



BUTLLETÍ OFICIAL DEL PARLAMENT DE CATALUNYA

XIV* legislatura · tercer període · número 219 · dilluns 31 de gener de 2022

TAULA DE CONTINGUT

3. Tramitacions en curs

3.01. Projectes i proposicions de llei i altres propostes de norma

3.01.02. Proposicions de llei

Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència
habitacional

202-00005/13

Informe de la Ponència de la Comissió de Drets Socials

3

Aquesta publicació és impresa en paper ecològic (definició europea ECF), en compliment del que estableix la Resolució 124/III del Parlament, sobre la utilització del paper reciclat en el Parlament i en els departaments de la Generalitat, adoptada el 30 d'abril de 1990.

Els documents publicats en el *Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya* (BOPC) són una reproducció fidel dels documents originals presentats al Registre General del Parlament.

La numeració del BOPC no està necessàriament vinculada a una sola data.

Imprès al Parlament

ISSN: 0213-7798

DL: B-20.066-1980

www.parlament.cat

3. Tramitacions en curs

3.01. Projectes i proposicions de llei i altres propostes de norma

3.01.02. Proposicions de llei

Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional

202-00005/13

INFORME DE LA PONÈNCIA DE LA COMISSIÓ DE DRETS SOCIALS

A la Mesa de la Comissió de Drets Socials

El dia 28 de juliol de 2021 es va nomenar la Ponència de la Comissió de Drets Socials, integrada pels diputats Eva Candela Lopez, del Grup Parlamentari Socialistes i Units per Avançar; Pau Morales i Romero, del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana, que en va ser designat ponent relator; Glòria Freixa i Vilardell, del Grup Parlamentari de Junts per Catalunya; María Elisa García Fuster, del Grup Parlamentari de VOX en Catalunya; Montserrat Vinyets Pagès, del Grup Parlamentari de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar; Susanna Segovia Sánchez, del Grup Parlamentari d'En Comú Podem, Joan García González, del Grup Parlamentari de Ciutadans, i Eva Parera i Escrichs, del Grup Mixt.

El dia 1 de setembre de 2021, de conformitat amb l'article 117.2 del Reglament del Parlament, s'han tingut audiències d'organitzacions, grups socials i experts en el marc de la Ponència (BOPC 113, del dia 22 de setembre de 2021, pàgina 15).

La Ponència, de conformitat amb l'article 120.1, 2 i 3 del Reglament del Parlament, s'ha reunit els dies 1, 10, 13, 17 i 20 de setembre, 10 d'octubre, 9 i 29 de novembre de 2021 i 17 i 19 de gener de 2022. Han assessorat la Ponència la lletrada Clara Marsan Raventós i l'assessora lingüística Marta Payà Canals, i l'ha assistida la gestora parlamentària Carme Alonso Belmonte.

Una vegada tingudes les audiències i després d'haver estudiat la Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i les esmenes presentades, la Ponència ha establert l'Informe següent, que s'estructura en dues parts: la primera inclou l'ordenació de les esmenes amb relació a la proposició de llei i les recomanacions de la Ponència agrupades per articles; la segona es correspon amb el text que resultaria si la Comissió adoptés totes les recomanacions de la Ponència, la correcció jurídicolingüística, de tècnica normativa i de canvis en l'estructura proposats per la lletrada i l'assessora lingüística.

Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional (tram. 202-00005/13)

I. Ordenació de les esmenes presentades i recomanacions de la Ponència

TEXT PRESENTAT

Article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1.1 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.»

1.2 Es modifica la lletra *d* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència.»

1.3 Es modifica la lletra *f* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) S'incompleixi l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial en els termes que estableix 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.»

1.4 S'afegeix un nou apartat, el 2 *bis*, a l'art. 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«2 *bis*. Els supòsits de les lletres *b* i *d* de l'apartat 2 suposen un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.»

1.5 S'afegeix un paràgraf, el segon, a l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i, en els supòsits de l'apartat 2 *bis*, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment.»

1.6 Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.*b*. S'assimila a aquesta utilització anòmala la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los.»

1.7. S'afegeixen tres nous apartats, el 6, el 7 i el 8, a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.

»7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

»8. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.»

1.8 Es modifica l'apartat 2 de l'article 113 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«2. L'import màxim total de les multes coercitives relacionades amb l'execució forçosa d'obres no pot superar el 50 per cent del cost estimat per executar-les. En altres supòsits, l'import esmentat no pot superar el 50 per cent de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa, sense perjudici del supòsit a què fa referència l'article 42.6.»

1.9 Es modifica la lletra *h* de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«h) Incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones.»

1.10. Es modifica la lletra *f* de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han de ser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

1.11 Es modifica la lletra *j* de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 i de l'apartat 2 de la disposició addicional primera 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.»

1.12. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-setena, a la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«1. Es crea el Registre de grans tenidors d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han de ser objecte d'inscripció les persones jurídiques que siguin susceptibles d'ésser considerades com a grans tenidors, d'acord amb el que s'estableix a l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

»La inscripció s'haurà de dur a terme en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la present llei o en el termini d'un mes des del compliment dels requisits que fan néixer aquesta obligació.

»2. Els grans tenidors persones jurídiques hauran de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges dels que siguin titulars.

»3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya col·laborarà amb els ens locals, comarcals i supramunicipals, i amb l'Administració de Justícia per tal de facilitar la consulta de les dades recollides en el mateix.»

ESMENES PRESENTADES

Apartat 1

Esmena 1

GP de Ciutadans (1)

~~De supressió~~

Apartat 1.1 de l'article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1.1 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

»b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. ~~Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.~~»

Esmena 2

GP de Junts per Catalunya (7)

De modificació de l'article 1.1.b de l'articulat

Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. *L'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant no altera la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.*

Esmena 3

Grup Mixt (1)

~~De supressió a l'apartat 1 de l'article 1~~

[...] de la manera següent:

«b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. ~~Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.»~~

Esmena 4

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (4)

De modificació a l'article 1.1

1.1 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, *de manera que queda redactada* de la manera següent:

«b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.»

Apartats 2 al 4

No hi ha cap esmena presentada.

Apartat 5

Esmena 5

Grup Mixt (2)

~~De supressió a l'apartat 5 de l'article 1~~

[...], amb la redacció següent:

«Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. ~~La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i, en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment.»~~

Apartat 6

Esmena 6

GP Socialistes i Units per Avançar (1)

~~De supressió de l'apartat 6 de l'article 1~~

Article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge [...]

1.6 Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, *que resta redactada* de la manera següent:

«a) ~~La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòmala la dels edificis inacabats amb destinació~~

~~final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los.»~~

~~[...]~~

Apartat 7

Esmena 7

GP de Ciutadans (2)

De modificació i supressió

Apartat 1.7 de l'article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1.7. S'afegeixen ~~dos~~ tres nous apartats, el 6, i el 7 i el 8, a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«6. Tanmateix, [...] d'edificació.

»7. En els supòsits [...] forçosa.

»8. ~~En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.»~~

Esmena 8

GP Socialistes i Units per Avançar (2)

De supressió i modificació d'una part de l'apartat 7 de l'article 1

Article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
[...]

1.7. S'afegeixen tres nous apartats, el 6, el 7 i el 8, a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses *de temps tres mesos* mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. ~~En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.~~

[...]

Esmena 9

Grup Mixt (3)

De supressió de l'apartat 7 de l'article 1,

De tot el text de l'apartat 7 de l'article 1.

Apartats 8 i 9

No hi ha cap esmena presentada.

Apartat 10

Esmena 10

GP de Ciutadans (4)

De supressió

De tot el text de l'apartat 10 de l'article 1.

Esmena 11

Grup Mixt (4)

~~De supressió a l'apartat 10 de l'article 1,~~

[...] manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han de ser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant ~~i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.~~»

Apartat 11

Esmena 12

GP de Junts per Catalunya (8)

De modificació del punt 1.11 de l'articulat

j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits legalment vigents en el moment que correspon formalitzar-la.

Apartat 12

Esmena 13

GP de Ciutadans (3)

~~De supressió~~

De tot el text de l'apartat 12 de l'article 1

Esmena 14

Grup Mixt (5)

~~De supressió de l'apartat 12, de l'article 1,~~

De tot el text de l'apartat 12 de l'article 1.

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència recomana l'adopció de l'esmena 12.

La Ponència recomana l'adopció d'un text transaccional entre el text de la Proposició i:

– l'esmena 2 que consisteix a donar la redacció següent l'apartat 1.1 de l'article 1 del text presentat: «*b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant, ni la transmissió de la seva titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat*»

La Ponència recomana l'adopció d'una esmena tècnica que consisteix a:

– Modificar el primer paràgraf de l'apartat 1.7 per reduir de tres a dos el nombre de punts d'aquest apartat que quedaria redactat de la manera següent: «*1.7. S'afegeixen dos apartats, el 6 i el 7 a l'article 42 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:*»

– Suprimir el fragment següent del punt 6 de l'apartat 1.7: «*[...]coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre estiguin desocupats, amb un import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge. En la situació[...]* i traslladar-lo com a nou article 4 (vegeu més avall).

– Traslladar el text del punt 8 de l'apartat 1.7 com un nou article entre els apartats 1.11 i 1.12 del text presentant amb el text següent: «*Article 7. Modificació de l'article 126 de la Llei 18/2007*

«*S'afegeix un nou apartat, el 5, a l'article 126 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:*

«*5. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.*»

– Substituir l'apartat 1.8 del text presentat pel text següent com un nou article:
«Article 4. Modificació de l'article 113 de la Llei 18/2007

S'afegeix un apartat, el 2 bis, a l'article 113 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«2 bis. La multa coercitiva a què fa referència l'article 42.6 té un import de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge.».

El ponent del GP d'Esquerra Republicana i les ponents del GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar i del GP de Catalunya en Comú Podem anuncien la retirada de la l'esmena 4.

La Ponència no fa cap recomanació respecte de les esmenes 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 i 14.

TEXT PRESENTAT

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

2.1 Es modifica l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«4. Les persones obligades a oferir el lloguer social obligatori han de notificar a l'Ajuntament del municipi on està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la comunicació que efectuïn a les persones afectades relativa al seu dret a un lloguer social obligatori; així com l'oferta concreta a què fan referència els apartats 1 i 2, en el termini de tres dies hàbils des de la seva realització.»

2.2 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

«b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

»1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»2n. Les persones que tinguin més d'un 50 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

»Als efectes de la consideració de l'existència d'un grup d'empreses, serà d'aplicació allò previst a l'apartat 1 de l'article 42 del Reial Decret, de 22 d'agost de 1885, pel que es publica el Codi de Comerç.»

2.3 Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges per un període de set anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

»a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei que regula aquest impost.

»b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

»c) Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, en què s'advertia que, si no n'acreditava l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podria declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva cessió obligatòria en els termes que regula aquest article.»

