

Llei del dret a l'habitatge

Preàmbul

El Centre d'Estudis d'Opinió va publicar els resultats d'una enquesta representativa del poble català prèviament a la redacció d'aquesta Llei en referència a la situació de l'accés a l'habitatge. En aquesta enquesta queda constància que el 91 % dels catalans qualificaven la situació de l'habitatge de molt preocupant i un terç expressaven que aquesta situació els afectava directament. Aquesta proporció arribava al 56 % en els menors de 34 anys. Les dades recollides pel Centre d'Estudis d'Opinió denotaven també que gairebé tots els enquestats volien tenir un habitatge propi i un 82 % en volien un com a propietaris. Un 45 % dels enquestats que vivien de lloguer declaraven que era extremadament útil des del punt de vista econòmic, mentre que la meitat creien que era malbaratar els diners. A més, el 60% dels enquestats simpatitzaven amb la idea que l'habitatge és un bé essencial, mentre que el 40% afirmava que és un recurs econòmic. Finalment, el 75% dels ciutadans enquestats demanava la imposició d'un límit de preus a l'habitatge i al nombre de pisos turístics.

El dret a l'habitatge, reconegut a l'article 47 de la Constitució espanyola i a l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, continua essent 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 dels salaris. Aquesta circumstància obliga 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 incerteses davant canvis futurs, siguin laborals, familiars o de tipus d'interès. Així mateix, 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 ara els joves, la gent gran, els immigrants i aquelles 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 que és conseqüència directa 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 desenvolupar un projecte vital autònom. La manca d'habitatge digne impacta directament en la salut mental dels joves, en les oportunitats educatives i laborals i en la participació activa en la vida comunitària i democràtica. A més, obliga milers de joves a emigrar, a ajornar llurs 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. Cal mobilitzar l'habitatge buit, ampliar el parc públic i assegurar lloguers assequibles, actualitzats d'acord amb els salaris reals.

Així mateix, la normativa ha de reconèixer les formes de vida actuals dels joves, com els models de convivència no familiars, les situacions d'estudiants desplaçats i la possibilitat de tenir un habitatge que permeti formar una família. El dret a l'habitatge ha de ser, per tant, un dret inclusiu, universal i humà, i ha de garantir la seguretat individual dels catalans i les catalanes.

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

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquesta llei és el dret a l'habitatge.

Article 1 *bis*. Finalitats

Les finalitats d'aquesta llei són l'adopció de mesures en matèria de protecció del dret a l'habitatge, 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 llei s'han de regir pels principis següents:

- Col·laboració i coordinació de les administracions públiques catalanes en la garantia del dret a gaudir d'un habitatge digne, adequat, ambientalment responsable i accessible.
- 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, sostenible i adequat.
- Planificació i programació de les polítiques públiques d'habitatge i allotjament dotacional.

- d. Foment de la cooperació publicoprivada en la resolució de les situacions d'emergència social i responsabilitat en el compliment de la funció social de l'habitatge.
- e. Erradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a gaudir d'un habitatge.

Article 3. Definicions

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

- a. *Dret a l'habitatge*: dret de tota persona a accedir a un habitatge digne i sostenible que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional.
- b. *Habitatge*: tota edificació fixa destinada a residència de persones físiques o emprada amb aquesta finalitat, 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.
- c. *Habitatge principal*: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.
- d. *Habitatge de segona residència*: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.
- e. *Habitatge buit*: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, durant més de sis mesos. Amb aquesta finalitat, són 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 que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
- f. *Habitatge sobreocupat*: l'habitatge en què s'allotja un nombre de quatre persones. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni problemes greus de convivència amb l'entorn.
- g. *Infrahabitatge*: l'immoble que, tot i no tenir cèdula d'habitabilitat ni complir les condicions per obtenir-ne una ni els criteris mínims d'eficiència energètica o sostenibilitat ambiental, es destina a habitatge.
- h. *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 planejament urbanístic o els sensellar.

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 que això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hagin garantit els ajuts públics suficients —si acrediten que els necessiten— per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.
 - b. L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats a partir d'un període de sis mesos 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.
 - e. El propietari o titular tingui en el seu patrimoni més d'un habitatge que no estigui destinat efectivament a l'ús residencial d'acord amb la seva funció social, sigui per desocupació injustificada, ús especulatiu o altres formes d'incompliment.
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 han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació que es detallen en el capítol III. També poden establir 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. Destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial

1. Els plans urbanístics han d'establir el sòl que cal destinar a habitatge amb protecció oficial, mitjançant la determinació de reserves i la qualificació del sòl.
2. S'ha de procurar que l'habitatge amb protecció oficial convisqui amb l'habitatge lliure i que ambdós tipus d'habitatge coexisteixin en el territori.
3. La qualificació urbanística de sòl que faci 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. Habitatge dotacional públic

