



Generalitat de Catalunya  
**Departament de Territori  
i Sostenibilitat**

## PROJECTE DE DECRET DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE

*De la protecció de l'habitatge a la  
protecció de la ciutadania*

19 de febrer de 2013

# UN PRINCIPI BÀSIC

## PRIORITZACIÓ DELS PROGRAMES SOCIALS

El nou Pla posa l'èmfasi en els programes socials, a diferència dels plans d'habitatge clàssics que es basaven principalment en els programes de foment de l'habitatge protegit.

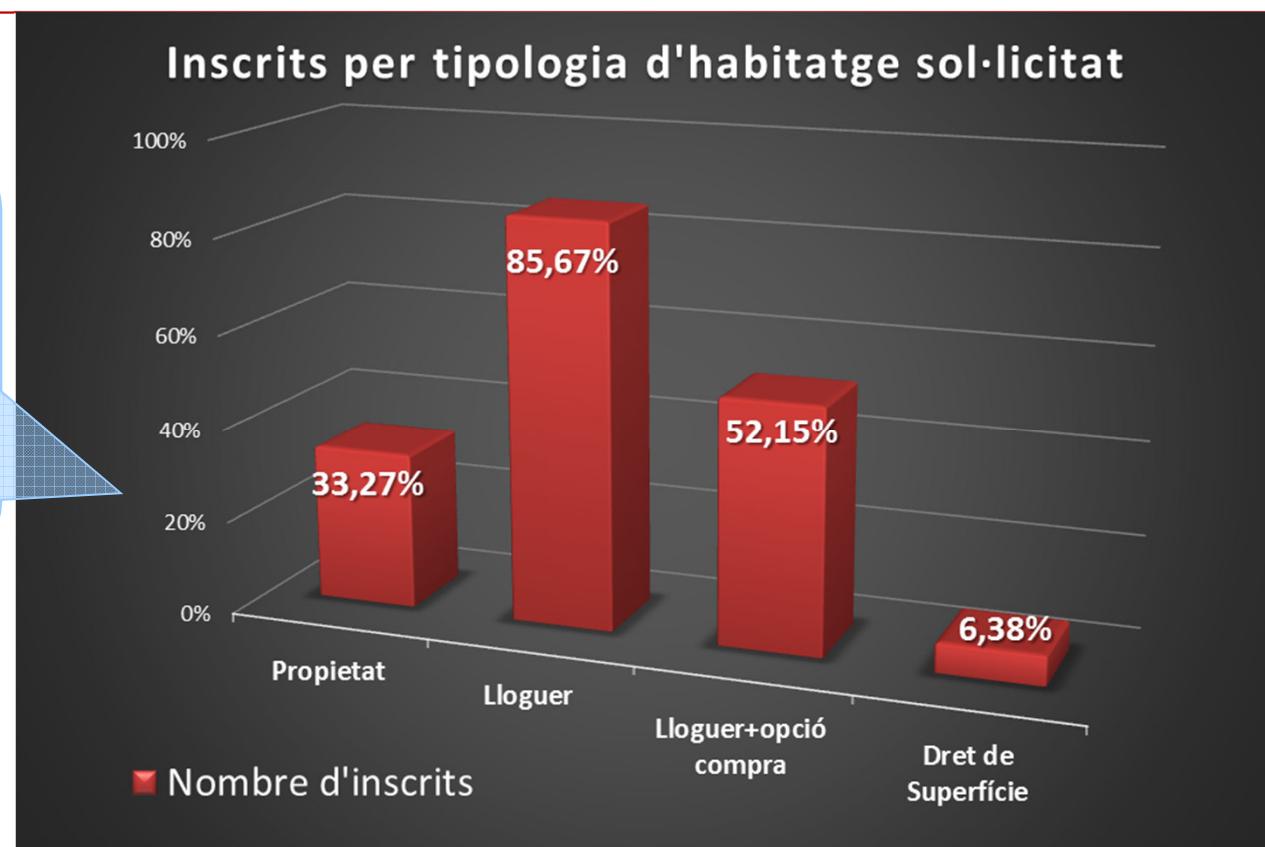
En el context actual, la preocupació no és tan sols l'accés a l'habitatge, sinó el reforç dels programes socials per garantir-ne el dret.



