



MEMÒRIA SOBRE LA DECLARACIÓ D'ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS DE DETERMINATS MUNICIPIS DE CATALUNYA (2A FASE)

1. Marc jurídic

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, limita els preus d'arrendament d'habitatges en unes àrees determinades qualificades com "àrees amb mercat d'habitatge tens".

La disposició transitòria segona d'aquesta Llei declara de forma transitòria com a àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis en què les rendes de lloguer han sofert un increment de més d'un vint per cent en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona o amb una població de més de vint mil habitants. Aquests municipis consten relacionats a l'Annex de la Llei, que va ser modificat per la disposició final primera del Decret llei 33/2020, de 30 de setembre, que va afegir dins d'aquesta llista al municipi de Mollet.

Aquesta declaració transitòria té una durada d'un any a comptar de l'entrada en vigor de la norma, i deixarà de tenir efectes amb la formalització d'una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració.

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'una banda, l'article 5 preveu que la declaració d'un 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.

L'exigència d'aquest requisit respon a la limitació prevista a l'article 6. Aquest article estableix que els contractes d'arrendaments d'habitatge que es conclouin en un àrea amb mercat d'habitatge tens la renda pactada no pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà, i aquest preu de referència s'estableix, d'acord amb l'article 7, a partir de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatge que determina i fa públic el departament competent en matèria d'habitatge.

L'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges estableix al seu Annex la relació de Municipis on és aplicable aquest índex. Aquesta relació ha estat actualitzada per la Resolució TES/2318/2020, de 22 de setembre.

D'altra banda, l'article 2 de la Llei 11/20 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 un preu assequible, i, per tant, pot ser declarat com a àrea amb mercat d'habitatge tens la declaració d'un municipi com àrea amb mercat d'habitatge tens:

- a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi 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 hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi 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.

Pel que fa al procediment per a la declaració, l'article 3 de la referida Llei estableix que la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

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 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.

No obstant la competència atribuïda de forma genèrica per la Llei 11/2020 a la Generalitat per a efectuar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, l'article 3.2 de la Llei també preveu que aquesta competència pugui ser exercida, dins dels respectius àmbits territorials, per l'Ajuntament de Barcelona, i per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per iniciativa pròpia o a instància dels municipis que la integren.

La iniciativa per a efectuar la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens pot partir del municipi o municipis afectats o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats, per mitjà d'un acord del ple de la corporació corresponent.

Per a 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 (d'acord amb l'article 4.2 no pot excedir de 5 anys des de la seva publicació al DOGC).



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.

Pel que fa a la durada de la declaració, l'article 4.2 preveu que no podrà excedir de 5 anys des de la publicació de la declaració en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Finalment, la disposició addicional primera d'aquesta Llei preveu la possibilitat que la declaració d'un àrea inclogui, de forma motivada, a instància de l'Administració que la formula o de la que l'insta, l'aplicació de percentatges correctors, fins a un màxim d'un 5%, sobre els límits màxims i mínims establerts a la norma per a la determinació de la renda dels contractes de lloguer d'habitatges dins d'aquella àrea.

Així mateix, la disposició addicional segona preveu també la possibilitat que la declaració determini, de forma motivada, l'exclusió del règim de contenció de rendes d'aquells habitatges amb una superfície útil superior als 150m².

2. Antecedents

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.

En aquesta Resolució, 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.

Així mateix, va 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:

Arenys de Munt, Palafolls, Palau-solità i Plegamans, Sant Julià de Ramis, Sant Quirze del Vallès i Viladecavalls.

Posteriorment, han sol·licitat ser declarats com àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis que consten relacionats a l'Annex I d'aquesta Memòria.

D'aquests municipis, han presentat el corresponent acord del ple, els següents:

Alella, Calafell, Castellar del Vallès, Dosrius, El Vendrell, Espluga de Francolí, Granollers, Llagostera, Manlleu, Montroig 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 i Vilassar de Mar.

D'altra banda, han presentat l'informe preceptiu, al que fa referència l'article 3.5.b) de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, els següents:

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

Pel que fa als municipis que, tot i manifestar la seva voluntat d'iniciar el procediment per ser declarats com àrea amb mercat d'habitatge tens, no han presentat l'informe preceptiu, han estat requerits a l'efecte per l'AHC.

