

# Dictamen 27.2009

sobre el Projecte de decret del Pla  
per al dret a l'habitatge 2009-2012.



# Dictamen 27.2009

sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.

## Índex

DICTAMEN 27/2009 sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 .....	2
--	---

## **DICTAMEN 27/2009 sobre el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.**

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 16 de novembre de 2009, aprova el següent

### **DICTAMEN**

#### **I. ANTECEDENTS**

En data 29 d'octubre de 2009 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 12 de novembre i va elaborar la proposta de dictamen.

#### **II. CONTINGUT**

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, de noranta-nou articles englobats en cinc capítols, de set disposicions addicionals, de vuit disposicions transitòries, de cinc disposicions derogatòries i d'una disposició final.

En el preàmbul es posa de manifest que la política d'habitatge ha de tenir en compte, d'una banda, la necessitat d'oferir una actuació pública estable en el temps i, d'una altra, l'adaptació a la realitat del sector. S'indica que aquest nou Pla d'habitatge té en compte els nous marcs legislatius que introdueixen canvis estructurals en la política d'habitatge, els nous paràmetres de funcionament del mercat immobiliari i la nova realitat de la situació econòmica. S'assenyala que el nou Pla d'habitatge ofereix una visió integrada de les normes de foment existents a Catalunya i de les noves propostes que estableix el pla estatal.

El capítol I s'anomena disposicions generals i engloba els articles de l'1 al 5. En aquest capítol s'estableix l'objecte de la norma, les actuacions protegibles, les zones geogràfiques en què es distribueixen els municipis a efectes d'aplicació del Pla, la definició d'ingressos familiars i les condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial.

El capítol II s'anomena programes d'habitatges protegits i de sòl per a habitatge protegit, conté set seccions, i engloba els articles del 6 al 48.

La secció 1, que engloba els articles del 6 al 12, defineix, estableix les tipologies i regula els habitatges amb protecció oficial. La secció 2 que conté els articles 13, 14 i 15 regula el procediment de qualificació i de visat de contractes dels habitatges amb protecció oficial.

La secció 3 engloba els articles del 16 al 22 i regula el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial. Així

s'estableix la destinació, les condicions d'ocupació, la durada del règim de qualificació i les limitacions dels habitatges amb protecció oficial. També s'estableix les condicions de transmissió de les promocions d'habitatge amb protecció oficial de lloguer i de lloguer amb opció de compra. Es defineixen i s'estableixen les característiques de la promoció d'habitatges amb protecció oficial de venda amb dret de superfície i de la promoció d'habitatges amb protecció oficial en copropietat.

La secció 4 regula els ajuts públics a la promoció i adquisició d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda i es divideix en 3 subseccions. La subsecció 1, en els articles 23 i 24, estableix els ajuts públics. La subsecció 2, que engloba els articles del 25 al 27, regula els ajuts als promotors. La subsecció 3, en els articles del 28 al 32, regula els ajuts als compradors.

La secció 5 regula els ajuts públics a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i a lloguer amb opció de compra i es divideix en 2 subseccions. La subsecció 1, que engloba els articles del 33 al 39, regula els ajuts públics, les subvencions i els préstecs i la seva subsidiació. La subsecció 2, en els articles 40 i 41, regula els allotjaments col·lectius protegits.

La secció 6, que engloba els articles del 42 al 46, regula els ajuts públics als compradors d'habitatges existents protegits.

La secció 7 regula les actuacions en matèria de sòl i consta de dues subseccions. La subsecció 1 que comprèn l'article 47 regula els ajuts a l'adquisició del sòl per formar patrimonis de sòl amb destinació a habitatge protegit. La subsecció 2 que comprèn l'article 48 regula els ajuts per a la urbanització del sòl.

El capítol III s'anomena programes de rehabilitació conté cinc seccions i engloba els articles del 49 al 73.

La secció 1, que engloba els articles del 49 al 51, estableix els programes de rehabilitació i les seves finalitats, també regula les condicions que han de reunir els edificis, els habitatges i els promotors de les obres de rehabilitació per acollir-se a aquests programes.

La secció 2, que engloba els articles del 52 al 54, regula el programa per a l'estudi i el coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges.

La secció 3, que engloba els articles del 55 al 64, regula el programa de rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges que té com objectiu fomentar les actuacions de rehabilitació referents a elements comuns dels edificis o als interiors dels habitatges.

La secció 4 engloba els articles del 65 al 68 i regula el programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació.

La secció 5 engloba els articles del 69 al 73 i regula les obligacions de les persones destinatàries dels ajuts, les garanties, els límits, les compatibilitats i el procediment d'atorgament i pagament dels ajuts a la rehabilitació.

