



**Agència de l'Habitatge  
de Catalunya**

**MEMÒRIA DE VALORACIÓ DE LES AL·LEGACIONS PRESENTADES EN ELS  
TRÀMITS DE CONSULTA, AUDIÈNCIA I INFORMACIÓ PÚBLICA DEL  
PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ D'AREES AMB MERCAT D'HABITATGE TENS**

**A. INTRODUCCIÓ:**

D'acord amb l'article 3 de la 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, s'ha tramitat per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

La lletra c) de l'apartat 5 de l'article 3 de la Llei 11/2020 disposa que en la tramitació d'aquest procediment s'observaran els tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

En aplicació d'aquest precepte, en data 20.07.2021, al DOGC n. 8461, es va publicar l'anunci pel qual se sotmet a informació pública el procediment de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, sense que s'hagi presentat cap al·legació per part de la ciutadania

També 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, al portal Participa de la Generalitat de Catalunya, on tampoc s'han presentat al·legacions o observacions.

Així mateix, es va dur a terme el corresponent tràmit d'audiència, durant el qual han presentat al·legacions les següents entitats:

El Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, l'Associació d'Agents Immobiliaris de Barcelona, Col·legi d'agents de la propietat immobiliària de Girona i l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE).

Aquesta memòria s'emet en compliment del que disposa l'article 64.5 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

**B. VALORACIÓ DE LES AL·LEGACIONS DEL CONSELL GENERAL DE CAMBRES  
DE LA PROPIETAT URBANA DE CATALUNYA:**

1. **Al·legació:** El termini de participació de la ciutadania i de les entitats afectades en l'elaboració de disposicions reglamentàries ha de ser de, com a mínim, d'un mes.

**Resposta:** L'article 3.5 de al Llei 11/2020, del 18 de setembre, disposa que en el procediment per a formular la declaració d'un àrea amb mercat d'habitatge tens la

Diputació, 92  
08015 Barcelona  
Tel. 93 228 71 00  
Fax 93 228 71 05  
agenciahabitatge.gencat.cat



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 1 de 10

declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens cal observar els tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

Aquest tràmit es troben regulats en els articles 66 bis, 67 i 68 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic de les administracions públiques de Catalunya així com a l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Mentre que l'article 66 bis de la Llei 26/2010 fa referència a la consulta pública prèvia a l'inici del procediment, l'article 69 de la Llei 19/2014, desenvolupat per l'article 42 del Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre transparència i el dret d'accés a la informació, fa referència al tràmit de consulta participativa ciutadana, en virtut del qual es publica al Portal de transparència la iniciació de la tramitació, junt amb les memòries i documentació complementària.

Aquest tràmit no està subjecte a cap termini, i, en el present cas, l'Agència ha atorgat un termini del 15.07.2021 al 30.07.2021 per presentar aportacions.

Aquest termini de 15 dies es justifica en el caràcter d'urgència que s'ha hagut d'aplicar a la tramitació del procediment de declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, motivat per raons d'interès públic per evitar situació d'inseguretat jurídica que provocaria la pèrdua de vigència de la declaració transitòria el proper 22 de setembre, en virtut de la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020.

Pel que fa als tràmits de participació i informació pública, els propis articles 67 i 68 de la Llei 26/2010 preveuen la possibilitat de reduir-los fins a un mínim de 7 dies hàbils si raons degudament motivades així ho justifiquen.

- 2. Al·legació:** L'Agència ha de garantir que els Acords plenaris dels Ajuntaments que han exercit la iniciativa s'hagin de subjectar també al tràmit de consulta, audiència i informació pública en cadascun dels termes municipals.

**Resposta:** L'article 3 de la Llei 11/2020 preveu la subjecció a consulta, audiència i informació pública del procediment de declaració tramitats per la Generalitat, l'AMB o l'Ajuntament, però no en relació a l'Acord municipal mitjançant el qual l'ens local manifesta la seva voluntat d'iniciar el procediment. La Llei només preveu que aquesta manifestació de voluntat es materialitzi a través d'un acord del ple de la corporació municipal, però no exigeix que aquest acord s'hagi de sotmetre a requisits addicionals als que preveu la normativa reguladora de l'administració local per a l'adopció dels acords dels seus òrgans de govern.

