

**Memòria / Informe preceptiu en relació a la determinació de l'oportunitat i compliment dels criteris per a definir-se com a àrea amb mercat d'habitatge tens, segons l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge**

---

### **Antecedents**

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 (Llei 11/2020), té per objecte regular la contenció i moderació de les rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge que estiguin situats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

La Disposició transitòria segona de l'esmentada llei declara de forma transitòria, àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex del mateix text legal.

La ciutat d'Olot consta en l'annex esmentat i per tant, d'acord amb aquesta Disposició transitòria segona és un municipi declarat àrea amb mercat d'habitatge tens.

En data 7 de maig de 2021 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha tramès un ofici a aquest Ajuntament amb què comunica el procediment per renovar la declaració del municipi d'Olot com a àrea amb mercat d'habitatge tens, d'acord amb el que s'estableix a l'article 3 de la Llei 11/2020, de 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 i de la Llei 24/2015 i 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

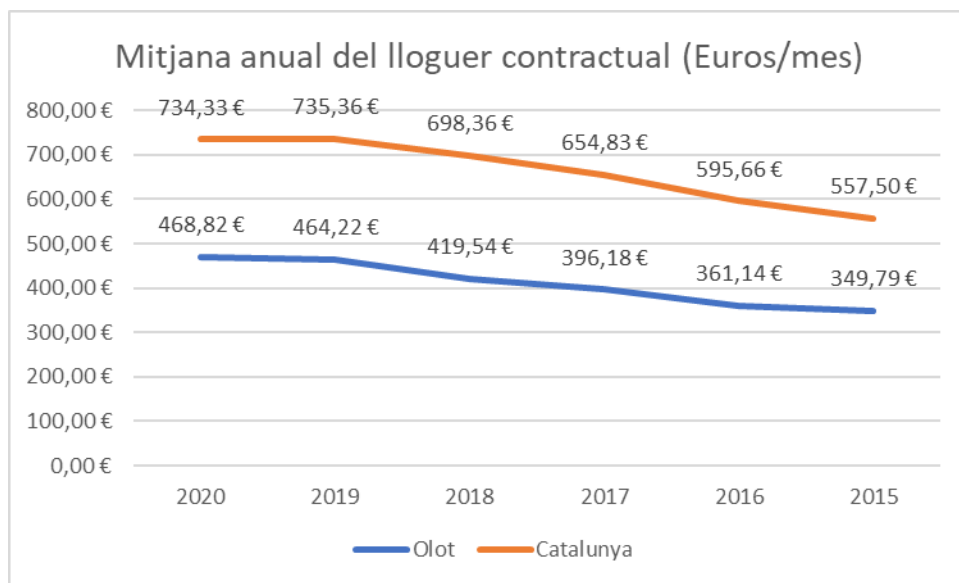
La comunicació de l'Agència de l'Habitatge recorda la transitorietat de la declaració actual, posant de manifest que deixarà de tenir efectes el 22 de setembre de 2021 segons el que preceptua la mateixa Disposició Transitòria Segona.

**Informe de compliment dels requisits, mesures a desenvolupar i termini de pròrroga L'article 2 de la llei 11/2020, de 18 de setembre, estableix que la declaració d'habitatge tens comporta el compliment dels següents requisits:**

- a) Que la mitjana de preus dels lloguer d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.

Aquest requisit es centra en la comparació entre l'evolució del preu de lloguer en l'àmbit territorial que es pretén declarar com a àrea amb mercat d'habitatge tens i l'evolució de la renda del lloguer que s'ha produït al conjunt de Catalunya.

D'acord amb la recomanació de la nota informativa, s'ha fet servir un període de 5 anys, anteriors al moment de la declaració. El resultat és un increment del 34,03% dels del 2015 al municipi d'Olot, tenint en compte que a Catalunya ha estat un increment de 31,72%, segons la gràfica següent:



Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

- b) Que la mitjana del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatges hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

Es fan servir els indicadors oficials establerts a la nota informativa amb les recomanacions que s'hi contenen, amb el següent resultat:

Càrrega cost de l'habitatge				
2020	Preu lloguer	RFDB per habitant d'euros (milers)	RFDB per habitant mensual	Càrrega del cost de l'habitatge %
Olot	468,82 €	16,6	1.383,33 €	33,89
Catalunya	734,33 €	17,6	1.466,67 €	50,07

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. IDESCAT

- c) Que els preus 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. Com es recomana, s'ha sumat la variació percentual interanual acumulada del lloguer i la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya.

D'acord amb les anualitats contingudes a la nota informativa, el resultat és el següent:

Any	Evolució Preus Olot	Increment % acumulat	IPC % Acumulat Catalunya	Diferència preu i IPC acumulat %
2015	349,79 €	0,41	-0,9	1,31
2016	361,14 €	3,67	-1	4,67
2017	396,18 €	13,73	2,1	11,63
2018	419,54 €	20,43	3	17,43
2019	464,22 €	33,26	4,1	29,16
2020	468,82 €	34,58	5,3	29,28

Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. IDESCAT

En conseqüència, cal concloure que la ciutat d'Olot compleix amb els requisits establerts per a la seva declaració d'habitatge tens.