El capítol IV s'anomena programes socials d'habitatge, conté sis seccions i engloba els articles del 74 al 95. La secció primera, que engloba els articles 74 i 75, estableix els programes socials d'habitatge, les seves finalitats i les condicions que han de reunir els habitatges i les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries d'aquests programes. La secció 2 regula el programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge i engloba els articles del 76 al 79. La secció 3, que engloba els articles del 80 al 84, regula el programa

de mediació per al lloguer social. La secció 4, en els articles del 85 al 87, regula el programa de cessió a l'administració d'habitatges per destinar-los a lloguer social. La secció 5, que engloba els articles del 88 al 93 regula el programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida. La secció 6, en els articles 94 i 95 regula el programa de rendibilització dels parcs de lloguer, tant públic com privat.

El capítol V, que engloba els articles del 96 al 99, regula les oficines locals d'habitatge i borses de mediació per al lloguer social.

La disposició addicional primera incorpora al Pla del dret a l'Habitatge per al període 2009-2012 el sistema de garanties anomenat Avalloguer que es regula al Decret 54/2008.

La disposició addicional segona faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per aprovar les bases i les convocatòries de les subvencions previstes en aquesta norma.

La disposició addicional tercera limita els ajuts que preveu la norma a les disponibilitats pressupostàries.

La disposició addicional quarta modifica diferents preceptes del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública.

La disposició addicional cinquena modifica l'article 8.2 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, relatiu a què s'ha d'entendre per no disposar d'habitatge.

La disposició addicional sisena manté la vigència dels convenis de rehabilitació en conjunts d'especial interès, signats a l'empara del Decret 455/2004, als efectes dels ajuts previstos en aquesta norma.

La disposició addicional setena es refereix a les funcions del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i del Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

La disposició transitòria primera estableix quines són les mesures aplicables del Pla estatal de l'Habitatge i la Rehabilitació per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació durant l'any 2009.

La disposició transitòria segona estableix l'aplicació de les mesures de la Generalitat per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació durant els anys 2009 i 2010.

La disposició transitòria tercera redueix la durada de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial de 90 a 30 anys en les promocions que s'han promogut sobre sòl sense obligació de destinar-lo a habitatge protegit.

La disposició transitòria quarta estableix que les promocions qualificades abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret es poden acollir al finançament, ajuts i règim jurídic d'aquesta norma si es sol·licita en un termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la norma.

La disposició transitòria cinquena estableix l'opció de nova qualificació de les promocions que ja hagin estat qualificades provisionalment.

La disposició transitòria sisena estableix que les qualificacions atorgades

durant la vigència del Decret 50/2009 també poden rebre les subvencions previstes en el capítol 2.

La disposició transitòria setena estableix que pel que fa al Pla local d'habitatge, durant els dos primers anys de vigència del Decret el conveni entre els ajuntaments i el Departament competent en matèria d'habitatge pot ser substituït per l'aportació de l'ajuntament d'una memòria social d'habitatge.

La disposició transitòria vuitena estableix que mentre no es posi en funcionament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Adigsa col·laborarà amb la secretaria d'Habitatge en la gestió dels programes i línies d'ajut del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.

Les cinc disposicions derogatòries, deroguen, respectivament, el Decret 244/2005, de 8 de novembre, el Decret 50/2009, de 24 de març, el Decret 152/2008, de 29 de juliol, el Decret 455/2004, de 14 de desembre i el Decret 53/1991, de 4 de març.

La disposició final consta de 4 apartats. En l'apartat primer s'estableix l'entrada en vigor de la norma l'endemà de la seva publicació. En l'apartat segon es regula una excepció a l'entrada en vigor. En l'apartat tercer es modifica la vigència del Decret 54/2008 i s'estableix que aquest Decret mantindrà la seva vigència durant el període de vigència del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012. En l'apartat quart es faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per modificar els percentatges i les quanties dels ajuts que preveu el Decret, les condicions d'accés als ajuts, els preus màxims de venda i lloguer i la determinació dels municipis inclosos en cada zona geogràfica.

### III. OBSERVACIONS GENERALS

**Primera.** El CTESC considera que el Projecte de decret és coherent amb la Llei del dret a l'habitatge i amb el seu desplegament normatiu i que també és conseqüent amb els objectius principals del Pacte Nacional per a l'Habitatge.

**Segona.** El CTESC valora positivament que el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 reculli en un únic text gran part de la normativa desplegada en matèria d'habitatge en els darrers anys, facilitant el coneixement als administrats dels diferents ajuts i polítiques desplegades pel Govern de la Generalitat en matèria d'habitatge.

