

Calvet: “El Decret llei respon a les necessitats urgents i a l’impacte que la crisi ha tingut en l’accés a l’habitatge protegit de lloguer”

- El Parlament convalida el Decret llei de mesures urgents per millorar l’accés a l’habitatge
- La norma vol donar resposta a les situacions d’emergència residencial, impulsa mesures per incrementar el parc d’habitatge protegit de lloguer, per moderar els preus en el mercat del lloguer lliure i crea un nou model d’habitatge protegit
- Calvet defensa la necessitat d’una nova llei en matèria d’habitatge que adapti la del 2007 a les noves necessitats i objectius i per renovar el Pacte Nacional de l’Habitatge com a instrument de consens polític, institucional i social



El Parlament ha convalidat avui el Decret llei de mesures urgents per millorar l’accés a l’habitatge que el Govern va aprovar el passat 23 de desembre, amb l’objectiu que es converteixi en una eina estratègica per regular el mercat de l’habitatge i fer-lo més accessible, millorant l’oferta i adaptant-la a les necessitats de les persones.



■ **Comunicat de premsa** ■

El conseller de Territori i Sostenibilitat, Damià Calvet, ha posat en valor que **“aquest Decret llei està pensat fonamentalment per respondre a les necessitats urgents que tenim i entrar en una nova fase en la gestió dels problemes derivats de l’impacte que la crisi ha tingut en l’accés a l’habitatge, especialment a l’habitatge protegit en règim de lloguer”**.

Concretament, la norma persegueix quatre objectius: crear un nou model d’habitatge protegit; impulsar mesures urbanístiques per incrementar l’oferta de lloguer; contribuir a la moderació dels preus dels lloguers en habitatges privats, i combatre les situacions d’emergència residencial.

Nou model d’habitatge protegit

Dins l’objectiu d’augmentar l’oferta d’habitatges protegits, el Decret llei també defineix **un nou model d’habitatge de protecció oficial**, basat en les característiques següents:

- **Nous condicionants perquè la qualificació dels habitatges amb protecció oficial sigui permanent.** El Decret llei estableix que, a partir de la seva entrada en vigor, la qualificació dels habitatges amb protecció oficial serà vigent mentre concorrin alguna de les dues circumstàncies següents: que el planejament urbanístic els reservi a l’ús d’habitatge de protecció pública o que formin part d’un patrimoni públic de sòl i d’habitatge. En la resta de circumstàncies, la durada podrà ser determinada, segons s’estableixi reglamentàriament, en funció, si s’escau, dels ajuts percebuts per a la seva promoció.

El Decret llei fixa un règim transitori per als habitatges que ja tinguin la qualificació definitiva de protecció oficial o que estiguin en tràmit per obtenir-la. En el primer cas, si els habitatges estan construïts sobre sòls públics, la durada de la qualificació passa a ser permanent. En el segon cas, s’aplicarà la durada permanent si es troben sobre sòls públics o de reserva encara que ja haguessin obtingut la qualificació provisional.

- **Es determinarà un preu de venda base** dels habitatges amb protecció oficial únic per a tot el territori, que podrà tenir variacions:
 - **en funció del municipi on es localitza l’habitatge:** En el cas de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, aquest valor que determinarà els preus màxims de venda i rendes dels habitatges amb protecció oficial, serà únic.
 - **en funció de les característiques de l’habitatge:** Es tindrà en compte el nivell d’eficiència energètica, antiguitat, o estat de conservació.

- **en funció dels costos, i, en el cas de la promoció privada, de si han rebut ajuts públics en la construcció.**
- **Canvis significatius en el procediment d'adjudicació d'habitatges protegits**, que es determinarà a partir de les bases i criteris de selecció de l'administració. Així mateix, l'ordre d'inscripcions al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit serà obligatori també per a l'adjudicació d'habitatges protegits de promoció privada, a diferència de fins ara.
- **El Registre de sol·licitants s'haurà d'actualitzar cada any.** A diferència d'ara, que es fa cada 3 anys, per a garantir que els inscrits continuen responent als criteris per a poder accedir a un habitatge protegit.
- **El planejament urbanístic podrà determinar que l'habitatge de protecció oficial previst sigui específicament de lloguer.**

Mesures urbanístiques per incrementar l'oferta de lloguer

Pel que fa a l'ampliació del **parc públic d'habitatges de lloguer**, el Decret llei preveu implementar un seguit de mesures per activar i generar més sòl destinat a habitatge de protecció oficial. Calvet ha advertit que **“cal actual amb agilitat, eficàcia i transversalitat davant el problema que tenim amb l'escàs parc d'habitatge protegit de lloguer, públic o privat”**. Actualment, la Generalitat gestiona un parc de 20.000 habitatges i les administracions locals, uns altres 15.000 pisos, que equivalen al 2% del parc total d'habitatges principals. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial supera les 189.000 persones inscrites.

