

# EL PROJECTE DE LLEI DEL DRET A L'HABITATGE DE CATALUNYA, PRINCIPIS INSPIRADORS

CARME TRILLA

Secretària d'Habitatge, Generalitat de Catalunya

Com a necessari complement de les polítiques d'habitatge que tenen una vocació de correcció de les disfuncions conjunturals del mercat, el projecte de Llei del dret a l'habitatge de Catalunya, amb una visió estructural del sector de l'habitatge, ha volgut introduir un canvi d'enfocament transcendent dels conceptes d'habitatge, de la funció social de l'habitatge i de la relació de la societat amb el parc d'habitatges existent. De cara a aconseguir aquests objectius, ha pretès anar més enllà de les tradicionals mesures de mer foment a la construcció, d'ajuts a l'adquisició o a la rehabilitació de l'habitatge que s'han aplicat fins ara, i s'ha plantejat transformar el funcionament del sector de l'habitatge de la forma més estructural possible.

De manera sintètica, el projecte de Llei del dret a l'habitatge desenvolupa els següents punts essencials:

1. Considera la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials com a servei d'interès general. El sector públic supera així el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures adreçades a l'existència de suficient i adequat habitatge assequible per a la població, ja sigui generant-lo ell mateix, o en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social.
2. Estableix la funció social de la propietat de l'habitatge, i regula la reacció pública davant situacions d'incompliment d'aquesta funció social amb diversos instruments, prioritzant sempre les actuacions preventives, de foment i d'assistència. Entén com a incompliments de la funció social de la propietat, la no utilització permanent dels habitatges, la sobreocupació, la comercialització d'infrahabitatges, el no compliment del deure de manteniment i conservació, i el no destí dels habitatges amb protecció oficial a residència principal i permanent.
3. Defineix de forma precisa la sobreocupació dels habitatges, no només sobre la base de la superfície per persona, sinó també sobre la base de les relacions familiars i les condicions d'ús de l'habitatge, per permetre una actuació més justa i precisa de l'administració pública respecte d'aquest fenomen.
4. Defineix amb precisió la situació de Sense Sostre, donant una visió àmplia del fenomen i posant en un primer lloc d'exigència per a l'administració l'eradicació

d'aquestes situacions, i obligant a actuacions específiques d'habitatge d'inserció en els programes socials d'integració.

5. Defineix de forma àmplia l'Habitatge Dotacional per donar-hi cabuda a totes les finalitats socials de caràcter temporal que la mateixa Llei planteja.
6. Introdueix el concepte de Masoveria Urbana com una de les formes a impulsar per promoure lloguer d'habitatges amb necessitat de rehabilitació, adreçat a col·lectius amb ingressos baixos.
7. Obliga a l'aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com a instrument de concreció en el territori de les polítiques d'habitatge, en funció de les necessitats estimades i de les disponibilitats de sòl.
8. Estableix que els ajuntaments que vulguin concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat elaborin un Pla Local d'Habitatge, on quedi reflectit el diagnòstic sobre les necessitats i les mesures a adoptar per aconseguir els objectius perseguits. En el Pla Local s'han d'establir totes les previsions d'actuació sobre el sòl per a habitatge amb protecció.
9. Estableix l'obligació d'un Fons de Finançament de la Generalitat, de suport als Plans Locals d'Habitatge i als Programes Supralocals, amb Memòria Econòmica i concreció de les inversions.
10. Estableix el mecanisme per declarar àrees de compra preferent d'immobles per part de l'administració —àrees de tempteig i retracte— per poder incrementar el parc d'habitatge protegit en la ciutat construïda, evitar operacions especulatives amb edificis degradats i l'expulsió dels residents. El Pla Territorial Sectorial determinarà en quines zones o municipis de Catalunya aquest precepte haurà de ser obligatori.
11. Estableix la necessitat de construcció d'habitatges amb protecció oficial en el sòl urbà consolidat, provenint d'operacions d'obra nova o substitució, amb la finalitat que la generació d'aquest tipus d'habitatge no hagi de dependre únicament de sòls de nous creixements o de renovació urbana integral.
12. Estableix que en cas de revisió dels planejaments, els municipis no puguin reduir les reserves obligatòries de sòl per a habitatge protegit obtingudes fins al moment.
13. Preveu que els plans dels municipis de més de cinc mil habitants han de qualificar terrenys per al nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, com a via realista per fer front a les necessitats, l'assistència o l'emancipació de col·lectius específics:
  - Preveu que la construcció o la gestió dels habitatges dotacionals públics puguin ser realitzades per l'administració titular o per tercers, mitjançant la concessió de drets de superfície o concessions administratives.

