

El paper dels **ens locals** en els **reptes i prioritats de la política d'habitatge a Catalunya**

Judith Gifreu i Font

Directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Barcelona, 4 de desembre de 2018



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya

3 característiques d'una situació complexa

1. Hem de gestionar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Casos d'exclusió residencial.
Problemes d'emancipació dels joves.
Població vulnerable en creixement.

2. Tenim un mercat de l'habitatge sotmès a nous fenòmens.

Distància entre oferta i demanda al mercat de lloguer.
Dificultats de finançament per a la compra d'habitatge que pressionen el mercat de lloguer.

3. Tenim un parc d'habitatge públic que encara és massa escàs.

Més esforços per a ampliar el parc públic d'habitatge.
Lluita contra els habitatges buits.
Alliberament de sòl per a habitatge protegit.
Promoció privada d'habitatge protegit.



El marc competencial bàsic en matèria d'habitatge que implica els ens locals

Estatut d'Autonomia de Catalunya

Article 84. Competències locals

2.b) **La planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic** i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial.

Article 137. Habitatge

1. **Correspon a la Generalitat la competència exclusiva*** en matèria d'habitatge, que inclou en tot cas:
 - a) **La planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial.**
 - b) L'establiment de **prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat.**
 - c) **La promoció pública d'habitatges.**
 - d) La regulació administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit.
 - e) Les normes tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció.
 - f) Les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges.
 - g) La innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges.
 - h) La normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

**Article 110. Competències exclusives*

*1. Corresponen a la Generalitat, en l'àmbit de les seves competències exclusives, de manera íntegra, **la potestat legislativa, la potestat reglamentària i la funció executiva.** Correspon únicament a la Generalitat l'exercici d'aquestes potestats i funcions, mitjançant les quals pot establir polítiques pròpies.*



El marc competencial bàsic en matèria d'habitatge que implica els ens locals

Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

Article 7. Competències de la Generalitat

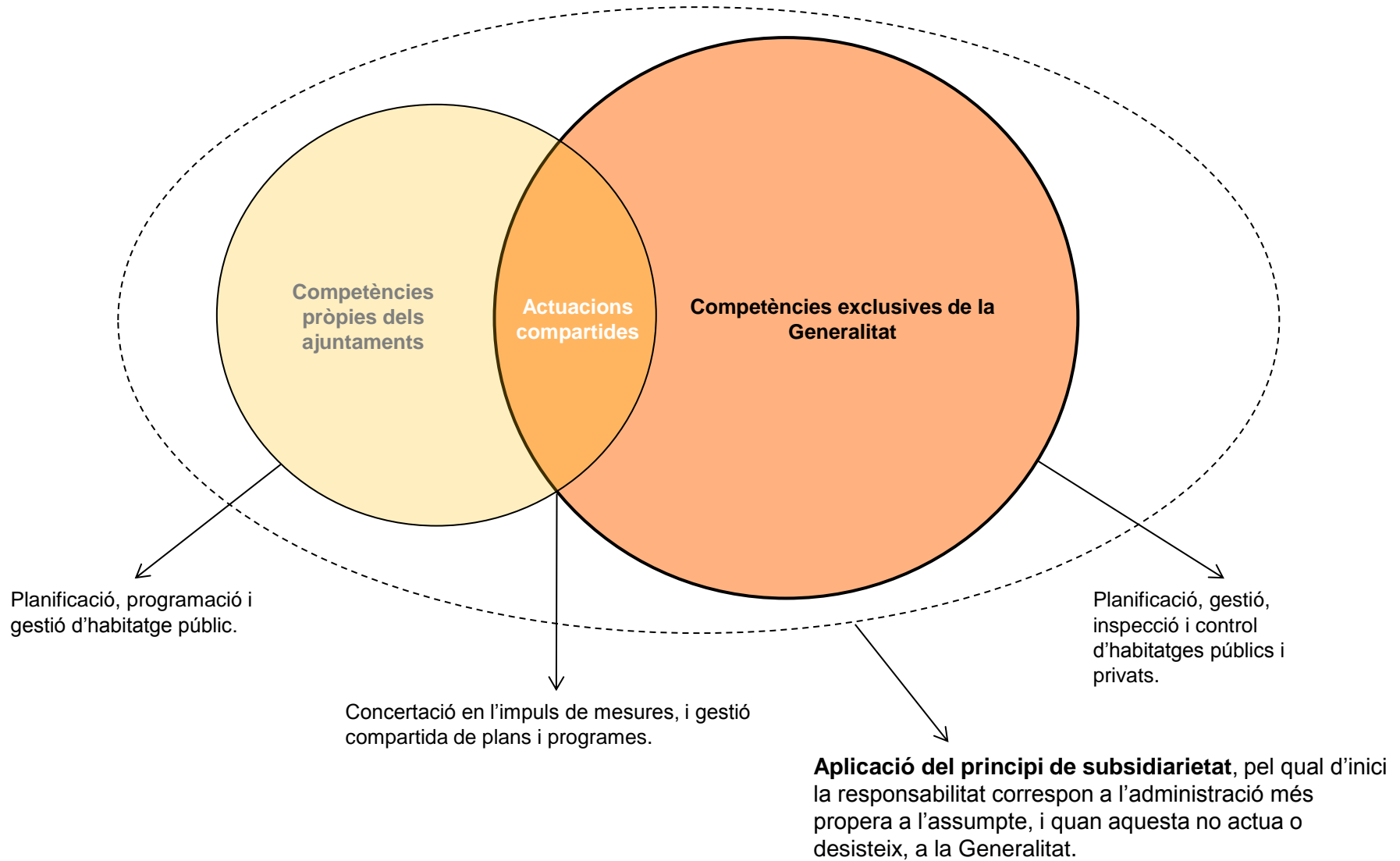
1. L'Administració de la Generalitat ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, exerceix les competències que permeten assegurar la **preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge**, la **coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat**, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.
2. L'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit, **fomenta l'acció dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències** i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subroga l'exercici de les facultats corresponents d'acord amb el que estableix la legislació de règim local. Tot això ho fa sense perjudici de les competències que aquesta llei reconeix a altres departaments de la Generalitat.