# UN PRINCIPI BÀSIC

## PRIORITZACIÓ DELS PROGRAMES SOCIALS

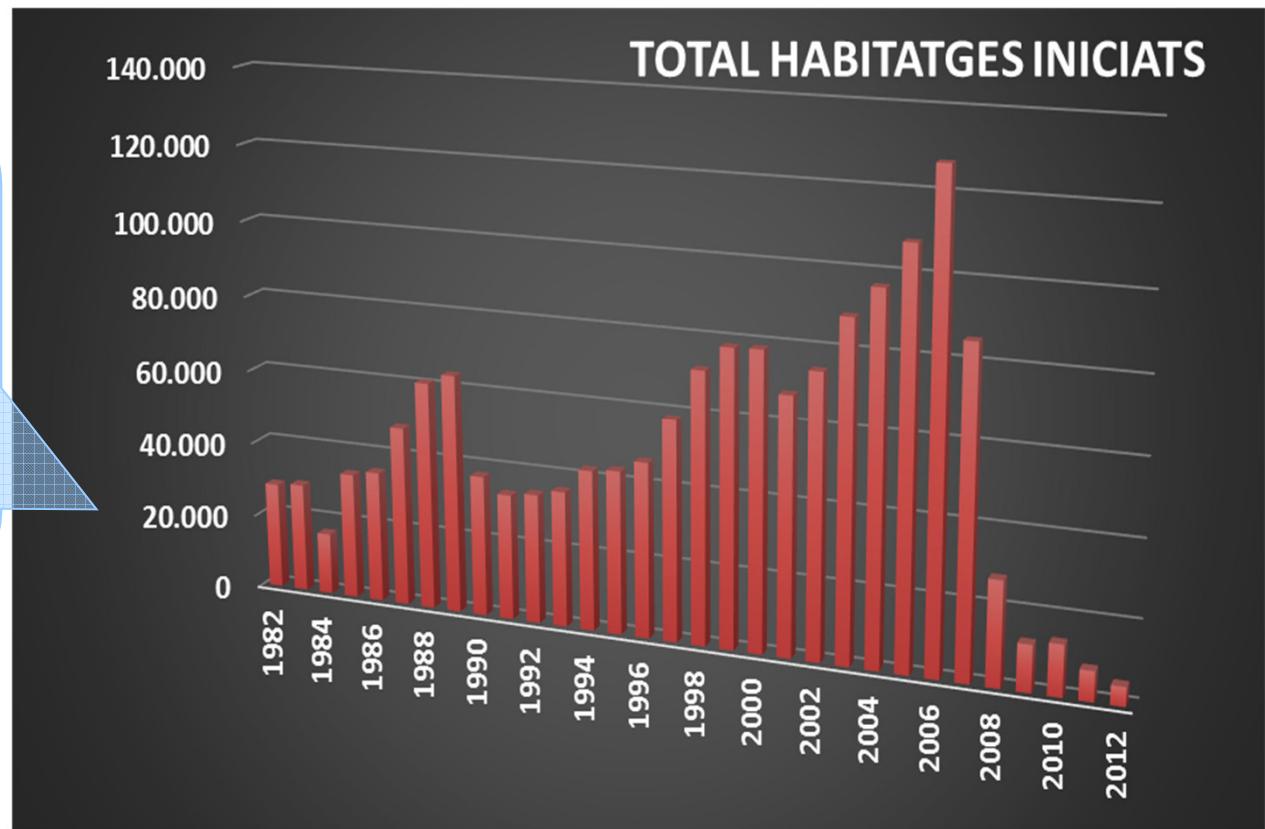
Gairebé el 86%  
dels inscrits  
sol·liciten  
habitatges  
protegits en règim  
de lloguer



# UN PRINCIPI BÀSIC

## PRIORITZACIÓ DELS PROGRAMES SOCIALS

Les dades d'habitatges iniciats no tenen referència històrica. La davallada és del 95,8% des de 2006



# DOS GRANS EIXOS D'ACTUACIÓ

---

## EIX 1 SOCIAL

FACILITAR L'ACCÉS A L'HABITATGE A LA  
CIUTADANIA I EVITAR L'EXCLUSIÓ SOCIAL  
RESIDENCIAL

## EIX 2 ECONÒMIC

FACILITAR L'ACTIVITAT DEL SECTOR DE  
L'HABITATGE PER RECUPERAR L'OCUPACIÓ



# DOS GRANS EIXOS D'ACTUACIÓ

## EIX 1 - SOCIAL

Facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial

### OBJECTIU 1.1

Evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics

### OBJECTIU 1.2

Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles

### OBJECTIU 1.3

Incentivar l'entrada al mercat de lloguer d'habitacions desocupats

## EIX 2 - ECONÒMIC

Facilitar l'activitat del sector de l'habitatge per recuperar l'ocupació

### OBJECTIU 2.1

Incentivar la recuperació de la promoció d'habitatge protegit de nova construcció

