



Generalitat de Catalunya

Cicle Urbanisme i Habitatge

**Agència de l'Habitatge de Catalunya
Departament de Drets Socials**

Sílvia Grau i Fontanals
Directora Operativa d'Actuacions
d'Urgència en Matèria d'Habitatge
23 de març de 2022

Conferència: Nova Llei de l'Habitatge

Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Preàmbul

1. Catalunya una de les comunitats autònomes més afectades per la crisi econòmica que l'Estat espanyol pateix des del 2008.
2. Dades enquesta de població activa de l'Institut d'Estadística de Catalunya (segon trimestre del 2021):
 - Taxa d'atur del 12,3%,
 - amb 477.100 persones desocupades,
 - un 70% no rebia cap subsidi ni prestació,
 - més de 144.600 llars tenien tots els membres a l'atur.
3. La crisi ha estat especialment greu en l'àmbit de l'habitatge:
 - Del 2008 al 2020 s'han practicat, pel cap baix, **135.739 llançaments** a Catalunya, que equival a **336.633 persones** desallotjades en 13 anys, des de l'esclat de la bombolla immobiliària.
4. Altres factors que han agreujat els llançaments:
 - Pujada del preu del lloguer,
 - Increment de l'accés als arrendaments per les persones desnonades,
 - Augment de casos de persones expulsades davant la manca d'alternatives públiques,
 - Habitatges buits acumulats per les entitats financeres.

Preàmbul

5. Sobreesforç en el pagament de la renda (destinar entre un 42 i un 52% ingressos)
6. Insuficiència acompanyament públic, insuficiència habitatge social.
7. Beneficis entitats financeres i rescats bancaris.
8. Adquisició del patrimoni immobiliari de les entitats financeres per fons d'inversió o grans tenidors.
9. A 31 de desembre de 2019, segons Ministeri de Foment, a Catalunya es mantenien buits 75.685 habitatges nous per estrenar.
10. L'any 2020, el departament de Territori, xifrava en 27.558 habitatges que disposaven els grans tenidors, que feia més de dos anys que estaven desocupats.
11. L'impacte de la pandèmia de Covid-19 també ha provocat, a banda de la salut, acomiadaments, expedients de regulació temporal d'ocupació, ...
12. L'accés i el manteniment de l'habitatge habitual s'han vist afectats pels impactes econòmics de la pandèmia, per la recessió econòmica i l'atur.
13. Tot i les mesures normatives específiques per aturar la pèrdua de l'habitatge habitual durant la pandèmia s'han continuat produint desnonaments.

L'emergència amb relació a l'habitatge ha pres trets estructurals de crisi profunda.

Preàmbul

- ❖ **Pressupostos públics destinats a les polítiques d'habitatge insuficients.**
 - ❖ **Molt poca promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007.**
 - ❖ **Saturació de les Meses d'Emergència.**
 - ❖ **A causa de les dimensions de la problemàtica, d'anys, les administracions estan desbordades amb manca d'eines i recursos per a afrontar la crisi relativa a l'habitatge i per a revertir l'exclusió residencial.**
- **El Pla Territorial ha d'ésser el full de ruta els pròxims 15 anys.**
 - ✓ **Incrementar fins a un 15% el parc d'habitatges socials.**
 - ✓ **Accedir-hi en unes condicions assumibles.**
 - ✓ **Destinar a lloguer social el 5% dels habitatges.**

Oportunitat de les mesures i impacte

1.- Objectius de la Llei:

Els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit.

Aquesta llei recupera els articles anul·lats del *Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* per la Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021 i hi introdueix algunes millores tècniques orientades a agilitzar la sol·licitud i la gestió dels lloguers socials obligatoris.

Les mesures legals que ha adoptat el legislador en l'àmbit de Catalunya i de l'Estat amb la finalitat d'evitar la pèrdua de l'habitatge habitual a conseqüència de la pandèmia són totalment excepcionals.

