

INFORME JURÍDIC

Assumpte: Expedient de Tramesa genèrica - Requeriment documentació declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

PEDRO A. GALLEGRO CAÑIZARES, secretari accidental de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, per incapacitat laboral temporal de la funcionària municipal adscrita al lloc de treball de Tècnica d'Habitatge i en absència d'altre personal tècnic a la Corporació amb capacitat per a l'emissió del present, i a petició de l'alcaldeessa emeto el següent

INFORME PRECEPTIU AMB LA RELACIÓ D'ACTUACIONS QUE EL MUNICIPI DURÀ A TERME PER ATENUAR O CAPGIRAR LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS

ANTECEDENTS I MOTIVACIÓ

L'accés a l'habitatge ha de ser un element central en les polítiques públiques per facilitar, potenciar i equilibrar la cohesió social als municipi. L'habitatge és la unitat fonamental de la realitat urbana de la qual forma part Sant Quirze del Vallès dins la Regió Metropolitana de Barcelona, i sobre la qual es construeixen bona part de les vides de la ciutadania del municipi. Així doncs, cal preservar i donar facilitats perquè les unitats de convivència de cadascun dels habitatges del poble puguin mantenir el seu habitatge habitual.

Durant les darreres dues dècades, l'accés a l'habitatge, ha estat un element central de les demandes de la ciutadania, i tanmateix, encara és un dels reptes pendents a resoldre per part de l'Administració. I és que, d'ençà de la crisi d'accés a l'habitatge de 2008, lluny de solucionar-se, s'ha cronificat entre les classes populars, especialment per l'increment dels preus del lloguer. Són massa les famílies que destinen més del 50% dels seus ingressos a l'habitatge. Una situació que s'ha agreujat arran de la crisi provocada per la pandèmia de la Covid-19, augmentant la gravetat de l'emergència residencial, en què les famílies han vist reduïts els seus ingressos exponencialment i, malgrat tot, no s'ha encarat la regulació de forma general respecte la qüestió de fons, la regulació dels preus.

Les polítiques d'habitatge han de facilitar que totes les persones puguin accedir a una llar independentment de la seva situació econòmica. Tot i que des del govern es té clar que, només augmentant el parc públic s'aconseguirà dotar el municipi d'un parc d'habitatge de lloguer assequible, les condicions de les darreres crisis econòmica i social generades per la bombolla immobiliària de 2008 i la Covid-19 de 2020 comporten la necessitat de prendre mesures que protegeixin un dret fonamental al conjunt de la ciutadania del poble i les persones que vulguin viure al municipi de Sant Quirze del Vallès.

Som un municipi que ja superem els 20.000 habitants. Municipi de la Regió metropolitana, amb un terme municipal contigu a les ciutats més importants de la segona corona metropolitana (Rubí, Cerdanyola, Sant Cugat del Vallès, Sabadell i Terrassa), tots ells municipis de gran demanda de lloguer, els quals sí que han estat reconeguts com a municipis amb habitatge tens.

Sant Quirze del Vallès, i 233 municipis més, estan inclosos al llistat de Municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada, segons la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

La determinació dels municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada, segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, es fa tenint en compte, com a mínim, les variables següents: nombre d'inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, producció d'habitatge protegit, estoc d'habitatges acabats sense vendre, lloguer mitjà contractual, renda familiar disponible bruta, llars joves, immigració econòmica, i variació de la població.

Respecte les competències municipals, l'article 66.3 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, estableix que el municipi té competències pròpies, entre d'altres, en matèria de promoció i gestió d'habitatges, d'acord amb allò establert a l'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, que determina les competències pròpies que el municipi exerceix en els termes de la legislació de l'Estat i de les comunitats autònomes.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge disposa que “els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta Llei, sens perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure” i “a més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local i les competències de control, inspecció, execució forçosa, sanció i altres que els reconeix aquesta Llei, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta Llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge”.