**Tercera.** El CTESC valora positivament les novetats introduïdes en aquest Projecte de decret, especialment, les mesures encaminades a convertir habitatges lliures nous en habitatges protegits, el sistema d'ajuts que s'estableixen, els programes de rehabilitació d'edificis i d'habitatges que fan referència a actuacions en àmbits especialment degradats i els programes socials d'habitatge.

**Quarta.** En la situació actual de restricció del crèdit hipotecari, el CTESC considera adequada i útil la nova tipologia d'habitatge protegit de lloguer amb opció de compra.

**Cinquena.** El CTESC recomana al Govern establir un acord amb les entitats financeres per tal que, per evitar l'exclusió residencial de les llars, en el cas que no puguin fer front al pagament de les quotes d'amortització de l'hipoteca, aquesta es pugui convertir en lloguer protegit.

**Sisena.** El CTESC recolza la utilització de l'IRSC (Índex de Renda de Suficiència de Catalunya) en comptes de l'IPREM, atès que l'IRSC va ser creat específicament per poder contemplar les diferències existents entre el nivell de vida a Catalunya i al conjunt de l'Estat Espanyol. Per aquest motiu es proposa que s'adjunti com a annex al Projecte de decret un quadre d'equivalències IPREM-IRSC i que s'actualitzi periòdicament.

**Setena.** El CTESC recomana al Govern de la Generalitat la dotació de partides pressupostàries suficients per als programes socials d'habitatge per evitar que, com en anys anteriors, demandants que compleixen els requisits establerts quedin exclosos.

**Vuitena.** El CTESC recomana una revisió del text del Projecte de decret per tal d'unificar el concepte de violència masclista en tota la seva redacció, ja que indistintament es fa servir la terminologia violència de gènere, masclista o domèstica. Cal recordar que la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a eradicar la violència masclista, recomana utilitzar aquesta darrera expressió.

**Novena.** Pel que fa al funcionament de les borses de mediació per al lloguer social, el CTESC considera molt convenient establir un registre informàtic unificat de les diferents borses d'habitatge adscrites. Aquesta eina facilitarà la possibilitat de gestionar els diferents habitatges i cercar les condicions més adients a cada cas, propiciant, també quan s'escaigui, la mobilitat entre poblacions.

**Desena.** Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en el preàmbul es fes menció al present dictamen.

#### **IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT**

1. El CTESC considera que a l'article 9.1.a), a la zona A, s'hauria d'esgotar fins al percentatge màxim, és a dir  $MBE \times 1,50 \times 1,60$ , en lloc de 1,50 del darrer coeficient.
2. Pel que fa a l'article 9.1.c), el CTESC considera que no es troba justificat l'increment de preus màxims proposat pels habitatges amb protecció oficial de preu concertat i demana que es mantinguin els preus establerts en el Decret 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.
3. El CTESC proposa que es revisi l'article 11.4, pel que fa als percentatges de descompte referits a les rendes percebudes durant el període de lloguer, per tal de poder garantir millor la viabilitat econòmica de les promocions.
4. El CTESC posa de manifest que en diferents articles de la norma, els articles 11.5, 29.1, 30.1, 44.2, 46.3, es cita l'article 25 per fer referència al primer accés a l'habitatge en propietat, quan s'hauria de citar l'article 24.
5. El CTESC proposa que en l'article 14.5 que regula la qualificació definitiva, es mantingui el període actual de dos mesos per resoldre la sol·licitud.
6. El CTESC considera que en els supòsits establerts a l'article 18.1 b) caldria afegir com a circumstància per a poder vendre l'habitatge en els



primers deu anys la mobilitat laboral.