2.- Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

3.- Modificacions de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

4.- Modificacions de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

- Es recuperen els instruments per actuar contra la desocupació permanent dels habitatges:
 - La situació anòmala de desocupació permanent durant 2 anys **no queda alterada pel fet que l'habitatge estigui ocupat per una persona sense títol habilitant ni per la transmissió de l'habitatge a favor d'una persona jurídica.**
 - S'assimila a la situació de desocupació permanent la dels **edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades**, després que hagin transcorregut **més de 2 anys del termini màxim per acabar-les.**

- Es regula expressament la possibilitat d'imposar multes coercitives en el cas de desocupació d'habitatges de persones jurídiques privades i es millora la regulació d'aquest mitjà d'execució forçosa en matèria d'habitatge especificant-ne la forma d'aplicació.

- Es tipifiquen les **infraccions** relatives a l'incompliment de **l'obligació d'ocupar** legalment i efectivament un **habitatge, d'oferir un lloguer social obligatori** abans d'interposar una demanda judicial i **de formular la proposta obligatòria de lloguer social amb els requisits legals vigents** en el moment que correspon formalitzar-la.

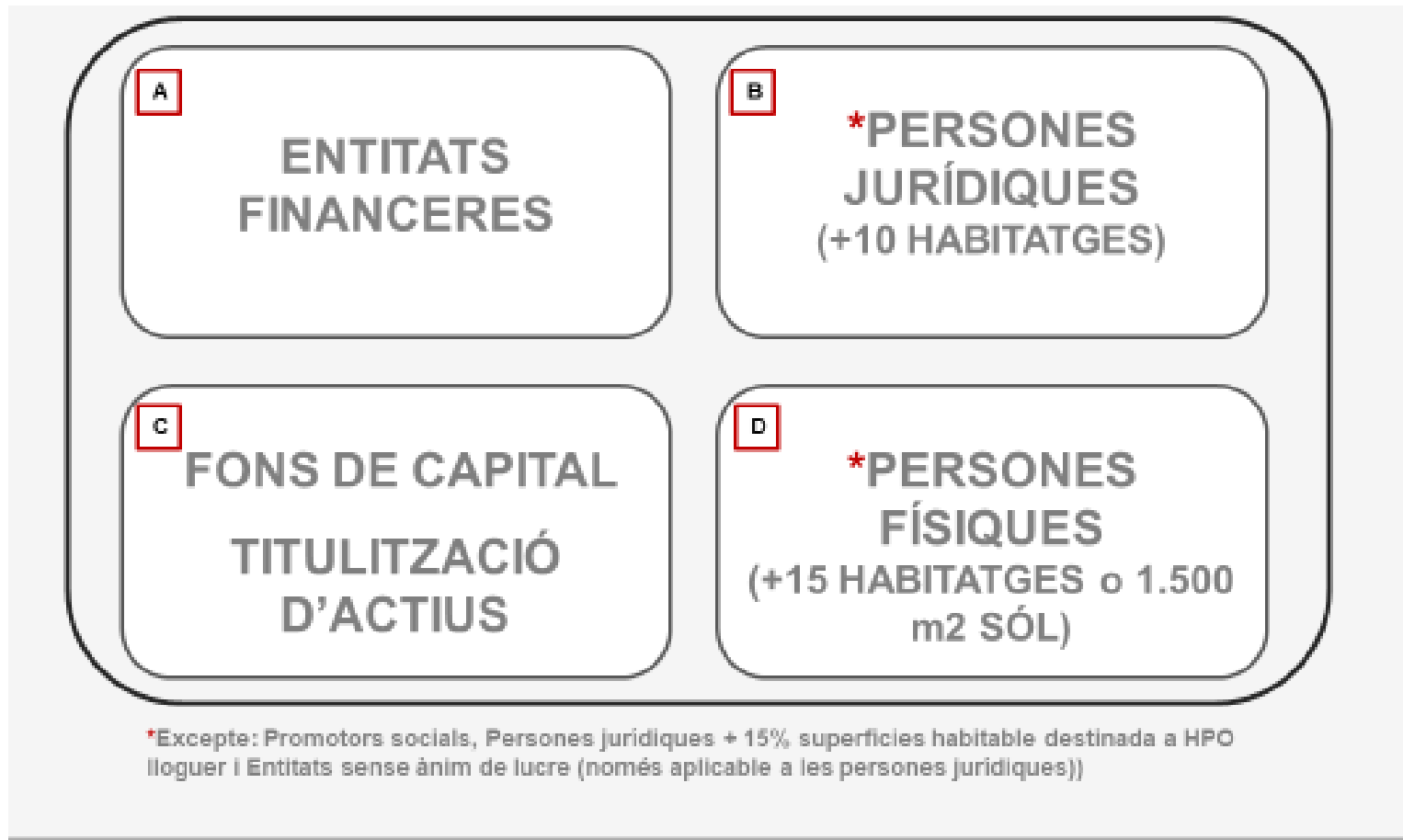
- Es crea el **Registre de grans tenidors d'habitatge**, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al qual s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidors i es regula la infracció d'incompliment de les obligacions de comunicació veraç de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre de grans tenidors d'habitatges.