1. El planejament urbanístic general ha de qualificar terrenys i ha de preveure reserves destinades al sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic per a satisfer les necessitats temporals de col·lectius de persones que necessiten acolliment, assistència residencial o emancipar-se.
2. En cap cas la qualificació d'habitatge dotacional públic, que no es pot destinar a cap altra finalitat urbanística o lucrativa, pot afectar més del 20 % de la superfície qualificada per a altres usos.
3. 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.
4. L'administració o l'ens públic titular del sòl ha de construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics, i no pot atorgar drets de superfície, concessions administratives ni cap altra fórmula jurídica que impliqui cedir-los a tercers perquè hi construeixin o els gestionin.

Article 7. Ús turístic de l'habitatge

Per a destinar un habitatge a ús turístic s'ha de disposar de la llicència municipal d'activitat corresponent a aquest ús. La manca d'autorització comporta 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 estableixi la legislació aplicable.

- c. L'aplicació 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. Aquesta innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.
2. Els requisits que estableix l'apartat 1 s'han d'incorporar gradualment 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 estableix l'article 22.2.

Article 9. Instruments per a garantir el dret a l'habitatge

La Generalitat i els ens locals han d'actuar de manera prioritària per fomentar la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne, sostenible i adequat.

Article 10. Deure de conservació i rehabilitació dels immobles

1. Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals 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 dels habitatges, els arrendataris els han de facilitar informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment quan els ho requereixin.

Article 11. 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 pertinent per a fer els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució.

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

1. El Govern, 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 desocupats de manera permanent. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i aprovar els programes d'inspecció corresponents.
2. El Govern ha de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o desocupats de manera permanent respecte al cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.
3. El Govern ha d'impulsar polítiques de foment per a la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat perquè puguin ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.
4. Els habitatges buits o desocupats de manera permanent 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

La Generalitat i els ens locals han d'impulsar polítiques orientades a erradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges. Així mateix, han d'actuar sobre els responsables directes i les causes que generen aquestes situacions. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que els habitatges siguin sobreocupats.

Article 14. Acció protectora per a garantir l'accés a l'habitatge

1. Totes les persones han de poder accedir 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:
 - a. La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del que rep 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 a 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

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

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 necessitats de persones que es troben en situació de risc o d'exclusió residencial, poden dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal de l'habitatge per un termini indeterminat.

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

Article 17. Definició d'habitatge amb protecció oficial

1. L'habitatge amb protecció oficial és el 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. Les administracions públiques competents, per a aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc conjunt d'habitatges amb protecció oficial, han de controlar l'adjudicació i la transmissió dels habitatges

amb protecció oficial d'acord amb els procediments i els termes que estableix aquesta llei i mitjançant les fórmules següents:

- a. El dret d'opció i el dret de retracte de l'Administració.
- b. El deure de notificació de les transmissions d'habitatges.
- c. La creació del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.
- d. 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, compleixen els requisits que fixen aquesta llei i els reglaments que la despleguen 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. 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 i destinat a habitatge amb protecció oficial hi ha de constar expressament aquesta qualificació urbanística.
 - b. S'han de respectar els preus màxims de venda i les condicions a què està 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. Convenis de la Generalitat i les altres administracions públiques catalanes

1. La Generalitat i les altres d'administracions públiques catalanes, en l'àmbit de llurs competències, han de subscriure convenis amb les persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.
2. La Generalitat i les altres administracions públiques catalanes, quan sigui necessari per a garantir la funció social de la propietat i el compliment de la finalitat social de l'habitatge, poden acordar, d'acord amb el procediment legalment establert, l'expropiació forçosa del drets d'habitatge a tercers privats.

Segona. Recollida i tractament de dades de caràcter personal

1. Per tal 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, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, 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 comunicar-les.
2. Les persones jurídiques —com a propietàries d'habitatges, titulars de crèdits personals o hipotecaris o comercialitzadores dels subministraments bàsics— estan obligades per aquesta llei i per la Llei 24/2015 a comunicar als serveis socials municipals competents les dades personals mínimes necessàries que els requereixin per a atendre i, si escau, evitar els casos d'exclusió residencial o pobresa energètica d'acord amb el que estableix aquesta llei. Per a comunicar aquestes dades no cal el consentiment de la persona afectada. També estan obligats a aquesta comunicació els poders públics que, per raó de l'exercici de llurs competències, tinguin coneixement de situacions d'exclusió residencial i de pobresa energètica.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.