2.4 S'afegeix un nou article, el 10, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Article 10. Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

»En els casos de lloguer social que arribin a la fi del termini contractual marcat, les persones o unitats familiars afectades tenen dret a la formalització, per una única vegada, d'un nou contracte segons les condicions que estableix la llei, sempre que se segueixin trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial establerts a l'article 5.7 i així sigui acreditat pels mateixos afectats. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats perquè presentin la documentació que ho corrobori amb una antelació de quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte.»

2.5. S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

»a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de 6 anys, en el cas que el gran tenidor sigui una persona física, i, de 12 anys, en el cas de persona jurídica, ambdós comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional.

»b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan aquesta manca de títol provingui d'un procés d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.

»c) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb les lletres a i c de l'apartat 9 de l'article 5, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

»1r. Que l'habitatge es trobi inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.

»2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.

»3r. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat en els darrers dos anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

»4t. Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

»2. Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre per tal que aquesta oferta puguin ser formulada i acreditada.

»3. La durada mínima dels contractes de lloguer social a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no pot ser inferior a cinc anys, en cas que el titular de l'habitatge sigui una persona física, i a set anys si ho és una persona jurídica.»

2.6 S'afegeix una disposició transitòria, la quarta, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Quarta. Acreditació de la situació de risc d'exclusió residencial per a la formalització dels contractes de lloguer social obligatori

»1. Mentre no es reguli per reglament la forma d'acreditar la situació de risc d'exclusió residencial, les persones afectades han de presentar a les persones obligades a formular l'oferta de lloguer social, la documentació corresponent que acrediti la seva identitat, els seus ingressos, la seva manca d'alternativa habitacional pròpia i que es troben efectivament empadronades a l'habitatge.

»2. La documentació acreditativa de la situació de risc d'exclusió residencial, pot ser lliurada, en nom de les persones afectades, pels serveis habilitats a aquest efecte per les administracions públiques, com ara el Servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya.

»3. Mentre no es desplegui reglamentàriament aquesta Llei, les persones obligades a oferir un lloguer social a les persones en situació de risc d'exclusió residencial disposen d'un mes per presentar-los l'oferta, a partir que hagin rebut la documentació acreditativa a què fa referència l'apartat 1. Si una vegada acceptada l'oferta de lloguer social no es pot formalitzar el contracte de lloguer fins a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, l'oferta continuarà vigent fins a la concessió de cèdula.»

ESMENES PRESENTADES

Apartat 1

No hi ha cap esmena presentada.

Apartat 2

Esmena 15

GP de Ciutadans (5)

~~De supressió~~

De tot el text de l'apartat 2 de l'article 2.

Esmena 16

Grup Mixt (6)

~~De supressió de l'apartat 2, de l'article 2,~~

De tot el text de l'apartat 2 de l'article 2.

Esmena 17

GP Socialistes i Units per Avançar (3)

De modificació de l'apartat 2 de l'article 2

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

[...]

«2.2 *Es modifica l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:*

Als efectes d'aquesta Llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatges les persones jurídiques següents:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Els fons de capital risc i de titulització d'actius.

c) Les persones jurídiques que hagin adquirit habitatges després del 30 d'abril de 2008, que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions

hipotecaries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari. Amb les excepcions següents:

1r. Els promotors socials a que fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 50% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o al lloguer social

d) Les persones jurídiques que per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 15 habitatges, amb les excepcions següents:

1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre del dret a l'habitatge.

2n. Les persones que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.»

[...]

Esmena 18

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (5)
D'addició a l'article 2.2

2.2 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

«b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

»1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres *a i b* de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»2n. Les persones *jurídiques* que tinguin més d'un 50 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

»3r. *Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge a persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.*

»Als efectes de la consideració de l'existència d'un grup d'empreses, serà d'aplicació allò previst a l'apartat 1 de l'article 42 del Reial Decret, de 22 d'agost de 1885, pel que es publica el Codi de Comerç.»

Esmena 19

GP de Junts per Catalunya (9)
De modificació de l'article 2.2 de l'articulat

b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de *més de quinze habitatges situats a Catalunya*, amb les excepcions següents:

[...]

2n. Les persones que tinguin *més d'un 15 per cent* de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

Apartat 3

Esmena 20

GP Socialistes i Units per Avançar (4)

De modificació d'una part de l'apartat 3 de l'article 2

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

[...]

2.3 Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de *cinc anys*, per incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:»

[...]

Apartat 4

Esmena 21

GP de Ciutadans (6)

~~De supressió~~

De tot el text de l'apartat 4 de l'article 2.

Esmena 22

Grup Mixt (7)

~~De supressió de l'apartat 4, de l'article 2,~~

De tot el text de l'apartat 4 de l'article 2.

Esmena 23

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (6)

~~De supressió i addició a l'article 2.4~~

2.4 S'afegeix un nou article, el 10, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Article 10. Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

»En els casos de lloguer social que arribin a la fi del termini contractual marcat, les persones o unitats familiars afectades tenen dret a la formalització, per una única vegada, d'un nou contracte segons les condicions que estableix la llei, sempre que se segueixin trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial establerts a l'article 5.7 i així sigui acreditat pels mateixos afectats. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ~~ha de requerir els afectats perquè presentin la documentació que ho corrobori amb una antelació de quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte,~~ amb una antelació de quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte, ha de requerir els afectats perquè presentin la documentació que ho corrobori.»

Apartat 5

Esmena 24

Grup Mixt (8)

~~De supressió de l'apartat 5, de l'article 2,~~

De tot el text de l'apartat 5 de l'article 2.

Esmena 25
GP de Ciutadans (7)
De modificació i supressió

Apartat 2.5 de l'article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els ~~mateixos~~ termes *d'incompliment de la funció social de la propietat previstos a l'art. 5 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge*, i a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

»a) Per venciment [...] habitacional.

»b) ~~Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan aquesta manca de títol provingui d'un procés d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.~~

»c) ~~Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb les lletres a i c de l'apartat 9 de l'article 5, sempre que concorrin les circumstàncies següents:~~

»1r. ~~Que l'habitatge es trobi inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.~~

»2n. ~~Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.~~

»3r. »2n. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat en els darrers dos anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

»4t. »3r. Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

»2. Els procediments [...] acreditada.

»3. La durada mínima dels contractes de lloguer social a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no pot ser inferior a cinc anys, en cas que el titular de l'habitatge sigui una persona física, i a set anys si ho és una persona jurídica.»

Esmena 26
GP Socialistes i Units per Avançar (5)
De modificació de l'aparat 5 de l'article 2

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
[...]

2.5. S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2 *de la llei 24/2015* d'oferir una proposta de lloguer social *o concertat* abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social *o concertat* és exigible durant un període de 5 anys, en el cas de gran tenidor *definit en la lletra d) de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, i de*

7 anys en el cas de gran tenidor definit en les lletres a, b i c del mateix article, ambdós comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional.

b) Per manca [...] de l'habitatge.

c) Per manca de títol jurídic que habiliti la ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb l'apartat 9 de l'article 5 de la llei 24/2015, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

1r. Que l'habitatge [...] d'ésser-hi inscrit.

2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar abans del 28 de gener de 2021.

3r. Que els ocupants [...] d'acord amb l'article 5.2.

4t. Que els serveis municipals, o del consell comarcal, emetin informe favorable sobre el compliment per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

2. Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de la oferta de lloguer social o concertat s'han d'interrompre per tal que aquesta oferta pugui ser formulada i acreditada.

3. *La durada mínima dels contractes de lloguer social o concertat a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació d'arrendaments urbans.»*

[...]

Esmena 27

GP de Junts per Catalunya (10)

De modificació del punt 2.5 de l'articulat

Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació [...] següents:

»a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de 5 anys, en el cas que el gran tenidor sigui una persona física, i, de 7 anys, en el cas de persona jurídica, ambdós comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional.

[...]

»c) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb les lletres a i c de l'apartat 9 de l'article 5, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

[...]

»2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar abans del 25 d'octubre de 2020.

Esmena 28

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (7)

D'addició a l'article 2.5 subapartat 1.

2.5. S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, [...] de desnonament següents:

»a) Per venciment de la durada del títol jurídic [...] fer front a l'emergència habitacional.

»b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan aquesta manca de títol provingui d'un procés *instat per un gran tenidor, ja sigui d'execució hipotecària o*

de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.

»c) Per manca de títol jurídic [...] les circumstàncies següents:

»1r. Que l'habitatge es trobi inscrit [...] d'ésser-hi inscrit.

»2n. Que els ocupants acreditin [...] abans de l'1 de juny de 2021.

»3r. Que els ocupants no hagin [...] o d'acord amb l'article 5.2.

»4t. Que els serveis municipals [...] en l'entorn veïnal.

»2. Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre per tal que aquesta oferta puguin ser formulada i acreditada. *Una vegada efectuades al·legacions o transcorregut el termini concedit, si no s'ha acreditat l'ofertament del lloguer social obligatori o si hi ha discussió entre les parts sobre si l'ofert compleix, o no, amb els requisits legals, el jutjat donarà trasllat de la situació a l'administració competent en matèria de lloguer social obligatori i el procediment continuarà segons els seus tràmits. La informació a remetre serà tota la rellevant en cas de comptar el jutjat amb el consentiment de la part demandada. En un altre cas, es limitarà a la identitat del gran tenidor, la identificació de l'immoble i si la situació és de manca d'acreditació de l'ofertament o de discussió sobre si es compleixen o no els requisits legals.*

»3. La durada mínima dels contractes [...] si ho és una persona jurídica.»

Apartat 6

Esmena 29

Grup Mixt (9)

~~De supressió de l'apartat 6, de l'article 2,~~

De tot el text de l'apartat 6 de l'article 2.

Esmena 30

GP de Ciutadans (8)

D'addició

Apartat 2.6 de l'article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

«Quarta. [...]

[...]concessió de cèdula.»

»4. *Correspondrà als serveis habilitats a aquest efecte per les administracions públiques, la verificació de la situació patrimonial dels afectats i el seguiment periòdic del manteniment de les condicions de vulnerabilitat, per tal de poder cessar per part dels arrendadors o propietaris obligats l'oferta de lloguer social en el cas de que la persona beneficiària de la mateixa pateixi modificacions a llarg del temps i surti de la situació de vulnerabilitat que fa suscitar l'oferta de lloguer social.»*

Addició de nous apartats

Esmena 31

GP de Ciutadans (9)

D'addició apartat 2.7

«2.7. *S'afegeix una disposició addicional, la segona, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:*

»Disposició addicional segona. *Dret dels arrendadors i propietaris a la compensació*

»1. *Els arrendadors afectats per la obligació d'oferir el lloguer social obligatori previst a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, tindran dret a sol·licitar una*

compensació en els termes previstos als apartats següents quan l'administració competent, en els tres mesos següents a la data en que s'emeti l'informe de serveis socials senyalant les mesures adequades per atendre la situació de vulnerabilitat acreditada facilitant l'accés a les persones vulnerables a un habitatge digne, no hagués adoptat tals mesures.