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

- Es diferencien les **accions de comunicació i oferta** del lloguer social obligatori, es defineix el tipus de **documentació acreditativa** de la situació de risc d'exclusió residencial, la qual **pot ser lliurada també pel Servei Ofideute** i s'estableix el **termini** que disposen els grans tenidors d'habitatges per **presentar l'oferta a les persones afectades**.
- Es modifica la **definició de gran tenidor de la lletra b)** de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, en el sentit que han de ser titulars de **més de 10 habitatges**, i no 15, com fins ara, s'incorpora una **nova excepció d'exigència d'oferiment** de lloguer social obligatori a les **entitats privades sense ànim de lucre** que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial i es vincula el concepte de grup d'empreses a l'article 42.1 del Codi de Comerç, el qual indica que existeix grup quan una societat ostenti o pugui ostentar, directa o indirectament, el control sobre una altra.
- S'amplia la **durada mínima obligatòria del lloguer social obligatori** passant dels 3 anys mínims, a la legalment prevista a la legislació d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador, sense que pugui ser inferior a 5 anys per a les persones físiques i 7 anys per a les persones jurídiques.
- Es regula, de nou, que a la finalització del lloguer social obligatori vigent a l'actualitat, **la propietat ha de formalitzar, per una única vegada, un nou contracte**, segons la legislació d'arrendament urbans.
- Es fa extensiva l'**obligació d'oferir i de renovar lloguer social obligatori als procediments judicials que s'hagin iniciat** abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i **que encara estiguin vigents**.