D'altra banda, en data 27.07.2021, el Consell Metropolità de l'AMB va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens, respecte dels següents municipis, que la integren:

Badalona, Barberà del Vallès, Castelldefels, Cornellà del Llobregat, el Prat de Llobregat, Esplugues del Llobregat, Gavà, Moncada i Reixac, Montgat, Pallegà, Ripollet, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi del Llobregat, Sant Cugat, Sant Feliu del Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans.

Posteriorment, en data 28.09.2021, el Consell Metropolità de l'AMB va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la declaració com a àrea de mercat d'habitatge tens, respecte dels següents municipis, que la integren:

Begues, Cerdanyola del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat, La Palma de Cervelló, Molins de Rei, i Sant Adrià de Besòs

Així mateix, el Ple de l'Ajuntament de Barcelona, en data 15.09.2021, va acordar definitivament la declaració de tot l'àmbit municipal com àrea amb mercat d'habitatge tens.

3. Compliment dels requisits dels articles 2 i 5 de la Llei 11/2020

- **Requisit de l'article 5 de la Llei 11/2020**

Tal com recull de forma expressa l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre: "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 establia 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, Montroig del Camp, i Sant Fost de Campsentelles.

Per tant aquests 4 municipis no poder ser declarats com a àrees de mercat d'habitatge tens, per no complir amb el requisits previst a l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

- **Requisit de l'article 2.a):**

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

Aquest requisit se centra en la comparació entre l'evolució del preu de lloguer de 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.

En coherència amb el que disposa l'article 2.c) de la Llei, per valorar el requisits del “creixement sostingut” s'ha tingut en compte com a referència temporal el termini de 5 anys anteriors al moment de la declaració.

D'aquesta manera, per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.a, s'ha comparat l'evolució del preu del lloguer al municipi i a Catalunya durant el període comprès entre els anys 2016 i 2020, ambdós inclosos, per a determinar si hi ha hagut o no un creixement sostingut del preu del lloguer durant els 5 anys anteriors al moment de la declaració.

El valor de referència per a realitzar aquesta comparació és la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge en l'àmbit de Catalunya, que en aquest cas és de 595,66 euros de mitjana contractual per a l'any 2016 i de 734,33 euros per a l'any 2020, fet que implica un increment del 23,28%.

En el cas que l'increment percentual entre 2016 i 2020 al municipi sigui superior a aquest valor de referència (23,28%), s'entendrà que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

La font d'informació que s'ha utilitzat és la que publica la Generalitat de Catalunya, disponible al següent enllaç:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

- En relació al requisit establert a l'article 2.b), es descriu en els següents termes:

b) Que la càrrega 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'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

Aquest requisit se centra en l'establiment de l'esforç econòmic que de mitjana suposi el pagament del lloguer a una persona. Per quantificar aquest esforç s'ha pres com a referència l'indicador municipal de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant, que publica cada any l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) a nivell de municipi, atès que es tracta d'un indicador oficial, objectiu, estandarditzat i estadísticament explotat fins al nivell territorial municipal.

Existeixen, en aquest sentit, dades sobre pressupostos familiars i ingressos de les llars, però són indicadors que no estan territorialitzats a nivell municipal, no són anuals, i es basen en enquestes com la de condicions de vida, l'última de les quals de 2019 amb dades de 2011.

D'aquesta manera, per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b) sobre el pes del lloguer en l'economia domèstica, s'ha comparat la Renda Familiar Disponible Bruta per habitant al municipi que publica l'IDESCAT amb la darrera dada publicada del lloguer mitjà contractual a tancament d'any al municipi.

El valor de referència per a realitzar aquesta comparació ha estat el 30% que estableix l'article 2.b), i en el cas que el percentatge entre la RFDB mensual i el lloguer contractual mensual mitjà de 2020 al municipi sigui superior a aquest valor de referència (30%), s'entendrà que compleix el requisit definit a l'article 2.b) de la Llei.