Així doncs, i malgrat les dificultats que tenen els ens públics per intercedir en la crisi econòmica i social que suposa per a les classes populars la limitació en l'accés de l'habitatge, s'hi afegeixen sense treva els condicionants de les crisis dels darrers anys. Per consegüent, i amb voluntat d'articular una resposta a l'emergència residencial, des de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès es treballen i es proposen una relació d'accions per donar resposta a la situació d'habitatge tens previstes en les polítiques municipals, els convenis interadministratius i les accions coordinades amb d'altres institucions.

Per consegüent, atesa la situació del mercat d'habitatge al municipi, atesa la seva àrea territorial i metropolitana d'influència, i atès que el municipi no va ser inclòs de facto en la relació de municipis declarats àrees amb mercat d'habitatge tens previstos a la Llei 11/2020, del 18 de desembre, 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, el ple ordinari municipal de Sant Quirze del Vallès de 22 de desembre de 2020 va aprovar l'expedient 29/2020/SQHAB “Petició de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens del municipi de Sant Quirze del Vallès, a la Generalitat de Catalunya i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya”.

Per aquest motiu, i responent a la petició feta, en data 05 de juliol de 2021, per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (N.R.G.E.2021010667), d'acord amb el què es determina en l'article 3 de la Llei 11/2020, del 18 de desembre, a fi de poder tramitar el procediment per a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, a més del què es determina també en l'article 4.1. "la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.", i d'acord amb el què s'ha exposat als punts anteriors, des de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès relacionem a continuació el decàleg d'accions que, com a mínim, es duen i es duran a terme durant els propers anys:

1. POUM. L'aprovació, properament, del nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal ha de permetre ampliar el parc públic d'habitatge municipal, amb l'objectiu de fons d'augmentar el parc públic municipal de lloguer al municipi.
2. PLH. L'adjudicació per part de Diputació de Barcelona del recurs tècnic per a la redacció del primer Pla Local d'Habitatge del Municipi ha de permetre diagnosticar i determinar un programa clar d'accions pel proper període 2023 – 2030.
3. Creació finestreta única en matèria d'habitatge. Desenvolupament del projecte Sant Quirze Habitatge per tal de facilitar l'accés a la informació i tràmits que requereixi la ciutadania des d'un únic punt.
4. Mesa de participació d'habitatge. L'òrgan creat el desembre de 2019 en què hi participen grups municipals, tècnics, entitats, agents del territori i ciutadania és l'espai de participació directa de les polítiques urbanes d'habitatge del municipi.
5. Oficina Local d'Habitatge. El nou conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, situa Sant Quirze del Vallès entre el municipis que tenen oficina pròpia d'atenció a la ciutadania pels diversos tràmits previstos al Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'agència de l'habitatge de Catalunya i l'ajuntament de Sant Quirze del Vallès relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge.
 - 5.1. Especialment, en Registre de Sol·licitants d'Habitatge Públic
 - 5.2. Gestió, tramitació i promoció de la prestació ajuts municipals i supralocals
 - 5.3. Espai físic propi per la òptima atenció ciutadana
6. Adscripció de l'habitatge públic al Fons d'habitatge social
7. Borsa Municipal d'Habitatge
 - 7.1. Borsa de mediació. Captació d'habitatge de tercers per la Borsa Municipal de lloguer assequible
 - 7.2. Registre de sol·licitants
 - 7.3. Borsa d'habitatges d'emergència residencial. L'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès va aprovar l'any 2020 un reglament propi per la gestió de la Mesa d'Habitatge d'Emergència Residencial

8. Servei d'Intervenció en el Deute Hipotecari
 - 8.1. El deute hipotecari
 - 8.2. El deute residual
 - 8.3. El deute de lloguer
9. Impuls a les polítiques urbanes del lloguer assequible
 - 9.1. Foment del Lloguer i Gestió d'habitatge assequible
 - 9.2. Reglament d'adjudicació d'habitatge d'emergència i de prioritització social
 - 9.3. Adquisició habitatge per Dret de Tanteig i Retracte per al lloguer social
 - 9.4. Subvencions al lloguer pel parc d'habitatge de lloguer al municipi
 - 9.5. Experiències pilot d'habitatge Compartit al Municipi
 - 9.6. Aplicació criteris 24/2015 al parc d'habitatges de la societat municipal
 - 9.7. Promoció d'habitatge públic de lloguer protegit
10. Impuls a l'habitatge cooperatiu