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

Grans Tenidors d'Habitatge

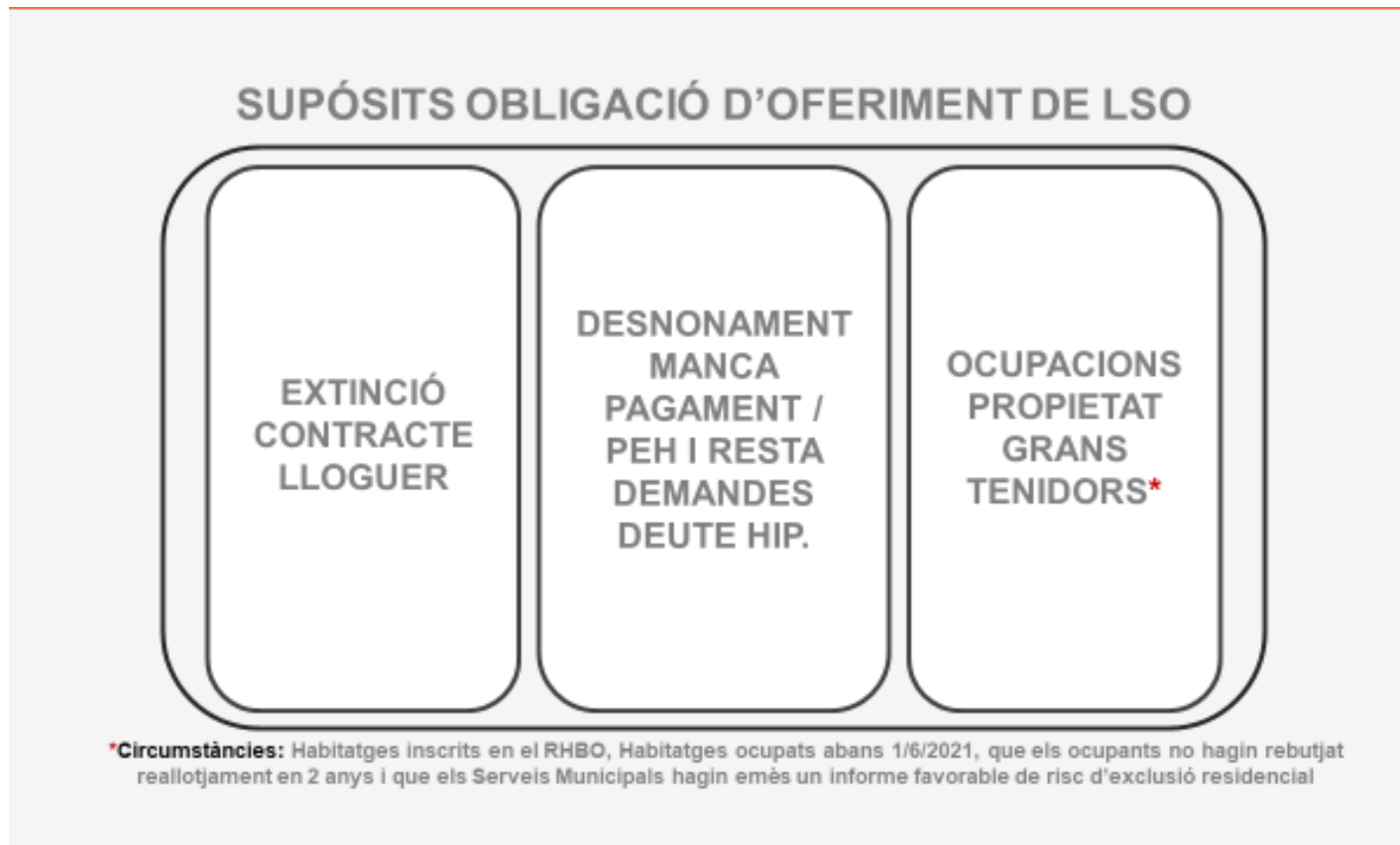


Modificacions de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

- Es fa extensiva l'obligació dels grans tenidors d'habitatges d'**oferir una proposta de lloguer social** d'acord amb l'article 5.2 de la Llei 24/2015 **abans d'interposar qualsevol acció executiva derivada d'una reclamació d'un deute hipotecari** i a les **demandes de desnonament** següents:
 - **Demandes de desnonament per extinció del contracte de lloguer:** s'estableix un període d'exigibilitat del lloguer social obligatori segons la tipologia de gran tenidor, comptador a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei (persones físiques: 5 anys, persones jurídiques amb més de 10 habitatges (Lletra b): 7 anys i entitats financeres i fons, fons de capital risc i fons de titulització d'actius (Lletres a i c): 12 anys
 - **Demandes de desnonament per manca de títol jurídic derivades d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari** contra l'actual ocupant de l'habitatge.
 - **Demandes de desnonament per la manca de títol jurídic habilitant de l'ocupació, en els grups a) i c),** si es donen determinades circumstàncies següents:
 - Que l'habitatge estigui **inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant** o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.
 - Que els **ocupants acreditin**, per qualsevol mitjà admès en dret, que l'**ocupació sense títol** es va iniciar **abans de l'1 de juny de 2021**.
 - Que en els **darrers 2 anys** els ocupants **no hagin rebutjat** cap opció de **reallotjament social adequat** que els hagi ofert qualsevol administració pública o d'acord amb l'art.5.2.
 - Que els **serveis municipals** emetin un **informe favorable** sobre el **compliment** dels paràmetres de risc d'exclusió residencial per part dels ocupants i sobre llur **arrelament i convivència en l'entorn veïnal**.