Així, **“es preveuen mesures urbanístiques per potenciar la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer”**, un dels **“elements més singulars del Decret, perquè es concerta i relliga millor la política d'habitatge amb la urbanística”**.

- **Els solars buits de titularitat municipal destinats a construir-hi habitatges de protecció oficial es podran mobilitzar gradualment:** S'incorporen mecanismes, que impliquen, d'inici, elaborar un inventari (en un termini d'un any) del patrimoni públic de sòl i habitatge, i també, elaborar, en el termini de 2 anys, un programa d'actuació concertada, per a posar a disposició de la ciutadania habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer.



■ Comunicat de premsa ■

- **Destinació dels sòls que reben els ajuntaments en concepte de cessions d'aprofitament urbanístic a habitatge protegit de lloguer.**
- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), que s'aprovarà abans d'un any, permetrà reservar per a habitatge protegit **un mínim del 50% de sostre en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà no consolidat**, en els municipis amb demanda residencial forta i acreditada. **A l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la reserva mínima serà del 40% del sostre en sòl urbanitzable delimitat i del 40% en sòl urbà no consolidat** que tingui per objecte la transformació global dels usos principals a ús residencial.

Per incrementar el **parc d'habitatges privats de lloguer lliure o protegit**, el Decret llei preveu:

- **Estímuls a la iniciativa privada perquè construeixi habitatges protegits.** En promocions privades d'habitatge de protecció construïdes amb ajut públic, s'oferirà cobertura d'impagaments per part de la Generalitat i prioritat en la percepció d'ajuts al pagament del lloguer per als adjudicataris dels habitatges.

“Per primer cop, es prioritzarà l'accés als ajuts públics al pagament del lloguer a residents en habitatge protegit, per reforçar la protecció dels col·lectius més vulnerables”, ha valorat el conseller. El fet que també es garanteixi el cobrament de les rendes als promotors d'aquests pisos protegits **“suposarà un incentiu més per impulsar la promoció d'habitatge protegit de lloguer”**, ha assegurat.

- S'inclou la **possibilitat que els plans urbanístics destinin terrenys per a la construcció d'habitatges plurifamiliars específicament de lloguer.** Així mateix, es millora la possibilitat de destinar parcialment els edificis a habitatges de protecció pública, en sòl urbà consolidat, per tal d'aconseguir habitatges més adequats a les necessitats socials i propiciant una oferta més variada.

Contenció de preus del lloguer en el mercat lliure

Finalment, el nou Decret llei inclou també mesures per **propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges** del mercat lliure a través de l'Índex de Referència del preu del lloguer, que informa sobre la mitjana del preu del lloguer d'un habitatge de característiques similars en el mateix entorn urbà:



■ Comunicat de premsa ■

- La Generalitat tindrà en compte l'Índex de Referència en el desenvolupament de les polítiques públiques i només els arrendadors dels habitatges llogats amb rendes inferiors a aquest índex es podran beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment del lloguer. Calvet ha volgut subratllar que serà **“un incentiu molt important perquè l'Índex sigui tingut en compte i per donar transparència a tot el sistema”**.
- El Decret Llei dona rang i efectes legals a aquest índex i la seva consignació serà obligatòria en tots els anuncis de publicitat i en els contractes de lloguer dels habitatges.

Lluita contra els desnonaments

El conseller ha assegurat que **“volem reduir el nombre de desnonaments”**, que es van incrementar un 4% entre 2017 i 2018, superant els 13.900 en els tres primers trimestres de 2019, **“i reduir les llistes d'espera d'adjudicació d'habitatges de casos favorables de les Meses d'Emergències”**, que és de 1.500 famílies. **“Més enllà de mantenir el compromís amb els ajuts per evitar la pèrdua de l'habitatge”**, ha explicat Calvet al Parlament, **“apostem per noves mesures per obtenir habitatges de gestió pública que permetin atendre millor els casos d'emergència”**.

