

Avantprojecte de la Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya

18/10/06

Projecte de la Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya

TÍTOL PRELIMINAR. Disposicions generals

2

Finalitats de la Llei

1. Fer efectiu el **dret constitucional** de la ciutadania a un habitatge digne i adequat.
2. Establir criteris de **coherència entre les actuacions** d'habitatges i les polítiques públiques de desenvolupament econòmic, social i urbanístic.
3. Garantir la **qualitat dels habitatges**, fixant criteris de sostenibilitat social i ambiental.
4. Impulsar la **conservació, rehabilitació, reforma o renovació** del patrimoni immobiliari residencial existent a Catalunya.
5. Protegir els **drets dels consumidors i dels usuaris** d'habitatge.
6. **Evitar la discriminació** en l'accés a l'habitatge.
7. Aconseguir una **oferta significativa d'habitatge amb protecció oficial**, territorialment equilibrada i adaptada a les diverses situacions territorials, urbanes i socioeconòmiques.
8. Promoure la **diversitat i la cohesió social** en els barris i sectors residencials
9. Delimitar els **continguts de la funció social de la propietat**.
10. Potenciar el paper i les **actuacions d'entitats de caràcter social, assistencial, cooperatiu** i similars

Definicions

- **Habitatge** és tota edificació fixa habitable, destinada a residència de persones físiques o utilitzada com a tal, que compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, instal·lacions i mitjans materials precisos per satisfer les seves necessitats personals ordinàries d'habitació. La condició d'habitatge ha de quedar emparada per l'acreditació del compliment dels requisits d'habitabilitat.
- **Habitatge buit** és el que roman permanentment desocupat durant un termini superior a dos anys, sense causa justificada. S'entén per causa justificada un trasllat per raons laboral, canvi de domicili per situació de dependència, o abandonament d'habitatges en zones rurals en procés de pèrdua de població.
- **Habitatge sobreocupat** és aquell en el què s'hi duu a terme una activitat d'allotjament amb ocupació excessiva en consideració a la superfície i als serveis de l'habitatge, tal com la determinin els estàndards de superfície per persona fixats com a requisits mínims d'habitabilitat de Catalunya. No s'entendrà que constitueixin situació de sobreocupació, als efectes d'aquesta Llei, les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu fins segon grau, encara que superin aquests estàndards.

Definicions

- **Infrahabitatge** és l'immoble que es destina a allotjament de persones sense disposar de cèdula d'habitabilitat, sense poder obtenir-la.
- **Habitatge d'inserció** és aquell gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre destinat a atendre persones que requereixen una atenció especial, i cedit en règim de lloguer o altres formes d'ocupació.
- **Sense sostre** és la situació de manca manifesta d'habitatge digne i adequat per a la persona o unitat de convivència, consistent en la no disposició d'un domicili, en viure al carrer, o en viure en espais no considerables habitatge en els termes d'aquesta Llei. També tenen la consideració de sense sostre les persones objecte d'un procés de desnonament motivat per impossibilitat acreditada de poder satisfer el lloguer.
- **Cohesió social**, des de la perspectiva de l'habitatge, és el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permetin la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i l'establiment de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que evitin la segregació espacial; la cohesió social ha de comportar la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges amb protecció oficial amb la resta d'habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Quan l'habitatge es situa en un nucli de població és també condició de cohesió social el disposar d'un entorn urbanitzat, accessible i equipat - en els termes i condicions fixats en la legislació i planificació territorial i urbanística - que possibiliti la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per garantir l'efectivitat de la resta dels drets i deures constitucionals i estatutaris.

Servei d'interès general

- El conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.
- Per tal de facilitar la homologació europea de conceptes en matèria d'habitatge, seran considerats habitatges socials els habitatges destinats a polítiques socials que estableix aquesta Llei, obtinguts de processos de nova construcció, de rehabilitació o de programes socials de mediació i cessió.

