

PROJECTE DE LLEI D'ACCÉS A L'HABITATGE

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El dret a l'habitatge, reconegut a l'art. 47 de la Constitució Espanyola i a l'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, continua essent, però, un dret vulnerat per a milers de persones. L'habitatge és una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana, que veu com d'anys ençà els preus d'aquest bé de primera necessitat han augmentat molt pel damunt del seu salari, cosa que obliga a les famílies –en el millor dels casos– a endeutar-se fins a límits que posen en perill llur capacitat de consum, amb terminis d'amortització dels préstecs cada cop més llargs i subjectes als riscos i les incerteses davant canvis futurs, ja siguin laborals, familiars o de tipus d'interès. L'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge.

Aquesta situació no és fruit de decisions individuals ni de condicions conjunturals, sinó conseqüència directa d'un mercat immobiliari que no compta amb regulació, d'un parc d'habitatge públic encara insuficient i d'unes dinàmiques d'ocupació i treball que s'arrossegueu des de fa anys.

L'accés a un habitatge digne i assequible és una condició imprescindible per a viure amb llibertat, seguretat i dignitat, i per a desenvolupar un projecte vital autònom. La manca d'habitatge digne impacta directament en la salut mental de les persones joves, en les oportunitats educatives i laborals i en la participació activa en la vida comunitària i democràtica. A més, obliga a milers de joves a migrar, a posposar projectes de vida o a romandre en situacions de dependència familiar, d'inseguretat residencial o de mobilitat forçada.

Aquesta Llei parteix, doncs, d'una premissa clara: garantir l'accés a l'habitatge és una qüestió de justícia social i una condició estructural per a garantir el relleu generacional, l'arrelament territorial i la cohesió

social. Per això, cal desplegar instruments legals ambiciosos, coordinats entre administracions, i dotats de recursos suficients. És precís mobilitzar l'habitatge buit, ampliar el parc públic i assegurar lloguers assequibles i actualitzats als salaris reals.

Tanmateix, la normativa ha de reconèixer les formes de vida actuals del jovent, com els models de convivència no familiars, les situacions d'estudiants desplaçats, les persones joves LGTBI o les joves migrades, que sovint pateixen dobles discriminacions. El dret a l'habitatge ha de ser, per tant, un dret inclusiu i universal.

Amb aquesta llei, el Parlament de Catalunya vol reafirmar el seu compromís amb una política d'habitatge transformadora, intergeneracional i centrada en la garantia de drets, posant les bases per a una societat més justa, democràtica i habitable.

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

1.1. L'objecte d'aquesta llei és regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional.

1.2 L'adopció de mesures en matèria de protecció del dret a l'habitatge, així com la regulació dels procediments extrajudicials de resolució de conflictes derivats de les relacions de consum i la transparència del mercat immobiliari.

Article 2. Principis

Les polítiques públiques que es promoguin en compliment d'aquesta normativa estan sotmeses als principis següents:

- a) col·laboració i coordinació de totes les administracions públiques catalanes en la garantia del dret al gaudiment d'una casa o pis digne, adequat i accessible.
- b) coherència de les actuacions públiques i privades en les iniciatives relacionades amb l'efectivitat del dret a accedir a l'ocupació legal d'un habitatge digne i adequat.
- c) planificació i programació de les polítiques públiques d'habitatge i allotjament dotacional.

d) foment de la participació de les entitats privades en la solució de les situacions d'emergència social, i responsabilitat en el compliment de la funció social de l'habitatge.

e) eradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret al gaudiment d'un habitatge.

Article 3. Definicions

Als efectes del que disposa aquesta llei, s'entén per:

a) *Habitatge*: tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquesta fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat

b) *Habitatge principal*: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.

c) *Habitatge secundari o de segona residència*: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.

d) *Habitatge buit*: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, es consideren causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet de que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

e) *Habitatge sobreocupat*: l'habitatge en què s'hi allotgen un nombre excessiu de persones. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no suposa incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

f) *Infrahabitatge*: l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a la seva obtenció, es destina a habitatge.

g) *Habitatge dotacional públic*: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del plantejament urbanístic o els sense llar..