- Regula la possibilitat de destí de sòls de titularitat privada al sistema d'habitatge dotacional públic, a canvi de drets de superfície o concessions administratives a favor del cedent per cinquanta anys.
14. Regula el deure legal de conservació i rehabilitació, que es defineix com l'obligació de les persones propietàries de mantenir els immobles residencials en condicions d'ús efectiu i adequat.
    - Preveu l'establiment de convenis de rehabilitació amb suport públic per poder complir amb el deure de conservació i rehabilitació en situacions d'impossibilitat econòmica de fer-ho per part del propietari.
    - Estableix l'obligació dels arrendataris d'usar els habitatges de forma adequada.
    - Estableix la possibilitat d'incorporar un calendari de visites del propietari per comprovar l'estat de l'habitatge.
  15. Estableix un sistema d'inspecció tècnica dels edificis obligatòria, per controlar-ne el bon ús i el manteniment.
  16. Dota les administracions públiques d'instruments per lluitar contra les situacions de desocupació permanent dels habitatges, de sobreocupació o d'infrahabitatge.
    - Incrementa l'obligació de les vies de foment per aconseguir posar en el mercat els habitatges desocupats.
  17. Tipifica l'assetjament immobiliari i considera com un dels indicis de l'assetjament la negativa per part del propietari a cobrar la renda.
  18. Determina que tots els nous habitatges que es construeixin a Catalunya, a més dels requisits de qualitat i sostenibilitat, han de ser accessibles per a les persones amb disminució, i s'han de projectar amb criteris de flexibilitat per adaptar-se a la vida canviant de les llars. I que tots els nous edificis de més de dues plantes hauran de disposar d'ascensor.
  19. Estableix registres públics d'homologació d'empreses constructores i immobiliàries per donar transparència al mercat immobiliari i les màximes garanties als consumidors.
  20. Crea la figura del Promotor Social, compromès de forma principal i estable en el temps en la promoció d'habitatge protegit, de lloguer o de venda, distingint tres categories, en funció del grau d'implicació amb la política d'habitatge. Fixa les formes d'obtenció de sòl públic per part dels promotors socials.
  21. Introdueix a Catalunya un dels instruments bàsics de l'Estat del Benestar en matèria d'habitatge, com és l'ajut directe a les famílies per fer front al cost de l'habitatge de lloguer, o de les quotes d'amortització en situacions especials, entès com una prestació social, propiciant així la inserció social i evitant desnonaments socialment no acceptables.

22. Introdueix el sistema de contractes de copropietat pública-privada, per incrementar les possibilitats d'accés a l'habitatge de joves.
23. Introdueix el principi de Solidaritat Urbana, establint l'obligació que tots els municipis de més de 5.000 habitants disposin, en un període màxim de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges per a polítiques socials del 15% del seu parc total.
24. Crea un fons de suport de la Generalitat als ajuntaments en la creació de parcs d'habitatge amb finalitat social.
25. Posa en marxa el Registre de sol·licitants d'Habitatge Protegit, que ha de servir de base per conèixer tota la demanda d'habitatge assequible, i per a l'adjudicació pública de tots els habitatges protegits que es construeixin i es transmetin a Catalunya per assegurar la màxima transparència en les transmissions i evitar els sobrepreus.
26. Preveu la preservació dels parcs d'habitatge assequible, mitjançant la llarga durada de la qualificació dels habitatges protegits de lloguer o de venda, i la impossibilitat de desqualificació, amb preus màxims i control públic de les transmissions, per anar constituint un parc protegit i social estable que garanteixi l'atenció de les necessitats d'habitatge de la població amb ingressos mitjans i baixos, de forma estable i continuada, en el futur.
27. Vincula la qualificació dels habitatges amb protecció oficial a la qualificació del sòl en els casos de sòls públics o de sòls provinents de les reserves urbanístiques obligatòries.
28. Obliga a l'establiment de Juntes Administradores en totes les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o de cessió d'ús, per vetllar per l'adequada conservació i manteniment dels elements comuns dels edificis i afavorir la convivència.
29. Preveu la col·laboració amb l'Administració, de Notaris i Registradors de la Propietat per assegurar un control real sobre les transmissions d'habitatges amb protecció oficial o amb rehabilitació que s'hagin beneficiat d'ajuts públics.
30. Estableix un règim sancionador potent per aconseguir una aplicació eficient de la Llei i de tots els seus continguts.