Cal recordar que la Generalitat ha passat de destinar 50 milions a ajuts directes i prestacions per evitar la pèrdua de l'habitatge el 2012, a destinar-se més de 130 milions el 2018.

Així, quant a la lluita **contra les situacions d'emergència i els desnonaments**, el Decret inclou les mesures següents:

- **Obligació per als grans tenidors d'oferir un lloguer social, amb una durada de fins a 7 anys, per a aquelles famílies que acreditin una situació de vulnerabilitat** i se'ls acabi el contracte de lloguer, es trobin afectades per processos de desnonament o bé portin més de 6 mesos ocupant un habitatge sense títol habilitant en el moment de l'entrada en vigor del Decret Llei.
- **Ampliació del contracte de lloguer social obligatori**, que passa de 3 anys a 5 o 7 anys, depenent de si l'habitatge és propietat d'una persona física o jurídica.
- **Allotjaments temporals per a les situacions d'emergència**. La norma incorpora més facilitats per a construir allotjaments en equipaments comunitaris, amb l'objectiu d'incrementar l'oferta d'allotjament per



■ **Comunicat de premsa** ■

atendre famílies amb risc d'exclusió i resoldre necessitats temporals d'habitació.

- **Mobilització d'habitatge assequible.** S'implementen eines per a considerar com a desocupats els edificis amb obres inacabades i poder-los mobilitzar per a generar més habitatge assequible, incloent moltes coercitives o la possibilitat d'expropiació. Es reforcen així els mecanismes per actuar contra l'incompliment de la funció social de la propietat amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge disponible per a atendre emergències.
- **Tanteig i retracte per a ajuntaments, entitats socials i Generalitat.** Les administracions i entitats socials tindran més oportunitats per a adquirir habitatges via tanteig i retracte per a destinar-los a lloguer assequible, a través de l'ampliació fins el 2027 del termini per exercir aquests drets, així com també de l'àmbit d'aplicació, que es fa extensiu a tot Catalunya. També permet a la Generalitat aplicar-lo en segones i terceres transmissions d'habitatges anteriorment adquirits per grans tenidors. D'aquesta manera es reforcen els mecanismes de l'administració per a fer efectiu el retorn social del rescat bancari.

Com a exemple de l'eficàcia d'aquest instrument, **“només amb l'exercici del dret de tanteig i retracte s'ha ampliat el parc de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en 3.000 pisos des de finals de 2015 fins avui”**, ha detallat el conseller de Territori i Sostenibilitat.

Nous ajuts i instruments normatius

El conseller també ha avançat els canvis en les línies d'ajuts que es posaran en marxa a curt termini, així com els nous instruments normatius en què treballa el Departament.

Així, es reforçaran els préstecs bonificats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances (ICF) per fomentar la promoció d'habitatge protegit amb una nova convocatòria que millorarà l'anterior. També es prorrogarà la línia de subvencions d'aquests ens per fomentar l'exercici del dret de tanteig i retracte per part d'ajuntaments i entitats socials.

L'Agència de l'Habitatge obrirà una nova línia d'ajuts al pagament del lloguer per als residents en allotjaments dotacionals construïts per atendre casos d'emergència, segons preveu el Decret llei.



■ **Comunicat de premsa** ■

D'altra banda, la Generalitat cofinançarà als ajuntaments el cost de les inspeccions per detectar habitatges buits als municipis, així com les possibles expropiacions o cessions que se'n derivin.

Calvet ha anunciat el reforçament del paper de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), que **“podrà mobilitzar un major nombre de peces de sòl de la seva propietat i promoure habitatge de lloguer assequible en emplaçaments amb major demanda”**. Es preveu que superi els 500 habitatges programats enguany. L'INCASÒL també construirà habitatges i allotjaments dotacionals de lloguer assequible en terrenys municipals, de manera acordada amb els ajuntaments.

El conseller ha defensat que el Decret llei convalidat avui **“és una gran oportunitat per resoldre problemes urgents. Tot i que també hem de fer un esforç per legislar de manera més coordinada, afegint aquest decret, toquem totes les peces en matèria d'habitatge”**.

Calvet ha defensat la necessitat d'una nova llei en matèria d'habitatge que adapti la del 2007 a les noves necessitats i objectius. Finalment, ha apostat per **“endegar el diàleg necessari per renovar el Pacte Nacional de l'Habitatge com a instrument de consens polític, institucional i social”**.

5 de febrer de 2020