Segons l'exposat,

**INFORMO:** FAVORABLEMENT la renovació de la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens pel termini màxim de CINCO ANYS amb efectes del 22 de setembre de 2021 i fins al 22 de setembre de 2026, permès per la legislació, previ acord del plenari de la Corporació.

Durant la vigència d'aplicació d'aquesta declaració, les mesures a implementar tenen per objectiu assegurar l'existència d'habitatge amb preus de lloguer assequible.

Es proposen les següents mesures:

- A) **Les previstes en la Llei 11/2020, de 18 de setembre**, en especial l'aplicació de l'índex de referència de preus del lloguer de l'Agència de l'Habitatge, que és públic i es pot trobar en el web de l'AHC (<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> ) per entendre que és una bona mesura de contenció de les rendes amb les especificitats marcades a la pròpia llei.

La potestat sancionadora a la ciutat d'Olot, l'ha d'exercir l'AHC d'acord amb el que estableix l'art. 130.5 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, per no disposar dels mitjans materials i humans necessaris la corporació, excepte que s'acordi expressament el contrari

**B) En aplicació de les polítiques d'habitatge municipal**, se seguirà amb les línies ja endegades següents:

**B.1./** Adquisició d'habitatge sobretot per la fórmula de tanteig i retracte, amb la pretensió de disposar d'habitatge suficient per canalitzar la forta demanda residencial acreditada i intervenir en el mercat del lloguer com a operador.

**B.2./** Estudiar la viabilitat de subscripció de diversos convenis amb entitats financeres per a l'obtenció d'habitatge del parc privat i implantació de programes per mobilitzar el parc privat d'habitatges: masoveria urbana, «reallotgem.cat», etc.

**B.3./** Concedir bonificacions fiscals i ajudes públiques en la quota íntegra de l'IBI per a les persones físiques i jurídiques que deixin el seu habitatge a la Borsa de lloguer social, segons l'establert l'article 5.b.i) de la Ordenança Fiscal i ordenances de Preus públics 2021 aprovades segons Acord de Ple de 17 de desembre de 2020, concretament la ordenança 2.1.1 respecte a impost de béns immobles

**B.4./** Imposar recàrrec del 50% de la quota líquida de l'IBI sobre els béns immobles d'ús residencial desocupats (en data 20 de desembre de 2019 l'Ajuntament en Ple va aprovar les Ordenances Fiscals per l'any 2020. aprovació definitiva BOP núm. 247 de data 30/12/2019, en l'article 13 de les OOFF núm. 2.1.1 de l'Impost sobre Béns Immobles)

**C) Mesures per atendre l'emergència social i prevenir les situacions de risc d'exclusió residencial**, s'hi preveuen, entre altres, les següents actuacions:

**C.1./** Tramitació i gestió d'ajuts per al pagament del lloguer. Mitjançant el conveni de l'OLH amb la Generalitat de Catalunya es tramita i gestiona el sistema d'ajuts al pagament del lloguer.

**C.2./** Programa de suport per pal·liar les situacions de pobresa energètica. Amb la finalitat d'atenuar les situacions de vulnerabilitat residencial, es disposarà d'un programa d'ajudes individualitzades relativa a pobresa energètica

**C.3/** Servei d'intermediació en deutes d'habitatge i assessorament jurídic en matèria d'habitatge. Des de fa anys es disposa d'aquest servei, en col·laboració amb la Diputació de Girona.

**D) Mobilització del parc d'habitatges buits per lluitar contra l'especulació i l'ús inadequat de l'habitatge.** S'hi preveuen, entre altres, les següents actuacions:

**D.1/** Mediació amb grans tenidors per la cessió d'habitatges a disposició de lloguer social.

**D.2/** Rehabilitació d'edificis privats a canvi del seu destí social. Ajuts a fons perdut per a l'assoliment i tramitació de les condicions d'habitabilitat de pisos buit.

**D.3/** Sensibilització ciutadana per fomentar la cessió d'habitatges per a la borsa de lloguer social.

**D.4/** Control, seguiment i ajuts per la millora de les condicions dels habitatges que es posen a lloguer.

**D.5/** Concessió d'ajuts municipals per a la rehabilitació i millora de l'accessibilitat d'immobles del Nucli Antic de la ciutat

**D.6./** Tramitació i gestió d'ajuts per a la rehabilitació, mitjançant el conveni de l'OLH amb la Generalitat de Catalunya

## Conclusions

Es valora adient proposar al Ple municipal per a què insti a la Generalitat de Catalunya a declarar Olot com a àrea de mercat tens d'habitatge, als efectes del que preveu la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

No obstant, aquest informe es sotmet a qualsevol acte millor fonamentat en dret, als efectes oportuns,

Miriam Paredes Espinar

Responsable Oficina Local d'Habitatge