- 3. Al·legació:** La documentació referent a les sol·licituds dels diferents municipis, exposada a la pàgina web de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, en el moment de la publicació en el DOGC de la informació pública (20/07/21) era incompleta. No hi havia els informes preceptius de Canet de Mar, La Garriga, Sabadell (només instància), Sant Fruitós de Bages, Sant Sadurn d'Anoia, Terrassa, Mollet del Vallès, Palafolls, Sant Julià de Ramis i Viladecavalls. Alguns dels informes figuren a la web amb posterioritat al 26/07/21. A data d'avui, dia final del termini d'informació pública,



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 2 de 10

**Agència de l'Habitatge  
de Catalunya**

falten Sant Sadurní d'Anoia, Palafolls, Sant Julià de Ramis, i de Sabadell hi figura tant sols la instància.

**Resposta:** Tal com es fa constar a la Memòria, no tots els Ajuntaments van presentar inicialment la documentació establerta a l'article 3 Llei 11/2020, de manera que es els informes es van anar publicant a mesura que els ajuntaments els anaven trametent. Per aquest motiu en data 05.07.2021, es va emetre el corresponent requeriment a tots aquells municipis que encara no havien presentat la documentació preceptiva.

Actualment encara s'han de rebre els informes corresponents a Sant Sadurní d'Anoia, Palafolls, Sant Julià de Ramis, i Viladecavalls ( aquests tres darrers municipis no compleixen amb el requisits de l'article 5 de la Llei 11/2020, tal com es fa constar a la memòria) . Pel que fa a Sabadell, consta publicat des del 09.07.2021 al web de l'Agència, la instància, la memòria i els diferents informes justificatius, en un únic document, tal i com va trametre l'Ajuntament.

4. **Al·legació:** En alguns informes no hi consta la justificació del compliment de les condicions previstes a la Llei 11/2020 per a la declaració d'àrea de mercat tens.

**Resposta:** D'acord amb el quadre que s'adjunta sobre el contingut dels informes municipals, els municipis que no justifiquen el compliment d'alguna de les condicions de l'article 2 de la Llei 11/2020 per poders ser declarats àrea tens són els següents:

- La Garriga: l'informe s'inclou a l'Acord del Ple, on, si bé només es fa constar la relació d'actuacions previstes per l'Ajuntament per atenuar la situació de mercat tens a la memòria elaborada per l'Agència sí que consta degudament justificat el seu compliment dels requisits de l'article 2.
- Palau Solità i Plegamans: No compleix els requisits de l'article 5 per poder ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens.
- Sant Quirze del Vallès: Tampoc compleix els requisits de l'article 5 per poder ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens.
- Santa Perpètua de la Mogoda :si bé és cert que no aporta dades per justificar el compliment d'aquests requisits, a la memòria elaborada per l'Agència sí que consta degudament justificat el seu compliment.

5. **Al·legació:** La justificació del compliment de les condicions previstes en la Llei 11/2020 és molt deficient:

**Resposta:** La Llei exigeix el compliment de com a mínim una de les tres condicions previstes a l'article 2. En la memòria s'analitzen les dades de cada municipi en

Diputació, 92  
08015 Barcelona  
Tel. 93 228 71 00  
Fax 93 228 71 05  
agenciahabitatge.gencat.cat

**Generalitat  
de Catalunya**

Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 3 de 10

relació a cadascun dels paràmetres legalment previstos per poder ser declarats àrea amb mercat d'habitatge tens, i es constata que tots els municipis que han instat aquest procediment i que compleixen amb el requisits previst a l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, també compleixen, com a mínim, amb un dels paràmetres previstos a l'article 2 d'aquesta norma, per poder acreditar una situació de risc que justifica la seva declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Amb la qual cosa, es considera que s'ha justificat correctament la determinació d'aquests municipis com a àrees amb mercat d'habitatge tens.