»2. La compensació consistirà en el diferencial de la renda entre el que s'ha previst en el contracte o la resultant de l'índex de referència de preus de lloguer i la part abonada per la persona afectada.

»3. Les mesures previstes en aquesta esmena que impliquin un augment dels crèdits o una disminució dels ingressos en relació amb el pressupost vigent no entraran en vigor, en la part que comporti afectació pressupostària, fins l'exercici pressupostari següent al de l'entrada en vigor.»

Esmena 32

GP Socialistes i Units per Avançar (6)

D'addició d'un nou apartat 7 a l'article 2

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

[...]

«2.7 Es modifica l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica que resta redactat de la manera següent:

2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o desnonament per impagament de lloguer, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins el paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el mateix demandant:

2.1 El demandant ha d'oferir una proposta de lloguer social, sempre que el demandant sigui persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge definits en les lletres a, b i c de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei 24/2015.

2.2 el demandant ha d'informar l'administració de la necessitat d'oferir als afectats una proposta de lloguer concertat, sempre que el demandant sigui persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge definit en la lletra d de l'apartat 9 de l'article 5 de la llei 24/2015. En aquests cas l'Administració pública concertarà un lloguer just i aportarà el diferencial entre el lloguer concertat i el lloguer social establert en l'apartat 7 de l'article 5 de la Llei 24/2015.»

Aquells preceptes que comportin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponents a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.»

[...]

Esmena 33

GP Socialistes i Units per Avançar (7)

D'addició d'un nou apartat 8 a l'article 2

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

[...]

«2.8 S'afegeix un nou apartat 14 a l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica que resta redactat de la manera següent:

5.14 Les persones o unitats familiars que s'acullin a un lloguer social han de sol·licitar la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge. La denegació de la inscripció en el Registre per part de l'Administració o el fet de causar-hi baixa per

haver rebutjat propostes formulades per l'Administració deslliura el propietari de l'obligació de mantenir el contracte.»

[...]

Esmena 34

GP de Junts per Catalunya (11)

D'addició d'un nou punt a l'article 2.7

2.7. S'afegeix una disposició addicional, la segona, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

Segona. Dret dels arrendadors i propietaris a compensació

Per a garantir una adequada corresponsabilitat de l'administració pública en l'aplicació del lloguer social obligatori, els arrendadors afectats tindran dret a sol·licitar una compensació a l'Administració, en els nous contractes de lloguer social, en els següents termes:

a) La Generalitat de Catalunya compensarà als arrendadors definits als apartats b) i d) de l'article 5.9 de la llei, la diferència existent entre la renda establerta en concepte de lloguer social d'acord amb les previsions d'aquesta Llei i la renda que hauria resultat de l'aplicació de l'Índex mig de Referència dels Preus del Lloguer a l'habitatge objecte del contracte, tal i com preveu l'article 7.1 de la llei 11/2020 de contenció de rendes. En el cas que no existeixi índex de referència es tindrà en compte el preu mig de mercat de l'entorn de l'habitatge on s'ubiqui l'immoble.

b) No podran accedir a la compensació establerta a l'apartat a) els grans tenidors definits als apartats a) i c) de l'article 5.9 de la llei.

c) Aquest nou mecanisme compensatori s'allargarà durant la vigència de tot el contracte de lloguer social a què estigui obligada la propietat, sempre que es compleixin les condicions que justifiquin el manteniment del lloguer social, les quals hauran de ser acreditades anualment per les persones beneficiàries amb el corresponent informe dels serveis socials municipals que acrediti el manteniment de la situació de vulnerabilitat social motivadora del contracte de lloguer social subscrit.

d) En el cas que en el moment de subscriure's el contracte de lloguer social estigui vigent un sistema de contenció de rendes, s'aplicarà la compensació menor que resulti d'entre les dues següents:

– La que resultaria d'aplicar la lletra «a» d'aquesta disposició addicional.

– La que resultaria de comparar la renda fixada d'acord amb l'aplicació de la llei de contenció vigent amb la renda establerta pel lloguer social.

e) En el cas de contractes de lloguer social obligatori vigents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei aquest mecanisme compensatori només s'aplicarà per les rendes que es meritin a partir de l'1 de gener de 2022.

Esmena 35

GP de Junts per Catalunya (12)

D'addició d'un nou punt a l'article 2

Es modifica la lletra d) de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

«d) Les persones físiques que siguin propietàries de més de quinze habitatges, o copropietàries si llur quota de participació en la comunitat representa més de 1.500 metres quadrats de sòl destinat a habitatge, amb referència en tots dos casos a habitatges situats a Catalunya, amb les mateixes excepcions que estableixen per a les persones jurídiques els punts 1r i 2n de la lletra b.»

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència recomana l'adopció de les esmenes 23 i 28.

La Ponència recomana l'adopció d'un text transaccional entre el text de la Proposició i:

– les esmenes 18 i 19 que consisteix a modificar el text de l'apartat 2.2 del text presentat de la manera següent:

«[...] b) *Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats a l'Estat, amb les excepcions següents.*

»1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»2n. *Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.*

»3r. *Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge a persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial [...]*

– l'esmena 27, que consisteix a modificar la redacció de l'apartat 2.5 el text presentat de la manera següent:

[...]desnonament següents:

»a) *Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de 5 anys, en el cas que el gran tenidor sigui una persona física, de 7 anys, en el cas de persona jurídica gran tenidor d'acord amb les lletres b i d de l'apartat 9 de l'article 5, i, de 12 anys, en el cas de persona jurídica gran tenidor d'acord amb les lletres a i c de l'apartat 9 de l'article 5; sempre comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional.*

b) [...]»

– l'esmena 34, que consisteix a addicionar un nou apartat a l'article 1 (en forma d'un nou article) després del apartat 2.5 del text presentat amb el text següent: «Article 13. Addició d'una disposició addicional a la Llei 24/2015

»S'afegeix una disposició addicional, la quarta, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

»Disposició addicional quarta. *Mesures de foment i concertació de lloguer social»*

»1. *La Generalitat ha d'arbitrar vies positives de foment i concertació amb els grans tenidors dels habitatges en què visquin unitats familiars en risc d'exclusió residencial per tal d'evitar que aquestes unitats familiars perdin l'habitatge habitual.*

»2. *Els grans tenidors a què fan referència les lletres b i d de l'article 5.9 que estiguin obligats a oferir el lloguer social d'un habitatge de llur propietat poden sol·licitar que l'habitatge sigui arrendat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en els termes següents:*

»a) *L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'arrendar l'habitatge pel període que resulti de l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans, en funció del caràcter de persona física o jurídica del propietari de l'habitatge.*

»b) *L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de satisfer al gran tenidor, en concepte de renda, l'equivalent al mòdul dels habitatges amb protecció oficial, tenint en compte que fins que no s'aprovi l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha d'aplicar la renda corresponent als habitatges amb protecció oficial de règim especial. En el cas que aquest import sigui superior al resultant d'aplicar l'índex mitjà de referència, per al càlcul de la renda s'utilitzarà aquest nou valor.*

»3. *Els grans tenidors a què fa referència la lletra b de l'article 5.9 no poden sol·licitar que llurs habitatges siguin arrendats per l'Agència de l'Habitatge de Ca-*

talunya si formen part d'un grup d'empreses o tenen vincles de subordinació o coordinació amb els grans tenidors a què fan referència les lletres a i c de l'article 5.9.

»4. En el cas que un gran tenidor sol·liciti l'arrendament de l'habitatge d'acord amb el que estableix aquesta disposició addicional, manté l'obligació de renovar el contracte d'acord amb el que determina l'article 10. Una vegada finalitzat el contracte amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el gran tenidor podrà optar entre formalitzar un nou contracte de lloguer social pel seu compte o sol·licitar a l'Agència de l'habitatge de Catalunya que el formalitzi en les condicions que estableix aquesta disposició addicional.

»5. Les sol·licituds d'arrendament d'habitatges a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a què fa referència aquesta disposició addicional s'han de presentar abans de la interposició de la demanda judicial corresponent, llevat del supòsit a què fa referència la disposició transitòria, cas en el qual es pot sol·licitar l'arrendament malgrat que el procediment judicial estigui en tràmit. El gran tenidor, per mitjà de declaració responsable, s'ha de comprometre a sol·licitar la suspensió del procediment judicial quan l'Agència Catalana de l'Habitatge li reconegui l'arrendament regulat per aquesta disposició.

»6. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot denegar les sol·licituds d'arrendament d'habitatges fetes amb anterioritat a la interposició de les demandes judicials en el cas que consideri que la situació d'impagaments pot resoldre's amb l'atorgament dels ajuts al llogater que tingui establerts.

»7. Les sol·licituds de lloguer a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya regulades per l'apartat 2 poden referir-se tant a habitatges que restin subjectes a lloguer social obligatori a partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició addicional, com a habitatges que ja tinguin contractes de lloguer social obligatori en vigor. En aquest darrer cas, la formalització del contracte entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el gran tenidor requereix el consentiment de la part arrendatària.

»8. Si l'Agència de l'Habitatge de Catalunya estima la sol·licitud d'arrendament regulada per aquesta disposició i el propietari de l'habitatge no signa el contracte en el termini de dos mesos des del moment que li hagi estat notificat, s'inicia d'ofici el procediment sancionador per incompliment de la realització de l'oferta de lloguer social continguda en l'article 5.»

La ponent del GP de Junts per Catalunya anuncia la retirada de l'esmena 35.

La Ponència no fa cap recomanació respecte de les esmenes 15, 16, 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32 i 33.

TEXT PRESENTAT

Article 3. Modificació de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

3.1 Es modifiquen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resten redactats de la manera següent:

«1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones. Quan l'expropiació forçosa sigui només de l'ús de l'habitatge, la seva durada ha de ser per un període de deu anys com a màxim.

»2. Per aplicar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

»a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. Per determinar aquests municipis, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Govern Local o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

»b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

»3. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són administracions expropiants els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge. Poden ser-ne beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc social d'habitatges i les entitats privades sense ànim de lucre que, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, gestionin habitatges d'inserció o tinguin la condició de promotor social d'habitatges. Les administracions expropiants o, si escau, les beneficiàries resten obligades a complir la funció social dels habitatges adquirits en el termini d'un mes a partir del moment en què estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

»4. És requisit per iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament la persona titular de l'habitatge afectat perquè compleixi amb l'obligació que sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa.

»5. Atenent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

»6. Per determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha de ser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.»

ESMENES PRESENTADES

Apartat 1

Esmena 36

Grup Mixt (10)

~~De supressió de l'article 3,~~

De supressió de tot el text de l'article 3.