Compliment de la funció social

- L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.
- Constitueixen **incompliment** la realització de les conductes següents:
 1. L'**incompliment per part de propietaris dels deures de conservació i rehabilitació** quan això suposi un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit als propietaris que demostrin la seva necessitat els ajuts públics suficients per fer front al cost del deure de rehabilitació del seu habitatge.
 2. La **desocupació permanent i injustificada** d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges
 3. La **sobreocupació** d'un habitatge.
 4. La **manca de destí d'un habitatge amb protecció oficial a residència habitual** i permanent del propietari.

Per garantir el compliment de la funció social de la propietat, les administracions competents en matèria d'habitatge arbitraran les vies positives de foment i concertació previstes en el Títol III d'aquesta Llei. També podran establir mesures de caràcter fiscal o coercitiu que propiciïn aquest compliment i penalitzin l'incompliment de la funció social. En la delimitació i declaració dels àmbits o situacions aïllades en que es produeixin les esmentades situacions d'incompliment de la funció social de la propietat, així com en la determinació i execució de les mesures previstes legalment que calgui adoptar, el Departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals actuaran coordinadament.

Competències de la Generalitat

La Generalitat té la responsabilitat de garantir el dret a l'habitatge a Catalunya:

- Preservant els **interessos generals**.
- Coordinant els **interessos locals**.

- **L'administració** de la Generalitat:
 - Exerceix les competències pròpies.
 - Fomenta l'acció dels ens locals.
 - Coopera en l'exercici de les competències dels ens locals.
 - Es subroga en els supòsits d'inactivitat o incompliment.

Competències locals

Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus interessos:

- Exerceixen llurs competències d'habitatge, sense perjudici de la capacitat de celebrar convenis i concertar actuacions amb altres Administracions.
- Poden concertar amb l'administració de la Generalitat polítiques pròpies d'habitatge
- Poden instar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.
- Els que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències d'habitatge, poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.
- Els que, per llur dimensió, tinguin dificultats per exercir eficientment les competències en els àmbits relatius al control de la qualitat del parc immobiliari, igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges, i activitats de control i sanció, podran encomanar a una altre ens local o al Departament competent en matèria d'habitatge la realització de les gestions vinculades a aquestes competències.

Capítol I. Planificació i programació sectorial de l'habitatge

Instrumentes de planificació i de programació d'habitatge

Han de concretar l'aplicació de l'objecte i finalitats d'aquesta Llei i són els següents:

1. El Pla territorial sectorial de l'habitatge i els seus Plans directors territorials.
 2. Els programes supralocals d'habitatge.
 3. Els Plans locals d'habitatge.
1. El Govern de la Generalitat es pot subrogar en cas d'inobservança de les previsions dels plans i programes.

Capítol I. Planificació i programació sectorial de l'habitatge

El Pla Territorial Sectorial d'habitatge, ha de:

- Quantificar el sòl residencial susceptible de nous desenvolupaments.
- Quantificar el sòl residencial creat de nou en els últims deu anys.
- Quantificar l'habitatge amb protecció oficial existent.
- Quantificar les diverses modalitats d'habitatges: principal, secundari i buit.
- Quantificar els sòls i edificis d'administracions o empreses públiques desocupats i susceptibles de ser destinats a habitatge vinculat a polítiques d'habitatge social.
- Analitzar les dades demogràfiques bàsiques relacionades amb l'habitatge.
- Analitzar les dades de l'estat del parc edificat i de les necessitats de manteniment, millora o substitució, amb atenció especial a l'infrahabitatge
- Fixar les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.
- Distribuir les necessitats i solucions d'habitatge per àmbits territorials, en relació amb equipaments, altres usos, mobilitat i transport públic.
- Especificar els criteris per fer el seu seguiment, modificar o revisar.