La font d'informació que s'ha emprat, pel que fa al valor de referència del preu de lloguer a tancament de 2020, és la que publica la Generalitat de Catalunya, disponible al següent enllaç:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

La font d'informació que s'ha utilitzat, pel que fa a la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) per habitant al municipi és la que apareix al llistat de municipis elaborat per



l'IDESCAT, disponible al següent enllaç:

<https://www.idescat.cat/pub/?id=rfdbc&n=13301&by=mun>

- Pel que fa al tercer requisit (article 2.c), es descriu en els següents termes:

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.

Aquest requisit se centra en la comparació entre l'evolució del preu del lloguer de l'àmbit territorial que es pretén declarar com a àrea amb mercat d'habitatge tens i l'evolució de l'IPC acumulats en els 5 anys anteriors a la declaració (2016-2020 si la declaració es formula el 2021).

L'article de la Llei es refereix a "creixement interanual acumulat", durant els 5 anys anteriors, tant de la mitjana contractual anual com de l'IPC a tancament de l'any. D'aquesta manera, per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b, cal sumar, d'una banda, la variació percentual interanual acumulada del preu del lloguer i, de l'altra, la variació interanual de l'IPC acumulada al conjunt de Catalunya.

En conseqüència, per a conèixer el compliment del requisit, s'ha calculat la dada, en percentatge, del creixement interanual del lloguer mitjà contractual de 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020, per obtenir-ne el valor acumulat en percentatge.

Alhora, s'ha obtingut la dada, en percentatge, de la variació interanual de l'IPC de 2016, 2017, 2018, 2019 i 2020, per obtenir-ne el valor acumulat en percentatge.

En el cas que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana al municipi sigui un 3% superior al valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període, s'ha d'entendre que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.a de la Llei.

La font d'informació utilitzada, pel que fa a la variació interanual acumulada del preu de lloguer de 2016 a 2020, és la que publica la Generalitat de Catalunya, disponible al següent enllaç:

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/

Així mateix, la font d'informació utilitzada, pel que fa a l'evolució acumulada de l'IPC en el període a Catalunya, serà la que elabora l'IDESCAT, disponible al següent enllaç:

<https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=382>

Tal com consta al quadre de l'Annex II d'aquesta memòria, els següents 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, alhora compleixen, com a mínim, amb 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, Pineda de Mar, Premià de Mar, Reus, Salou, Sant Feliu de Guíxols, Sitges, Vic, Vilassar de Mar.

4. Condicions de la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens

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.

En aquest sentit, a data d'avui, del llistat de municipis que compleixen els requisits de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, per poder ser declarats com àrea de mercat d'habitatge tens, els següents 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, i sens perjudici del termini que puguin indicar durant la tramitació d'aquest procediment, es considera adient establir el termini subsidiari 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.

Així mateix, com ja s'ha exposat en el punt 1 d'aquesta Memòria, les disposicions addicionals primera i segona de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, recullen les possibilitats 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 presentat el corresponent informe preceptiu, 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, de manera que aquesta condició específica s'aplicaria a aquests municipis, sens perjudici que, durant la tramitació d'aquest procediment, la



resta de municipis afectats manifestin la seva voluntat d'aplicar els percentatges correctors previstos a la disposició addicional primera de la citada norma.

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.

5. Actuacions per atenuar o capgirar la situació de marcat tens

a) Actuacions municipals:

Són les que consten en els diferents informes aportats pels municipis que han sol·licitat la declaració.

b) Actuacions de la Generalitat (AHC)

Mesures tendents a ampliar el parc d'habitatge assequible:

- Adquisició d'habitatges mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Acord Marc, de 14.06.2018, per a l'adhesió de Municipis amb demanda forta i acreditada amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents de tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, a través del qual s'ofereix als ajuntaments, promotors públics i entitats socials, l'accés a una línia de préstecs bonificats per adquirir habitatges amb finalitats socials i en règim de propietat temporal, per mitjà de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que preveu el Decret llei 1/2015.
- Ajuts a al promoció d'habitatge protegit: Actualment està vigent la Resolució VPD/1721/2021, de 28 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2021 (ref. BDNS 567582).
- Xarxa de mediació per al lloguer social: sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats, mitjançant la gestió de les borses d'habitatge que depenen dels ajuntaments, els consells comarcals i les agrupacions de municipis. Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estan buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge.
- Fons d'habitatge de lloguer social: Mitjançant l'Acord de 12.06.2015 es va

constituir el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials. Aquest Fons es configura com un instrument destinat a posar a disposició de les persones i famílies en risc d'exclusió residencial els habitatges de titularitat pública o privada que integrin aquest Fons en règim de lloguer social. Dels habitatges que formen part d'aquest Fons, destaquen els que provenen dels parcs d'habitatges gestionats per ens locals.