Article 8. Competències locals

- 8.2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals **poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat**, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.
- 8.3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge **poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica**.
- 8.4. Els ens locals la dimensió dels quals els dificulti l'exercici eficient de les competències que aquesta llei els atribueix sobre el control de la qualitat del parc immobiliari, sobre la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges i sobre les activitats de control i sanció **poden encarregar a un altre ens local o al departament competent en matèria d'habitatge que faci les gestions vinculades a aquestes competències**, d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei de l'Estat 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.



El marc competencial bàsic en matèria d'habitatge que implica els ens locals



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

Principals
àmbits
d'actuació amb
incidència dels
ens locals

Mobilització d'habitatges buits

Expropiació temporal d'habitatges buits

Convenis de cessió temporal

Expedients administratius amb propostes sancionadores

Ampliació del parc públic

Exercici del dret de tanteig i retracte

Promoció d'habitatge protegit

Adquisicions directes d'habitatges del mercat usat

Gestió de casos d'emergència

Adjudicacions de meses d'emergència

Programa 60/40

Solucions d'allotjaments temporals

Atenció ciutadana

Oficines i borses locals d'habitatge

Xarxa Ofideute

Incidència al mercat de lloguer

Mesures vinculades a l'Índex de Referència de Preus de Lloguer

Mesures relacionades amb la planificació urbanística



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

1

Mobilització d'habitatges buits

Expropiació temporal d'habitatges buits

Llei 4/2016, article 15.1: les AAPP poden procedir a l'**expropiació forçosa de l'ús temporal** de l'habitatge, durant un període de **4 anys com a mínim i de 10 anys com màxim**.

També es contempla l'**expropiació d'ús** (article 17.3 de la Llei 4/2016) per un període de **3 anys**.

El Govern de la Generalitat ha instat els ajuntaments amb més casos d'emergència perquè s'adhereixin a un model de **conveni de col·laboració que implica el co-finançament** d'operacions d'expropiació. Està a punt de ser signat un conveni amb l'Ajuntament de Barcelona.

Convenis de cessió temporal

La Generalitat ha impulsat **convenis de cessió d'habitatges amb entitats financeres** per tal de destinar-los a lloguer social. Ja s'ha compromès la cessió de 4.310 habitatges d'entitats financeres a la Generalitat.

Aquesta és una **línia d'actuació que els ajuntaments també poden desplegar** en el marc de les seves polítiques d'habitatge.

Expedients administratius amb propostes sancionadores

Els ajuntaments poden contribuir a la mobilització d'habitatges buits impulsant expedients sancionadors de caràcter administratiu quan s'acrediti una situació de desús injustificat, **d'acord amb la Llei 18/2007**.