6. **Al·legació:** Els indicadors per calcular l'esforç de les famílies en el mercat de lloguer són la renda familiar disponible bruta per habitant, publicada per L'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), i el lloguer mitjà d'un habitatge familiar amb la superfície mitjana. Aquest càlcul comporta que la taxa d'esforç superi en tots els casos el 30% i doni una visió distorsionada de la realitat del mercat de lloguer d'habitatge de Catalunya. Si s'utilitza la renda familiar disponible publicada per l'INE, per 2018 i el preu dels nous contractes de lloguer tenint en compte la grandària de les llars, en cap municipi -inclòs Barcelona- supera el 30%.

**Resposta:** El fet d'utilitzar les dades que consten a l'IDESCAT com a font estadística per tal de valorar el compliment d'aquests requisits es justifica pel fet que l'IDESCAT és l'organisme estadístic de la Generalitat de Catalunya, que té com a missió proveir d'informació estadística i coordinar el Sistema estadístic de Catalunya.

Així doncs, com a organisme especialitzat en estadística de la Generalitat de Catalunya, té, entre d'altres, els objectius següents:

- Planificar, produir i difondre l'estadística oficial d'acord amb els estàndards europeus i internacionals i, en particular, el Codi de bones pràctiques de les estadístiques europees.
- Coordinar i garantir la qualitat de l'estadística produïda per tots els organismes que formen part del Sistema estadístic de Catalunya.
- Donar suport a les administracions en l'avaluació de polítiques i en el desenvolupament i ús de sistemes d'informació adequats per al seu seguiment i control.

D'altra banda, en la valoració del compliment del requisit definit a l'article 2.b) de la Llei 11/2020, sobre el pes del lloguer en l'economia familiar, s'han pres com a referència les dades sobre el lloguer mitjà contractual publicades per la mateixa Generalitat, que són les mateixes que s'han emprat per valorar el compliment de la resta de requisits previstos a l'article 2.a) d'aquesta norma.



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 4 de 10



**Agència de l'Habitatge  
de Catalunya**

7. **Al·legació:** La gran part dels municipis no inclouen cap dada sobre les actuacions previstes en el termini sol·licitat de vigència de la declaració d'àrea tensa.

**Resposta:** L'article 4 de la Llei 11/2020 només preveu que la declaració inclogui "una relació de les actuacions" que es duren a terme durant el seu període de vigència per atenuar o capgirar la situació de mercat tens, però la Llei no exigeix que es concreti l'abast, pressupost i durada d'aquestes mesures.

### **C.VALORACIÓ AL·LEGACIONS DE L'ASSOCIACIÓ D'AGENTS IMMOBILIARIS DE BARCELONA**

1. **Al·legació:** Defecte de forma en la tramitació, ja que s'atorga el tràmit d'audiència per 7 dies sense exposar les raons que ho justifiquen, tal com preveu l'article 57.4 de la Llei 26/2010.

**Resposta:** Tal com consta en l'ofici pel qual es va atorgar el corresponent tràmit d'audiència, aquest tràmit es va concedir pel termini de 7 dies hàbils previst a l'article 67.4 de la Llei 26/1010, "per raons d'interès públic en atenció a les especials circumstàncies del procediment". Aquestes raons estan exposades en el mateix cos de l'ofici segons el qual "D'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, es declaren de forma transitòria, com 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. Aquesta declaració transitòria té una durada d'un any, a comptar de l'entrada en vigor de la Llei, i, per tant, deixarà de tenir efectes, si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha formulat una nova declaració."

Per tant, l'aplicació de la tramitació d'urgència consta degudament justificada i respon a la necessitat d'evitar una situació d'inseguretat jurídica que provocaria la pèrdua de vigència de la declaració transitòria el proper 22 de de setembre, en virtut de la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020.

2. **Al·legació:** L'exigència de que es compleixi qualsevol de les tres condicions previstes a l'article 2 perquè una zona tingui la consideració d'àrea tensa fa difícil excloure'n municipis o zones. L'aplicació de l'índex de referència mig, sense tenir en compte el ventall entre l'índex alt i el baix distorsiona la realitat del mercat i en conseqüència la qualificació de tensa d'una zona.

**Resposta:** Aquesta al·legació no fa referència al procés de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens; sinó que qüestiona el propi articulat de la Llei 11/2020, la qual ja va ser sotmesa al corresponent tràmit d'audiència i informació pública en els seus moments i per tant, no pot objecte de revisió en aquest procediment.

