

EXP. 2021C016000013

INFORME DE L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE

Assumpte: Renovació de la declaració de Salt com a àrea amb mercat d'habitatge tens

La llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge (DOG núm. 8229 DE 21.09.20), té com finalitat fonamental contenir i moderar el preu del lloguer als municipis inclosos a les àrees de mercat d'habitatge tens.

D'acord amb aquesta llei, el municipi de **Salt està declarat, amb caràcter transitori i pel període d'un any, fins al 22 de setembre de 2021, com a àrea amb mercat d'habitatge tens** i és un dels 61 municipis que consten en l'Annex d'aquesta llei. Es tracta de municipis amb més de 20.000 habitants que han tingut un increment de rendes de lloguer superior al 20% entre els anys 2014-2019.

Si existeix interès o voluntat per continuar amb aquesta declaració, caldrà que l'Ajuntament Ple expressament ho demani, amb efectes a partir del 22 de setembre de 2021.

En aquest sentit, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha comunicat a l'Ajuntament mitjançant escrits RE 9568 I 10057 que si existeix interès en formular aquesta iniciativa es comuniqui al Departament de Territori i Sostenibilitat abans de 7 de juny i s'acompanyi d'un informe tècnic on s'explicitin les mesures per pal·liar i contenir les rendes de lloguer, i per altra banda, també va demanar mitjançant escrit de data 17.05.21 (E2021010241) que l'Ajuntament comunicés abans de 10 dies hàbils si exerciria la competència sancionadora de què tingui coneixement l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

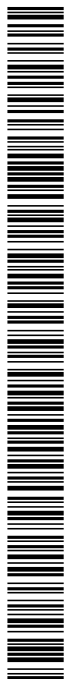
Pel que fa a la competència sancionadora, l'Ajuntament ja va comunicar a l'AHC el decret d'alcaldia presidència núm. 2021LLDA001796 de data 26 de maig, que literalment diu:

"COMUNICAR a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que l'Ajuntament de Salt no disposa de mitjans materials i humans necessaris per a exercir la competència sancionadora en matèria de contenció de rendes de lloguer, motiu pel qual es demana que sigui la mateixa AHC qui exerci dita competència, de conformitat amb el que estableix l'art. 130.5 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge."

Dit això, el contingut d'aquest informe se centra en estudiar si convé o no renovar la declaració del municipi de Salt, com a àrea amb mercat d'habitatge tens i en proposar mesures per pal·liar i contenir les rendes de lloguer dins l'àmbit de les competències municipals.

DEFINICIÓ D'ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS:

D'acord amb l'article 2 de la Llei, són municipis o parts de municipi (barris o districtes) que estan en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible a



tota la població, perquè es produeix una de les següents situacions amb la mitjana del preu dels lloguers:

- creixement sostingut molt per sobre de la mitjana de Catalunya
- suposa una càrrega en el pressupost familiar o personal, superior al 30 % dels ingressos habituals de les llars o supera el 30 % de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys
- en els darrers 5 anys, creixement interanual acumulat d'almenys 3 punts per sobre l'IPC català

D'acord amb la informació disponible i tal i com figura a l'article 3.1 i 3.4 del document «Avanç del nou Pla Local d'Habitatge»

« » 3.1 Problemàtica d'accés a l'habitatge i avaluació de les necessitats

Salt continua patint les conseqüències de la crisi socioeconòmica: bona part de la població viu en situació precària, que treballen en economia submergida o en condicions de precarietat laboral, que viuen d'ajuts socials, etc , factors que dificulten l'accés a l'habitatge al lloguer del mercat lliure i en les condicions que exigeixen les immobiliàries.

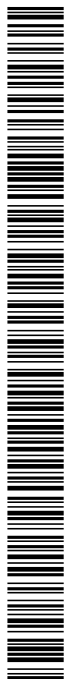
L'accés al mercat de l'habitatge es troba actualment tensionat amb una baixa producció d'obra nova i, sobretot d'habitatge de lloguer. El preu mig del lloguer mensual a Salt es troba entorn els 628€ i hi ha una baixa presència d'oferta aquest règim (menys d'un 4% del total de l'oferta disponible). Pel que fa la compra, l'obra nova és residual i presenta un preu mig de repercussió de 1.972,9€/m² segons els portals immobiliaris, això és un preu mig final de venda entorn els 168.551,7€, i pel que fa la segona mà, la qual és el volum majoritari del mercat, té un preu mig per a un habitatge de tipologia plurifamiliar de 1.280,8€/m² i un preu mig final de venda 124.469,5€.

El càlcul de la població exclosa del mercat de l'habitatge per una qüestió d'accessibilitat econòmica, és a dir, la relació entre els preus mitjos de l'oferta i la capacitat econòmica de les llars, mostra que un 63% de les llars del municipi de Salt no podrien accedir a un lloguer mig per un pis de 70m² al preu de mercat (560€) sense destinar-hi menys del 30% del seus ingressos i que actualment la quota hipotecària del mercat lliure (si considerem una hipoteca sobre el 100% del preu final) es troba per sota la quota del lloguer. Tot i així, cal tenir present que el càlcul és instrumental i no s'ha tingut en compte la capacitat d'estalvi de les llars, la qual és pràcticament nul·la en el municipi.

