

ALTRES DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS****AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA****RESOLUCIÓ DSO/3832/2021, de 23 de desembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens.**

Fets

1. En data 21.09.2020, es va publicar 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. Els articles 2, 3 i 5 d'aquesta norma regulen els requisits i el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens d'aquells municipis que es trobin en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti accedir-hi a tota la població.

2. En data 20.09.2021 es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 8505, la Resolució DSO/2812/2021, de 15 de setembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens.

3. En data 28.09.2021, es va publicar al DOGC n. 8511 la Resolució DSO/2873/2021, de 22 de setembre, de modificació de la Resolució DSO/2812/2021, de 15 de setembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens.

4. En aquestes resolucions, el secretari d'Habitatge i Inclusió Social va declarar com a àrea amb mercat d'habitatge tens els municipis següents: Blanes, Canet de Mar, Cardedeu, Figueres, la Garriga, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, el Masnou, Mataró, Mollet del Vallès, Olesa de Montserrat, Rubí, Sabadell, Salt, Sant Fruitós de Bages (en relació als nuclis de Sant Fruitós i Torroella de Baix, exclosos els nuclis de Pineda de Bages, de les Brucardes, i de la Rosaleda), Sant Pere de Ribes, Santa Perpètua de Mogoda, Sant Sadurní d'Anoia, Tarragona, Terrassa, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú.

5. Posteriorment, van sol·licitat ser declarats com àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis següents: Alella, Calafell, Castellar del Vallès, Dosrius, el Vendrell, Esplugu de Francolí, Granollers, Llagostera, Manlleu, Mont-roig del Camp, Olot, Palafrugell, Paret del Vallès, Pineda de Mar, Premià de Mar, Reus, Salou, Sant Feliu de Guíxols, Sant Fost de Campsentelles, Sitges, Vic, Vilassar de Mar.

6. D'acord amb l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, es va donar compliment al tràmit de consulta pública en els termes previstos a l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

7. En data 24.11.2021, al DOGC n. 8550, es va publicar l'anunci pel qual se sotmet a informació pública el procediment de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

8. Així mateix, en compliment de l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, es va donar audiència a les següents entitats:

- L'Institut Català del Sòl
- La Federació de Municipis de Catalunya (FMC)
- L'Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM).
- L'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS)
- El Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques.
- El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC).
- Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificacions de Catalunya.
- La Organització de Consumidors i Usuaris de Catalunya (OCUC).

CVE-DOGC-A-21361039-2021

- Els Col·legis d'agents de la propietat immobiliària de Catalunya.
- El Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya.
- La Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC).
- La Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya (FAVIBC).
- El Consell General de Cambres de la Propietat Urbana.
- La Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya.
- La Coordinadora de Fundacions d'Habitatges Socials (COHABITAC)
- L'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE).
- El Sindicat de Llogateres

9. Dins del termini concedit a l'efecte, van presentar al·legacions les següents entitats: la Cambra de la Propietat Urbana de Reus, el Col·legi d'agents de la propietat immobiliària de Girona i l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE).

Tal com preveu l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern, es va publicar al Portal de Transparència la memòria de valoració de les al·legacions efectuades, que ratifica el procediment i la relació dels municipis inclosos per a la declaració i que, per tant, no considera procedent acceptar les al·legacions presentades.

Fonaments jurídics

Primer.- D'acord amb l'article 3.1 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, la competència per efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, sense perjudici de la competència de l'Ajuntament de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en els àmbits territorials respectius.

Segon.- D'acord amb el Decret 244/2021, de 19 de juny, de modificació del Decret 21/2021, de 25 de maig, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competències dels departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, correspon al Departament de Drets Socials la competència sobre les polítiques d'habitatge, que inclouen la planificació territorial sectorial de l'habitatge; i d'acord amb l'article 1 del Decret 256/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament de Drets Socials, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya resta adscrita al departament, mitjançant la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Tercer.- Aquest procediment s'ha tramitat d'acord amb les previsions de l'article 3.5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, segons el qual per formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:

- a) Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- b) Un informe preceptiu de l'Ajuntament.
- c) L'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- d) Una relació de les actuacions que es duren a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

Quart.- Així mateix, s'han tingut en compte els requisits previstos en els articles 2 i 5 de la Llei 11/2020, per poder declarar un municipi o part d'ell com àrea amb mercat d'habitatge tens.

L'article 5 de la Llei 11/2020 recull de forma expressa que la declaració requereix complir el següent requisit:

CVE-DOGC-A-21361039-2021

“La declaració d'un municipi o d'una part de municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge”.

