



Expedient HABI2021000115

Informe tècnic

Memòria justificativa

La necessitat i la conveniència de la declaració del municipi de Figueres com *àrea amb mercat d'habitatge tens* i sobre les actuacions que des de l'Ajuntament de Figueres es preveuen impulsar per a reduir la situació que dona lloc a la qualificació de mercat d'habitatge tens, durant el seu període de vigència.


Antecedents

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, té per objecte regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament dels habitatges destinats a residència permanent de l'arrendatari, que estiguin situats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

D'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, es declaren 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 de la Llei.

Atès que el nostre municipi consta en l'annex indicat i que la declaració transitòria finalitza el 22 de setembre de 2021 -data d'entrada en vigor de la Llei 11/2020-, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en data 04.05.2021 comunica a l'Ajuntament de Figueres que si abans d'aquesta data no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, la declaració actual deixarà de tenir efectes.

Així doncs i per tal de poder donar compliment a totes els tràmits que exigeix l'article 3 de la citada Llei, l'Agència de l'Habitatge demana que en el termini d'un mes des de l'endemà de la recepció de l'esmentat escrit, els hi comuniquem si exercim la iniciativa per efectuar aquesta declaració. En cas afirmatiu, caldrà que els hi traslладem el corresponent acord del ple de la corporació, junt amb un informe justificatiu, als efectes que el departament de

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació		
URL de validació	https://tramit.figueres.org/OAC/ValidarDoc.jsp	



Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, com a departament competent en matèria d'habitatge, pugui efectuar la declaració corresponent, i publicar-la, en el seu cas, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) i en els portals de transparència.

Segons la Secció primera. *Declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens*, Article 2. *Requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens* de la La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges, són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

- 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.

A) AVALUCIÓ DE LA SITUACIÓ SOCIOECONOMICA DE FIGUERES

Respecte dels preus dels lloguers.

Preu del lloguer mitjà: font consultada :

[\(https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/\)](https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/)

Lloguer mitjà contractual de 2020 (euros/mes)

Informació detallada per àmbits territorials (comarques, àmbits funcionals i demarcacions) i municipis

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Figueres	492,27	482,15	456,17	437,63	422,20	412,14

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació

URL de validació

https://tramit.figueres.org/OAC/ValidarDoc.jsp





Catalunya	734,33	735,36	698,36	654,83	595,66	557,50
-----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Segons dades de l'AHC el preu mensual de lloguer mitjà contractual durant l'any 2020 al municipi de Figueres va ser de 492,27. Ha tingut un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya, on el preu mitjà ha baixat del 2019 al 2020 i en canvi al municipi de Figueres ha seguit pujant any darrera any.

Pel que fa als ingressos habituals de les llars de Figueres :

L'Institut d'Estadística de Catalunya acaba de fer pública la renda familiar bruta disponible per habitant corresponent a l'any 2018 (l'última dada disponible). La renda familiar disponible bruta és la macromagnitud que mesura els ingressos de què disposen els residents d'un territori per destinar-los al consum o a l'estalvi. Aquesta renda depèn dels ingressos de les famílies directament vinculats a la retribució per la seva aportació a l'activitat productiva (remuneració d'assalariats i excedent brut d'explotació), però també està influïda per l'activitat de l'Administració pública mitjançant els impostos i les prestacions socials.

I, l'Índex socioeconòmic territorial 2015-2018, publicat per l' Institut Català d'Estadística, l'abril de 2021, i que considera diferents elements socioeconòmics, situa la renda mitjana per persona a la comarca de l'Alt Empordà en l'índex 90,2 respecte a l'índex 100, de Catalunya. I la ciutat de Figueres, es situa encara per sota de l'índex comarcal, i és de 86,2.

I, dels 10 municipis majors de 5.000 habitats de tot Catalunya, de menor nivell socioeconòmic, l'any 2018, són, respecte de l'índex 100 de Catalunya: Salt, amb l'índex 62,8; Ulldecona, 64,5; Guissona, 66,4 i Figueres, amb l'índex 75,9. L'esmentat índex, també mesura els nivells de recursos de la població tenint en compte diversos paràmetres socials i econòmics i a Figueres es detecten quatre agrupacions censat amb nivells socioeconòmics molt baixos.

Aquestes dades reflecteixen que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar dels ciutadans de Figueres supera amb escreix la mitjana del trenta per cent dels ingressos habituals de les llars amb la següent estimació mitjana:

Renta familiar bruta : 13.700 €
Lloguer mitjà anual: 5.907,24 €
Càrrega del cost del lloguer: 43%

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació		
URL de validació	https://tramit.figueres.org/OAC/ValidarDoc.jsp	



D'acord amb les dades anteriors hom considera justificat i ajustat als requisits de la Llei 11/2020, instar i sol·licitar de la Generalitat, que, d'acord amb les dades disponibles, corregides i adaptades a les que disposi en el període dels últims cinc anys en relació amb les més actuals, que el municipi de Figueres continuï en la situació de *mercat de l'habitatge tens*.