### OBJECTIU 2.2

Promoure la rehabilitació



# EIX 1 - SOCIAL

---

## PRINCIPIOS BÀSICS

PRIORITZAR ELS RECURSOS EN ELS  
COL·LECTIUS AMB RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL  
RESIDENCIAL

MÉS MESURES DESTINADES A EVITAR LA  
PÈRDUA DE L'HABITATGE (LLUITA  
CONTRA ELS DESNONAMENTS)

MÉS INSTRUMENTS A DISPOSICIÓ DELS  
AJUNTAMENTS PER DONAR RESPOSTA A  
LES NECESSITATS



# EIX 1 - SOCIAL

## OBJECTIU 1.1

Evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics

### MESURES

PRESTACIONS PER ALS USUARIS DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGE	ACTUAR SOBRE LES ÀREES DE RISC D'EXCLUSIÓ I DEGRADACIÓ URBANA	INCREMENTAR LA XARXA D'HABITATGES D'INCLUSIÓ
MESA EMERGÈNCIES SOCIALS	NOUS MODELS DE TINENÇA. PROPIETATS COMPARTIDES I TEMPORALS	PRESTACIONS URGENTS PER A PERSONES EN RISC DE DESNONAMENT O DESNONADES
OFIDEUTE		

## OBJECTIU 1.2

Facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles

### MESURES

AJUTS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE DE LLOGUER	NOUS MODELS DE TINENÇA. PROPIETATS COMPARTIDES I TEMPORALS
	MILLORA DELS PROCESSOS D'ADJUDICACIÓ

## OBJECTIU 1.3

Incentivar l'entrada al mercat de lloguer social d'habitacions desocupades

### MESURES

PROGRAMA DE MEDIACIÓ (PARC PRIVAT)	CESSIÓ (HABITATGES ENTITATS FINANCIERES O SAREB)
	AVALLOGUER



# EIX SOCIAL – OBJECTIU 1.1 MESURES

## PRESTACIONS PER ALS USUARIS DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGE

Es reforcen ajuts a usuaris dels parcs públics d'habitatge perquè hi puguin continuar els llogaters. El 2012 es van ajudar 1.272 famílies, un 10,8% del parc gestionat per la Generalitat. El 2013 es preveu ajudar-ne 1.600

## ACTUAR SOBRE LES ÀREES EN RISC D'EXCLUSIÓ I DEGRADACIÓ URBANA

Nou mecanisme del Pla per actuar en les àrees, ja detectades, amb risc d'exclusió residencial i degradació urbana on es podran implementar actuacions específiques

## INCREMENTAR LA XARXA D'HABITATGES D'INCLUSIÓ

Es dóna suport a entitats que faciliten allotjament a persones amb problemes d'integració social. La xarxa disposa de 973 habitatges, donant servei a més de 5.000 persones

## MESA EMERGÈNCIES SOCIALS

Mecanisme nou al Pla creat a l'Agència el 2012, que permet adjudicar habitatges del parc públic a situacions d'emergència social

## NOUS MODELS DE TINENÇA. PROPIETATS COMPARTIDES I TEMPORALS

Els nous models facilitaran que famílies amb problemes de pagament dels seus préstecs puguin pactar titularitats compartides amb les entitats financeres, cosa que els permetrà continuar al seu habitatge

## PRESTACIONS URGENTS PER A PERSONES EN RISC DE DESNONAMENT O DESNONADES

Es modifiquen els ajuts per donar resposta a la dramàtica situació de les persones que han patit una execució hipotecària o desnonament. El 2012 s'ha ajudat a 2.082 famílies i el 2013 es preveu fer-ho a 4.000

## OFIDEUTE

Es reforça i s'institucionalitza en incloure's al Pla el servei d'assessorament i intermediació per deutes hipotecaris del primer habitatge, que ha atès quasi 3.000 famílies des de la seva creació