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

Grans Tenidors d'Habitatge



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

Quadre resum obligacions LSO

Supòsits obligats a LSO

Gran tenidors	Execució hipotecària o qualsevol demanda per a reclamar el deute hipotecari	Desnonament manca pagament	Manca de títol jurídic habilitant	Desnonament venciment de la durada del contracte	Foment
a) i c)	X	X	X	X	
b) i d)		X		X	X

Supòsits no obligats a LSO

Programa Reallotgem / Programa 60/40			Manca de títol jurídic habilitant (Posterior al 1/6/2021)		Persones jurídiques (b): =< 10 hab. Persones físiques (d): =< 15 hab.
--------------------------------------	--	--	---	--	---

10

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

- S'introdueix que en els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre perquè l'oferta es pugui formular i acreditar.

- Es regulen **mesures de foment i concertació de lloguer social** en què els grans tenidors de les lletres b) i d) de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, sempre que no formin part d'un grup d'empreses o tinguin vincles de subordinació o coordinació amb els grans tenidors a què fan referència les lletres a) i c) del mateix article, i que estiguin **obligats a oferir lloguer social obligatori poden sol·licitar que l'habitatge sigui arrendat per l'Agència**, en els termes següents:
 - L'Agència ha d'**arrendar l'habitatge com a mínim, 5 o 7 anys**, depenent si la propietat és persona física o jurídica, respectivament.
 - L'Agència ha d'abonar a la propietat una **renda de lloguer equivalent al mòdul de dels habitatges amb protecció oficial de règim especial** i en el cas que aquesta quantitat sigui superior a l'índex mitjà de referència s'ha d'utilitzar aquest nou valor.
 - El gran tenidor manté l'**obligació de prorrogar el contracte**, per una única vegada. No obstant això, una vegada finalitzat el contracte amb l'Agència, el gran tenidor pot escollir entre formalitzar un nou contracte de lloguer social obligatori pel seu compte o sol·licitar a l'Agència que arrendi l'habitatge.
 - Els grans tenidors han de sol·licitar aquesta mesura abans de la interposició de la demanda judicial, llevat dels procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que encara estiguin en tràmit. En aquest últim supòsit, el gran tenidor s'ha de comprometre, mitjançant declaració responsable, ha suspendre el procediment quan l'Agència els hi reconegui l'esmentat arrendament de l'habitatge.

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

- Tanmateix, **l'Agència pot denegar les sol·licituds** d'arrendament fetes prèviament a la interposició de la demanda **quan es consideri que el risc d'exclusió residencial s'hagués pogut resoldre amb els ajuts i prestacions de l'Agència.**
 - Les sol·licituds de lloguer poden referir-se als habitatges que resten subjectes a lloguer social obligatori a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i els que ja tenen contractes de lloguer social obligatori en vigor i, en aquest darrer cas, la formalització del contracte entre l'Agència i el gran tenidor requereix el consentiment de la part arrendatària.
 - Si l'Agència **estima la sol·licitud d'arrendament** però la **propietat no signa el contracte** en el termini de **2 mesos** des del moment de la notificació, **s'inicia d'ofici el procediment sancionador** per incompliment de la realització de l'oferta de lloguer social obligatori.
- Es modifica l'apartat primer de l'article 7 de la Llei 24/2015 relatiu a les mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer augmentant el termini de cessió obligatòria de 3 a 7 anys i recuperant el redactat sobre l'incompliment del requeriment perquè s'ocupi l'habitatge als efectes d'una posterior cessió que va ser declarat inconstitucional per la Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021.

Modificacions de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Es modifica l'article 15 relatiu a l'expropiació forçosa d'habitatges recuperant el redactat introduït pel Decret 17/2019 declarat inconstitucional i nul per l'esmentada Sentència del Tribunal Constitucional i es redueix a 7 anys el termini de duració de l'expropiació forçosa si aquesta és només de l'ús de l'habitatge.



Generalitat de Catalunya

gencat.cat

consulteslso@gencat.cat