Capítol I. Planificació i programació sectorial de l'habitatge

Els Programes supralocals específics d'habitatge

1. El Conseller pot **programar actuacions** en matèria d'ús residencial de sòl i d'habitatge que afectin a interessos supralocals a manca de:
 - Pla territorial sectorial.
 - Pla local d'habitatge.
 - Programa d'actuació urbanística.
2. Per a **constituir reserves de sòl** per a patrimoni de sòl i habitatge, el Departament pot adquirir terrenys:
 - En qualsevol classe de sòl.
 - A través de l'INCASOL.
3. El Govern de la Generalitat establirà una **línia de finançament específica** per atendre l'elaboració i els requeriments amb càrrega econòmica dels programes supralocals específics d'habitatge.

Capítol I. Planificació i programació sectorial de l'habitatge

Els Plans locals d'habitatge

- **Funció:** explicitar les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge.
- **Elaboració:** l'Ajuntament l'ha d'elaborar quan no disposi d'un PAUM i vulgui concertar amb la Generalitat les polítiques d'habitatge.
- **Contingut:**
 - a. Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi
 - b. Objectius i programes i estratègies d'actuació
 - c. Avaluació econòmicofinancera
- El Pla local d'habitatge ha de ser coherent amb la **Memòria social**.

Capítol I. Planificació i programació sectorial de l'habitatge

Declaració d'àrees de tempteig i retracte en relació a l'habitatge

- Els municipis poden, per complir els objectius dels plans locals d'habitatge, donar compliment a l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials d'aquesta Llei, facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos de caràcter especulatiu, delimitar àrees en les que es pugui exercir el dret de tempteig i retracte en favor de l'Administració pública **sobre edificis plurifamiliars sencers d'ús principal d'habitatge**, o àrees en les que es pugui exercir el dret de tempteig i retracte en favor de l'Administració pública **sobre habitatges concrets**.
- El dret de tempteig i retracte podrà ser exercitat per l'Administració pública, o per aquesta en favor d'altres promotors, o en favor de subjectes necessitats d'especial atenció.
- En defecte d'actuació dels ens locals afectats, el Departament competent en matèria d'habitatge es subrogarà en les tasques municipals

Capítol II. Planejament urbanístic

Destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial

1. Les reserves previstes en la legislació urbanística en **sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable** han de:
 - Localitzar-se de manera uniforme per a tots els àmbits d'actuació.
 - Procurar la barreja o coexistència d'habitatge amb protecció i lliure.
2. La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial, tant per a les noves construccions com als casos de gran rehabilitació de les edificacions existents.
3. Quan la indicada destinació s'estableix de forma genèrica per a les qualificacions de sòl urbà consolidat amb ús residencial, només pot comportar la destinació parcial, **amb un màxim del 20% del sostre residencial** dels terrenys així qualificats, i sempre que aquests tinguin **una edificabilitat d'ús residencial superior a dos mil metres quadrats de sostre**.
4. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya pot establir, per a àmbits territorials concrets, municipals o supramunicipals, els criteris quantitius per determinar les reserves de sostre amb destinació a habitatge amb protecció oficial.

Capítol II. Planejament urbanístic

Habitatges dotacionals

1. El Planejament urbanístic general **ha de qualificar terrenys i preveure reserves en els sectors de planejament urbanístic derivat amb destí al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics** previst en la legislació urbanística, per tal de satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acollida, d'assistència residencial, o d'emancipació.
2. El sistema d'habitatge dotacional públic requereix la titularitat pública del sòl. L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta, en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, bé per cessió onerosa per acord amb la propietat, constituint en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals per un termini màxim de cinquanta anys

Capítol II. Planejament urbanístic

La memòria social

- **Funció:** justificar raonadament les decisions adoptades en el planejament que tenen repercussió en l'habitatge.
- **Avaluació i justificació** de:
 - Les necessitats quantitatives i de localització, en relació al medi ambient.
 - La dimensió i tipologia de parcel·les i les tipologies edificatòries.
 - Les reserves d'habitatge amb protecció, definint la modalitat.
 - Les localitzacions alternatives de les reserves per evitar una concentració excessiva
 - Els mecanismes d'obtenció de sòl.
 - Les reserves de terrenys d'habitatge dotacional previstes com a sistemes per fer front a les necessitats d'assistència o emancipació.
 - La programació d'actuacions d'habitatges amb protecció i dotacionals: terminis d'inici i acabament.
 - Les necessitats de real·lotjament i mesures pertinents per dur-lo a terme.

