ajuntaments sense proveir-los de recursos. Aquest decret sobrecarrega els ajuntaments.

“Criminalització” dels desnonats: El nou decret llei “criminalitza” les famílies que són desnonades. No s'oferiran allotjaments alternatius a persones desnonades que no tinguin un informe positiu de la policia.

Finalment aquest decret fou retirat pel govern el passat 9 d'abril de 2019 degut a la manca de suports de la resta de grups parlamentaris. Malgrat tot es preveu sotmetre'l al Parlament passat el cicle electoral.

V. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, van intentar buscar solucions. Buscaven equilibri.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya http://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/transparencia_i_bon_govern/procediments_i_actuacions_juridiques/normativa_en_tramit/projectes_decret/decret_pla_territorial_sectorial_habitatge/20190304_Pla_territorial_sectorial_habitatge_Catalunya.pdf
- LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

COL·LECCIÓ BON GOVERN LOCAL

Número 1



**Estratègia ACM
Serveis Socials
d'àmbit local
2019-2023**

Número 2



**Impacte de les noves
migracions i estat
del benestar**

Amb aquesta col·lecció, publiquem les aportacions que es recullen en jornades, seminaris, estudis i monografies organitzats o encomanats per l'àrea de continguts i àmbits de l'ACM i de la fundació Transparència i Bon Govern Local.

Volem que, més enllà de l'assistència presencial, tothom que hi tingui interès pugui accedir d'una manera immediata a continguts que abasten el món local i els diferents sectors en què s'organitza la nostra societat. Molts d'ells tenen la virtut de la immediatesa, de qüestions que s'acoten en el temps i l'espai en què es produeixen; d'altres, són intemporals i volen passar a enriquir el debat i les propostes en un àmbit prou especialitzat com és el municipal.

Esperem que siguin del vostre interès.