Aquest índex va ser aprovat per l'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, que establí al seu annex la relació de municipis on és aplicable. Aquesta relació de municipis, ha estat actualitzada per la Resolució TES/2318/2020, de 22 de setembre, per la qual s'actualitza la relació dels municipis de Catalunya on és aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

Dels municipis que han exercitat la iniciativa per efectuar la declaració, no consten en el llistat de la Resolució TES/2318/2020, de 22 de setembre, els següents:

Alella, Dosrius, Espluga de Francolí, Mont-roig del Camp i Sant Fost de Campsentelles

Per tant, aquests 5 municipis no poder ser declarats com a àrees de mercat d'habitatge tens, per no complir amb el requisit previst a l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

Cinquè.- D'altra banda, l'article 2 de la Llei 11/2020 recull una sèrie de condicions que, per si soles o conjuntament, justifiquen que un municipi o part d'ell es troba en una situació de risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible, i, per tant, pot ser declarat com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Aquestes condicions són les següents:

- a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- b) 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 que 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.
- c) 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 per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Tal com consta al quadre de l'Annex II de la memòria justificativa, els següents municipis que han instat aquest procediment, i que compleixen amb el requisits previst a l'article 5, també donen compliment, com a mínim, a un dels paràmetres previstos a l'article 2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, per poder acreditar una situació de risc que justifica la seva declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens:

Calafell, Castellar del Vallès, el Vendrell, Granollers, Llagostera, Manlleu, Olot, Palafrugell, Pareds del Vallès, Pineda de Mar, Premià de Mar, Reus, Salou, Sant Feliu de Guíxols, Sitges, Vic, i Vilassar de Mar.

Sisè. D'acord amb l'article 4.2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'indicar la durada del règim corresponent, que no pot excedir de cinc anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Els següents municipis han sol·licitat, de forma motivada, una durada de la seva declaració com a àrea tensa de 5 anys:

Calafell, Granollers, Llagostera, Manlleu, Olot, Pineda de Mar, Premià de Mar, Reus,

Salou, Sant Feliu de Guíxols, Sitges, Vilassar de Mar.

Així mateix, el municipi de Vic ha sol·licitat una durada per a la seva declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens, d'1 any.

Pel que fa a la resta de municipis afectats que no s'han pronunciat al respecte, es considera adient establir un termini de 3 anys, tenint en compte que els efectes d'aquesta Llei encara no s'han consolidat, i que l'evolució del mercat de lloguer es troba actualment subjecte a les alteracions derivades de les conseqüències econòmiques de la pandèmia provocada pel COVID 19.

Setè.- Les disposicions addicionals primera i segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, recullen les

CVE-DOGC-A-21361039-2021

possibilitat que la declaració també inclogui l'aplicació de percentatges correctors sobre els límits màxims i mínims establerts per aquesta llei per a la determinació de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge, així com la possibilitat d'excloure del règim de contenció de rendes, aquells habitatges de gran superfície.

Dels municipis que han instat la declaració, només Olot i Reus han sol·licitat la minoració en un 5 % del límit màxim establert per a la determinació de la renda dels contractes de lloguer. La justificació d'aquesta mesura resulta de les dades que consten en la memòria justificativa i en els informes aportats pels municipis respectius.

Pel que fa a la previsió d'excloure del règim de contenció de rendes els habitatges de gran superfície, prevista a la disposició addicional segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, ates el caràcter residual dels contractes de lloguer d'aquest tipus d'habitatges dins del mercat de lloguer d'habitatges, es considera adequat aplicar aquesta exclusió a tots els municipis objecte del present procediment.

De conformitat amb tot el que s'ha exposat,

Resolc:

1. Aprovar la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens dels municipis següents:

Municipi	Àmbit	Durada	Minorar 5%(*)	Exclusió hab. gran sup.(**)
Calafell	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Castellar del Vallès	Tot el municipi	3 anys	NO	SI
El Vendrell	Tot el municipi	3 anys	NO	SI
Granollers	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Llagostera	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Manlleu	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Olot	Tot el municipi	5 anys	SI	SI
Palafrugell	Tot el municipi	3 anys	NO	SI
Parets del Vallès	Tot el municipi	3 anys	NO	SI
Pineda de Mar	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Premià de Mar	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Reus	Tot el municipi	5 anys	SI	SI
Salou	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Sant Feliu de Guíxols	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Sitges	Tot el municipi	5 anys	NO	SI
Vic	Tot el municipi	1 any	NO	SI
Vilassar de Mar	Tot el municipi	5 anys	NO	SI

CVE-DOGC-A-21361039-2021

(*) Minorar en un 5 % el límit màxim establert per a la determinació de la renda dels contractes de lloguer, d'acord amb la disposició addicional primera de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, i segons l'apartat 4 de la memòria.

(**) Exclusió del règim de contenció de rendes regulats per la Llei 11/2020, del 18 de setembre, d'aquells habitatges que tinguin una superfície útil superior als 150 m², d'acord amb la disposició addicional segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, i segons l'apartat 4 de la memòria.

D'acord amb l'article 4.1 de la Llei 11/2010, del 18 de setembre, aquesta declaració inclou la relació de les actuacions i mesures que la Generalitat de Catalunya i els municipis declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens portaran a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, les quals consten a la memòria tècnica i als diferents informes preceptius dels ajuntaments dels municipis afectats.

L'entrada en vigor de la declaració com àrees amb mercat d'habitatge tens d'aquests municipis és el 22 de setembre de 2021.

2. Denegar la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens dels municipis següents, per no reunir el requisit de l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre:

Alella, Dosrius, Espluga de Francolí, Mont-roig del Camp i Sant Fost de Campsentelles.

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva publicació, d'acord amb l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o un recurs contenciós administratiu davant l'òrgan judicial que sigui competent, segons els criteris de distribució competencial previstos a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos, a comptar de l'endemà de la seva publicació.

Barcelona, 23 de desembre de 2021

Carles Sala i Roca

Secretari d'Habitatge i Inclusió Social

Departament de Drets Socials

(21.361.039)