Esmena 37

GP de Junts per Catalunya (14)

De modificació de l'article 3.1

1. Es pot aplicar l'expropiació [...] per un període de *quatre* anys com a màxim.

Addició de disposicions addicionals

ESMENES PRESENTADES

Esmena 38

GP Socialistes i Units per Avançar (8)

D'addició d'una nova disposició addicional primera

«Disposició addicional primera. Pla Integral d'abordatge de les ocupacions d'habitatges

El Govern aprovarà en un termini màxim de 6 mesos des de l'aprovació d'aquesta proposició de llei un Pla Integral d'abordatge de les ocupacions d'habitatges.

Aquest Pla contemplarà la concertació amb les administracions locals, a les quals dotarà dels recursos necessaris perquè facin les inspeccions i seguiments necessaris dels habitatges ocupats sense títol habilitant.»

Aquells elements que comportin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponents a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.»

Esmena 39

GP Socialistes i Units per Avançar (9)

D'addició d'una nova disposició addicional segona.

«Disposició addicional segona. Decret Legislatiu en matèria de dret a l'habitatge.

El Govern redactarà en el termini màxim d'un any un text refós de tota la normativa en matèria del dret de l'habitatge.»

Esmena 40

GP Socialistes i Units per Avançar (10)

D'addició d'una nova disposició addicional tercera.

«Disposició addicional tercera. Desplegament reglamentari de lloguer concertat

El Govern redactarà en el termini màxim de tres mesos un reglament de procediment de concertació del lloguer social, l'establiment dels preus a concertar, les condicions i la durada dels acords.»

Aquells elements que comportin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponents a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.»

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència recomana l'adopció de l'esmena 39.

La Ponència recomana l'adopció d'un text transaccional entre el text de la Proposició i:

– l'esmena 37 que consisteix substituir el fragment següent del final del punt 1 de l'apartat 3.1 del text presentat «[...]per un període de *deu* anys com a màxim[...]» pel fragment «[...]per un període de *set* anys com a màxim[...]».

La Ponència no fa cap recomanació respecte de les esmenes 36, 38 i 40.

TEXT PRESENTAT

Disposició transitòria. Obligació d'oferir un lloguer social

L'obligació d'oferir un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, afegits per aquesta llei, és d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'han iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i estiguin encara en tramitació.

ESMENES PRESENTADES

Esmena 41

Grup Mixt (11)

De supressió de la Disposició transitòria,

Disposició transitòria. Obligació d'oferir un lloguer social

~~L'obligació d'oferir un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, afegits per aquesta llei, és d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'han iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i estiguin encara en tramitació.~~

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència no fa cap recomanació respecte de l'esmena 41.

TEXT PRESENTAT

Disposició final primera. Habilitació pressupostària

El preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

ESMENES PRESENTADES

Esmena 42

GP de Junts per Catalunya (13)

De modificació de la disposició final primera. Habilitació pressupostària

El preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes *a partir de l'1 de gener de 2022*.

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència recomana una transacció entre l'esmena 42 i el text de la Proposició que consisteix a suprimir la disposició final primera.

TEXT PRESENTAT

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ESMENES PRESENTADES
No hi ha cap esmena presentada.

TEXT PRESENTAT

Exposició de motius

I

Catalunya és una de les comunitats autònomes més afectades per la crisi econòmica que l'Estat espanyol pateix des del 2008. Segons dades de la darrera Enquesta de Població Activa del quart trimestre de 2020, la taxa d'atur és del 13,87 per cent –un 38,14 entre les joves de 16 a 24 anys–, amb 537.900 persones desocupades, un 70 per cent de les quals no rep cap subsidi o prestació. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, al quart trimestre del 2020, més de 152.400 llars tenen tots els membres a l'atur, i 97.100 d'aquestes llars no perceben cap ingrés.

Aquesta situació d'emergència social ha estat i és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. Les estadístiques oficials dels últims tretze anys sobre els efectes de la crisi econòmica sobre el poder judicial del Consell General del Poder Judicial mostren que, després dels milers de desnonaments hipotecaris practicats entre 2008 i 2012, sumat al sobreendeutament o adquisició d'un deute exorbitant, emergeix una nova onada de llançaments de lloguers impulsada per les reformes legislatives realitzades entre 2009 i 2013 –principalment, acceleració del procediment judicial i reducció de la durada dels contractes–, desembocant en un pic de desnonaments enton el 2013. Del 2013 al 2019, tot i disminuir anualment respecte del primer, les quantitats totals de desnonaments són molt superiors a les del període 2008-2013, entrant en una fase d'altiplà que es manté actualment, sostinguda entre d'altres, per la pujada dels preus dels lloguers, les milers d'unitats familiars hipotecades que van accedir a un arrendament després d'ésser desnonades, i amb una contribució important dels desnonaments o desallotjaments de persones expulsades durant les primeres onades, que, davant la falta d'alternatives públiques, accediren sense títol als habitatges buits que van acumular les entitats financeres com a resultat dels milers de desnonaments executats. Les xifres de desnonaments van augmentar un 308 per cent, passant dels 3.926 el 2008 als 16.008 el 2013, i els llançaments totals del període 2013-2019 van mantenir unes xifres absolutes molt superiors a les del període 2008-2012, mantenint-se sempre per sobre dels 12.000 anuals.

En paral·lel i segons les dades publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat i en base l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'Incasol l'augment dels preus dels lloguers ha estat constant i molt notable, augmentant un 8,3 per cent del 2008 al 2020 i un 35,5 per cent els darrers set anys, i situant-se el lloguer mitjà a finals del 2020 en 734 euros a Catalunya, 842 a l'àmbit metropolità i 965 euros a la ciutat de Barcelona. L'any 2019 el 68 per cent dels desnonaments ja foren de lloguers, mentre el 21 per cent foren hipotecaris i segueixen sense existir dades oficials sobre la pèrdua de l'habitatge habitual al qual s'accedeix sense títol, de forma precària i insegura. Actualment, a Catalunya, les unitats familiars que ingressen quantitats menors al 2'5 IRSC a Catalunya (1.747,4 euros), definit com el topall legal per sota del qual es troben en exclusió residencial, han de destinar un 42 per cent dels ingressos a pagar el lloguer mitjà del 2020, mentre les disposen per exemple d'un salari i mig referenciat al SMI de 2020 (1.425 euros), han de realitzar un sobreesforç per pagar un lloguer mitjà destinant-hi un 51,5 per cent dels seus ingressos, incomplint les recomanacions internacionals o el propi article vuitè de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de Catalunya.

El manteniment d'aquesta situació d'emergència habitacional i la insuficiència de l'acompanyament públic en forma d'ajudes o habitatge social destinat a les persones

afectades, contrasten amb els beneficis que, encara avui dia, declaren les entitats financeres, així com amb les xifres del rescat bancari. Segons el Tribunal de Cuentas a 31 de desembre de 2018, l'import dels recursos compromesos en la reestructuració bancària entre 2009 i 2018 era de 122.754.000 d'euros, mentre el cost es calculava en 66.577.000 d'euros. L'informe «Emergencia habitacional en el Estado español», publicat per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i l'Observatori DESC el 2013, feia palès que algunes de les entitats financeres que més desnonen són precisament les que han concentrat la major part d'ajudes públiques, tendència que es va mantenir els anys posteriors. Alhora, els fons d'inversió o grans tenidors que han adquirit el patrimoni immobiliari de les entitats financeres rescatades, tenen un protagonisme molt significatiu en els processos de pèrdua de l'habitatge habitual. Segons el Ministeri de Foment, a 31 de desembre del 2019, 75.685 pisos nous per estrenar resten buits a Catalunya, quantitat només superat per la Comunitat Valenciana i que representa un 16,56 per cent de l'estoc total d'habitatges nous sense vendre a tot l'estat. El Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya xifra el nombre d'habitatges de Catalunya que està en mans de grans tenidors –persones o empreses que tenen la titularitat de més de 10 pisos– i que fa més de dos anys que estan desocupats l'any 2020 en 27.558 immobles.

Per altra banda, la pandèmia ha impactat i afectarà en el futur a la situació d'exclusió residencial a Catalunya. Tot i que el principal impacte de la COVID19 ha estat sobre la salut, la necessitat de restringir l'activitat per aturar els contagis ha derivat en impactes molt importants sobre l'economia i la societat. En són exemples la caiguda del PIB a nivell estatal del 11 per cent el 2020 i del 11,4 a Catalunya, o els 172.735 treballador i treballadores catalanes afectades per un Expedient de Regulació Temporal d'Ocupació (ERTO) segons dades del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones pel tancament del 2020, mesura de protecció que amortigua l'atur. A Catalunya els acomiadaments han afectat 7.936 persones l'any 2020 i a 6.238 treballadores tan sols durant el primer quadrimestre del 2021, tendència que es pot agreujar quan s'aixequin les suspensions de contracte o reduccions de jornada vinculades a causes de força major (majoritàriament ERTO), amb data de finalització fixada pel 31 de setembre del 2021.

L'accés i manteniment de l'habitatge habitual s'ha vist notablement afectat pels impactes econòmics de la pandèmia, doncs té una connexió directa amb els ingressos de les famílies, afectades per la recessió econòmica i l'atur. Tot i les mesures normatives específiques, a nivell català i estatal, aprovades per aturar temporalment la pèrdua de l'habitatge habitual durant la pandèmia, segons el CGPJ el 2020 han estat practicats 5.737 desnonaments, en plena emergència sanitària, el 73 per cent dels quals han estat de lloguers, mentre que els hipotecaris es mantenen en iguals percentatges que el 2019 en un 21 per cent. Indubtablement es tracta de xifres impactants, més tenint en compte que el 14 de març es van aturar a la pràctica durant quasi tres mesos els llançaments degut a la suspensió dels terminis processals establerta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, reprenent-se el 4 de juny per mitjà del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. En ple estat d'alarma i amb crides a confinar-se per part de les autoritats sanitàries, es van practicar a Catalunya 220 desnonaments el segon trimestre, d'abril a juny, 707, el tercer trimestre, de juliol a setembre, i 1.495 el quart trimestre, d'octubre a desembre.

El risc a què ens enfrontem els impactes de la pandèmia, en general, però també i en especial en el camp de l'habitatge, és que aquests es tradueixin en un agreujament no conjuntural de la situació d'emergència sostinguda en el temps, aprofundint i/o consolidant la crisi habitacional precedent. A més, apareix la paradoxa en què la

situació actual de pandèmia i confinaments ens ha obligat encara més a mirar «cap a dins» dels nostres habitatges i les seves condicions, i ha fet més crua, si hi cap, la situació de les persones que no en disposen o de les que, disposant d'una llar, estan en risc de perdre-la per un desallotjament imminent. Tal i com han afirmat alts responsables de Nacions Unides en matèria de drets fonamentals, l'habitatge és la primera línia de defensa davant el brot de COVID-19.