# EIX SOCIAL – OBJECTIU 1.2 MESURES

## AJUTS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE DE LLOGUER

S'estableixen criteris de priorització per a col·lectius vulnerables: desnonats, borses de mediació, habitatges nous protegits, joves, gent gran i entitats públiques. L'any 2012 es va ajudar 17.993 famílies

## NOUS MODELS DE TINENÇA. PROPIETATS COMPARTIDES I TEMPORALS

Les famílies disposaran de fórmules de tenència del seu habitatge més accessibles que la compravenda, que permeten, alhora, que amb el transcurs del temps puguin esdevenir plens propietaris

## MILLORA DELS PROCESOS ADJUDICACIÓ

Es simplifiquen i flexibilitzen els processos d'adjudicació, cosa que permet a les persones accedir als habitatges protegits de forma més ràpida



# EIX SOCIAL – OBJECTIU 1.3 MESURES

## PROGRAMA DE MEDIACIÓ (PARC PRIVAT)

El programa de mediació continua amb l'objectiu de mobilitzar habitatges desocupats del parc privat cap a habitatge assequible. L'any 2012 es van mobilitzar 2.587 habitatges

## CESSIÓ (HABITATGES ENTITATS FINANCERES O SAREB)

Es focalitza el programa de cessió en la captació d'habitatges titularitat de les entitats financeres o SAREB per destinar-los a polítiques socials

## AVALLOGUER

L'avalloguer tindrà una major extensió de garanties en el cas d'habitatges de mediació i de cessió perquè incentivi les entitats financeres i els propietaris a destinar els habitatges a lloguer social



## EIX 2 - ECONÒMIC

---

### PRINCIPIOS BÀSICS

POTENCIAR LA REHABILITACIÓ

RECUPERAR LA PROMOCIÓ EN ZONES  
SENSE ESTOC I AMB DEMANDA

PRIORITZAR EL LLOGUER I ALTRES  
FORMES DE TINENÇA

MANTENIR LA FINALITAT SOCIAL



# EIX 2 - ECONÒMIC

## OBJECTIU 2.1

Incentivar la recuperació de la promoció d'habitatge protegit de nova construcció

### MESURES

DE FLEXIBILITZACIÓ

DE CONTROL DE PREUS DE L'HABITATGE PROTEGIT

SOCIALS

## OBJECTIU 2.2

Promoure la rehabilitació

### MESURES

DE TIPOLOGIES DE RÈGIMS DE TINENÇA DE TERMINIS DE QUALIFICACIÓ DELS PROCEDIMENTS D'ADJUDICACIÓ

- PREUS OBJECTIUS, ESTABLES I PER SOTA DEL MERCAT  
- CONTROL PREUS DEL SÒL

DETERMINACIÓ DELS MUNICIPIS AMB DEMANDA FORTA I ACREDITADA

PRIORIZAR ACTUACIONS: PATOLOGIES ESTRUCTURALS, ENERGÈTICA I ACCESSIBILITAT

INCENTIVAR EL MANTENIMENT COM A REQUISIT IMPRESCINDIBLE PER OBTENIR AJUTS

MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DELS SISTEMES DE CONVOCATÒRIES



# EIX ECONÒMIC – OBJECTIU 2.1 MESURES

## FLEXIBILITZACIÓ TIPOLOGIES

Es redueixen a dues les modalitats d'habitatge protegit (general i concertat). El règim especial queda emmarcat dins del general.

## FLEXIBILITZACIÓ RÈGIMS DE TINENÇA

Els habitatges podran canviar de règim de tinença sense limitació. Tanmateix, s'incentiva el manteniment de l'habitatge en règim de lloguer

## FLEXIBILITZACIÓ TERMINIS QUALIFICACIÓ

Es modifiquen els terminis de durada de la qualificació dels habitatges protegits de noves promocions en funció del tipus de sòl on se situen, si han rebut ajuts o si es troben en àrees de forta demanda

## FLEXIBILITZACIÓ PROCEDIMENTS ADJUDICACIÓ

S'incorporen els procediments d'adjudicació d'HPO de forma simplificada i el Registre de sol·licitants

## CONTROL PREUS HABITATGE PROTEGIT

Es modifica el sistema de preus dels habitatges protegits. Els preus de venda es fixaran mitjançant una fórmula a partir de les estadístiques de lloguer de mercat derivades del Registre de fiances de l'Incasòl