Efectes de les sentències que permeten sancions però impedeixen inspeccions (casos de Terrassa i Barcelona)



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

2 Ampliació del parc públic (1)

Exercici del dret de tanteig i retracte

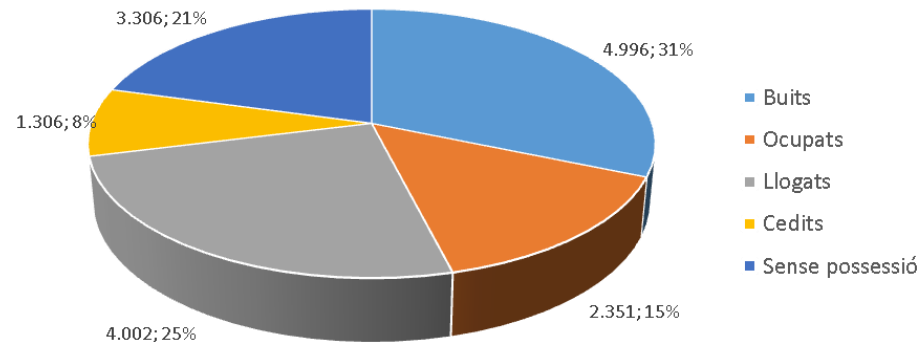
Institució	Compravendes formalitzades/ Resolucions emeses	Import
AHC	1.112 compravendes	51,4 MEUR
Ajuntaments i entitats	387 resolucions	22,8 MEUR

**Dades a 8 d'octubre de 2018*

En marxa la **línia suport financer de l'ICF i l'AHC per a l'adquisició per tanteig i retracte** per part d'ajuntaments i entitats. **110 MEUR** de dotació inicial.

En marxa l'operativa d'anàlisi d'oportunitats per a l'exercici del tanteig i retracte sobre grans lots de transmissió d'EEFF

Dimensió del **cas BBVA-Cerberus**, amb **15.961 habitatges notificats**, en diferents tipus de situació:

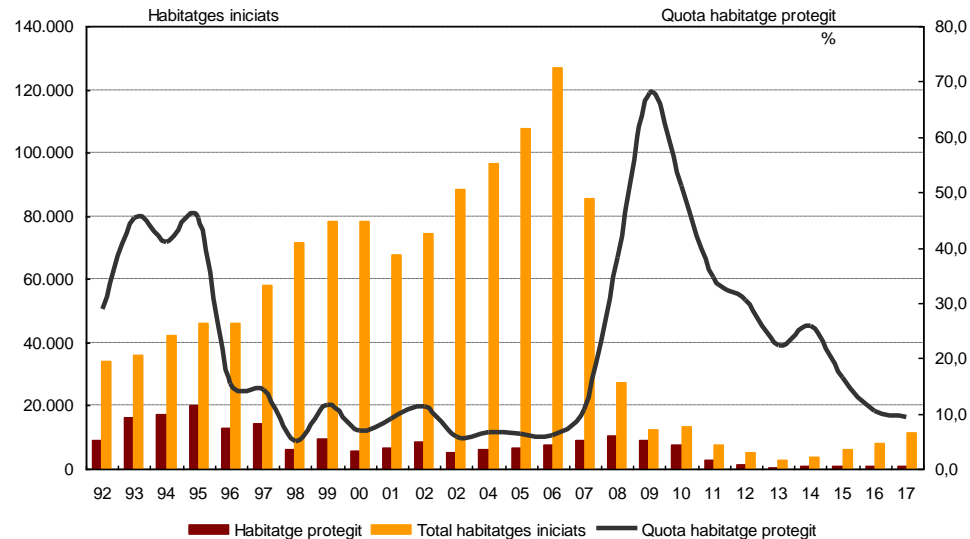


Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

2 Ampliació del parc públic (2)

Promoció d'habitatge protegit

Es constata un **dèficit de promoció d'habitatge protegit des de 2010**, en la línia de l'aturada del sector. **A partir de 2014, hi ha una reactivació que cal portar també a l'HPO.** Dades, però, molt lluny dels nivells previs a 2010.



En marxa la **línia suport financer de l'ICF i l'AHC per a la promoció d'habitatge protegit** per promotors públics i privats. **140 MEUR** de dotació inicial.

Adquisicions directes al mercat usat

Alguns ajuntaments han optat per aquesta via, en paral·lel al tanteig. Degut als preus de les operacions, no és una via adequada de mobilització d'habitatges buits cap a lloguer social.