Article 4. Compliment de la funció social

1. L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.
2. Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:
 - a) Els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre i quan això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hi hagi garantit, si demostren la necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.
 - b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada.
 - c) L'habitatge estigui sobreocupat.
 - d) No es destini, si és un habitatge amb protecció oficial, a residència habitual i permanent dels propietaris.
3. Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge arbitraran les vies positives de foment i concertació que surten en el Títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.
4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

Capítol II. l'habitatge en el planejament urbanístic

Article 5. La destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial

1. Correspon als plans urbanístics establir la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, mitjançant la determinació de reserves i la qualificació del sòl a Catalunya.
2. S'ha de procurar que l'habitatge amb protecció oficial es barregi amb el lliure i que ambdós tipus d'habitatge coexisteixin en el territori.
3. La qualificació urbanística de sòl que efectuï el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves

construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents. En els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb reallotjament dels mateixos residents.

4. Les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal han de garantir i justificar que no es redueix el total de sostre destinat a habitatge amb protecció oficial.

Article 6. Els habitatge dotacionals públics

1. El planejament urbanístic general ha de qualificar terrenys i ha de contemplar reserves destinades al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació.

2. Els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

3. L'administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

Article 7. Ús turístic dels habitatges

1. Per a destinar un habitatge a ús s'ha de disposar preceptivament de la llicència municipal d'activitat corresponent a aquest ús. La manca d'autorització dona lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals, aquesta llei o la normativa sectorial corresponent.

Article 8. Requisits exigibles als habitatges

1. En el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial, s'ha de vetllar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, mitjançant:

a) La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població.

b) La preservació del medi ambient, mitjançant un ús adequat del terreny, la gestió dels residus generats, la prevenció d'emissions i contaminació, i les altres mesures d'ecoeficiència que prevegi la legislació aplicable.

c) La implementació de les mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, que assegurin l'estalvi de recursos naturals, de materials i d'energia, que facilitin la reducció i gestió dels residus i que fomentin l'eficiència energètica dels edificis.

d) La innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per a facilitar el treball domèstic i per a adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins de l'habitatge per a adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen. La dita innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.

2. Els requisits que estableix l'apartat 1 d'aquest article s'han d'incorporar paulatinament a les condicions de qualitat que s'exigeixen als habitatges i als edificis i que regula la normativa d'habitabilitat, d'acord amb el que proposa l'article 22 en el seu apartat 2.

Article 9. La conservació i la rehabilitació com a instruments per a garantir el dret a l'habitatge

El foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per a garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

Article 10. El deure de conservació i rehabilitació dels immobles

1. Els propietaris dels immobles que l'ús principal sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

2. Els arrendataris legals dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han d'usar d'una manera adequada i convenient.

3. Perquè els propietaris puguin complir el deure de conservació, els arrendataris dels habitatges els hi han de facilitar informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment quan els ho requereixin.

Article 11. Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges

1. Són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges la desocupació permanent, la sobreocupació i l'infrahabitatge.

2. L'Administració competent, si té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòma o que un immoble està en una situació anòma, ha d'obrir l'expedient administratiu oportú per a fer els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els que ha de dictar la resolució.

Article 12. Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges

1. La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges aprovant els programes d'inspecció corresponents.

2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.

3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i recolzament públic a contractes de masoveria urbana.

4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.

Article 13. Actuacions per a evitar la sobreocupació dels habitatges

1. La Generalitat i els ens locals han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges i han d'actuar sobre els responsables directes i les causes d'aquestes situacions. Amb

aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que els habitatges siguin sobreocupats.

Article 14.

1. Totes les persones han de poder accedir a un habitatge i ocupar-lo, sempre que compleixin els requeriments legals i contractuals d'aplicació a cada relació jurídica, sense patir discriminacions, directes o indirectes, ni assetjament.

2. Són objecte específic de l'acció protectora les següents situacions i actuacions:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge.

c) L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge.

Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació.

d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

Article 15. Mediació social en el lloguer d'habitatges

1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema de concertació pública i privada per a estimular els propietaris i els inversors privats a posar en el mercat de lloguer habitatges adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per a accedir al mercat de l'habitatge.

2. Els estímuls als propietaris i els inversors poden consistir en garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.