## CONTROL PREUS DEL SÒL

Es manté el límit del 20% del preu màxim de venda pel sòl destinat a HPO de règim general en les àrees amb demanda residencial forta i acreditada

## DETERMINACIÓ DELS MUNICIPIS AMB DEMANDA FORTA I ACREDITADA

Es fixen al Decret els municipis amb demanda residencial forta i acreditada, amb un nombre de 70



# EIX ECONOMIC – OBJECTIU 2.2 MESURES

PRIORITZACIÓ ACTUACIONS:  
PATOLOGIES ESTRUCTURALS,  
ENERGÈTICA I ACCESSIBILITAT

Pel que fa a les actuacions de rehabilitació protegibles, es prioritzen clarament les actuacions de patologies estructurals, la rehabilitació energètica, l'accessibilitat o l'adequació funcional i tecnològica

INCENTIVAR EL MANTENIMENT  
COM A REQUISIT  
IMPRESCINDIBLE PER OBTENIR  
AJUTS

S'estableix que no seran protegibles les obres de rehabilitació si s'evidencia de forma clara i manifesta que l'actuació es deu a una manca del deure de conservació i manteniment dels propietaris.

MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DELS  
SISTEMES DE CONVOCATÒRIES

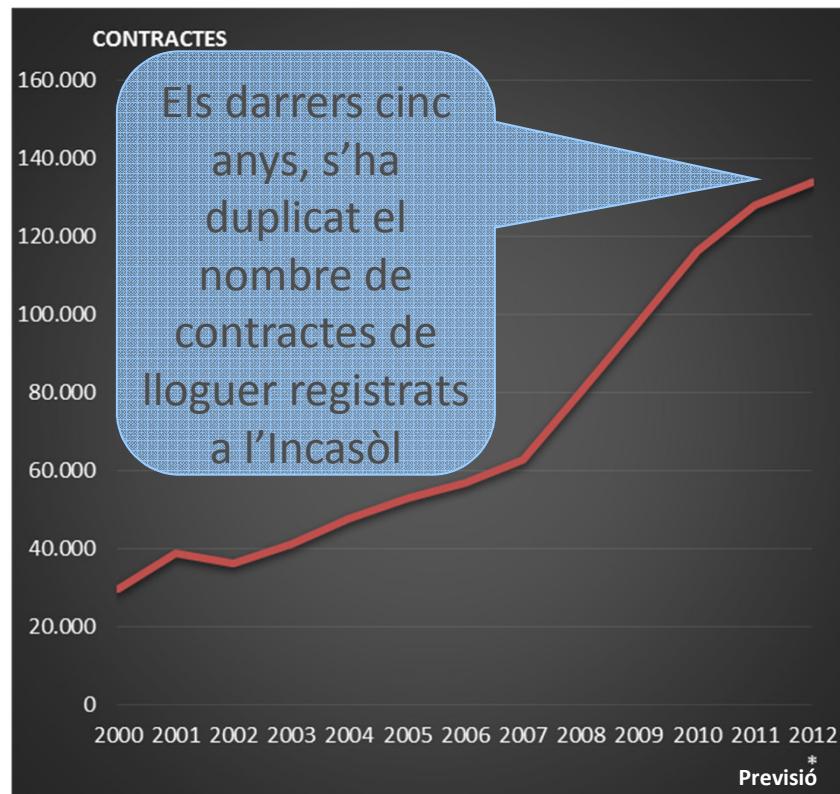
S'inclouen canvis importants en el sistema de convocatòries, incorporant la necessitat que a les convocatòries de rehabilitació s'estableixin terminis per iniciar i acabar les obres



