



Referència:	<b>2021/00003415A</b>
Procediment:	<b>Plans, programes i projectes de govern</b>
Interessat:	
Representant:	
<b>Urbanisme</b>	

## INFORME TÈCNIC

Vist l'expedient de referència, el/la Tècnic que subscriu i en relació al mateix, té a bé emetre el següent INFORME:

### INFORME SOBRE :

### LA DECLARACIÓ DEL MUNICIPI DE SANTA PERPÈTUA DE MOGODA COM ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGES TENS.

#### **1. ANTECEDENTS**

En data 18 de setembre de 2020 es va aprovar la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 24/2015 i 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. El municipi de Santa Perpètua va ser inclòs en la Àrea de mercat tens, amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de la Llei.

Segons les comunicacions rebudes de l'Agència de Habitatge i per tal de donar compliment a totes els tràmits que exigeix l'article 3 de la citada Llei, us demanem que en el termini d'un mes des de l'endemà de la recepció d'aquest escrit, ens comuniquem si exercireu la iniciativa per efectuar aquesta declaració. En cas afirmatiu, caldrà que ens traslladeu el corresponent acord del ple la corporació, junt amb un informe justificatiu, als efectes que el departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, com a departament competent en matèria d'habitatge, pugui efectuar la declaració corresponent, i publicar-la, en el seu cas, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) i en els portals de transparència.

#### **2. OBJECTE DE L'INFORME**

L'objecte de l'informe es la de explicar el contingut de la Llei 11/2020 per tal que el consistori manifesti, si es el cas, la voluntat d'exercir la iniciativa per efectuar una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

L'objectiu de incloure el nostre municipi dins l'àrea de mercat tens (AMT) és evitar la pujada de lloguer del mercat privat per damunt dels del contingut explicat a la Llei 11/2020, segons l'índex de referència de de preus del lloguer publicat per la Generalitat de Catalunya o be, el preu del contracte anterior.



### 3. **MARC JURIDIC**

- La delimitació d'una Àrea amb Mercat Tens d'habitatge (AMT) té per objectiu el desplegament de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendaments d'habitatge 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.
- La disposició transitòria segona de la llei inclou el Prat entre els municipis declarats amb mercat d'habitatge tens, el que suposa que la llei hi té efectes durant un any a comptar des de l'entrada en vigor de la llei. La delimitació d'una AMT a Santa Perpètua de Mogoda permetria, doncs, garantir la implementació de les previsions de la Llei 11/2020 un cop transcorri aquest període.
- Respecte als requisits per a la declaració d'AMT, l'article 2 de la Llei 11/20 recull els següents elements com aquells que, per si sols o conjuntament, justifiquen la mesura:
  - o Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
  - o Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars,
  - o la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
  - o Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals
- Correspon a l'Ajuntament per a la declaració de àrea de habitatge tens, correspon a l'Ajuntament, tot i que la competència en matèria de habitatge es de la Generalitat de Catalunya

### 4. **DURADA**

La durada del regim corresponent , no pot accedir als cinc anys des de la publicació al DOGC

### 5. **RESUM DEL CONTINGUT DE LA LLEI 11/2020**

- L'objectiu de la Llei 11/2020 es la de contenir i moderar els preus de lloguer del mercat lliure i s'aplica a la residència permanent i a municipis que tinguin **l'índex de referència de preus de Lloguer.**
  - o Creixement sostingut molt per sobre la mitjana de Catalunya
  - o Suposa una càrrega de mes del 30% del pressupost familiar
  - o Ídem amb menors de 35 anys



- En els darrers 5 anys creixement interanual acumulat de mes de 3 punts sobre IPC català
- La declaració NO pot durar mes de 5 anys.
- No es d'aplicació en habitatges:
  - Habitatges de protecció oficial
  - Habitatges social,
  - Habitatges de caràcter assistencial
  - Habitatges de lloguer social obligatori.
  - En lloguers anteriors a l'1 de gener de 1995
  - En contractes de lloguer anterior a l'entrada en vigor de la Llei. Només en cas de renovació que suposi augment de la renda o ampliació de la durada del contracte.
  - En habitatges majors de 150 m<sup>2</sup>
- El preu de lloguer d'un habitatge inclòs en una àrea amb mercat d'habitatge tens es calcula en funció de **l'índex de referència de preus de Lloguer.**, es un indicador de consulta pública i que determina i difon el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en funció de les dades concretes de l'habitatge. El preu del lloguer no pot ser superior a **l'índex de competitivitat** si l'habitatge ha estat arrendat en els darrers 5 anys, que no s'aplica en els casos:
  - Relació de parentiu
  - Regim especial per determinar la renda**L'índex de garantia de competitivitat** es el preu del contracte anterior multiplicat per un índex de garantia de competitivitat, que cal consultar a l'INE. Aquest valor des de 2015 es 0%
- **El preu de referència** s'estableix a partir l'índex de referència de preus de Lloguer incrementat o minorat segons les característiques de l'habitatge. En cas de augment del 5% l'habitatge ha de disposar de 3 de les característiques següents:
  - Ascensor
  - Aparcament
  - Habitatge moblat
  - Calefacció refrigeració
  - Zona comunitària
  - Piscina
  - Conserge
  - Vistes especials
- Es obligació del propietari informar de del preu del Lloguer anterior PER ESCRIT I RESPONSABLEMENT.
- Es podrà sol·licitar a l'INCASOL la informació del contracte de Lloguer anterior.
- No s'aplica quan el propietari te ingressis inferiors a 2,5 IRCS (1480,30€ per a l'any 2020)
- La llei regula el càrrec de altres despeses com IBI, quota de comunitat de propietaris.