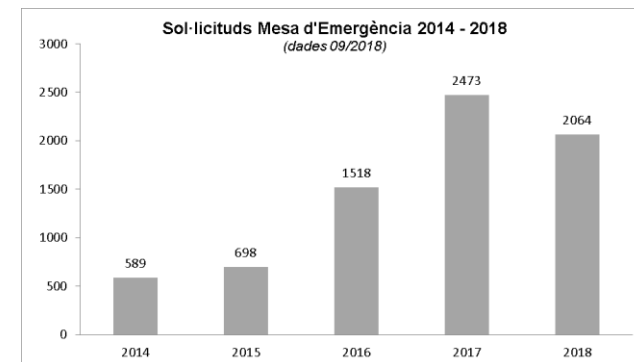
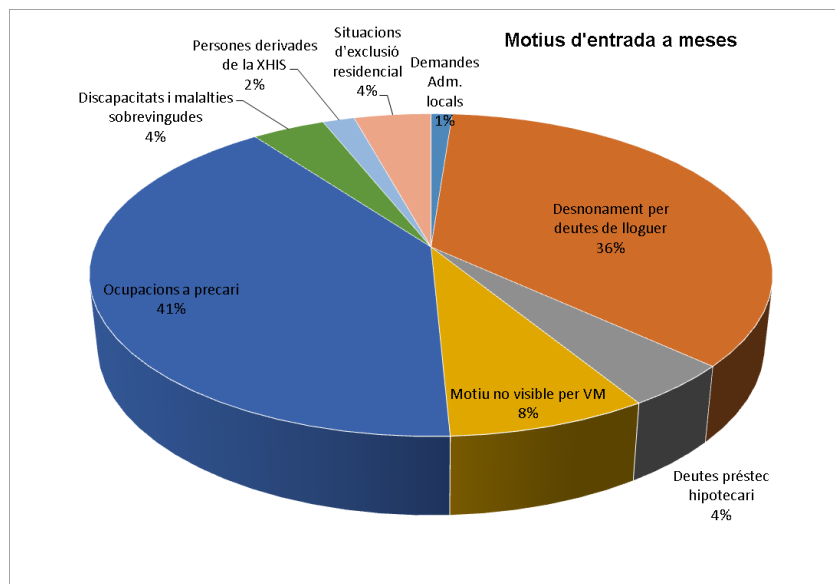
Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

3 Gestió de casos d'emergència (1)

Adjudicacions de meses d'emergència

Actuació	2014	2015	2016	2017
Adjudicacions per meses*	579	570	745	1.164

*Adjudicacions de la Mesa d'Emergències de Catalunya i de les 11 meses locals, que fan ús d'habitatges de l'AHC



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

3 Gestió de casos d'emergència (2)

Programa 60/40

El Programa 60/40 és un mecanisme de recerca d'habitatge al mercat privat per atendre situacions d'emergència. Només s'activa **quan no hi ha recursos residencials públics adequats al cas** d'emergència.

La Generalitat aporta el 60% i l'ajuntament el 40% del cost del lloguer que no pot assumir la persona o família afectada.

	Contractes signats Derivats XHIS	En tràmit de documentació	TOTAL
BARCELONA			
BARBERÀ DEL VALLÈS	9		9
CALELLA		1	1
CARDEDEU	2	1	3
GAVÀ		1	1
LLIÇÀ D'AMUNT	1		1
POLINYÀ	1	1	2
SANT ANDREU DE LA BARÇA	1		1
SANT BOI DE LLOBREGAT	12	3	15
SANT CELONI		1	1
SANT FRUITÓS DE BAGES	1		1
SANT PERE DE TORELLÓ		1	1
SANTA FE DEL PENEDÈS	1		1
SANTA SUSANNA	1		1
VILADECANS	2		2
GIRONA			
BESCANÓ	1		1
LLORET DE MAR	15	2	17
RIPOLL	1		1
SANT FELIU DE GUÍXOLS	1		1
TORROELLA DE MONTGRÍ	1		1
LLEIDA			
L'ALBÍ	1		1
TARRAGONA			
BANYERES DEL PENEDÈS	1		1
CAMBRILS	1	2	3
RIUDECOLS		1	1
TARRAGONA	2		2
TOTAL	55	14	69

*Dades a octubre de 2018

Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

3

Gestió de casos d'emergència (3)

Solucions d'allotjament temporal

Davant casos d'emergència en els quals no es troben recursos residencials públics de forma immediata ni els afectats tenen suport familiar o de l'entorn social que els faciliti un allotjament, els ajuntaments cerquen solucions d'allotjament temporal, com ara pensions o hotels.

Aquestes opcions s'ha de tendir a convertir-les en minoritàries.



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

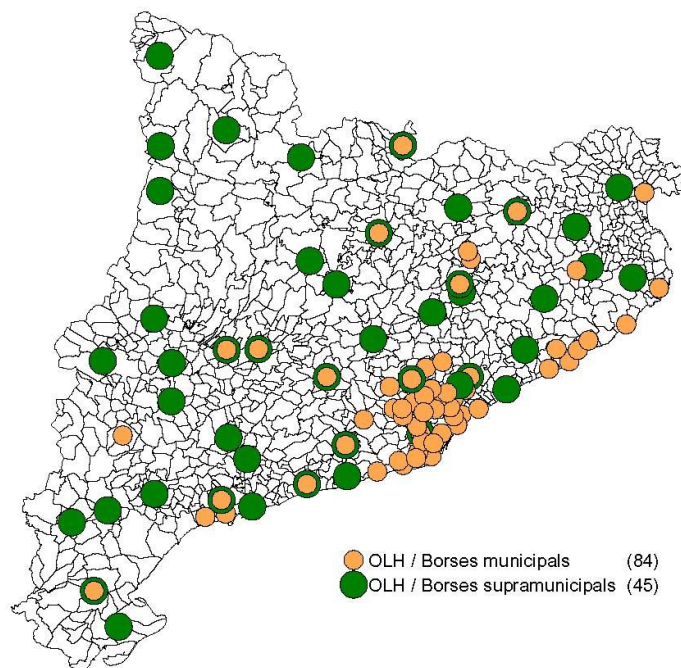
4

Atenció ciutadana (1)