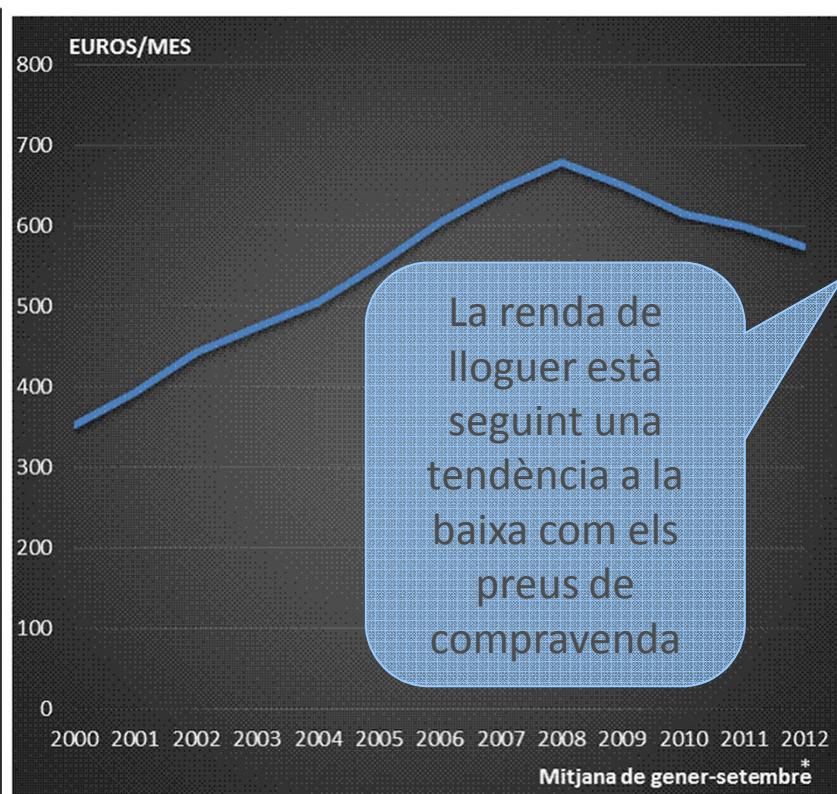
# PRIORITZACIÓ DEL LLOGUER I ALTRES FORMES DE TINENÇA

## EL PLA PRORITZA EL LLOGUER

Evolució dels contractes de lloguer a Catalunya



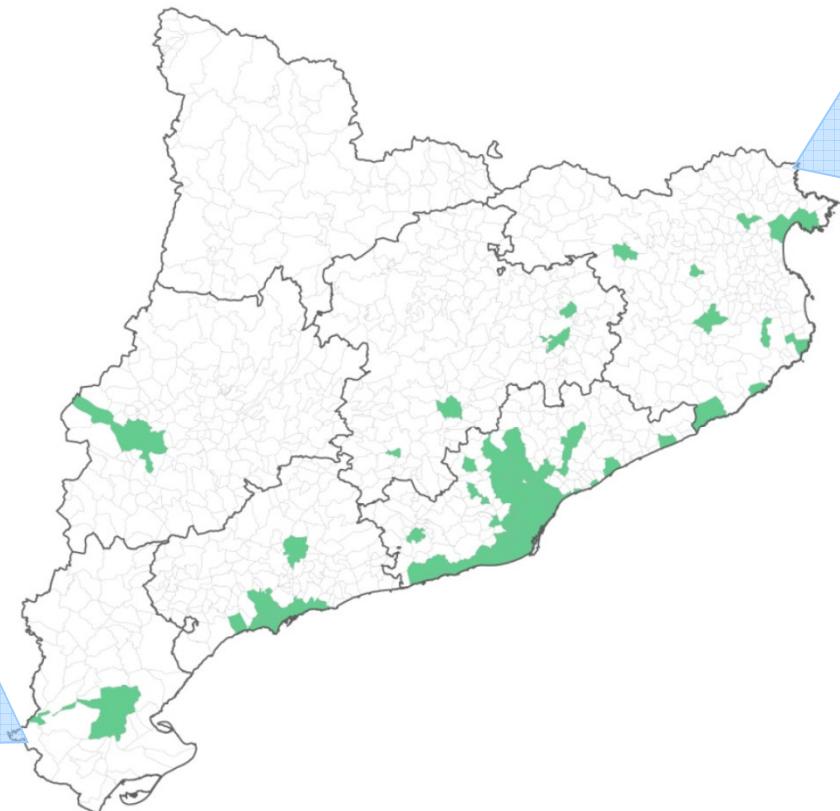
Evolució de la renda mitjana del lloguer a Catalunya



# DETERMINACIÓ DELS MUNICIPISES AMB DEMANDA FORTA I ACREDITADA

## MUNICIPISES AMB DEMANDA FORTA I ACREDITADA

De l'estudi de diferents paràmetres es desprèn que els municipis amb demanda es redueixen a una setantena



Es garantirà que els preus i les rendes de lloguer dels habitatges protegits es mantinguin per sota del mercat lliure