B) DURADA DE LA SITUACIÓ DE MERCAT TENS

La situació descrita respon a una situació de caràcter estructural i fa difícil preveure una modificació o millora substantiva a curt termini. Els resultats tant de les mesures a adoptar com dels canvis en el mercat laboral i de caràcter socioeconòmic, hom preveu que tinguin efectes a mig o a llarg termini i per això, cal la durada de 5 anys, del manteniment de la declaració de mercat d'habitatge tens, això, sense perjudici de que pugui ser modificada o deixada sense efecte abans d'aquest termini, si les circumstàncies canvien i resulta una declaració innecessària.

C) PROGRAMA D'ACTUACIONS PROPOSADES

Programa d'actuacions que des de l'Ajuntament de Figueres es preveu dur terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de *mercat tens de l'habitatge a Figueres*, durant els 5 anys del període de vigència de la citada declaració.

L'objectiu general és incentivar de forma sostinguda l'oferta de lloguer assequible en el temps i per aconseguir-ho es preveu realitzar aquestes actuacions:

- a) Incentivar la rehabilitació d'habitatges per posar-los en condicions d'entrar en el mercat de lloguer- convocatòria de subvencions
- b) Assignar a l'Ajuntament l'activitat inspectora i sancionadora del règim de contenció de rendes dels lloguers, que regula la Llei 11/2020, de 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 4/201, així com realitzar les mesures d'informació, difusió o assessorament específiques que resultin més adients.
- c) Augmentar el parc públic d'habitatges de lloguer assequible amb la compra de més habitatges pel procediment del dret de tanteig i retracte
- d) Valorar la possibilitat de la **construcció pública de lloguer protegit/ assequible**.
- e) Licitació per lloguer o compra a particulars d'habitatge per destinar-los a lloguer assequible
- f) Impulsar fórmules cooperatives d'habitatge amb els objectius de
 - captar els pisos vells i en desús que hi ha a la ciutat per rehabilitar-los i destinar-los al lloguer assequible
 - promoure l'edificació d'habitatges en sòl públic municipal i de titularitat de l'Institut Català del Sòl

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació

URL de validació

<https://tramit.figueres.org/OAC/ValidarDoc.jsp>





-fomentar l'accés a l'habitatge cooperatiu en funció dels diferents col·lectius atenent a llurs pròpies necessitats: joves, gent gran, etc.

- g) Augmentar el nombre d'habitatges cedits per l'AHC a l'Ajuntament de Figueres per lloguer social/assequible
- h) Bonificació IBI per cessió de l'habitatge a la Borsa de lloguer social/ Fons social Habitatge
- i) Bonificació per l'alta del subministrament d'aigua pels habitatges socials
- j) Inspecció i actuacions dirigides a evitar els habitatges buits.
- k) Col·laborar en la tramitació dels ajuts per al lloguer en aquells casos que requereixen d'una ajuda econòmica per a fer-se càrrec de la totalitat de les rendes de lloguer
- l) Augmentar els convenis amb diferents administracions per tal de realitzar polítiques socials d'habitatge . Actualment disposem d'aquests convenis :
 - Conveni amb l'AHC pel programa Reallotgem.cat
 - Conveni amb l'AHC pel Fons Social del Lloguer
 - Conveni amb l'AHC per la cessió d'habitatges de l'Agència a l'Ajuntament
- m) Augmentar la col·laboració entre administracions, així com la col·laboració amb el Tercer Sector.
- n) Impulsar la subscripció de convenis amb grans tenidors per la cessió d'habitatges a l'Ajuntament per augmentar el parc d'habitatges assequibles a la ciutat.
- o) Sol·licitar subvencions a diferents administracions que repercuteixin en l'augment de l'oferta de lloguer i la disminució del preu del lloguer a la ciutat de Figueres .

Conclusions

Tenint en compte que el municipi de Figueres compleix els requisits a i b de la 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, es conclou i per això es proposa:

Primer: Informar sobre la necessitat i conveniència d'instar o demanar a la Generalitat, prèvies les comprovacions que consideri més adients, la declaració del municipi de Figueres com a *àrea amb mercat d'habitatge tens* per un període de 5 anys des del 23 de setembre de 2021 fins 22 de setembre de 2026.

Segon: Aprovar el programa d'actuacions transcrit per tal d'atenuar o capgirar la situació d'exclusió residencial a Figueres.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació

URL de validació

<https://tramit.figueres.org/OAC/ValidarDoc.jsp>





Això és tot el que el sotasignat pot informar segons el seus coneixements, que sotmet a raonament tècnic més ben fonamentat, als informes dels serveis jurídics i al millor criteri de la Corporació.

Figueres, el dia que es signa aquest document

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document

Codi Segur de Validació

URL de validació

<https://tramit.figueres.org/OAC/ValidarDoc.jsp>