De 2008 a 2020 s'han practicat pel cap baix ja 135.739 desnonaments a Catalunya, el que equival a 336.633 persones desnonades en tretze anys, 25.895 l'any, segons el tamany mitjà de les llars catalanes. Les crisis econòmiques s'associen històricament a crisis habitacionals, però l'exclusió residencial actual ha esdevingut una problemàtica social de primer ordre i de dimensions desconegudes en la història recent, almenys en tan grans magnituds i tan sols comparable a les precàries condicions habitacionals resultants de l'onada migratòria del període 1950-1975, concentrada sobretot a Barcelona, l'àrea metropolitana i les grans ciutats

Després de tretze anys des de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi, el que s'ha conegut com a emergència habitacional per remissió al seu caràcter sobrevingut, ha canviat i adopta un caràcter semipermanent, en forma de crisi habitacional profunda, de trets estructurals i sobre la que cal intervenir amb determinació. Les conseqüències econòmiques i socials de la pandèmia global sobre el dret a l'habitatge i en concret traduïda en processos de pèrdua de l'habitatge, converteix en encara més peremptori actuar. Com a exemple i degut a l'excepcionalitat de l'estat d'alarma, el 2020 s'han practicat 6.709 desnonaments menys que el 2019, els quals potencialment es restituiran, i poden resultar, si no s'atura amb mesures extraordinàries, en el major pic de desnonaments ocorregut des del 2008, que se situaria en aproximadament 19.000 desnonaments anuals –el pic de 2016 fou de 16.000–, si sumem els procediments que no s'han executat el 2020 amb el mateix nombre de desnonaments que el 2019, per a l'any 2021, i el mateix pot succeir el 2022.

II

La Generalitat de Catalunya, fent ús de la competència exclusiva que li atribueix l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya en matèria d'habitatge, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta Llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge. L'activitat legislativa i reglamentària posterior s'ha orientat a posar en marxa instruments ja previstos en aquesta Llei i a regular noves eines jurídiques per donar resposta adequada als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de la seva entrada en vigor. Per això, l'activitat normativa esmentada s'ha centrat de manera molt especial en l'atenció a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

N'és el principal exponent, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en especial per les mesures amb la finalitat d'aturar els desnonaments de persones en situació d'exclusió residencial i dotar de seguretat en la tinença a les unitats familiars que han enfrontat situacions de risc de pèrdua de l'habitatge habitual a través de lloguers socials, ja sigui mitjançant arrendaments a preus taxats per part de grans tenidors i/o de reallotjaments per part de les administracions públiques. L'esmentada norma, sorgida d'una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) i aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya, fou ampliada quatre anys després de la seva sanció a través del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per tal d'adaptar-la als nous supòsits en la pèrdua de l'habitatge habitual. Tanmateix, ha sofert una trajectòria complexa, derivada de les successives impugnacions davant el Tribunal Constitucional, les quals han obstaculitzat la seva aplicació plena, la darrera d'elles centrada en la renovació dels lloguers socials que s'extingeixen

xen, i en els lloguers socials obligatoris per grans tenidors per extincions de contracte d'arrendament i en alguns casos d'ocupacions d'habitatges d'entitats financeres o similars, introduïts pel mencionat Decret llei i en tots els casos aplicats sobre habitatge habitual, unitats familiars en situació d'exclusió residencial i en habitatges de grans tenidors o entitats financeres. En qualsevol cas, es tracta de mesures àmpliament reclamades i reconegudes tant pels professionals, com per la ciutadania, així com per les administracions públiques i en especial, pels Ajuntaments.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua sent extremadament dificultosa, encara menys després dels impactes –encara desconeguts– de la pandèmia. A aquesta incertesa s'afegeix la de la mateixa evolució de la conjuntura econòmica. En efecte, segons el criteri del legislador, expressat al Preàmbul del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge: els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit. Aquests instruments s'han de reforçar, redefinir o ampliar de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

En aquest sentit, s'identifica el nivell baix en la promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant pel que fa als promotors públics com als promotors privats. A més, el baix nivell de promoció d'habitatge protegit contrasta amb la seva elevada demanda, reflectida al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, les inscripcions en el qual experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 140.000 inscrits en el mes de desembre de 2020 pel que fa als RSHPO de Catalunya.

Alhora, i més enllà de la promoció d'habitatges de protecció pública es fa palesa una disminució de les possibilitats que les administracions públiques tenen per ampliar el parc públic d'habitatges. Per exemple, a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte, previst al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Ho corrobora l'anàlisi de les dades del Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant, que, en tant sols quatre anys, ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a 23.000 el mes de febrer de 2019. Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials s'ha incrementat lleugerament els darrers anys, el conjunt se situa al voltant del 2 per cent del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. El dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per fer front a la pèrdua de l'habitatge que no admeten demora.

La saturació de les meses catalana i locals de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, així com els llargs períodes d'espera per a les adjudicacions o els real·lotjaments temporals, constitueixen un indicador essencial de la necessitat imperiosa de recuperar les mesures legals per aturar els desnonaments i estabilitzar la situació de la població en exclusió residencial mitjançant lloguers socials. Actualment hi ha centenars d'adjudicacions pendents de les meses d'emergència a tota Catalunya. Segons dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, més de 3.000 unitats familiars no van poder signar els corresponents lloguers social degut als efectes de la sentència 16/2021 del Tribunal Constitucional en resposta a la impugnació del Decret-lei 17/2019 promoguda per vuitanta-sis diputats de el grup parlamentari popular l'any 2019 i publicada al BOE el 23 de febrer de 2021. Aquestes unitats familiars es veuen abocades a processos de llançaments o desallotjaments

que se sumaran als que es reagendaran passat l'estat d'alarma, derivant en una més que probable i alarmant onada de desnonaments.

Per altra banda, els pressupostos públics destinats a les polítiques d'habitatge es mostren en perspectiva retrospectiva i en vista de la situació actual, clarament insuficients. En efecte, segons Eurostat, el 2018, els estats membres de la UE van gastar 78.333.000 d'euros de la despesa de les administracions públiques en habitatge i serveis comunitaris, xifra que equival al 0,6% del PIB de la UE. Alhora, van gastar gairebé 47.048.000 d'euros en despeses de protecció social relacionats amb l'habitatge (equivalent al 0,3% del PIB de la UE). Ambdues quantitats sumen un 0,9 per cent del total del producte interior brut de la UE destinat a les polítiques d'habitatge i encapçalant el percentatge de despesa pública en la matèria sobre el producte interior brut, trobem França, amb un 2%. A la cua hi ha Espanya, Itàlia, Malta i Eslovàquia, amb un 0,5, i Àustria, Eslovènia, Estònia, Grècia i Suïssa amb valors que van del 0,4 al 0,2 per cent. Si es comparen els valors de França, amb algun dels que menys destinen a aquest concepte, per exemple Espanya o Grècia, es mostra que l'estat que més gasta en habitatge destina quatre vegades més de la despesa pública respecte del seu PIB que Espanya i deu vegades més que Grècia. Així mateix, la despesa pública total a la UE després de la crisi del 2008 ha crescut de 98,4 euros per habitant el 2008 a 115 el 2018, mentre que a l'Estat espanyol es reduïa de 45,3 a 27,3 euros per habitant. És un consens ampli que cal invertir aquesta tendència a mig i llarg termini, però de nou, es tracta d'un objectiu que demorarà temps i que no permet respondre a l'emergència actual.

Paral·lelament, les administracions locals, per ésser més properes a les problemàtiques emergents de la ciutadania, han desenvolupat tot un seguit de nous serveis, oficines o dispositius municipals per prevenir o aturar els desnonaments. No obstant, la dimensió de la problemàtica precedent i actual les manté constantment desbordades i infradotades d'eines i recursos per fer front a la crisi habitacional i per revertir l'exclusió residencial.

Pel que fa a les dinàmiques generals del mercat de l'habitatge, per efecte de la crisi econòmica i les seves crues conseqüències, es constata la caiguda del crèdit hipotecari i, conseqüentment, de l'accés a l'habitatge a través de l'endeutament i en règim de propietat. En aquest context, és clar que l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol altra forma de cessió de l'ús equivalent, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents. Al respecte, el legislador ha plantejat també en d'altres normatives la necessitat de dur a terme mesures immediates per moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta assequible o la contenció de rendes.

En definitiva, la situació descrita planteja un seguit de reptes d'enorme complexitat que corroboren nombrosos indicadors estadístics sobre desnonaments, habitatge públic, habitatge social o d'emergència, pressupostos i inversió pública en habitatge, els preus de lloguer, o la promoció d'habitatge protegit, elaborats pels serveis d'estudis de l'Administració de la Generalitat i altres institucions i organismes acadèmics i econòmics de prestigi, així com els estudis i els treballs d'elaboració del Pla territorial sectorial d'habitatge, en tramitació en aquest moment.

El Pla territorial ha de ser el full de ruta que inspire les polítiques d'habitatge que s'engeguin els pròxims 15 anys a Catalunya, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es formin. Per això, proposa establir les bases per aconseguir tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15 per cent el parc d'habitatge social a 152 municipis de forta demanda residencial, on viu prop del 80 per cent de la població catalana; ajudar les persones i les famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a accedir-hi en unes condicions assumibles; i que el 5 per cent dels habitatges principals de tot el país siguin destinats a lloguer social, per acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus equivalents en població i potencial econòmic. Tanmateix, es tracta d'un ins-

trument de planificació de les polítiques públiques amb un efecte a llarg termini i per tant, no resol l'emersió dels processos de pèrdua d'habitatge que demanden ésser resolts amb immediatesa i mesures excepcionals.

Al costat de la nova normativa per atendre l'exclusió residencial, les administracions públiques catalanes han desenvolupat una bateria de polítiques públiques importants per amortiguar els efectes de la crisi de l'habitatge, tractant de remuntar les necessitats conjunturals, i les mancances estructurals del model d'habitatge propi, molt distant dels sistemes de protecció que ofereixen els models més avançats a nivell europeu. Alhora, a la crisi de l'habitatge que s'inicià i perdura a Catalunya fa més d'una dècada, se sumen els efectes de la recessió i impactes de la pandèmia sobre aquest dret fonamental.

El context descrit converteix en imprescindible avançar-se a actuals i futurs impactes, activant, amb vocació preventiva i perspectiva de drets, mesures legals i polítiques públiques excepcionals que esmorteixin el cop i puguin catalitzar els canvis que resulten imprescindibles per no deixar ningú enrere i superar la crisi de l'habitatge.

III

La manca de satisfacció de necessitats d'habitatge i energètiques bàsiques contradiu nombrosos compromisos internacionals.

En congruència amb la Declaració Universal dels Drets Humans, l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC) reconeix el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge, i també a una millora constant de les seves condicions de vida.