### MUNICIPISES AMB DEMANDA

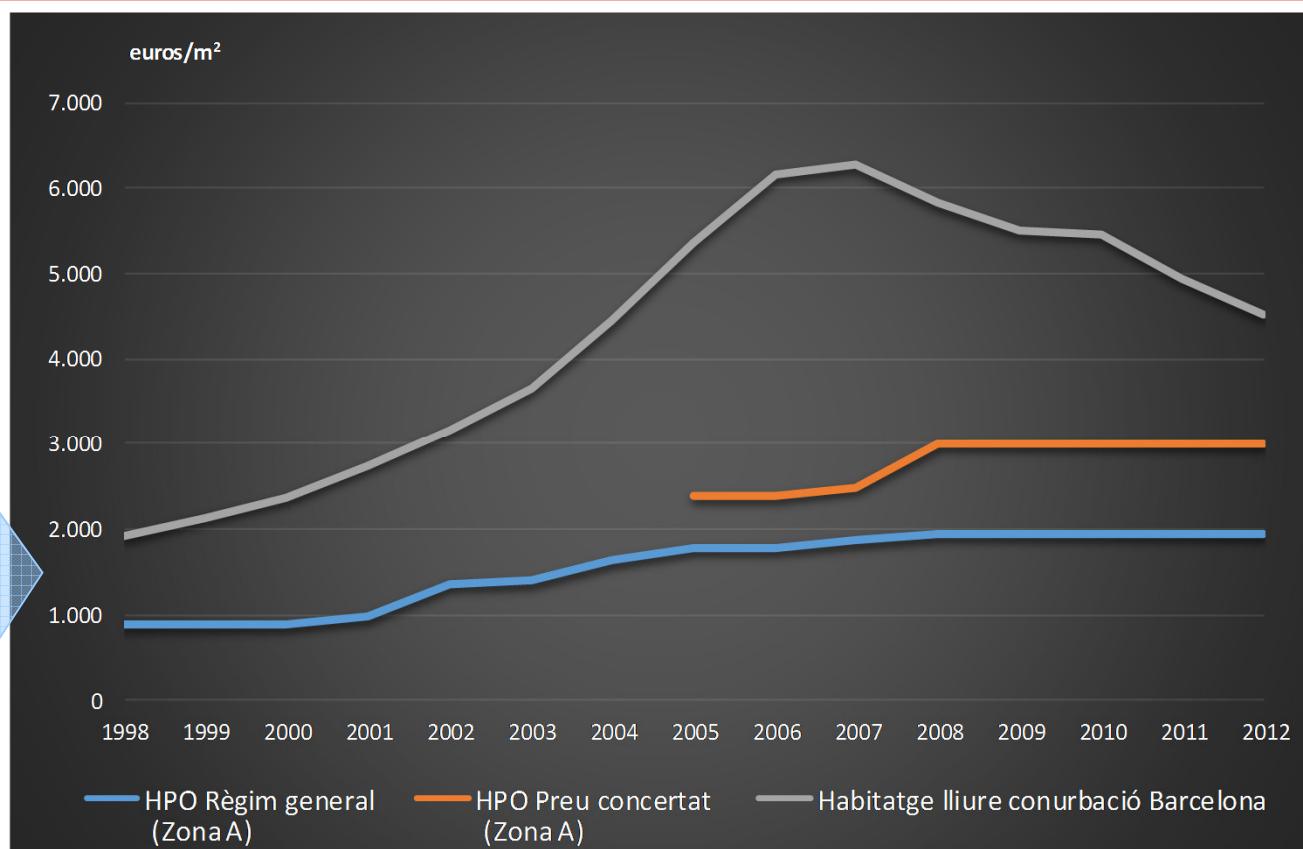
- Límit àmbit territorial
- Límit municipi
- Municipi amb demanda



# UN NOU SISTEMA DE PREU DE L'HABITATGE PROTEGIT OBJECTIU I ESTABLE

## EVOLUCIÓ DEL PREU MÀXIM DEL MÒDUL D'HABITATGE PROTEGIT

El preu de l'habitatge protegit ha seguit una tendència ascendent que cal corregir a bona part de les comarques catalanes





Generalitat de Catalunya  
**Departament de Territori  
i Sostenibilitat**

[www.gencat.cat](http://www.gencat.cat)