



**Ajuntament de Lleida**

## **INFORME JURÍDIC**

### **Identificació de l'expedient**

**Expedient:** MAH-2021-0961

**Assumpte:** Renovació de la declaració del municipi de Lleida com àrea amb mercat d'habitatge tens

### **1.- ANTECEDENTS DE FET**

En data 22 de setembre de 2020, va entrar en vigor la Llei 11/2020, del 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.

D'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, es declaren de forma transitòria, àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de la Llei.

Atès que, Lleida consta en l'annex indicat, la declaració finalitza en data 22 de setembre de 2021. Per la qual cosa, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en data 7 de maig de 2021, requereix a l'Ajuntament de Lleida que manifesti la seva voluntat d'exercir la renovació del nostre municipi com àrea amb mercat d'habitatge tens, perquè el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria d'habitatge, pugui efectuar dita declaració.

### **2.- LEGISLACIÓ APLICABLE**

Els articles 33 i 47 de la Constitució Espanyola.

L'article 26 de l'Estatut d'Autonomia.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

La Llei 11/2020, del 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, preveu els requisits necessaris per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.



**Ajuntament de Lleida**

### **3.- FONAMENTS DE DRET**

En virtut del que estableix l'article 2 de la Llei 11/2020, del 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, preveu els requisits necessaris per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, entre els quals consta:

*“Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el tretze per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.”*

Atès que la nota informativa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 11 de maig de 2021, sobre la recollida de dades per a la determinació del compliment dels criteris per a definir-se com a àrea amb mercat d'habitatge tens segons l'article 2 de la Llei 11/2020, fixa la font d'informació que caldrà utilitzar, pel que fa al valor de referència del preu de lloguer a tancament de 2020 i a la Renta Familiar Disponible Bruta (RFDB).

D'acord amb el que estableix l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) en l'estadística de la Renta Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant, al municipi de Lleida la RFDB per habitant és de 16,5 milers d'euros. Sent aquesta una xifra anual, la relativa a la RFDB mensual equivaldria a 1.375 €.

D'altra banda, pel que fa a la càrrega del cost del lloguer mitjà contractual de Lleida, ens atenem a l'estadística que publica la Generalitat de Catalunya, a través del Departament de Territori i Sostenibilitat, relativa lloguer mitjà contractual de gener a març de 2021. La mitjana del lloguer contractual a Lleida és de 413,58 €/ mensuals. Aquesta xifra supera el 30% de la RFDB per persona (1.375€) que és de 412,5 €.

En conseqüència, podem afirmar que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge del municipi de Lleida, en el pressupost personal supera de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, d'acord amb la darrera estadística de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT). Per tant, s'entén que el municipi de Lleida dona compliment al requisit b de l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre.

D'acord amb l'article 4 de la citada llei, la declaració tindrà durada de cinc anys, límit que marca la llei. Sense perjudici, que pugui ser revisada, per escurçar-ne la durada o bé deixar-la sense efecte. De la mateixa manera que pot ésser prorrogada, si la situació ho justifica i s'acredita la necessitat.



## Ajuntament de Lleida

### 4.- PLA D'ACTUACIONS

El pla d'actuacions es el full de ruta que guiarà a l'Ajuntament de Lleida en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament dels habitatges, amb la finalitat incrementar l'oferta de lloguer.

El nostre municipi, ha manifestat en reiterades ocasions l'exercici del dret de tanteig i retracte contemplat en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecaria.

Així mateix, l'Ajuntament de Lleida, promou l'adopció de mesures en la moderació dels preus de lloguer encaminades en:

1.- Reforçar el sistema d'ajuts al pagament de lloguer de l'habitatge, mitjançant la vigent Addenda de Pròrroga del Conveni de Col·laboració i encàrrec de gestions entre l'Agència de l'habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Lleida relatiu a l'Oficina Local d'habitatge situada en el municipi de Lleida, pel període comprès entre l'1 de gener i el 31 de desembre de 2021, el qual té per objecte establir els termes i les condicions de la col·laboració entre les parts per a l'assessorament i la gestió de serveis en matèria d'habitatge, amb la finalitat de facilitar a la ciutadania la proximitat de les gestions i serveis relatius a l'habitatge.

En el punt II del Pacte del Conveni, preveu com a obligacions de l'Ajuntament:

*“a) Funcions d'informació i atenció ciutadana:*

*a.1. La informació i l'atenció ciutadana en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del Dret a l'habitatge i el Pla per al dret a l'habitatge, incloent entre d'altres qüestions:*

*a.1.1. La informació i l'atenció ciutadana respecte les línies d'ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya*

*a.1.2. L'atenció ciutadana en l'àmbit de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial.*

*a.1.3. L'atenció ciutadana en el deute hipotecari i altres problemàtiques de l'habitatge derivades de situacions d'emergència social.*

*a.1.4. La informació relativa a l'Índex de referència de preus de lloguer que facilita la Generalitat de Catalunya a través del web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.”*

En aquests moments, l'Ajuntament de Lleida, mitjançant l'Oficina Local d'Habitatge està gestionant la vigent convocatòria de l'ajut de lloguer d'acord amb el que es preveu a la Resolució TES/985/2021, de 7 d'abril, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer i la Resolució TES/1169/2021, de 13 d'abril, per la qual s'obra la convocatòria per a la concessió en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer per a l'any 2021.



## Ajuntament de Lleida

2.- Mesures de reforç de les borses d'habitatges, en aquest cas mitjançant el programa de la Xarxa de Mediació per al lloguer social, a través de la vigent Addenda de Pròrroga del Conveni de Col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Lleida, relatiu al programa de Mediació per al lloguer social pel període comprès entre l'1 de gener i el 31 de desembre de 2021, el qual té per objecte establir els termes i les condicions de la col·laboració entre les parts per impulsar el programa mitjançant la Borsa de mediació, per facilitar a la ciutadania la proximitat de la gestió d'aquests serveis en el territori.

Finalment, l'Ajuntament de Lleida col·labora en promoure el programa Reallotgem.cat, un programa impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències.

### **5.- CONCLUSIONS**

En virtut de tot l'anteriorment esmentat, el funcionari que subscriu te a bé informar el que segueix:

Des de la perspectiva jurídica, s'informa favorablement de la renovació de la declaració del municipi de Lleida com àrea amb mercat d'habitatge tens, per un termini de cinc anys.

No obstant, aquest informe es sotmet a qualsevol acte millor fonamentat en dret.

Lleida, a la data de la signatura electrònica

La tècnica d'Habitatge