En **els tràmits d'informació pública d'un pla urbanístic s'ha de sol·licitar l'informe** al Departament competent d'habitatge,

Capítol I. De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges i requisits exigibles als habitatges

Concepte de qualitat

- Ell conjunt de característiques i prestacions que ha de reunir un habitatge per satisfer les necessitats dels usuaris.
- Establerts en la legislació d'ordenació de l'edificació i els codis tècnics de l'edificació i aquesta Llei.
- Tots els habitatges, situats en edificis que estiguin obligats a la instal·lació d'ascensor, hauran de complir les condicions **d'accessibilitat i de mobilitat interior** amb la finalitat de facilitar el desplaçament en el seu interior a persones amb mobilitat reduïda i disminució sensorial. També hauran de ser **flexibles**, preveient en el projecte que, sense haver de realitzar obres de difícil execució i elevat cost, puguin ser adaptats en el cas que els seus ocupants pateixin una disminució en la mobilitat.
- La Generalitat reglamentarà els requisits bàsics, paràmetres ambientals, d'eficiència energètica, i mesures per a fomentar l'excel·lència en tot el procés, establint sistemes d'avaluació i distintius de qualitat.

Capítol I. De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges i requisits exigibles als habitatges

Críteris de sostenibilitat social, ambiental i d'ecoeficiència

- En tot el procés de l'edificació, s'haurà de garantir la barreja social i l'optimització dels recursos disponibles mitjançant:
 - El foment de la construcció d'habitatges adequats a les necessitats específiques de la població.
 - La conservació del medi ambient.
 - L'aplicació de mesures que assegurin l'estalvi dels recursos naturals i fomentin l'eficiència energètica dels edificis.
 - La innovació en la concepció del disseny de l'habitatge

Capítol I. De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges i requisits exigibles als habitatges

Llibre de l'Edifici

- Es l'instrument d'informació de la vida de l'habitatge.

Cèdula d'habitabilitat

- La cèdula d'habitabilitat ó la qualificació definitiva, acrediten que l'habitatge compleix els requisits bàsics de qualitat.
- S'haurà d'obtenir la cèdula d'habitabilitat en segones i successives ocupacions de l'habitatge.

Inspecció Tècnica dels Edificis

- El control de l'estat dels edificis serà obligatori per a tots ells i es realitzarà en funció de la vida de l'edifici i la seva antiguitat.
- Els informes d'inspecció i control, permetran determinar si l'edifici es "Apte" o "no Apte" per a l'ús d'habitatge, el grau de les mancances detectades en l'informe, determinarà les mesures correctores a aplicar i si cal, el desallotjament de l'edifici.

Secció Primera. Disposicions generals

Capítol II. Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial

La conservació i rehabilitació com a instrument per a garantir el dret a l'habitatge

- El foment de la conservació i rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial com a una de les línies preferents que impulsa la Generalitat per a garantir el dret a un habitatge digne.

El deure de conservació i rehabilitació dels immobles.

- Els propietaris dels immobles d'ús residencial, han de conservar-los i rehabilitar-los.
- Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació, s'arbitraran mesures de foment i d'intervenció administrativa, així com, en el seu cas, mesures sancionadores.

Secció Segona. Foment de la conservació i rehabilitació

Capítol II. Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial

Plans de foment de la rehabilitació

- En els plans d'habitatge, el Govern de la Generalitat haurà d'incloure programes o mesures específiques adreçades a fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges, com subvencions directes, avantatges fiscals, o actuacions convingudes amb propietaris i llogaters.
- El pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, a desplegar per Decret del Govern de Catalunya, és l'instrument vertebrador de les polítiques dirigides a la conservació i rehabilitació del parc d'habitatges existent i ha de preveure el sistema i el calendari per a la seva revisió i posada al dia.