Oficines i borses locals d'habitatge

L'any 2017 es va tancar amb **129 oficines locals d'habitatge i borses**, oferint en el territori serveis relacionats amb l'habitatge: 83 oficines són d'àmbit municipal i 46 ofereixen atenció a un àmbit supramunicipal. A Barcelona ciutat hi treballen **10 oficines integrades dins del Consorci de l'Habitatge de Barcelona**.

Aportació de l'AHC 2017: 12,7 MEUR.



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

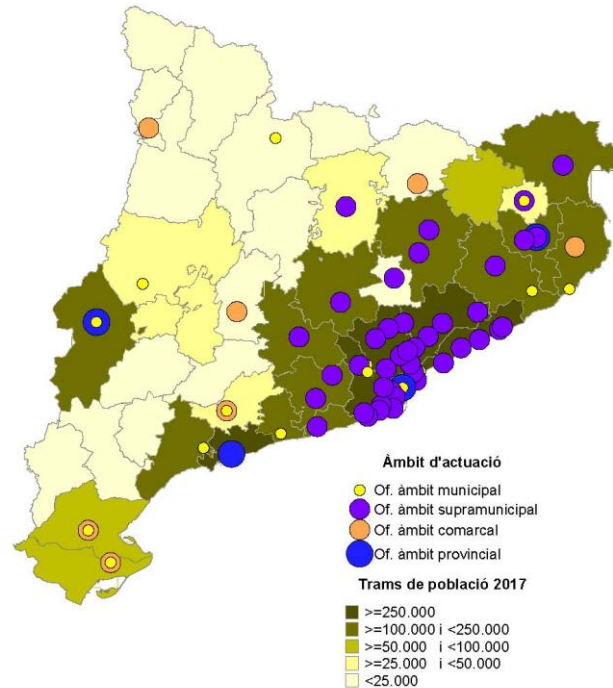
4

Atenció ciutadana (2)

Xarxa Ofideute

L'any 2017 es va tancar amb gairebé **70 oficines** d'aquest servei d'assessorament sobre el deute hipotecari, atenent 2.331 persones (2.617 l'any anterior). **En l'atenció d'aquests casos té un paper important el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH), amb el qual hi ha una estreta col·laboració fruit del conveni subscrit l'any 2012.**

Distribució dels punts d'atenció d'Ofideute (2017)

