



**Agència de l'Habitatge
de Catalunya**

Resolució per la qual s'amplia el programa Reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per al reallotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social.

Per resolució de data 1 de desembre de 2020 del president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es va aprovar el desenvolupament del programa *Reallotgem.cat* de l'Agència per al reallotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social, la posada en marxa del qual va ser aprovada, el 26 de novembre de 2020, pel Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, prioritza el desenvolupament dels programes socials per part de la Generalitat de Catalunya i defineix un gran eix social d'actuació per facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial, amb l'objectiu d'evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics, de facilitar l'accés a l'habitatge en condicions assequibles, i d'incentivar l'entrada al mercat de lloguer d'habitatges desocupats.

L'article 9 de l'esmenat Decret estableix com a una de les finalitats dels programes socials d'habitatge estimular les persones físiques o jurídiques propietàries d'habitatges buits perquè els posin en el mercat del lloguer, preferentment adreçat a persones amb necessitats especials, així com impulsar un sistema de mediació de l'Administració Pública per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social.

L'article 74 del mateix Decret determina que la Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, com a òrgan col·legiat de l'Agència, és competent en la proposta d'adjudicació d'habitatges propietat o gestionats per la mateixa Agència, en casos d'emergència econòmica o social. A més, pot proposar l'adjudicació de qualsevol altre habitatge quan ho demanin altres propietaris d'habitatges protegits, amb aquesta finalitat. Així mateix, preveu que la Mesa de l'Agència, per emetre les seves propostes, es coordinarà amb altres meses d'àmbit local existents, amb els serveis socials municipals, i amb entitats socials que treballin en aquesta matèria al municipi, per trobar solucions conjuntes davant de situacions d'emergències econòmiques i socials.

L'actual programa *Reallotgem* es va posar en marxa per captar habitatges buits, en condicions d'habitabilitat, que l'AHC lloga directament i amb la finalitat de reallotjar els casos de Mesa d'Emergència (de Catalunya i Meses pròpies) amb resolució favorable i pendents de reallotjament, davant la manca d'habitatge protegit, públic o de gestió social per a poder cobrir aquests casos. Malgrat les facilitats i estímuls que comporta el programa *Reallotgem.cat*, hem pogut comprovar al llarg d'aquests mesos de funcionament les dificultats de mobilitzar a través dels Ens Locals els habitatges suficients per donar resposta a les famílies que precisen d'un allotjament alternatiu.

S'evidencia doncs, que els esforços que és realitzen per a trobar una solució digna i adequada a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial fruit d'un desnonament, no són encara eficients per evitar una etapa transitòria entre el llançament i el nou allotjament, que per la seva durada, suposa un augment del patiment

de les persones afectades, i a la vegada, genera noves dificultats a l'Administració per aconseguir una nova llar. És per això, que considerem que la prevenció a la pèrdua de l'habitatge habitual ha d'integrar-se a l'estratègia per intentar evitar que cada cop siguin més les persones que formin part de la llista per aconseguir un habitatge digne.

A més, les incerteses al voltant dels mecanismes legislatius per evitar desnonaments, no permeten a hores d'ara afirmar que suposin una solució estable i definitiva per les persones vulnerables.

Davant d'aquestes circumstàncies, cal cercar fórmules alternatives que ens permetin mantenir a les famílies en el seu habitatge, i poder minimitzar l'impacte dels desnonaments, i alhora donar estabilitat a aquestes persones perquè puguin reconduir la seva situació de risc d'exclusió residencial, i afrontar tres objectius prioritaris:

1. Aturar desnonaments.
2. Mantenir a la família en el mateix habitatge.
3. Reduir l'increment de casos pendents de resoldre procedents de les Meses d'Emergència.

Fins ara, el programa *Reallotgem.cat* cercava habitatges buits per reallotjar els casos de les Meses, però en aquest moment cal l'ampliació del programa per captar habitatges amb persones que ja siguin residents en aquests habitatges, per aquells casos que per motius de desnonament imminent es pugui oferir als seus residents un lloguer en el propi habitatge, o algun d'alternatiu que s'adeqüi a la unitat de convivència.

D'altra banda, també s'ha detectat la necessitat d'adaptar el programa aprovat en relació a diversos aspectes concrets del funcionament: organització i metodologia, que consten en l'apartat 4, punts a) i d), en el sentit que :

- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pugui directament, ampliar els actors que poden oferir habitatges en lloguer o en desús, acceptant l'oferiment d'habitatges que puguin realitzar els agents, professionals i altres intervinents en el mercat immobiliari, sumant així nous esforços a les actuacions de recerca d'habitatge adient, fins ara quedava restringit a la intervenció de les Oficines Locals d'Habitatge o altres Ens Locals.
- Refermar que la durada del contracte serà de 5 ó 7 anys, de conformitat amb el termini establert a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Establir que el pagament de les rendes pot ser potestativament, amb un pagament per avançat de 18 mensualitats o per pagaments mensuals. Aquestes bestretes poden utilitzar-se per a diferents finalitats, encara que estan especialment pensades per finançar la realització de les actuacions de adequació de l'habitatge per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Atès que en data 20 de juliol de 2021, el Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha aprovat una ampliació del programa *Reallotgem.cat* per tal de facilitar el reallotjament de les persones en situació d'emergència econòmica i social procedents de les meses d'emergències,

D'acord amb l'article 5.2.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, segons el qual correspon al president o presidenta de l'Agència vetllar pel compliment dels acords adoptats pel Consell d'Administració.