Secció Segona. Foment de la conservació i rehabilitació

Capítol II. Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial

Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació

- El Departament competent en matèria d'habitatge, podrà delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb la següent documentació:
- S'hauran d'establir drets i deures de totes les parts.

La declaració pot comportar

- Adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació.
- Programes de rehabilitació de caràcter forçós.
- L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret.

Secció Tercera. Mesures d'intervenció administrativa

Capítol II. Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial

Convenis de rehabilitació

- Els ajuts que comprometi l'Administració poden comportar que l'immoble sencer o una part, es destini a habitatge protegit.
- El contracte pot convenir previsió de subjecció al dret de tempteig i retracte.
- L'incompliment dels pactes del contracte, pot comportar l'expropiació forçosa, multes coercitives o l'execució subsidiària de les obres.

Expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació

- Un cop exhaurides les vies de foment i coercitives previstes, en els àmbits qualificats pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'Administració podrà acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació quan això suposi un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit als propietaris que demostrin la seva necessitat, els ajuts públics suficients per fer front al cost del deure de rehabilitació del seu habitatge.

Capítol III. Utilització anòma dels habitatges

Detecció de situacions anòmales en l'ús dels habitatges

- Es considera utilització anòma d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:
 - La desocupació permanent
 - La sobreocupació
 - La de l'infrahabitatge.
- En la detecció de les utilitzacions anòmales dels habitatges, es tindran especialment en compte:
 - Declaracions o actes propis del titular de l'habitatge.
 - Declaracions i comprovacions del personal al servei de les administracions públiques.
 - Negativa injustificada del titular de l'habitatge a facilitar comprovacions de l'Administració.
 - Anuncis publicitaris.

Capítol III. Utilització anòmla dels habitatges

Actuacions adreçades a evitar la desocupació permanent dels habitatges

- La Generalitat impulsarà polítiques de foment per potenciar i ampliar la incorporació al mercat preferentment de lloguer, dels habitatges desocupats.
- També es pot arribar a utilitzar mesures de caràcter forçós com l'expropiació forçosa, en determinats casos regulats en aquesta mateixa llei.

Actuacions adreçades a evitar la sobreocupació dels habitatges

- L'Administració ha d'impulsar polítiques de control, inspecció i penalització per evitar la sobreocupació dels habitatges.
- En cas de que existeixi constància fefaent de sobreocupació, s'incoarà expedient sancionador o expropiatori si cal.

Actuacions adreçades a evitar les situacions d'infrahabitatge

- Les Administracions competents impulsaran polítiques orientades a l'eradicació de les situacions d'infrahabitatge. Amb aquesta finalitat aprovaran programes d'inspecció i vetllaran per a evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.

Capítol I. Disposicions generals

Igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge; Càrrega de la prova; Legitimació

1. Les administracions públiques adoptaran les mesures pertinents per tal que totes les persones puguin tenir accés a un habitatge i ocupar-lo, sense patir discriminacions directes o indirectes ni assetjament.
2. Són objecte específic de l'acció protectora les situacions i actuacions següents:
 - La discriminació directa
 - La discriminació indirecta
 - L'assetjament,
 - La utilització d'infrahabitatges com a residències, la sobreocupació i, en general, qualsevol forma d'allotjament il·legal.

Capítol II. De les activitats professionals vinculats amb l'habitatge

El promotor

És promotor d'habitatges la persona física o jurídica que impulsa, programa i finança les obres d'edificació i rehabilitació d'habitatges.

El promotor social

És promotor social aquell que porta a terme promocions adreçades a incrementar l'oferta d'habitatge amb protecció oficial a Catalunya, de forma principal, habitual, estable en el temps i concertada amb el Govern de la Generalitat.