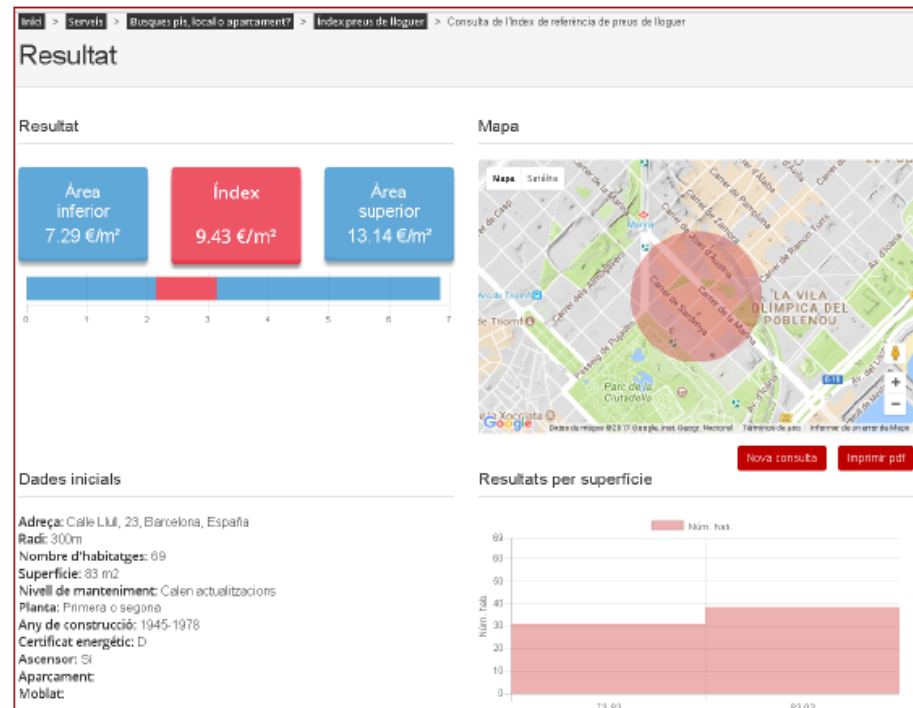


Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

5 Incidència al mercat de lloguer (1)

Mesures vinculades a l'Índex de Referència de Preus de Lloguer

L'Índex de Referència de Preus del Lloguer a Catalunya és un instrument que **aporta transparència al mercat de lloguer** oferint **informació objectiva** a les persones que volen posar a lloguer o llogar un habitatge. El ciutadà pot saber el preu de referència per al lloguer d'un habitatge amb unes característiques i una ubicació determinades a la cerca, en un àmbit format per **27 municipis** que representen el **60% de la població** de Catalunya.



Principals àmbits de la política d'habitatge on els ens locals tenen un paper clau

5 Incidència al mercat de lloguer (2)

Mesures vinculades a l'Índex de Referència de Preus de Lloguer (2)

Que vol fer el Govern de la Generalitat **a curt termini** per a ampliar les funcions i la incidència de l'Índex?

- Establir l'obligatorietat d'**informar de l'Índex en els anuncis** d'habitatges posats a lloguer.
- Establir l'obligatorietat de **fer constar l'Índex en els contractes** signats.

Per què cal prendre aquestes mesures a curt termini?

- Per a **potenciar l'Índex** i possibilitar **mesures concretes que hi estiguin relacionades** impulsades per la Generalitat, els ajuntaments i l'Estat.

Quines podrien ser aquestes mesures?

En l'àmbit de la fiscalitat:

- **Bonificacions en impostos i taxes municipals** relacionades amb l'habitatge quan el lloguer sigui inferior al definit per l'Índex.
- **Ampliació de la desgravació en l'IRPF** per als habitatges que tinguin la renda definida per sota de l'Índex.

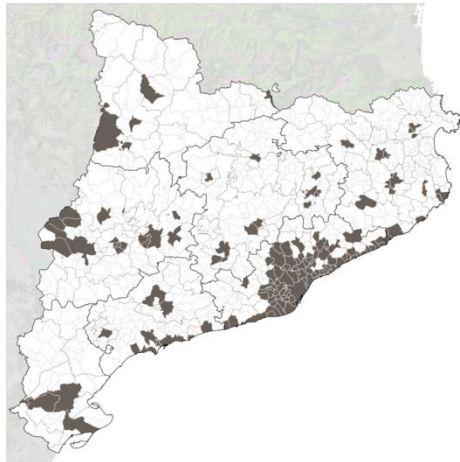
En l'àmbit de l'accés a programes i ajuts vinculats a l'habitatge:

- **Priorització en l'accés a les subvencions a la rehabilitació i/o eliminació de barreres** arquitectòniques dels habitatges amb la renda per sota de l'Índex.



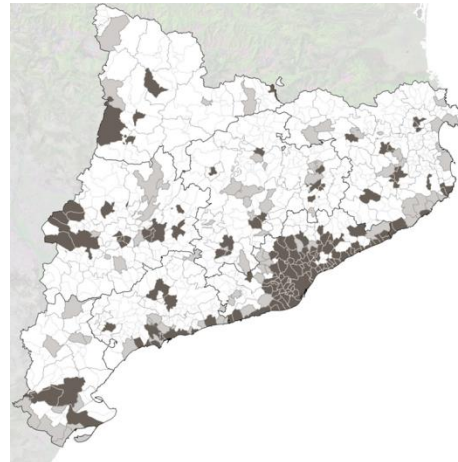
El PTSH: reptes de futur marcats al full de ruta dels propers anys en matèria d'habitatge

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH) és l'instrument de planificació i programació a llarg termini de les polítiques d'habitatge en el territori de Catalunya, establint mesures als municipis en funció de la seva inclusió en diversos tipus d'àrees:



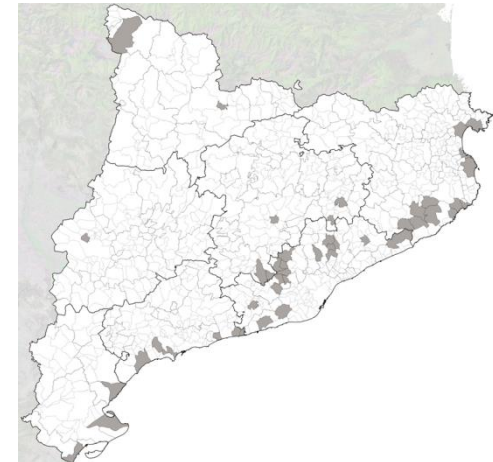
Les àrees de demanda residencial forta i acreditada estan formades per un total de **152 municipis**.

En aquests municipis viuen el **79% de la població** de Catalunya.