- Programa d'ajuts a les entitats que integren l'administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials: aquest programa té per objecte oferir a les entitats que integren l'administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del fons d'Habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, exclòs l'Ajuntament de Barcelona, la possibilitat d'adherir-se al programada d'ajuts previst per l'AHC per a contribuir al finançament dels ajuts que aquestes entitats apliquen en els lloguers o contraprestacions dels contractes de lloguer o cessió d'ús dels habitatges que formen part dels Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, per tal de prevenir situacions de risc d'exclusió residencial.
- La Xarxa d'habitatges d'inserció social: actualment, l'AHC, mitjançant l'Acord Marc per a l'adhesió a la xarxa d'habitatges d'inserció social per a l'any 2021 (ref. BDNS 562145) articula ajuts als ajuntaments i a les entitats gestores d'habitatges d'inserció, que són aquells habitatges gestionats per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, que es destinen a atendre persones que requereixen una atenció especial
- Programa "Reallotgem": programa impulsat per l'AHC per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències. La participació dels Ajuntaments es realitza mitjançant la formalització de l'adhesió a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments per col·laborar en el desplegament del programa Reallotgem.cat, de 27.11.2020.

La captació de l'habitatge o d'hotels apartament en un determinat municipi anirà a càrrec de l'Ajuntament corresponent, que percebrà de l'Agència una compensació per les gestions de 450 € per habitatge captat i incorporat al programa.

l'AHC formalitzarà un contracte d'arrendament amb la persona propietària de l'habitatge conforme a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. L'import màxim de la renda mensual d'aquests contractes de lloguer s'ajustarà als límits establerts per la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges.

Posteriorment, l'Agència formalitzarà una cessió d'ús amb la persona adjudicatària procedent de la Mesa d'emergències. L'import del cànon que abonaran les persones cessionàries dels habitatges i apartaments serà el resultat d'aplicar els percentatges relatius al lloguer social establerts per la Llei



24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

- Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya: permet obtenir informació relativa a la demanda real d'habitatge al territori per tal de poder planificar la política d'habitatge.
- L'Avalloguer: és un règim de cobertures aplicable al lloguer d'habitatges situats a Catalunya, sota l'empara de l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i que suposa un estímul pel lloguer.

Concretament, les persones arrendadores poden percebre una quantitat equivalent a tres mesos de renda en el cas d'instar un judici per resoldre el contracte d'arrendament per impagament de la renda de lloguer.

En el cas d'habitatges amb protecció oficial que es destinin a lloguer, o quan els habitatges es destinin als programes de mediació, de cessió o al programa d'inserció, la cobertura s'amplia fins als sis mesos, que poden incloure mensualitats impagades abans de la interposició de la demanda. està dissenyat per donar garanties i estimular el mercat de lloguer.

Exercici de la potestat sancionadora en matèria d'habitatge, i, en especial, en compliment del règim de de control i sancionador aplicables als supòsits d'incompliment de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, previst a l'article 14 d'aquesta norma.

- En data 25.03.2021 es va signar un Protocol de col·laboració entre l'AHC de Catalunya i l'Institut Català del Sòl en matèria d'intercanvi i tractament de dades del registre de fiances, pel qual l'INCASÒL es compromet a remetre a l'AHC les dades del fitxer de Registre de Fiances, relatives a contractes de lloguer formalitzats a partir de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, per tal de detectar la possible vulneració de la regulació de contenció de rendes i iniciar el procediment sancionador corresponent.