Diputació, 92  
08015 Barcelona  
Tel. 93 228 71 00  
Fax 93 228 71 05  
agenciahabitatge.gencat.cat



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 5 de 10

3. **Al·legació:** Les dades de referència que s'han fet servir a la Memòria justificativa per determinar el compliment dels requisits de l'article 2 són insuficients o no es corresponen amb les que la Llei demana:

Per al càlcul dels requisits de l'article 2 s'ha tingut en compte l' Estadística del mercat de lloguer a Catalunya, elaborada pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori del mes de febrer de 2021. Aquesta estadística contempla com a dades de referència per al seu estudi la "superfície mitjana de l'habitatge llogat" i la "renda mitjana per superfície". D'acord amb la nota metodològica sobre aquestes estadística publicada al web, la "superfície mitjana de l'habitatge llogat" s'ha extret del cadastre quan la llei parla de m<sup>2</sup> útils que és una dada que consta a les cèdules d'habitabilitat, i per al càlcul de "la renda mitjana per superfície" només s'han tingut en compte les dades d'aquells municipis dels que es disposa d'informació sobre la superfície de l'habitatge llogat.

**Resposta:** En primer lloc, cal tenir present que les dades que s'han utilitzat de l'estadística del mercat del lloguer del Servei d'Estudis i Documentació i Habitatge de la Secretaria competent en matèria d'habitatge, per determinar el compliment dels requisits de l'article 2 de la Llei 11/2020 són les dades relatives a la mitjana dels preus dels lloguers, tal i com literalment estableix aquest article 2, que és un concepte diferent al del preu m<sup>2</sup> al·legat. Per tant, el debat sobre si han de ser m<sup>2</sup> útils o construïts és un debat estèril, que no infereix en aquest procediment, atès que el paràmetre que imposa la Llei 11/2020 és un altre: la mitjana del preu dels lloguers, que és precisament el paràmetre s'ha utilitzat per determinar els municipis que poden ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens.

Així doncs, no s'ha confondre la finalitat de l'article 7 de la Llei 11/2020, que a l'hora de determinar el preu de referència estableix que l'índex de referència s'aplica a la superfície útil de l'habitatge; amb la finalitat de l'article 2, que a l'hora de determinar els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens estableix que aquests requisits van vinculats a la mitjana del preu dels lloguers.

En qualsevol cas, cal considerar que l'estadística del mercat de lloguer efectuada pel Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge esmentat és una actuació inclosa dins del Pla estadístic de Catalunya, aprovat per la llei 5/2016, del 23 de desembre, el qual té com a entitat col·laboradora la Direcció General del Cadastre.

El Pla Estadístic de Catalunya té com a finalitat ordenar i planificar l'estadística oficial de Catalunya, i emmarcar la col·laboració de les institucions i òrgans que formen el Sistema estadístic de Catalunya, així com la col·laboració de l'IDESCAT amb altres entitats i organismes, tant autonòmics com estatals, europeus i internacionals, per fer-ne un sistema coherent, homogeni i comparable amb els del seu entorn.

Finalment, cal esmentar que la sèrie estadística elaborada pel Servei d'Estudis sobre el mercat de lloguer és una sèrie que està consolidada des de fa més de 20 anys, i que té múltiples funcionalitats, de manera que el seu àmbit d'aplicació no es limita només a les finalitats de la Llei 11/2020; sinó que té un àmbit d'aplicació molt més general.



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 6 de 10

**Agència de l'Habitatge  
de Catalunya**

4. **Al·legació:** El fet que municipis amb alta concentració de població com són l'Hospitalet de Llobregat i Cerdanyola del Vallès no hagin instat la declaració d'àrea tensa evidència que aquesta declaració pot produir greus desequilibris territorials i conseqüències imprevisibles en el moviment de la població i en el mercat de lloguer.

**Resposta:** L'Hospitalet de Llobregat i Cerdanyola del Vallès sí han instat la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, però la seva declaració ha estat formulada en un segon procediment. En total, l'AMB ha declarat 34 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona que van instar la declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens. L'AMB ha tramitat les corresponents sol·licitus en aplicació de la competència atribuïda per l'article 3.2.b) de la Llei 11/2020 per poder efectuar aquesta declaració respecte dels municipis que la integren per una durada de 5 anys.