A més a més, s'observa que entre un 30-35% de les llars també restarien excloses del lloguer d'un habitatge protegit en règim general i/o especial, i que per tant no disposen d'uns ingressos anuals mitjans superiors als 10.000€, situant-se en el llinar de la pobresa. En aquest sentit, l'evolució de la renda bruta familiar disponible de Salt en relació a la mitjana catalana, ha sigut descendent, és a dir, mentre l'any 2008 Salt tenia un Rbfd de 82 sobre l'índex 100 de referència de Catalunya, el 2016 el diferencial havia incrementat fins a 32 punts (68 sobre 100). (...)»»»

« » 3.4 Coherència entre recusus municipals i necessitats d'habitatge

(...) Es calcula que el parc social actual de Salt està format actualment per uns 526 habitatges, el que seria un 5,3% del parc principal, i per tant insuficient per donar resposta a la demanda forta i acreditada del municipi segons el PTSH i per tant caldrà tenir doncs present diferents



mecanismes per obtenir habitatge i/o allotjament a preu assequible a la ciutat i en el seu entorn. «»

Per tot això,

INFORMO:

FAVORABLEMENT la renovació de la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pel termini d'UN ANY amb efectes del 22 de setembre de 2021 i fins al 22 de setembre de 2022, renovables fins al màxim de 5 ANYS permès per la legislació previ acord del plenari de la Corporació, en funció dels resultats que durant aquest any es vagin obtenint.

Durant la vigència d'aplicació d'aquesta declaració, les mesures a implementar tenen per objectiu assegurar l'existència d'habitatge amb preus de lloguer assequible. Es proposen les següents mesures:

- A) les ja previstes en la Llei 11/2020, de 18 de setembre, en especial l'aplicació de l'índex de referència de preus del lloguer de l'Agència de l'Habitatge, que és públic i es pot trobar en el web de l'AHC (<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>) per entendre que és una bona mesura de contenció de les rendes amb les especificitats marcades a la pròpia llei. La potestat sancionadora a Salt, s'ha demanat que l'exerceixi l'AHC d'acord amb el que estableix l'art. 130.5 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, per no disposar dels mitjans materials i humans necessaris.
- B) En aplicació de les polítiques d'habitatge municipal, se seguirà amb les línies ja endegades següents:
- B.1./ Adquisició d'habitatge sobretot per la fórmula de tanteig i retracte a favor de la societat municipal Gestora Urbanística Nou Salt, SLU, amb la pretensió de disposar d'habitatge suficient per canalitzar la forta demanda residencial acreditada i intervenir en el mercat del lloguer com a operador.
- B.2./ Adjudicar els diferents habitatges del parc públic municipal i de la Borsa de lloguer, d'acord amb el Reglament municipal d'accés a l'habitatge que ofereix l'Oficina Local d'Habitatge de Salt i Gestora Urbanística Nou Salt, SLU, aprovat definitivament el 15 de febrer de 2021 i publicat al BOP de Girona núm. 62 de 31.03.21 per tal d'adjudicadors als diferents col·lectius, majoritàriament inscrits en el Registre d'Habitatges de Protecció Oficial (RHPO).
- B.3/ Estudiar la viabilitat de subscripció de diversos convenis amb entitats financeres per a l'obtenció d'habitatge del parc privat i implantació de programes per mobilitzar el parc privat d'habitatges: masoveria urbana, «*reallotgem.cat*», etc.
- B.4./ Concedir bonificacions fiscals d'un 50% en la quota íntegra de l'IBI per a les persones físiques i jurídiques que deixin el seu habitatge a la Borsa de lloguer social o que els destinin a lloguer d'estudiants (art. 6.4 i 6.5 de l'OF núm.1 de l'impost sobre béns immobles)
- B.5./ Aprovar recàrrec del 50% de la quota líquida de l'IBI sobre els béns immobles d'ús residencial desocupats (art. 3.2 de l'OF núm. 1). L'execució del programa conveniat amb l'AHC sobre inspecció de pisos buits propietat dels

Codi Segur de Verificació: 7f5ee59f-a901-434d-b4d2-d4e972aa4c3c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01171557_2021_1438078
Data d'impressió: 08/06/2021 14:20:02
Pàgina 4 de 4

SIGNATURES
1.- ANNA MARIA COMERMA DOMENECH (Tècnica responsable de l'OLH), 07/06/2021 11:23:39
2.- ALEX BARCELO LLAUGER (Vist i plau, regidor d'Habitatge), 07/06/2021 18:51:22

grans tenidors, pot ajudar en l'acte administratiu de la declaració d'habitatge buit.

B.6./ Qualsevol altra mesura que es pugui preveure en el Pla Local d'Habitatge 2021-2016, un cop s'hagi aprovat.

És cosa que s'informa als efectes que corresponguin.

Vist i plau,

Anna Comerma i Domènech
Tècnica responsable de l'OLH

Alexandre Barceló i LLauger
Regidor d'Habitatge