- En qualsevol cas, els ajuntaments, les societats i patronats municipals, les cooperatives d'habitatge i les Entitats Urbanístiques Especials.
- També, aquells que promouen habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer a llarg termini, o habitatges amb protecció oficial de la tipologia adreçada a beneficiaris amb ingressos més baixos.
- S'establirà un procediment d'homologació dels promotors socials.
- Els promotors socials convindran amb el Departament competent en matèria d'habitatge les promocions d'habitatges amb protecció oficial a dur a terme i el sistema de finançament, i amb l'Institut Català del Sòl, l'obtenció del sòl.

Capítol III. Registre d'homologació d'agents

1. Creació i funcionament d'un **registre administratiu**. Es desenvoluparan reglamentàriament els requisits i condicions per a la inscripció dels agents.
2. Inscripció voluntària o obligatòria, segons els casos.
Inscripció preceptiva per establir contractes i signar convenis amb l'administració pública o participar en programes amb ajuts públics.
3. Es crea un **distintiu d'inscripció o placa** que acreditarà els agents inscrits en el registre.

Capítol I. Àmbits i formes de l'actuació pública

▪ Actuacions susceptibles de ser protegides

Es consideren actuacions protegibles totes les que tinguin per objecte donar allotjament de persones amb necessitats d'habitatge:

- La compra de sòl o la seva urbanització, per destinar-lo a habitatges amb protecció oficial.
- La promoció de nous habitatges amb protecció oficial.
- L'adquisició d'habitatges lliures o protegits, per a ús propi o per destinar-los a lloguer.
- L'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per destinar-los a lloguer.
- La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatge.
- La mediació social en l'àmbit del lloguer privat.
- La gestió d'habitatges d'inserció.
- Les accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial.

Capítol I. Àmbits i formes de l'actuació pública

Mediació social en el lloguer d'habitatges

- S'estableix un sistema de concertació público-privada per estimular la posada en el mercat del lloguer d'habitatges dirigits a persones amb dificultats de tot ordre per accedir al mercat lliure.
- El sistema serà gestionat per una xarxa de mediació social, subvencionada per la Generalitat.

Habitatges d'inserció

- S'estableix un sistema d'ajuts per a entitats sense ànim de lucre i serveis socials municipals que duen a terme activitats i programes d'inserció social, per tal que puguin disposar del volum necessari d'habitatges d'inserció.

Sistema d'ajuts al pagament del lloguer

S'estableix un sistema d'ajuts al lloguer per a persones amb ingressos baixos i moderats, a les quals el cost del lloguer pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar un procés d'inserció social.

Aquests ajuts s'instauren com a prestacions públiques permanents, mentre els beneficiaris es trobin en la situació de risc.

Capítol II. Solidaritat urbana

1. Disposar en 20 anys, d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del **15%** respecte el total d'habitatges principals existents, en municipis de + de 3.000 habitants.
2. En cada quinquenni, el nombre d'habitatges amb protecció no pot ser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquin per arribar al 15%. Els municipis poden mancomunar-se per aconseguir els objectius fixats.
3. Es consideren habitatges destinats a polítiques socials:
 - Els de titularitat pública.
 - Els dotacionals públics tutelats.
 - Els allotjaments d'acollida d'immigrants.
 - Els d'empreses destinats als seus treballadors.
 - Els llits de centres d'acollida.
 - Els cedits a l'administració pública.
 - Els privats de lloguer administrats en xarxes de mediació social.
 - Els privats de lloguer de pròrroga forçosa.
4. Es crea un Fons de Solidaritat Urbana per donar suport als municipis que acreditin dificultats especials per a l'assoliment dels objectius fixats.
5. El Fons de Solidaritat s'alimentarà també de les quantitats econòmiques que hauran d'aportar els ajuntaments que no compleixin les obligacions quinquennals de construcció

