

ALTRES DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

RESOLUCIÓ DSO/2812/2021, de 15 de setembre, per la qual es declaren diversos municipis com àrees amb mercat d'habitatge tens.

Fets

1. En data 21.09.2020, es va publicar 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.

2. 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.

3. En data 07.05.2021, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) va requerir als Ajuntaments inclosos dins de la declaració transitòria, per tal que comunicuessin si exercitarien la iniciativa per efectuar una nova declaració, tal com preveu l'article 3.4 d'aquesta Llei.

4. Finalment, van comunicar a l'Agència la seva voluntat d'exercir la iniciativa per efectuar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens els municipis següents: Blanes, Canet de Mar, Cardedeu, Figueres, la Garriga, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Masnou, el Mataró, Mollet del Vallès, Olesa de Montserrat, Rubí, Sabadell, Salt, Sant Fruitós de Bages, Sant Pere de Ribes, Santa Perpètua de Mogoda, Sant Sadurní d'Anoia, Tarragona, Terrassa, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú, Arenys de Munt, Palafolls, Palau-solità i Plegamans, Sant Julià de Ramis, Sant Quirze del Vallès, Viladecavalls.

5. Així mateix, es va emetre comunicació a l'Ajuntament de Barcelona i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), com a ens competents per efectuar la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens en els seus respectius àmbits territorials.

6. En data inicialment 27.07.2021, el Consell Metropolità de l'AMB va renovar per cinc anys més la declaració d'àrees d'habitatge tens dels següents municipis:

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

D'altra banda, actualment l'AMB tramita la declaració com àrea amb mercat d'habitatge tens dels següents municipis:

Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, la Palma de Cervelló, Sant Adrià de Besòs, Sant Climent de Llobregat, Santa Coloma de Cervelló, Tiana, Begues, Castellbisbal, el Papiol i Torrelles de Llobregat.

7. Així mateix, l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant escrit de la seva alcaldessa, de data 21.06.2021, ha manifestat la seva voluntat d'assumir la iniciativa i la competència legalment atorgada per a declarar la ciutat de Barcelona com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

8. En data 13.07.2021, en compliment de l'article 3.5.c) de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, es va donar audiència a les següents entitats:

- L'Institut Català del Sòl
- La Federació de Municipis de Catalunya (FMC)
- L'Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM).

CVE-DOGC-A-21259028-2021

- L'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS)
- El Gremi de Constructores 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 Constructores d'Edificis de Catalunya (APCE).
- El Sindicat de Llogateres

9. Així mateix, 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.

10. 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.

11. Dins del termini concedit a l'efecte, van presentar 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 Constructores d'Edificis de Catalunya (APCE).

Tal com preveu l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern, es va publicar al Portal de Transparència la memòria de valoració de les al·legacions efectuades, que ratifica el procediment i la relació dels municipis inclosos per a la declaració i que, per tant, no considera procedent acceptar les al·legacions presentades.

Fonaments jurídics

Primer.- D'acord amb l'article 3.1 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, la competència per efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, sense perjudici de la competència de l'Ajuntament de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en els àmbits territorials respectius.

Segon.- 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 la competència sobre 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.

Tercer.- Aquest procediment s'ha tramitat d'acord amb les previsions de l'article 3.5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, segons el qual per 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.
- 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.

CVE-DOGC-A-21259028-2021

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.

Quart.- Així mateix, s'han tingut en compte els requisits previstos en els articles 2 i 5 de la Llei 11/2020, per poder declarar un municipi o part d'ell com àrea amb mercat d'habitatge tens.

L'article 5 de la Llei 11/2020 recull de forma expressa que la declaració requereix complir el següent requisit:

"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:

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

Per tant, aquests 6 municipis no poder ser declarats com a àrees de mercat d'habitatge tens, per no complir amb el requisit previst a l'article 5 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

Cinquè.- D'altre banda, l'article 2 de la Llei 11/2020 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 a un preu assequible, i, per tant, pot ser declarat com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Aquestes condicions són les següents:

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

Tal com consta al quadre de l'Annex II de la memòria justificativa, els següents municipis que han instat aquest procediment, i que compleixen amb el requisit previst a l'article 5, també donen compliment, com a mínim, a 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:

Blanes, Canet de Mar, Cardedeu, Figueres, la Garriga, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Masnou, el Mataró, Mollet del Vallès, Olesa de Montserrat, Rubí, Sabadell, Salt, Sant Fruitós de Bages, Sant Pere de Ribes, Santa Perpètua de Mogoda, Sant Sadurní d'Anoia, Tarragona, Terrassa, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú.

De conformitat amb tot el que s'ha exposat,

Resolc:

1. Aprovar la declaració com a àrea amb mercat d'habitatge tens dels 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.

CVE-DOGC-A-21259028-2021

2. 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.

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la seva publicació, d'acord amb l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o un recurs contenciós administratiu davant l'òrgan judicial que sigui competent, segons els criteris de distribució competencial previstos a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos, a comptar de l'endemà de la seva publicació.

Barcelona, 15 de setembre de 2021

Carles Sala Roca

Secretari d'Habitatge i Inclusió Social

Departament de Drets Socials

(21.259.028)