Article 16. Expropiació temporal de pisos buits per causa d'interès social

D'acord amb la normativa d'expropiacions, les administracions públiques catalanes, per causa d'interès social, a efecte de dotar-se d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per a atendre necessitat de persones que es troben en situació de risc o d'exclusió residencials, poden procedir a l'expropiació forçosa de l'ús temporal de l'habitatge per un termini mínim de quatre anys.

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

Article 17. Definició d'habitatge amb protecció oficial

1. És habitatge amb protecció oficial l'habitatge que se subjecta a les característiques i les condicions que estableix aquesta llei.
2. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda es diferencien pels preus màxims de venda i pels ingressos dels destinataris. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants.

Article 18. Principis i instruments de control

1. Els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social han d'inspirar l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
2. Per a aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc conjunt d'habitatges amb protecció oficial, públics i privats, les administracions públiques competents han de controlar l'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial d'acord amb els procediments i els termes que estableix aquesta secció i mitjançant les fórmules següents:
 - a) El dret d'opció de l'Administració.
 - b) El deure de notificació de les transmissions d'habitatges.
 - c) El dret de retracte de l'Administració.
 - d) La creació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
 - e) La regulació del sistema d'adjudicació dels habitatges que es promoguin.

Article 19. Requisits dels sol·licitants

1. Les persones que, individualment o com a unitat de convivència, reuneixen els requisits que fixen aquesta llei i els reglaments que la desenvolupen tenen dret a inscriure's en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
2. Són unitats de convivència el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili o que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura.
3. La persona sol·licitant ha de complir, com a mínim, els requisits següents:
 - a) Residir en un municipi de Catalunya i acreditar-ho mitjançant el certificat d'empadronament.
 - b) Acreditar que els futurs titulars de l'habitatge, o la unitat de convivència, compleixen uns determinats límits d'ingressos, que han d'ésser màxims en cas de lloguer i màxims i mínims en cas de compra.
 - c) S'ha d'acreditar la necessitat d'habitatge.

Article 20. Requisits en la transmissió o cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial

1. En l'atorgament de documents de transmissió o cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial s'han de complir els requisits següents:
 - a) En la transmissió de sòl qualificat com a residencial amb destinació a habitatge amb protecció oficial ha de constar expressament aquesta qualificació urbanística.
 - b) S'han de respectar els preus màxims de venda i les condicions a les que se subjecta la transmissió dels habitatges amb protecció oficial.
 - c) L'adjudicació ha de respectar els procediments que estableix el capítol IV del títol V i els adjudicataris han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

[...]

Disposicions addicionals

Primera. Entrada en vigor

Aquesta norma entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació en els diaris oficials corresponents.

Segona. Convenis de la Generalitat i la resta d'administracions públiques catalanes

La Generalitat i la resta d'administracions públiques catalanes, dins llurs competències, han de subscriure convenis de col·laboració amb les persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.

Tercera. Recollida i tractament de dades de caràcter personal

A l'efecte de garantir el dret a l'habitatge i als subministraments bàsics d'aigua potable, d'electricitat i de gas, les administracions públiques que, a l'empara d'aquesta Llei i de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, hagin d'adoptar mesures per a atendre els supòsits d'exclusió residencial i de pobresa energètica, poden recollir i tractar totes les dades de caràcter personal que siguin necessàries i adequades, sense que calgui obtenir el consentiment de la persona afectada per a la comunicació d'aquestes dades.

Amb la mateixa finalitat, les persones jurídiques que, com a propietàries d'habitatges, com a titulars de crèdits personals o hipotecaris o com a comercialitzadores dels subministraments bàsics estan obligades per aquesta Llei i per la Llei 24/2015, del 29 de juliol, han de comunicar als serveis socials municipals competents les dades personals mínimes necessàries que aquests els requereixin per tal que puguin atendre i, si escau, evitar els casos d'exclusió residencial o pobresa energètica conforme a les previsions d'aquesta Llei, sense que calgui el consentiment de la persona afectada per a la comunicació d'aquestes dades. També estan obligats a aquesta comunicació els poders públics que, per raó de l'exercici de les seves competències tinguin coneixement de situacions d'exclusió residencial i de pobresa energètica.