Segons l'Observació General número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides al PIDESC, el contingut del dret a l'habitatge comprèn l'accés permanent a recursos naturals i comuns, a aigua potable i energia per a la cuina, la calefacció i la llum. El dret a l'aigua i al sanejament són reconeguts per l'Observació General número 15, mentre que l'Observació General número 7 incorpora com a contingut del dret a l'habitatge la protecció contra els desallotjaments forçosos i l'obligació dels poders públics de garantir el real·lotjament adequat de les persones sense recursos afectades per un desnonament.

El Comitè DESC de Nacions Unides, encarregat de vetllar per la salvaguarda dels drets reconeguts al text original i el posterior desenvolupament introduït per les observacions generals, ha emès en els darrers anys un seguit de dictàmens on insta l'Estat espanyol i tots els seus poders i administracions a garantir el dret a l'habitatge i condemna específicament els desnonaments sense alternativa de col·lectius vulnerabilitzats. Entre elles, destaquen els dictàmens E/C.12/61/D/5/2015 i E/C.12/66/D/37/2018.

Aquests drets específics generen diferents tipus d'obligacions per a les administracions públiques. En aquest sentit, l'Observació General número 3 afirma que han de fer tots els esforços, fins al màxim de recursos disponibles, per a satisfer aquests drets, atorgant prioritat als col·lectius més vulnerables, i que han d'assegurar-los no només davant de l'Administració, sinó també enfront dels abusos que puguin cometre particulars.

Molts d'aquests drets i d'aquestes obligacions es troben emparats també per la Constitució espanyola i per l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació (article 47), imposa també als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial (article 33) i subordina tota la riquesa, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general (article 128). Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas

de les entitats financeres i empreses que presten serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut disposa que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, de facto, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat d'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas. L'article 30, de fet, determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general. D'altra banda, i en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 de l'Estatut obliga els poders públics a vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment de les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge, i efectivament l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria, com també li atribueix, per mitjà de l'article 123, la competència exclusiva en matèria de consum. Aquestes competències fan possible que des Catalunya es pugui delimitar el dret a la propietat, tal i com estableix l'article 33 de la Constitució, per tal de donar compliment a la funció social que se'n deriva, a través del desenvolupament legislatiu.

Ja en el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'eradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 4 de la qual determina que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configuri com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Posteriorment, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, va originar la figura del lloguer social obligatori per a famílies en situació de risc d'exclusió residencial en els casos d'habitatges que fossin propietat de grans tenidors. Quatre anys després, a través de l'impuls de les entitats socials, es va aprovar el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que ampliava els supòsits d'accés a aquesta figura del lloguer social, incloent expiracions del termini contractual en els casos d'arrendament i algunes situacions d'ocupacions sense títol habilitant, així com la renovació dels lloguers socials que arribessin a la fi del termini marcat.

El text fou aprovat per via d'un decret llei, degut a la necessitat urgent de comptar amb mesures que evitessin la pèrdua de l'habitatge a famílies clarament vulnerabilitzades. El Tribunal Consitucional va anul·lar part de l'articulat a través d'una sentència on argumentava exclusivament que la via del decret llei no era l'adequada per a establir mesures d'aquesta tipologia, fet que obria la porta a recuperar el text anul·lat en forma de llei.

A tal fi, s'aproven de nou aquells articles anul·lats per la sentència 16/2021, totalment necessaris en l'escenari actual de pandèmia, que pot derivar de ben segur en una nova crisi social i econòmica de gran magnitud, que es traduirà si no s'habiliten els mecanismes d'urgència adequats, en un agreujament cruent de la crisi habitacional precedent. I s'ha aprofitat per introduir algunes millores tècniques orientades a agilitzar la sol·licitud i gestió dels lloguers socials obligatoris. Val a dir, a més, que les mesures legals que ha adoptat el legislador a nivell català i estatal amb el fi d'evitar la pèrdua de l'habitatge habitual, són totalment excepcionals i deixaran de tenir vigència un cop s'aixequi l'estat d'alarma. Sis anys després de l'aprovació per unanimitat de la Llei 24/2015, cal respondre al greu context actual i actualitzar la norma a través d'un nou acord parlamentari, social i municipal, que protegeixi els col·lectius més vulnerabilitzats de la nostra societat.

Les previsions d'aquesta llei emanen, alhora, de diferents mandats del Parlament de Catalunya, com la Moció 4/XII sobre polítiques d'habitatge, aprovada pel Ple del

Parlament en sessió de 5 de juliol de 2018, la Resolució 92/XII sobre la prioritització de l'agenda social i la recuperació de la convivència, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió d'11 d'octubre de 2018, la Moció 13/XII sobre la pobresa infantil, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió del passat 25 d'octubre de 2018, o la Resolució 133/XII sobre l'ocupació d'habitatges, aprovada per la Comissió de Territori del Parlament de Catalunya en la sessió de 31 d'octubre de 2018.

La urgència de les mesures a què fa referència aquesta llei resulta de l'anàlisi del context sobre el qual actua. Aquesta llei fa front als reptes immediats, que no admeten demora, atenent la gravetat de la situació descrita. Ho fa mitjançant mesures de reforç urgents per evitar la pèrdua imminent de l'habitatge habitual de milers de famílies a Catalunya, fonamentalment, mitjançant lloguers socials.

IV

La llei s'estructura en tres articles i una disposició transitòria. Fa referència a un seguit de mesures en matèria d'habitatge que requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, així com de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

A l'article 1, relatiu a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, es regula aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. En aquest sentit, s'ajusten les definicions d'habitatge buit i es regulen les competències per declarar la utilització o la situació anòmala dels habitatges i per requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per corregir-les, així com per ordenar la seva execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per sancionar la utilització o la situació anòmala quan sigui constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

A l'article 2, i pel que fa a les modificacions que afecten 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, s'estableix que les persones jurídiques passen a ser considerades grans tenidors d'habitatge quan tinguin més de 10 d'habitatges, en lloc de la previsió actual de disposar de més de 15 habitatges sota la seva titularitat, modificació que adapta la norma a les recents mesures aprovades en l'àmbit estatal. Alhora, s'estén el termini del mecanisme de la cessió obligatòria regulat a l'article 7 de la llei per adaptar-lo a la legislació sobre arrendaments urbans.

També es regula la renovació obligatòria dels contractes de lloguer social quan, finalitzada la seva durada màxima, els ocupants es trobin encara dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

D'altra banda, es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en circumstàncies determinades. Per últim, s'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social.

Finament, en base a l'experiència dels serveis municipals en la gestió de les sol·licituds de lloguer social obligatori dels ciutadans beneficiats per la norma des de la seva entrada en vigor fins a data d'avui, s'inclouen tres nous elements orientats a garantir l'accés de les persones beneficiades per la norma al dret a un lloguer social i facilitar la gestió i la tramitació de les sol·licitud de lloguer social.

A l'article 3, es modifica la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, amb l'objectiu d'assolir una major eficàcia en l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social.

ESMENES PRESENTADES

Epígraf I

Paràgraf primer

Esmena 43

GP de Junts per Catalunya (1)

De modificació del primer paràgraf de l'exposició de motius I

[...] del 2008. *Segons dades de la darrera Enquesta de Població Activa del segon trimestre de 2021, la taxa d'atur és del 12,3 per cent –un 34 per cent de mitjana el 2020 entre les joves de 16 a 24 anys, amb 477.100 persones desocupades el segon trimestre de 2021, un 70 per cent de les quals no rep cap subsidi o prestació. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, al segon trimestre del 2021, més de 144.600 llars tenen tots els membres a l'atur, i l'any 2020, 97.100 de les llars no percebien cap ingrés.*

Aquesta situació [...]

Paràgraf segon

Esmena 44

GP de Junts per Catalunya (2)

~~De supressió d'una part del segon paràgraf de l'exposició de motius I~~

~~[...] deute exorbitant, emergeix una nova onada de llançaments de lloguers impulsada per les reformes legislatives realitzades entre 2009 i 2013, principalment acceleració del procediment judicial i reducció de la durada dels contractes –desembocant en un pic de desnonaments entorn el 2013. Del 2013 al 2019 [...]~~

Esmena 45

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (1)

De modificació al segon paràgraf de l'Exposició de motius

Aquesta situació d'emergència social ha estat i és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. Les estadístiques oficials dels últims tretze anys sobre els efectes de la crisi econòmica sobre el poder judicial del Consell General del Poder Judicial mostren que, després dels milers de desnonaments hipotecaris practicats entre 2008 i 2012, sumat al sobreendeutament o adquisició d'un deute exorbitant, emergeix una nova onada de llançaments d'arrendataris impulsada [...] dels 12.000 anuals.

Paràgraf tercer

Esmena 46

GP de Junts per Catalunya (3)

De modificació al tercer paràgraf de l'exposició de motius I

[...] l'augment dels preus dels lloguers ha estat constant i molt notable, augmentant un 8,3 per cent del 2008 al 2020 i un 35,5 per cent els darrers set anys, i situant-se el lloguer mitjà a finals del 2020 en 734 euros a Catalunya, 842 a l'àmbit metropolità i 965 euros a la ciutat de Barcelona, *situant-se en el segon trimestre de 2021 als 713,15 euros a Catalunya, 812,94 a l'àmbit metropolità de Barcelona, i 903,28 a la ciutat de Barcelona.*

Paràgraf quart

Esmena 47

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (2)

De modificació al quart paràgraf de l'Exposició de motius

El manteniment d'aquesta situació d'emergència habitacional [...]. El Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya xifra el nombre

d'habitatges de Catalunya que està en mans de grans tenidors - *persones físiques que tenen titularitat de més de 15 habitatges, o jurídiques que tenen titularitat de més de 10 habitatges* - i que fa més de dos anys que estan desocupats l'any 2020 en 27.558 immobles.

Paràgraf novè

Esmena 48

GP d'Esquerra Republicana, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, GP d'En Comú Podem (3)
De *modificació* al novè paràgraf de l'Exposició de motius

Després de tretze anys des de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi, el que s'ha conegut com a emergència habitacional, *que ha pres trets estructurals de crisi habitacional profunda, s'ha vist encara molt més agreujada de forma sobrevinguda a causa de la pandèmia, la qual cosa fa que calgui intervenir amb determinació*. Les conseqüències econòmiques i socials [...], i el mateix pot succeir el 2022

Epígraf II

Paràgraf quart

Esmena 49

GP de Junts per Catalunya (5)
De *modificació* i de supressió del quart paràgraf de l'exposició de motius II

En aquest sentit [...] ~~s'han sobrepassat els 140.000 inscrits en el mes de desembre de 2020. S'ha arribat als prop de 60.000 inscrits a tancament del primer semestre de 2021~~ pel que fa als RSHPO a Catalunya.