Capítol III. Règim general de l'habitatge amb protecció oficial

Règim jurídic comú dels habitatges amb protecció oficial

1. Són nul·les de ple dret les transmissions i cessions d'ús d'habitatges amb protecció oficial que no hagin obtingut la qualificació definitiva.
2. Durant el termini de qualificació els habitatges amb protecció oficial:
 - S'han de destinar a residència habitual i permanent.
 - No es poden rellogar o llogar parcialment.
 - Estan subjectes als drets d'adquisició preferent de l'administració.
 - No es poden desqualificar a petició del propietari.
 - No es poden utilitzar abans d'haver formalitzat el contracte de compra venda.
 - S'han d'ocupar en els terminis que fixi la Generalitat.
 - S'han de mantenir en condicions adequades per a ésser utilitzats.
3. Els habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls públics o en reserves obligatòries de sòl per a habitatge amb protecció oficial el règim jurídic durarà per **tota la vida útil de l'immoble**, que no serà mai superior a 90 anys.
4. En altres casos, i tenint en compte la importància dels ajuts percebuts, el termini podrà ser inferior però mai inferior en 30 anys.
5. En operacions públiques de substitució d'habitatges i en les actuacions d'execució del planejament urbanístic que impliquin dret de real·lotjament, el termini de qualificació, no podrà ser superior a 15 anys

Capítol III. Règim general de l'habitatge amb protecció oficial

Els titulars dels habitatges amb protecció oficial

- Els propietaris poden ser persones físiques o jurídiques, públiques o privades, els titulars de drets de superfície o d'autoritzacions i concessions, en el cas dels habitatges dotacionals en sòls de domini públic.
- Els llogaters i els ocupants han de ser persones físiques o ens instrumentals de les administracions o entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables precisats de tutela especial.

Capítol III. Règim general de l'habitatge amb protecció oficial

Formes de transmissió i cessió dels habitatges amb protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial podran ésser transmesos pel següents títols:

- Compra venda o qualsevol altre títol que transmeti el ple domini o propietat.
- Transmissió de la propietat superficiària, mitjançant la constitució de dret de superfície de preferència en sòls de titularitat pública obtinguts per cessió d'aprofitament urbanístic.
- Venda a carta de gràcia.
- Excepcionalment, els habitatges promoguts a iniciativa pública podran adjudicar-se a precari.

Capítol III. Règim general de l'habitatge amb protecció oficial

Preu màxim i condicions de la venda dels habitatges amb protecció oficial

- El **preu màxim de venda** dels habitatges amb protecció oficial es determina reglamentàriament.
- En les **segones i successives transmissions**, s'haurà de ponderar:
 - El temps transcorregut.
 - Els índexs de preus.
 - L'estat de conservació, per garantir un preu adequat, tot preservant els habitatges d'actuacions especulatives.

Secció Primera. El control públic en l'adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Capítol IV. Adjudicació i transmissió de l'habitatge amb protecció oficial

Principis i instruments de control de l'adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

- El control públic cerca aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una adequada gestió del parc d'habitatges amb protecció oficial, ja siguin promoguts a iniciativa pública o privada.
- Els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i barreja social i lluita contra l'exclusió social inspiraran l'adjudicació de l'habitatge amb protecció oficial.

El control públic s'exercirà amb els següents mecanismes:

- El Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.
- Els procediments d'adjudicació d'habitatges promoguts a iniciativa pública.
- Els procediments d'adjudicació d'habitatges promoguts a iniciativa privada.
- Els procediments de segones i successives transmissions.

Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Els drets d'adquisició a favor de l'Administració

- Es reconeixen els següents drets d'adquisició preferent:
 - Dret d'opció.
 - Dret de retracte.
- El preu de contraprestació no pot superar el preu màxim fixat normativament.
- Poden ser exercits per l'Administració i es poden cedir a:
 - Ens instrumentals de la pròpia Administració.
 - Una altra Administració.
 - Entitats sense ànim de lucre que tinguin per objecte l'allotjament de col·lectius vulnerables precisats de tutela especial.
 - Persones físiques inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, seleccionades seguint els criteris d'adjudicació d'habitatges.
- L'Administració de la Generalitat es reserva un dret d'opció preferent en tots els processos de transmissió d'habitatge amb protecció oficial.
- El transmetent, ha de comunicar a la Generalitat la intenció de vendre l'habitatge, especificant les dades rellevants de la transmissió.