- També regula el preu de Lloguer en casa de habitatges després de obres de gran rehabilitació o obres de millora.
- **El règim de control i el règim sancionador** aplicables als supòsits d'incompliment d'aquesta llei són els que determina la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

## **5. CONSIDERACIONS I ALTRES INFORMACIONS**

A la pàgina web de l'agència de Habitatge hi ha una guia ràpida per conèixer la llei de contenció dels preus de Lloguer, que explica a efectes pràctics l'aplicació de la llei.

## **6. ACTUACIONS QUE DURÀ A TERME L'AJUNTAMENT**

El mercat de lloguer del municipi de Santa Perpètua de Mogoda està regulat bàsicament per la oferta i demanda. Hi ha molt poca oferta, qüestió que fa que els preus augmentin de manera desmesurada en funció dels barris i de les zones.

Aquest augment està lluny de facilitar l'habitatge a la població que en general ha de destinar més del 30-40% dels ingressos en la despesa de lloguer.

En aquest sentit es important considerar la implementació de les polítiques de habitatge per contribuir a estabilitzar i inclòs baixar les expectatives del mercat de lloguer privat.

Es plantegen les següents accions:

- Redacció del Pla local de Habitatge per definir, en una primera fase, la diagnosi de tan dels edificis de habitatges, antiguitat, estat de conservació i preus de compra i lloguer.

S'inclourà en la diagnosi l'estudi estadística de la població a nivell socio econòmic per tal de determinar quin es el llindar de les unitats familiars que tenen capacitat de accedir a un habitatge en el sector privat ja sigui de lloguer o de compra i altres unitats familiars que necessitaran la implementació de l'habitatge assequible.

Posteriorment, en el desenvolupament del propi Pla Local d'habitatge es definiran les línies de actuació i les accions corresponent per satisfer les necessitats de habitatge de les unitats familiars del nostre municipi, amb els mitjans que disposa el propi Ajuntament.

- Reforçar la captació d'habitatge privat per a la borsa de lloguer mitjançant incentius als propietaris.
- Promoure la construcció de habitatge de HPO en règim de lloguer. Tot i que les promocions siguin privades, cal encoratjar als propietaris cap a la determinació de lloguer assequible. A Santa Perpètua disposa del barri de can Filuà en el que el 50% del nombre de habitatges ha de ser de HPO.



- Implementació de ajuts a la rehabilitació i col·locació de ascensors en edificis plurifamiliar que ajudin a costejar les despeses extraordinàries dels propietaris i augmenti en nivell de habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica.
- Protocol de actuació i definició recursos per afrontar la problemàtica de l'habitatge ocupat sense títol habilitant.
- Mitjançant disciplina urbanística en matèria de habitatge instar als grans tenidors per que compleixin les obligacions de manteniment i conservació i es facin responsables de les ocupacions que han generat.
- Campanya informativa a tota la població del municipi pel compliment de la legislació en matèria de regulació del lloguer. L'Ajuntament farà divulgació del contingut de la Llei de contenció de preus de Lloguer mitjançant els sistemes de informació del que disposa i dins el terme municipal.
- Repàs dels preus de lloguer publicats a la xarxa per estudiar l'evolució dels preus.
- Encarregar a l'observatori Local la estadística de la evolució del preus de lloguer en els darrers anys segons base de dades públiques.
- Assessorament a les persones llogateres.
- L'Ajuntament farà divulgació del contingut de la Llei de contenció de preus de Lloguer mitjançant els sistemes de informació del que disposa i dins el terme municipal.

## 7. CONCLUSIÓ

Vista la informació aportada del contingut de la aprovar la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 24/2015 i 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

Vist que els preus de lloguer dels habitatges en el sector privat mantenen augments sostinguts en els anys que estan molt per sobre de la capacitat econòmica de les unitats familiars.

Vist que Santa Perpètua es un municipi que forma part de l'Àrea del mercat tens

Es proposa que l'equip de govern declari la voluntat d'exercir la iniciativa per efectuar una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.