Esmena 50

GP de Junts per Catalunya (4)
De *modificació* i de ~~supressió~~ del quart paràgraf de l'exposició de motius II

En aquest sentit [...] de sol·licitants. ~~En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 140.000 inscrits en el mes de desembre de 2020 pel que fa als RSHPO de Catalunya. Els sol·licitants d'habitatges inscrits als RSHPO de Catalunya en el mes de juny de 2021, s'eleva a 59.854 inscrits.~~

Paràgraf cinquè

Esmena 51

GP de Junts per Catalunya (6)
De *modificació* del cinquè paràgraf de l'exposició de motius II

Alhora, i més enllà [...]. Ho corrobora l'anàlisi de les dades del Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant, que, en tant sols quatre anys, ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a 30.719 el mes de juny de 2021.

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència recomana l'adopció de l'esmena 45, 47, 48 i 51.

La Ponència recomana l'adopció d'un text transaccional entre el text de la Proposició i:

– l'esmena 43 que consisteix a incorporar l'esmena al primer paràgraf de l'epígraf I de l'exposició de motius amb la supressió del text «*les*» entre els fragments «[...]el 2020 entre» i «joves de 16 a 24 [...]» i la supressió del text «*de les*», entre els fragments «[...] 97.100» i «*llars no percebien [...]*».

– l'esmena 46 que consisteix a incorporar l'esmena al tercer paràgraf de l'epígraf I i suprimir el fragment següent del text de proposició: «*i situant-se el lloguer*

mitjà a finals del 2020 en 734 euros a Catalunya, 842 a l'àmbit metropolità i 965 euros a la ciutat de Barcelona.»

– les esmenes 49 i 50 que consisteix substituir el fragment. «*En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 140.000 inscrits en el mes de desembre de 2020 pel que fa als RSHPO de Catalunya*» del paràgraf quart de l'epígraf II de l'exposició de motius pel fragment següent: «*Els sol·licitants d'habitatges inscrits als RSHPO de Catalunya en el mes de juny de 2021, s'eleva a 59.854 inscrits.*»

La Ponència no fa cap recomanació respecte l'esmena 44.

TEXT PRESENTAT

Títol de la llei

Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional

ESMENES PRESENTADES

No hi ha cap esmena presentada.

RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

La Ponència recomana l'adopció d'una esmena tècnica que consisteix a donar el títol següent al text de la Proposició: «*Proposició de llei de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge*».

II. Text que resultaria si la Comissió adoptés totes les recomanacions de la Ponència, la correcció juridicolingüística, de tècnica normativa i de canvis en l'estructura proposats

«*Proposició de llei de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge* [ESM. TÈCNICA] (tram. 202-00005/13)

Exposició de motius

I

Catalunya és una de les comunitats autònomes més afectades per la crisi econòmica que l'Estat espanyol pateix des del 2008. *Segons les dades de l'Enquesta de població activa de l'Institut d'Estadística de Catalunya corresponent al segon trimestre del 2021, en aquest període la taxa d'atur era del 12,3%, amb 477.100 persones desocupades, un 70% de les quals no rebia cap subsidi ni prestació, i més de 144.600 llars tenien tots els membres a l'atur. L'any 2020, un 34% de l'atur havia estat entre la població de setze a vint-i-quatre anys i 97.100 llars no percebien cap ingrés.* [TRANS. ESM. 43]

Aquesta situació d'emergència social ha estat i és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. Les estadístiques oficials des del 2008 amb relació als efectes de la crisi econòmica sobre el poder judicial del Consell General del Poder Judicial mostren que, després dels milers de llançaments derivats d'execucions hipotecàries entre el 2008 i el 2012 –als quals es va sumar el sobreendeutament–, va emergir una nova onada de llançaments *d'arrendataris* [ESM. 45] impulsada per les reformes legislatives dutes a terme entre els anys 2009 i 2013 –principalment, l'acceleració del procediment judicial i la reducció de la durada dels contractes–, la qual cosa va desembocar en un pic de desallotjaments a l'entorn del 2013. La quantitat total de desallotjaments en el període del 2013 al 2019 va ésser molt superior a la del període

del 2008 al 2013, i des d'aleshores s'ha mantingut alta, sostinguda, entre altres factors, per la pujada del preu dels lloguers, l'increment de l'accés als arrendaments de les unitats familiars hipotecades després d'ésser desallotjades i l'augment de casos de persones expulsades durant les primeres onades que, davant la manca d'alternatives públiques, van accedir sense títol als habitatges buits acumulats per les entitats financeres com a resultat dels milers de llançaments executats. Els llançaments van augmentar un 308% –de 3.926 l'any 2008, a 16.008 el 2013–, i en el període del 2013 al 2019 la quantitat total de llançaments va ésser molt superior a la del període del 2008 al 2012, i la quantitat anual es va mantenir sempre per sobre dels 12.000.

Paral·lelament, segons les dades publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat i d'acord amb l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'Institut Català del Sòl, l'augment del preu del lloguer ha estat constant i molt notable: del 2008 al 2020 va augmentar un 8,3% i els darrers set anys d'aquest període va augmentar un 35,5%, ***de manera que el segon trimestre del 2021 el lloguer mitjà era de 713,15 euros a Catalunya –812,94 euros en l'àmbit metropolità de Barcelona i 903,28 euros a la ciutat de Barcelona–.*** [TRANS. ESM. 46] L'any 2019 el 68% dels llançaments van ésser derivats de l'impagament de lloguers i el 21% d'hipoteques; no hi ha dades oficials sobre la pèrdua de l'habitatge habitual al qual s'ha accedit sense títol, amb la precarietat i la inseguretat que això comporta. En el període analitzat, les unitats familiars de Catalunya que ingressaven quantitats menors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència a Catalunya (1.747,4 euros) –que és la quantitat fixada com a límit legal per sota del qual una unitat familiar es troba en exclusió residencial– havien de destinar un 42% dels ingressos a pagar el lloguer mitjà del 2020, mentre que les que disposaven, per exemple, d'un salari i mig referenciat al salari mínim interprofessional del 2020 (1.425 euros) havien de fer un sobreesforç, ja que hi havien de destinar un 51,5% dels ingressos, en contra de les recomanacions internacionals i de l'article 8 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de Catalunya.

El manteniment d'aquesta situació d'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la insuficiència de l'acompanyament públic en forma d'ajuts o d'habitatge social destinat a les persones afectades contrasten amb els beneficis que, encara en el moment de l'aprovació d'aquesta llei, declaraven les entitats financeres i amb les xifres del rescat bancari. Segons el Tribunal de Comptes, el 31 de desembre de 2018 l'import dels recursos compromesos en la reestructuració bancària entre el 2009 i el 2018 era de 122.754.000 euros, i el cost es calculava en 66.577.000 euros. L'informe «Emergència habitacional en el Estado español», publicat el 2013 per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i l'Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (DESC), feia pal·lès que algunes de les entitats financeres que més deutes hipotecaris executaven eren precisament les que havien concentrat la major part d'ajuts públics, i aquesta tendència es va mantenir els anys posteriors. Alhora, els fons d'inversió o grans tenidors que havien adquirit el patrimoni immobiliari de les entitats financeres rescatades tenien un protagonisme molt significatiu en els processos de pèrdua de l'habitatge habitual. Segons el Ministeri de Foment, el 31 de desembre de 2019 a Catalunya es mantenien buits 75.685 pisos nous per estrenar, una quantitat només superada per la Comunitat Valenciana, i que representava un 16,56% de l'estoc total d'habitatges nous sense vendre a tot l'Estat. ***L'any 2020 el Departament de Territori i Sostenibilitat xifrava en 27.558 els habitatges de Catalunya en mans de grans tenidors –persones físiques titulars de més de quinze habitatges o persones jurídiques titulars de més de deu habitatges– que feia més de dos anys que estaven desocupats.*** [ESM. 47]

Per altra banda, la pandèmia de Covid-19 ha impactat la situació d'exclusió residencial a Catalunya i és previsible que l'afecti en el futur. Tot i que l'impacte principal de la Covid-19 ha estat sobre la salut, la necessitat de restringir l'activitat per a aturar els contagis ha derivat en impactes molt importants sobre l'economia i la

societat. En són exemples la caiguda del producte interior brut, el 2020, de l'11% en l'àmbit estatal i de l'11,4% a Catalunya, o l'afectació de 172.735 treballadors catalans per un expedient de regulació temporal d'ocupació, segons les dades del Ministeri d'Inclusió, Seguretat Social i Migracions, pel tancament del 2020, amb la consegüent atenuació de l'atur derivada d'aquesta mesura de protecció. A Catalunya els acomiadaments van afectar 7.936 persones l'any 2020 i 6.238 treballadors tan sols durant el primer quadrimestre del 2021. Aquesta tendència es pot agreujar amb l'aïxecament de les suspensions de contracte o les reduccions de jornada vinculades a causes de força major (sobretot, expedients de regulació temporal d'ocupació).

L'accés i el manteniment de l'habitatge habitual s'han vist afectats notablement pels impactes econòmics de la pandèmia, ja que tenen una connexió directa amb els ingressos de les famílies, afectades per la recessió econòmica i l'atur. Tot i les mesures normatives específiques, en els àmbits de Catalunya i de l'Estat, aprovades per a aturar temporalment la pèrdua de l'habitatge habitual durant la pandèmia, segons el Consell General del Poder Judicial el 2020 es van fer 5.737 llançaments, en plena emergència sanitària, el 73% dels quals van ésser per l'impagament de lloguers; el percentatge dels llançaments com a conseqüència d'execucions hipotecàries es va mantenir en un 21%, igual com l'any 2019. Són xifres rellevants, sobretot tenint en compte que el 14 de març, i durant quasi tres mesos, la pràctica dels llançaments va quedar aturada a causa de la suspensió dels terminis processals establerta pel Reial decret 463/2020, del 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la Covid-19. El 4 de juny es va reprendre per mitjà del Reial decret 537/2020, del 22 de maig, pel qual es prorroga l'estat d'alarma declarat pel Reial decret 463/2020. En ple estat d'alarma, i en el context de la crida que les autoritats sanitàries feien a la població perquè es confinés, a Catalunya es van practicar 220 llançaments el segon trimestre (de l'abril al juny), 707 el tercer trimestre (del juliol al setembre) i 1.495 el quart trimestre (de l'octubre al desembre).

L'impacte de la pandèmia genera el risc, especialment en l'àmbit de l'habitatge, d'un agreujament no conjuntural de la situació d'emergència, de manera que la crisi precedent s'allargui en el temps i s'arribi a consolidar. A més, paradoxalment, la situació de pandèmia i de confinament ha forçat la població a centrar l'atenció en l'habitatge i les seves condicions, i ha empitjorat la situació de les persones que no disposen d'habitatge i de les que, encara que en disposin, estan en risc de perdre'l per un desallotjament imminent. Segons han afirmat alts responsables de les Nacions Unides, la primera línia d'acció per a garantir els drets fonamentals davant el brot de Covid-19 és la defensa del dret de l'habitatge.