Resolc:

-1. Aprovar l'ampliació del programa Reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per al reallotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social que figura a l'annex.

Carles Sala i Roca
President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Annex

AMPLIACIÓ DEL PROGRAMA REALLOTGEM.CAT DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA PER AL REALLOTJAMENT DE PERSONES EN SITUACIÓ D'EMERGÈNCIA ECONÒMICA I SOCIAL

1. Ampliació del programa: requisits d'accés i condicions

L'ampliació del Programa *Reallotgem.cat* s'aplica als següents supòsits i condicions:

1. Condicions generals per l'aplicació de l'ampliació del programa:
 - a) Cal que es tracti d'habitatges amb famílies vulnerables que resideixin al mateix habitatge, que siguin objecte d'un procés de desnonament i que disposin de la resolució favorable de les Meses d'Emergència, o es pressuposi que reuneixen els requisits necessaris per a obtenir-la.
 - b) La persona propietària no ha d'estar obligada a realitzar l'oferiment d'un lloguer social obligatori (LSO), d'acord amb la normativa que sigui vigent en cada moment.
 - c) Les persones residents han de tenir data de llançament assenyalada en un màxim de 30 dies hàbils a comptar des de la signatura del contracte amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya o des de la sol·licitud de suspensió del procediment per part del propietari a instàncies de l'Agència de l'habitatge de Catalunya o de l'administració medidora.
2. Quantitats a satisfer al propietari en el cas d'aplicar-se l'ampliació del programa:
 - a) En aquests nous supòsits d'arrendament d'habitatges amb residents, que fins ara no es contemplaven en el programa, no els serà d'aplicació l'avanzament potestatiu de 18 mesos previst al paràgraf 4 de l'apartat 4.d del programa "Reallotgem.cat" aprovat en data 1 de desembre de 2020 pel President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En conseqüència, a partir de la signatura del contracte previst a l'esmentat apartat 4.d, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya abonarà mensualment al propietari la renda

convinguda.

- b) No obstant això, en el cas que es tracti de desnonaments per impagaments del lloguer, es pagaran endarreriments de rendes vençudes i no satisfetes per l'arrendatari amb un màxim de 6 mesos, sempre i quan aquests imports no estiguin coberts per altres mecanismes o assegurances, públiques o privades.
- c) En el cas que el propietari sol·liciti la suspensió del procediment de desnonament a instàncies de l'AHC o de l'Administració medidora i que hagi acceptat acollir-se a l'ampliació d'aquest programa, l'AHC li abonarà una compensació per import equivalent a les rendes que li haguessin correspost del nou contracte a subscriure amb l'AHC entre la data de sol·licitud de la suspensió i la signatura del contracte amb l'AHC.

En el cas que la suspensió indicada al paràgraf anterior es sol·liciti per tal de verificar si l'ocupant de l'habitatge reuneix o no els requisits necessaris per tal d'obtenir una resolució favorable de la mesa d'emergències i finalment aquesta resulti desfavorable, la compensació al propietari es computarà a partir de la sol·licitud de suspensió i fins que es comuniqui al propietari el sentit desfavorable de la resolució i que per tant, pot continuar amb el procediment de desnonament.

- 3. En el cas de l'ampliació del programa *Reallotgem.cat*, no s'efectuarà el pagament dels 450€ als ajuntaments previst a l'apartat 4.a del programa "Reallotgem.cat" aprovat en data 1 de desembre de 2020 pel President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En el supòsit que el cas a resoldre sigui aportat per un professional col·legiat, i conclougui amb un nou contracte d'arrendament, es compensarà la gestió de mediació amb una mensualitat de lloguer.
- 4. L'habitatge ha d'estar en condicions d'habitabilitat vigents (cèdula, eficiència energètica i butlletins), i si calen obres d'adequació seran executades i a càrrec del propietari.

2. Modificació apartat 4 del programa "Reallotgem.cat" aprovat en data 1 de desembre de 2020 pel President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya .

Apartat 4. Funcionament: organització i metodologia:

a) Captació de l'habitatge o d'hotels apartament:

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà sol·licitar la col·laboració dels professionals i altres agents i actors en el mercat immobiliari residencial, a més de les oficines locals d'habitatge i altres Ens locals, per localitzar i acceptar l'ofertament d'habitatges en lloguer, desús o buits per a destinar al programa *Reallotgem.cat*

En el cas que l'ofertament sigui acceptat, i conclougui en un contracte d'arrendament, l'AHC compensarà, en cas de tractar-se de professionals col·legiats, amb l'import corresponent a una mensualitat del lloguer pactat. En el supòsit que l'habitatge hagi estat captat pels Ens Locals a través de les oficines locals d'habitatge, la compensació

serà de 450 €.

d) Signatura del contracte de lloguer:

Es modifica la redacció del següent paràgraf:

“l'Agència tramitarà el pagament en una sola vegada de la renda dels primers 18 mesos de contracte i la fiança. Transcorreguts els primers 18 mesos, l'Agència podrà desistir lliurement del contracte sense haver d'indemnitzar el propietari de l'habitatge”

Per tal de substituir-lo per la següent redacció:

“L'Agència pot tramitar el pagament d'una sola vegada de la renda dels primers 18 mesos de contracte i la fiança o efectuar el pagament per períodes mensuals, a petició del propietari”.