Les àrees del dret de tanteig i retracte inclouen **233 municipis**, en els quals viu el **89% de la població** de Catalunya.

Tots els 152 municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada formen part del tanteig i retracte.

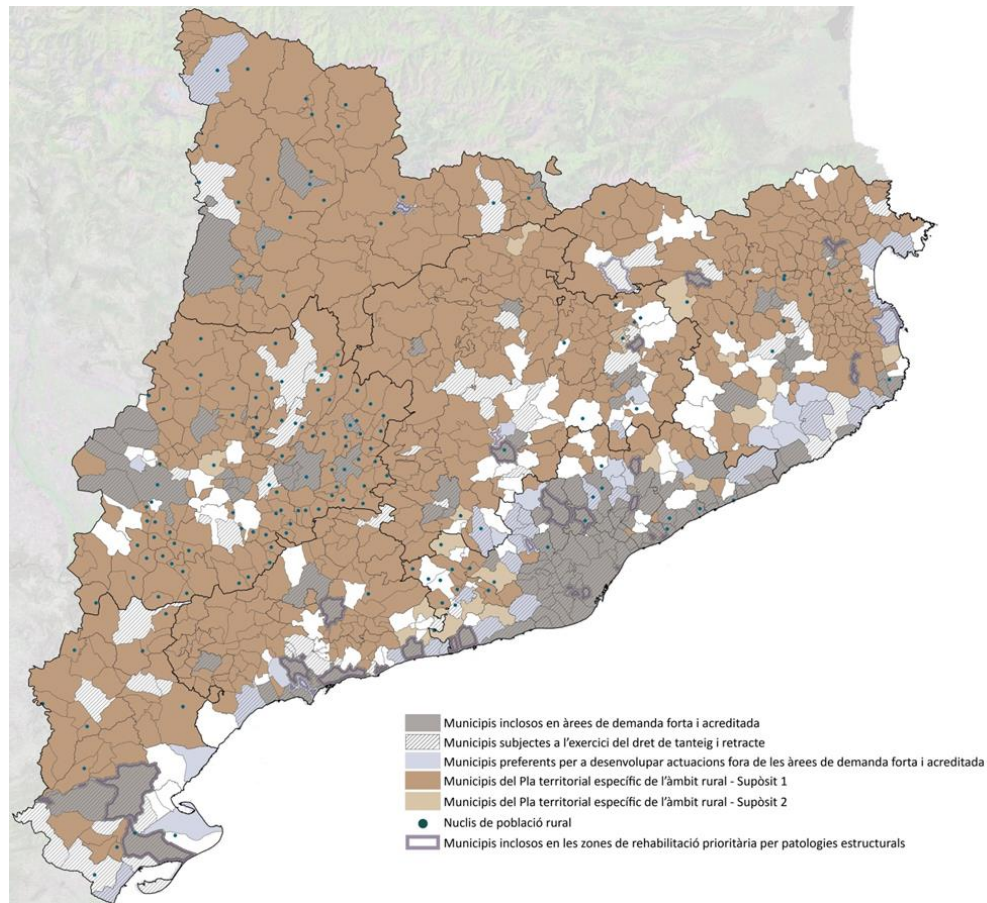


Entre els municipis no subjectes al mandat de solidaritat urbana, s'han definit **46 (5,2% de la població)** que són preferents per a actuacions dirigides a **incrementar el parc de lloguer social i la promoció de nous habitatges protegits**.



El PTSH: reptes de futur marcats al full de ruta dels propers anys en matèria d'habitatge