Així mateix, l'Ajuntament de Barcelona, en exercici de les competències atribuïdes per l'article 3.2.a) de la Llei 11/2020, està tramitant la declaració de tot l'àmbit municipal de Barcelona com a àrea amb mercat d'habitatge tens també per una durada de 5 anys.

Per tant, dels 36 municipis que integren l'AMB, únicament no s'ha tramitat la declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens respecte de Badia del Vallès.

5. **Al·legació:** Les noves circumstàncies emergides durant la crisi sanitària de la Covid -19, que ha provocat una baixada del preu del lloguer així com el trasllat de població fora dels grans nuclis urbans amb la implementació del teletreball, haurien de quedar analitzades i recollides en la memòria.

**Resposta:** Aquesta és una al·legació genèrica, que no ve suportada per cap dada per part de l'Associació d'Agents Immobiliaris, que no prova, ni tampoc detalla quin són aquests efectes.

D'altra banda, cal fer esment a l'exposició de motius del recent Reial Decret-Llei 16/2021, de 3 d'agost, pel qual s'adopten mesures de protecció social per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica, segons la qual:

*“Los últimos datos de Eurostat muestran la importante sobreexposición financiera al pago del alquiler que caracteriza nuestro país: un 37,4 por ciento de las personas que viven en alquiler a precio de mercado destinan más de un 40 por ciento al pago del alquiler, frente a la media de sobreexposición financiera al pago del alquiler registrada en el conjunto de la Unión Europea, que se sitúa en el 24,2 por ciento; es decir, un porcentaje ligeramente superior al 12 por ciento, según datos de 2019. Ello implica que cualquier variación en alguno de los dos elementos que determinan dicho indicador, como son los ingresos de los hogares, especialmente afectados en*

Diputació, 92  
08015 Barcelona  
Tel. 93 228 71 00  
Fax 93 228 71 05  
agenciahabitatge.gencat.cat

**Generalitat  
de Catalunya**

Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 7 de 10

*el actual contexto, y la renta del alquiler, sitúan a las personas y hogares afectados en un claro riesgo de exclusión residencial.”*

**D.VALORACIONS AL·LEGACIONS DEL COL·LEGI D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA DE GIRONA**

Ha efectuat les mateixes al·legacions 2, 3, i 5 que l'Associació d'Agents Immobiliaris de Barcelona i, per tant, es donen per reproduïdes les respostes.

1. **Al·legació:** Pel que fa als municipis de l'àmbit territorial del Col·legi que han instat la declaració d'àrea tensa, Figueres, Blanes, Girona i Salt, no es poden considerar com àrees tensionades ja que la mitjana del lloguer d'aquests municipis està per sota del preu mitjà de lloguer de Catalunya.

**Resposta:** D'acord amb les dades que consten en la memòria, i que han estat obtingudes de fonts d'informació estadística oficials, tots aquests municipis compleixen, com a mínim, amb un dels requisits previstos a l'article 2 de la Llei 11/2020 per a ser considerats àrees amb mercat d'habitatge tens.

2. **Al·legació:** Pel que fa a Sant Julià de Ramis, que també ha sol·licitat la declaració com àrea tensa, no disposa de resultats de l'índex de referència de preus al lloguer.

**Resposta:** A la Memòria elaborada per l'Agència, Sant Julià de Ramis ja consta dins del llistat dels municipis que no compleixen els requisits de l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, per poder ser declarats com àrea de mercat d'habitatge tens, atès que no consten en el llistat de 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.

**E.VALORACIÓ AL·LEGACIONS DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D'EDIFICIS DE CATALUNYA (APCE)**

1. **Al·legació:** En diversos municipis no es justifica de forma suficients el compliment dels requisits per ser declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens, atès que en la gran majoria dels municipis no consta acreditada la memòria justificativa a la que fa referència l'article 3.5.a) de la Llei 11/2020 i tampoc es dona compliment a l'article 4.1 de la Llei 11/2020.

**Resposta:** Aquesta memòria l'elabora l'òrgan competent per formular la declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens, mentre que els Ajuntaments dels municipis afectats han de presentar un informe preceptiu, tal com exigeix l'article 3.5.c).