Per tot allò exposat i tenint en compte, el decàleg d'accions previstes per part del municipi de Sant Quirze del Vallès, així com per motius de coherència geogràfica, per la proximitat i pertinença a al pol industrial més important de Catalunya i per la demanda residencial forta i acreditada, entre d'altres factors, es fa palesa la necessitat que Sant Quirze del Vallès quedi inclosa i declarada com a Àrea amb Mercat d'Habitatge Tens d'acord amb una normativa d'un caràcter social tan important com la Llei 11/2020.

FONAMENTS DE DRET

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament 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.

CONCLUSIONS

INFORMAR al Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya dels projectes següents que donen resposta i conformitat a la petició realitzada el 5 de juliol de 2021 (N. R.G.E. 2021010667) als requeriments pertinents per poder tramitar el procediment per a la

declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens previst als articles 3 i 4 de la Llei 11/2020, de 18 de desembre:

1. POUM. L'aprovació, properament, del nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal ha de permetre ampliar el parc públic d'habitatge municipal, amb l'objectiu de fons d'augmentar el parc públic municipal de lloguer al municipi.
2. PLH. L'adjudicació per part de Diputació de Barcelona del recurs tècnic per a la redacció del primer Pla Local d'Habitatge del Municipi ha de permetre diagnosticar i determinar un programa clar d'accions pel proper període 2023 – 2030.
3. Creació finestreta única en matèria d'habitatge. Desenvolupament del projecte Sant Quirze Habitatge per tal de facilitar l'accés a la informació i tràmits que requereixi la ciutadania des d'un únic punt.
4. Mesa de participació d'habitatge. L'òrgan creat el desembre de 2019 en què hi participen grups municipals, tècnics, entitats, agents del territori i ciutadania és l'espai de participació directa de les polítiques urbanes d'habitatge del municipi.
5. Oficina Local d'Habitatge. El nou conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, situa Sant Quirze del Vallès entre el municipis que tenen oficina pròpia d'atenció a la ciutadania pels diversos tràmits previstos al Conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'agència de l'habitatge de Catalunya i l'ajuntament de Sant Quirze del Vallès relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge.
 - 5.1. Especialment, en Registre de Sol·licitants d'Habitatge Públic
 - 5.2. Gestió, tramitació i promoció de la prestació ajuts municipals i supralocals
 - 5.3. Espai físic propi per la òptima atenció ciutadana
6. Adscripció de l'habitatge públic al Fons d'habitatge social
7. Borsa Municipal d'Habitatge
 - 7.1. Borsa de mediació. Captació d'habitatge de tercers per la Borsa Municipal de lloguer assequible
 - 7.2. Registre de sol·licitants
 - 7.3. Borsa d'habitatges d'emergència residencial. L'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès va aprovar l'any 2020 un reglament propi per la gestió de la Mesa d'Habitatge d'Emergència Residencial
8. Servei d'Intervenció en el Deute Hipotecari
 - 8.1. El deute hipotecari
 - 8.2. El deute residual
 - 8.3. El deute de lloguer

9. Impuls a les polítiques urbanes del lloguer assequible
 - 9.1. Foment del Lloguer i Gestió d'habitatge assequible
 - 9.2. Reglament d'adjudicació d'habitatge d'emergència i de prioritització social
 - 9.3. Adquisició habitatge per Dret de Tanteig i Retracte per al lloguer social
 - 9.4. Subvencions al lloguer pel parc d'habitatge de lloguer al municipi
 - 9.5. Experiències pilot d'habitatge Compartit al Municipi
 - 9.6. Aplicació criteris 24/2015 al parc d'habitatges de la societat municipal
 - 9.7. Promoció d'habitatge públic de lloguer protegit
10. Impuls a l'habitatge cooperatiu

Aquest és el parer de la persona sotasignant, en absència de tècnic/a expert en la matèria, el qual es sotmet a qualsevol altre criteri millor fonamentat en dret.

Sant Quirze del Vallès, a data de la signatura.