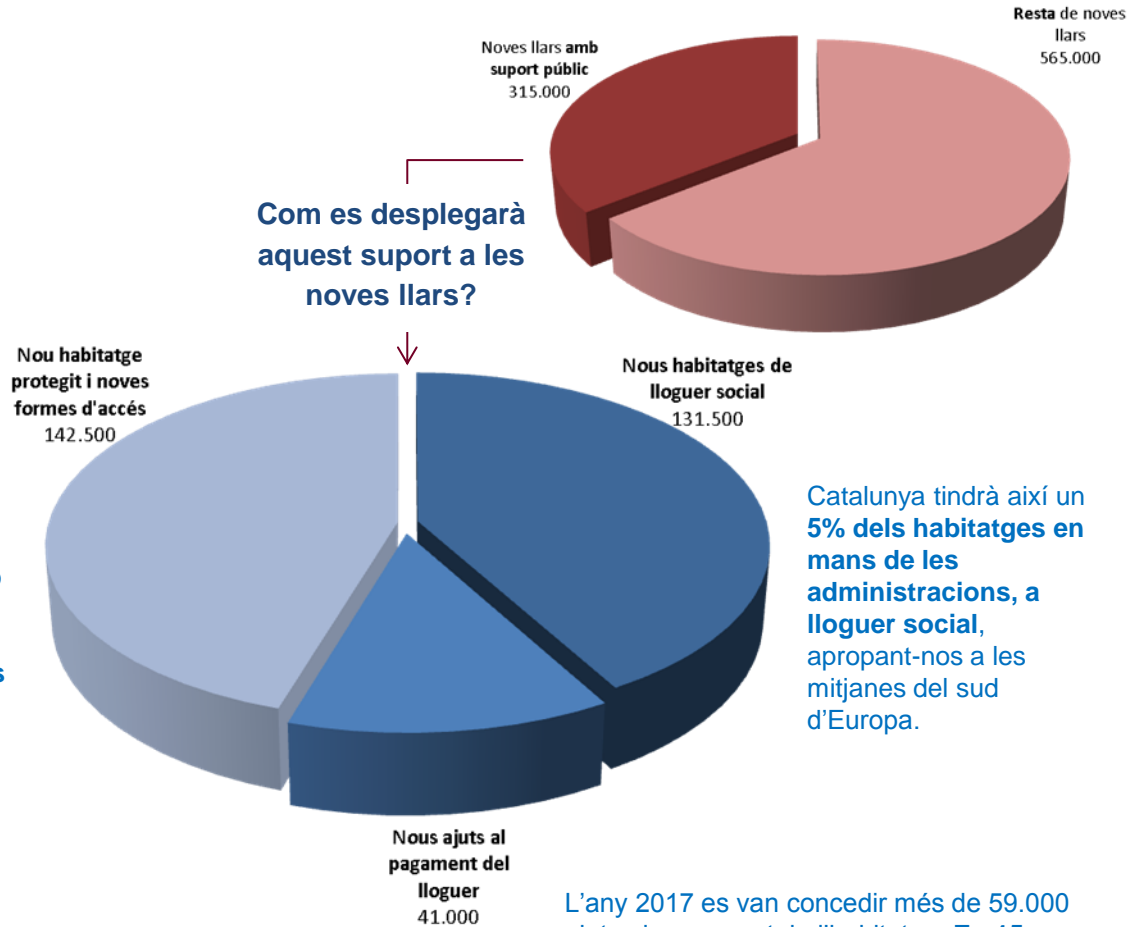
El mapa de síntesi de les propostes del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH) posa de manifest que **es preveuen actuacions a pràcticament tots els municipis**, inclosos els més petits amb peculiaritats en les necessitats en matèria d'habitatge:



El PTSH: reptes de futur marcats al full de ruta dels propers anys en matèria d'habitatge

En els propers 15 anys, a **Catalunya es crearan 880.000 noves llars**. Això vol dir que caldrà donar resposta a les necessitats d'habitatge, especialment de la gent més jove. Una part important d'aquestes noves llars, **315.000**, **requerirà algun tipus de suport de les administracions públiques, incloses els ens locals.**

Caldrà ampliar l'habitatge amb protecció oficial: les futures necessitats d'habitatge requeriran **142.500 habitatges de compravenda amb protecció oficial i altres règims de tinença**



Catalunya tindrà així un **5% dels habitatges en mans de les administracions, a lloguer social**, apropant-nos a les mitjanes del sud d'Europa.

L'any 2017 es van concedir més de 59.000 ajuts al pagament de l'habitatge. **En 15 anys, els ajuts arribaran a 100.000 famílies.**



El PTSH: reptes de futur marcats al full de ruta dels propers anys en matèria d'habitatge

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya es fixa com a gran objectiu **garantir que totes les noves llars que es formaran en els propers 15 anys**, la majoria de les quals seran de persones joves, **puguin accedir a un habitatge digne i adequat** en termes de preu, localització, regim de tinença, i superfície. Aquest gran objectiu es desglossa en els següent **objectius complementaris**:

1. Donar compliment en 15 anys a l'objectiu de la **solidaritat urbana**.
 - Aquest objectiu implica que en aquest termini s'haurà de disposar d'un 15% dels habitatges principals de les àrees de forta demanda destinats a polítiques socials.
2. Ampliar el parc de **lloguer social** fins que representi el **5% dels habitatges principals**.
 - Amb l'assoliment d'aquest objectiu, Catalunya s'aproximarà a les mitjanes de parc de lloguer social del sud d'Europa.
3. Promoure un **ús més eficient i social del parc d'habitatges existent** mitjançant la destinació a lloguer social de part de l'habitatge desocupat.
 - Amb polítiques de mobilització i mediació, d'adquisició de l'ús o la propietat d'habitatges de bancs i grans tenidors, etc.
4. **Incrementar** l'oferta d'habitatge de **lloguer**.



Moltes gràcies per la seva atenció



**Agència de l'Habitatge
de Catalunya**



**Generalitat
de Catalunya**