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 8 de 10





Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

Tots els municipis que han instat la declaració ( tret de Mollet) inclouen en el seu informe preceptiu un llistat de les actuacions que duren a terme durant el període de vigència del règim de contenció de rendes per atenuar o capgirar la situació de mercat tens.

2. **Al·legació:** La petició d'alguns municipis d'aplicar el percentatge corrector del 5% previst a la disposició addicional primera de la Llei 11/2020 no consta suficientment motivada, tal com exigeix la norma, i pot tenir efectes perjudicials pel mercat del lloguer, especialment en aquells municipis petits amb una oferta de lloguer limitada.

**Resposta:** Només el Masnou, Rubí i Olesa de Montserrat han sol·licitat la minoració en un 5 % del límit màxim establert per a la determinació de la renda dels contractes de lloguer i ho han justificat en els seus informes.

Concretament, Rubí justifica la mesura en els següents termes:

*"Aquesta mesura es justifica pel gran increment de les rendes de lloguer en els darrers 5 anys al municipi, d'un 44,28 %, i per l'empitjorament de les condicions socioeconòmiques de les llars com a conseqüència dels efectes socioeconòmics de la pandèmia de la COVID-19. A febrer de 2021 Rubí registrava 5.717 persones aturades, 1.059 més que en el mateix període de 2020 (+18,52%); el que representa una taxa d'atur del 13.52%. Com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19, les previsions del mercat de lloguer no apunten a un increment de les rendes a curt termini".*

Olesa de Montserrat, exposa en el seu informe la següent justificació per sol·licitar l'aplicació d'aquesta mesura:

*" Aquesta mesura es proposa pel reduït nombre d'habitatges de lloguer al municipi, que se situa en un 12,05% en front del 21,03% respecte del conjunt de Catalunya. Olesa de Montserrat ha experimentat un augment sostingut dels preus dels lloguers d'habitatge des de l'any 2014 (+31,96% entre 2014 i 2020).*

*El nombre de contractes de lloguer formalitzats ha anat disminuint des de 2017 fins al nivell registrat l'any 2011.*

*L'atur al municipi, l'abril de 2021 ascendeix al 13,95%, amb una variació del +5,05% entre els anys 2017-2021 (font: Programa HERMES de la Diputació de Barcelona)."*

Diputació, 92  
08015 Barcelona  
Tel. 93 228 71 00  
Fax 93 228 71 05  
agenciahabitatge.gencat.cat



Generalitat  
de Catalunya



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 9 de 10

Per la seva banda, el Masnou també justifica l'aplicació d'aquesta mesura d'acord amb els següents arguments :

*" Els preus del lloguer en el municipi del Masnou van experimentar un fort augment entre els anys 2015 i 2019, que posteriorment s'ha mantingut de forma sostinguda.*

*Malauradament el nivell d'ingressos dels residents en el municipi no van experimentar un ritme de creixement similar als preus del lloguer. Aquesta circumstància ha provocat que l'esforç de les famílies per a mantenir l'habitatge s'hagi incrementat a un nivell gairebé insostenible. Moltes famílies han hagut de marxar del municipi cercant lloguers més econòmics en poblacions dels voltants, aquesta tendència s'accentua amb els joves que justament són la capa de la població amb salaris més baixos i feines més precàries.*

*El compromís municipal amb el dret a l'habitatge ha portat al consistori a editar unes línies d'ajuts municipals per a poder ajudar a les famílies a mantenir el seu habitatge."*

3. **Al·legació:** L'Exclusió dels habitatge de gran superfície del règim de contenció de rendes previst a la disposició addicional segona hauria de ser automàtica en tots els municipis declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens.

**Resposta:** El punt 4 de la memòria justificativa ja contempla aplicar aquesta mesura a tots els municipis declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens.

Jaume Fornt i Paradell

Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya



Doc. original signat per:  
Jaume Fornt i Paradell  
13/09/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0162Y2GU0KW4V1WK08C2EPNA6N3AZMOJ

Data creació còpia:  
14/09/2021 09:26:58

Data caducitat còpia:  
14/09/2024 00:00:00

Pàgina 10 de 10