6. Relació motivada de les persones i les entitats a les quals s'ha d'atorgar el tràmit d'audiència

La lletra c) de l'article 3.5 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, preveu que per a formular la declaració d'un àrea amb mercat d'habitatge tens cal l'observança dels tràmits de consulta, audiència i informació pública previstos per als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.

Atesa la matèria tractada i d'acord amb el que disposa l'article 67 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, es considera que aquest procediment s'haurà de sotmetre al tràmit d'audiència, per un termini de 7 dies hàbils, 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).
- 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.

D'altra banda, es preveu sotmetre aquest procediment a informació pública per un termini de 7 dies hàbils, de conformitat amb el que disposa l'article 68 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, per tal que les persones físiques o jurídiques que es considerin interessades en aquesta tramitació puguin formular les al·legacions que creguin oportunes.

El President de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya



Annex I. Municipis que han sol·licitat la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens

Municipis que compleixen els requisits de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, per poder ser declarats com àrea de mercat d'habitatge tens

Calafell
Castellar del Vallès
El Vendrell
Granollers
Llagostera
Manlleu
Olot
Palafrugell
Parets del Vallès
Pineda de Mar
Premià de Mar
Reus
Salou
Sant Feliu de Guíxols
Sitges
Vic
Vilassar de Mar

Municipis que no compleixen els requisit de l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, per poder ser declarats com àrea de mercat d'habitatge tens

Alella
Dosrius
Esplugu de Francolí
Montroig del Camp
Sant Fost de Campsentelles

Annex II. condicions de l'article 2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre

	Art. 2.a. Mitjana del lloguer amb creixement clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya			Art. 2.b. Càrrega del cost del lloguer superior al 30% del pressupost personal o familiar, o mitjana del lloguer superior al 30% de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys		Art. 2.c. Creixement interanual acumulat del lloguer en els darrers 5 anys d'almenys 3 punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'IPC de Catalunya	
	Lloguer mitjà contractual 2020*	Lloguer mitjà contractual 2016*	Diferència dels 5 anys anteriors (2016-2020)	Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) mensual per habitant al municipi, segons Idescat (2019)	Pes del lloguer sobre la RFDB mensual	Creixement interanual acumulat del lloguer (2016-2020)	Diferència entre el creixement acumulat del lloguer i l'increment acumulat del 4,6% de l'IPC entre 2016 i 2020 a Catalunya segons Idescat
Calafell	584,30	465,35	25,56%	1.183,33	49,38%	23,70%	19,10%
Castellar del Vallès	704,31	590,82	19,21%	1.516,66	46,44%	18,04%	13,44%
Granollers	685,86	531,15	29,13%	1.458,33	47,03%	26,52%	21,92%
Llagostera	477,62	414,80	15,14%	1.258,33	37,96%	15,88%	11,28%
Manlleu	451,56	360,54	25,24%	1.283,33	35,19%	23,32%	18,72%
Olot	468,82	361,14	29,82%	1.883,33	24,89%	27,24%	22,64%
Parets del Vallès	692,22	569,73	22,73%	1.450,00	47,73%	19,98 %	15,39%
Palafrugell	506,92	404,70	25,26%	1.141,66	44,40%	23,41%	18,81%
Pineda de Mar	564,81	466,41	21,10%	1.175,00	48,07%	19,79%	15,19%
Premià de Mar	796,26	628,14	26,77%	1.516,66	52,50%	24,57%	19,97%
Reus	480,54	395,05	21,64%	1.291,66	37,20%	20,17%	15,57%
Salou	516,05	459,83	12,23%	1.091,66	47,27%	11,91%	7,31%
Sant Feliu de Guíxols	584,40	464,26	25,88%	1.200,00	48,70%	23,77%	19,17%
Sitges	1.003,52	847,11	18,46%	1.816,66	55,24%	17,83%	13,23%
Vendrell, el	504,14	404,17	24,73%	1.241,66	40,60%	22,90%	18,30%
Vic	568,79	455,26	24,94%	1.375,00	41,37%	23,02%	18,42%
Vilassar de Mar	884,07	752,13	17,54%	1.716,66	51,50%	16,69%	12,09%
Catalunya	734,33	595,66	23,28%	1.466,66	50,07%		