Secció Segona. El registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial

Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció oficial

- Per poder ser adjudicatari d'un HPO a Catalunya, serà imprescindible estar inscrit en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.
- Podrà excepcionar-se aquest principi en adjudicacions destinades a satisfer situacions d'emergència.
- El Registre serà públic, i abastarà tot el territori de Catalunya.
- Els ajuntaments poden crear els seus registres que s'afegiran al que subsidiàriament creï i mantingui el Departament competent en matèria d'habitatge.
- Es poden identificar àmbits territorials inferiors a efectes de gestió, i es podran subscriure convenis de col·laboració amb ens públics locals.
- El registre proporcionarà informació sobre necessitats d'habitatges amb protecció oficial i la seva distribució territorial.
- Informarà els usuaris de les adjudicacions d'habitatge.
- Donarà transparència a la gestió de les adjudicacions dels habitatges.
- Constituirà la base operativa per a l'adjudicació d'habitatges.

Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

En tota adjudicació pública s'establiran **contingents de reserva**:

Especials: 3% d'habitatges de la promoció per a persones amb mobilitat reduïda.

- Altres reserves per a col·lectius o situacions especials.
- La suma dels percentatges de tots els contingents especials no pot ésser inferior al 10%.

Generals:

- Amb una antiguitat màxima exigible d'empadronament, de 3 anys, en el cas de promocions de lloguer.
- La selecció del **contingent general** es farà per **sorteig públic**.
- La selecció dels **contingents especials** es farà per **barems o per sorteig** creant grups per trams de renda.

El promotor, podrà seleccionar lliurement les persones que manquin, sempre inscrites en el Registre de sol·licitants, en els casos següents:

- a) quan el procés d'adjudicació sigui gestionat directament pel promotor, si transcorreguts dos mesos a partir de la sol·licitud formal de la llista d'inscrits en el Registre a efectes d'efectuar el sorteig, no hagués obtingut la llista d'aspirants o d'adjudicatari, o fossin menys que els habitatges disponibles
- b) quan s'hagués sol·licitat l'adjudicació a l'Administració, si transcorreguts dos mesos a partir de la sol·licitud no s'hagués obtingut la llista d'adjudicatari, o fossin menys que els habitatges disponibles.

Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Promoció amb protecció oficial per part de cooperatives

En les promocions per part de cooperatives els habitatges seran adjudicats als seus socis per les cooperatives o entitats.

- Els socis han d'estar inscrits en el Registre de sol·licitants.
- La constitució de la cooperativa i la captació de socis s'ha de comunicar al Registre.

Promoció voluntària d'habitatges amb protecció oficial

- Els habitatges amb protecció oficial promoguts sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquest destí o sense provenir de la reserva facultativa, seran adjudicats pel promotor amb un procediment lliurement escollit, tot i respectant els drets constitucionals i els principis de transparència, concurrència pública i objectivitat.

Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Altres adjudicacions

Els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial no seran d'aplicació als següents supòsits:

- . En promocions finalistes, que tenen per objecte el real·lotjament de persones afectades per operacions de remodelació o altres actuacions urbanístiques.
- . Els habitatges amb protecció oficial de lloguer llogats amb clàusula de dret preferent de compra.
- . Els habitatges amb protecció oficial de lloguer que comptin amb un llogater que fa més de cinc anys que hi resideix
- . Els habitatges de promocions d'empreses que les duguin a terme, en tot o en part, amb la finalitat de donar allotjament als seus treballadors
- . Els habitatges en zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, prèvia acreditació d'aquesta situació.