7. El CTESC considera que el Projecte de decret hauria d'establir a l'article 20.1 un preu màxim de venda pels habitatges de protecció oficial de venda amb dret de superfície inferior que el de les promocions de compra - venda en la que el comprador sí adquireix el sòl.
8. Pel que fa a l'article 20.5, el CTESC considera que la redacció, no es prou clara i es considera oportú modificar la redacció final de la següent manera: "...durant tota la durada del règim de protecció."
9. Pel que fa a l'article 21.1, el CTESC considera excessiu que en el cas que un copropietari no pugui satisfer finalment la compra de la part corresponent al sòl, l'administració o promotor obtingui la plena propietat de l'habitatge. En aquest cas caldria establir diferents fórmules d'ajuts o préstecs que permetin l'adquisició final de la part del sòl, o bé que sigui l'administració o el promotor qui compri el vol de l'habitatge al copropietari, establint també una fórmula per calcular el preu final d'aquest vol.
10. El CTESC proposa que en l'article 29.2 s'especifiqui que els ingressos familiars són els ponderats, d'acord amb l'article 4.2
11. L'article 32 fa referència als ajuts a les persones adquirents d'habitatges amb protecció oficial en règim de copropietat, però s'observa que en el text de l'article no apareix ni la regulació ni la quantia d'aquests ajuts, que sí apareixen en la memòria econòmica del Projecte de decret.
12. El CTESC considera restrictiva la limitació de l'article 40.4.b) pels allotjaments col·lectius, ja que només ho permet en sòl qualificat d'equipaments, per la qual cosa sol·licita que aquesta tipologia es pogués fer en qualsevol sòl, llevat del que tingui el caire de residencial.
13. En l'article 43.6 es fa referència a l'article 20, per tal de fer el càlcul del preu màxim de venda, el CTESC considera que no és adient, ja que l'article 20 fa referència a la definició i característiques de la promoció d'habitatges amb protecció oficial de venda amb dret de superfície.
14. En l'article 44.3, la quantia del subsidi i de l'ajut a l'entrada, correspon als articles 29 i 30, i no als articles 31 i 32.
15. El CTESC considera que la subvenció prevista en l'article 46.3.b) ha de fer-se extensiva a tota la durada del Pla.
16. El CTESC recomana la revisió dels articles 52 a 54 del Projecte de decret per tal que la Generalitat assumeixi els costos de realització dels TEDI, tal i com ha vingut fent fins ara. També considera positiu que s'admetin altres informes pericials competents.
17. Pel que fa a l'article 69.2, el CTESC considera que en el cas que les obres de rehabilitació les promogui una comunitat de propietaris dels quals menys del 70% utilitzen els habitatges com a residència habitual i permanent, el reconeixement de la subvenció es faci per aquests i per aquells propietaris que tenen l'habitatge llogat.
18. Pel que fa a l'article 70.1, el CTESC considera que l'exigència d'anotació al Registre de la propietat, per garantir el compliment de la finalitat dels ajuts, no pot quedar en una possibilitat inconcreta. Es considera convenient que el Projecte de decret especifiqui en quins casos es pot exigir.

19. El CTEESC reclama que l'aplicació de l'IRSC es faci de forma directa en aquelles polítiques i ajuts que depenen directament de la Generalitat de Catalunya. Per tant, es proposa que al punt a) de l'article 75.2, es substitueixi "2,34 vegades l'IRSC" per "2,5 vegades l'IRSC".
20. En coherència amb l'observació anterior, el CTEESC proposa substituir a l'article 76.3 "0,94 vegades l'IRSC" per "1 vegada l'IRSC" i substituir "o entre 0,94 i 2,34 vegades l'esmentat índex" per "o entre 1 i 2,5 vegades l'esmentat índex".
21. Davant de la difícil conjuntura econòmica per a moltes famílies i unitats de convivència, el CTEESC proposa substituir a l'article 77.3 "passats dos anys" per "passat un any".
22. En l'article 79.3 el CTEESC proposa substituir l'expressió "en aquests articles" per "en aquesta secció".
23. El CTEESC recomana substituir a l'article 87 a), l'expressió "La renda serà inferior a l'establerta a l'article 84." per "La renda serà l'establerta a l'article 84.".
24. En l'article 88.2, el CTEESC considera que cal eliminar la referència "immigrants", perquè la raó de l'atenció especial que requereixen està en la situació vulnerable i no en el fet que siguin immigrants o no.
25. En coherència amb observacions anteriors, el CTEESC proposa a l'article 94.2 substituir "2,34 vegades l'IRSC" per "2,5 vegades l'IRSC".
26. Pel que fa a l'article 95.1, el CTEESC considera que el programa de rendibilització del parc de lloguer privat s'hauria d'ampliar a contractes posteriors a l'any 1985 però que tinguin situacions anàlogues als contractes anteriors a aquesta data.
27. En relació amb la disposició transitòria primera, malgrat ser conscients, que les mesures que contempla aquesta disposició per fer front a la conjuntura del sector corresponen al Pla Estatal i tenen una durada de fins el 31 de desembre de 2009, es considera necessari que el Govern de la Generalitat faci les gestions pertinents davant del Govern de l'Estat, perquè prorrogui aquestes mesures més enllà del 31 de desembre d'enguany.
28. Pel que fa a la disposició transitòria segona, el CTEESC considera que les garanties que el departament competent en matèria d'habitatge dóna als promotors i als compradors d'habitatges amb protecció oficial, així com els ajuts a les persones amb dificultats de pagament de l'hipoteca, s'han de mantenir durant tota la vigència del Pla de l'habitatge.

## V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 16 de novembre de 2009



El president  
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva  
Teresita Itoiz i Cruells