Del 2008 al 2020 s'han practicat, pel cap baix, 135.739 llançaments a Catalunya, la qual cosa equival a 336.633 persones desallotjades en tretze anys –25.895 l'any–, segons la mida estàndard de les llars catalanes. Les crisis econòmiques s'associen històricament a crisis amb relació a l'habitatge, però l'exclusió residencial ha esdevingut un problema social de primer ordre i de dimensions desconegudes en la història recent, almenys amb aquesta magnitud, tan sols comparable a les condicions residencials precàries resultants de l'onada migratòria del període del 1950 al 1975, concentrada sobretot a Barcelona, l'àrea metropolitana i les grans ciutats.

Al cap de tretze anys d'ençà de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi, ***l'emergència amb relació a l'habitatge, que ha pres trets estructurals de crisi profunda, s'ha agreujat encara molt més, d'una manera sobrevinguda, a causa de la pandèmia, i per això cal intervenir-hi amb determinació.*** [ESM. 48] Les conseqüències econòmiques i socials de la pandèmia sobre el dret a l'habitatge –i, concretament, els processos de pèrdua de l'habitatge– fan encara més peremptori actuar. Així, per exemple, com a conseqüència de l'estat d'alarma, l'any 2020 es van executar 6.709 llançaments menys que el 2019, els quals són susceptibles d'ésser executats i, si no s'aturen amb mesures extraordinàries, poden provocar el major pic

de desnonaments des del 2008, ja que es podrien produir aproximadament 19.000 desnonaments anuals.

II

La Generalitat de Catalunya, fent ús de la competència exclusiva que li atribueix l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya en matèria d'habitatge, va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge. L'activitat legislativa i reglamentària posterior s'ha orientat a posar en marxa instruments ja establerts per aquesta llei i a regular noves eines jurídiques per a donar una resposta adequada als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de l'entrada en vigor de la dita llei. Per això, aquesta activitat normativa s'ha centrat molt especialment en l'atenció de les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

N'és el principal exponent la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en especial per les mesures per a aturar els desallotjaments de persones en situació d'exclusió residencial i dotar de seguretat en la permanència a la llar de les unitats familiars que han afrontat situacions de risc de pèrdua de l'habitatge habitual per mitjà de lloguers socials, ja sigui amb arrendaments a preus taxats per part de grans tenidors o amb reallotjaments per part de les administracions públiques. Aquesta norma, sorgida d'una iniciativa legislativa popular i aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya, fou ampliada al cap de quatre anys d'haver entrat en vigor per mitjà del Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per a adaptar-la a nous supòsits de pèrdua de l'habitatge habitual. Tanmateix, ha tingut una trajectòria complexa, derivada de la impugnació davant el Tribunal Constitucional, la qual n'ha obstaculitzat l'aplicació plena. Una impugnació que afecta la renovació dels lloguers socials que s'extingeixen i els lloguers socials obligatoris per a grans tenidors per extincions de contracte d'arrendament i, en alguns casos, d'ocupacions d'habitatges d'entitats financeres o similars, introduïts pel decret llei esmentat i, en tots els casos, aplicats sobre habitatge habitual, unitats familiars en situació d'exclusió residencial i habitatges de grans tenidors o entitats financeres. En qualsevol cas, es tracta de mesures àmpliament reclamades i reconegudes pels professionals, per la ciutadania i per les administracions públiques, especialment els ajuntaments.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua essent extremament difícil, sobretot després dels impactes –encara desconeguts– de la pandèmia. A aquesta incertesa, s'hi afegeix la de l'evolució de la conjuntura econòmica. En efecte, segons el criteri del legislador, expressat en el preàmbul del Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, «els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit. Aquests instruments s'han de reforçar, redefinir o ampliar de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients».

En aquest sentit, hi ha molt poca promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant de promotors públics com de promotors privats, i la poca promoció d'habitatge protegit contrasta amb una demanda molt elevada: el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, rep un increment constant de sol·licitants; així, *al mes de juny del 2021 el Registre*

de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya va augmentar fins a 59.854 inscrits. [TRANS. ESM. 49 i 50]

Alhora, i més enllà de la promoció d'habitatges de protecció pública, disminueixen les possibilitats de les administracions d'ampliar el parc públic d'habitatges; per exemple, per mitjà de l'exercici del dret de tanteig i retracte, regulat pel Decret llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Ho corrobora l'anàlisi de les dades del Registre d'Habitatges Buits i Ocupats sense Títol Habilitant, que, en tan sols quatre anys, ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a **30.719 al mes de juny del 2021**. [ESM. 51] Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials s'ha incrementat lleugerament els darrers anys, el conjunt se situa al voltant del 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. El dèficit acumulat d'habitatge disponible amb un preu assequible justifica la necessitat d'adoptar sense demora mesures de xoc immediates per a afrontar la pèrdua de l'habitatge.

La saturació de la Mesa d'Emergències de Catalunya i de les meses locals de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, i també els llargs períodes d'espera per a les adjudicacions o els real·lotjaments temporals, constitueixen un indicador essencial de la necessitat de recuperar les mesures legals per a aturar els desnonaments i estabilitzar la situació de la població en exclusió residencial mitjançant lloguers socials. En el moment de l'aprovació d'aquesta llei hi havia centenars d'adjudicacions pendents de les meses d'emergència a tot Catalunya. Segons les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, més de tres mil unitats familiars no van poder signar els corresponents lloguers socials a causa dels efectes de la Sentència 16/2021 del Tribunal Constitucional en resposta a la impugnació del Decret llei 17/2019 promoguda per vuitanta-sis diputats del Grup Parlamentari Popular l'any 2019. Aquestes unitats familiars es veuen abocades a processos de desallotjament, als quals és previst que s'hi sumin els processos que es van aturar amb l'estat d'alarma.

Per una altra banda, des d'una òptica retrospectiva i amb vista de la situació actual, els pressupostos públics destinats a les polítiques d'habitatge són insuficients. Segons Eurostat, l'any 2018 els estats membres de la Unió Europea van gastar, per una banda, 78.333.000 euros de la despesa de les administracions públiques en habitatge i serveis comunitaris (l'equivalent al 0,6% del producte interior brut de la Unió Europea) i, per una altra banda, gairebé 47.048.000 euros en despeses de protecció social relacionades amb l'habitatge (l'equivalent al 0,3% del producte interior brut); en total, doncs, es va destinar a les polítiques d'habitatge un 0,9% del producte interior brut de la Unió Europea. França encapçalava el percentatge sobre el producte interior brut de despesa pública en aquesta matèria, amb un 2%; a la cua hi havia Espanya, Itàlia, Malta i Eslovàquia, amb un 0,5%, i Àustria, Eslovènia, Estònia, Grècia i Suïssa, amb valors del 0,4% al 0,2%. França, per tant, destinava a aquest concepte quatre vegades més que Espanya i deu vegades més que Grècia. Així mateix, la despesa pública total a la Unió Europea després de la crisi del 2008 ha crescut de 98,4 euros per habitant el 2008 a 115 euros per habitant el 2018, mentre que a l'Estat espanyol s'ha reduït de 45,3 a 27,3 euros per habitant. Hi ha un ampli consens sobre la necessitat d'invertir aquesta tendència a mitjà i a llarg termini, però aquest objectiu requereix temps i no permet respondre a l'emergència actual.

Paral·lelament, les administracions locals, més properes a les problemàtiques emergents de la ciutadania, han desenvolupat nous serveis, oficines i dispositius municipals per a prevenir o aturar els desnonaments. No obstant això, a causa de les dimensions de la problemàtica, constantment estan desbordades i infradotades d'eines i recursos per a afrontar la crisi relativa a l'habitatge i per a revertir l'exclusió residencial.

Pel que fa a les dinàmiques generals del mercat de l'habitatge, per efecte de la crisi econòmica i de les seves crues conseqüències, es constata una caiguda del

nombre de crèdits hipotecaris i, consegüentment, de l'accés a l'habitatge per mitjà de l'endeutament i en règim de propietat. En aquest context, l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol altra forma equivalent de cessió de l'ús, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, en què el preu del lloguer és elevat i continua creixent. Sobre aquesta qüestió, el legislador ha plantejat també en altres normatives la necessitat d'aplicar mesures immediates per a moderar aquests preus amb l'augment general de l'oferta assequible o amb la contenció de rendes.

El Pla territorial ha d'ésser el full de ruta que inspiri les polítiques d'habitatge a Catalunya dels pròxims quinze anys des de l'aprovació d'aquesta llei, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es formin. Per això, proposa establir les bases per a acomplir tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15% el parc d'habitatge social a cent cinquanta-dos municipis amb una forta demanda residencial, on viu prop del 80% de la població de Catalunya; ajudar les persones i les famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a accedir-hi en unes condicions assumibles; i destinar a lloguer social el 5% dels habitatges de primera residència de tot el país, per a acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus similars en població i potencial econòmic. Tanmateix, es tracta d'un instrument de planificació de les polítiques públiques amb un efecte a llarg termini i, per tant, no resol l'emersió dels processos de pèrdua d'habitatge que necessiten ésser resolts amb immediatesa i amb mesures excepcionals.

Al costat de la nova normativa per a atendre l'exclusió residencial, les administracions de Catalunya han desenvolupat una sèrie de polítiques públiques per apai-vagar els efectes de la crisi de l'habitatge i intentar remuntar les necessitats conjunturals i les mancances estructurals del model d'habitatge propi, molt distant dels sistemes de protecció que ofereixen els models més avançats en l'àmbit europeu. Alhora, a la crisi de l'habitatge present a Catalunya fa més d'una dècada, s'hi sumen els efectes de la recessió i els impactes de la pandèmia, que cal prevenir amb polítiques públiques per a superar la crisi de l'habitatge.

III

La manca de satisfacció de necessitats d'habitatge i energètiques bàsiques contradiu nombrosos compromisos internacionals.

En congruència amb la Declaració Universal dels Drets Humans, l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC) reconeix el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge, i també a una millora constant de les seves condicions de vida.

El dret a l'habitatge comprèn, d'acord amb l'observació general número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides al PIDESC, l'accés permanent a recursos naturals i comuns, aigua potable i energia per a la cuina, la calefacció i la llum; d'acord amb l'observació general número 15, el dret a l'aigua i al sanejament, i d'acord amb l'observació general número 7, la protecció contra els desallotjaments forçosos i l'obligació dels poders públics de garantir el real·lotjament adequat de les persones sense recursos afectades per un desnonament.

El Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides, encarregat de vetllar per la salvaguarda dels drets reconeguts al PIDESC, ha emès un seguit de dictàmens per mitjà dels quals insta l'Estat espanyol i tots els seus poders i administracions a garantir el dret a l'habitatge, i condemna específicament els desallotjaments sense alternativa de col·lectius vulnerables. Destaquen els dictàmens E/C12/61/D/5/2015 i E/C12/66/D/37/2018.

Aquests drets específics generen diferents tipus d'obligacions per a les administracions públiques. En aquest sentit, l'observació general número 3 determina que les administracions han de fer tots els esforços, fins al màxim de recursos disponibles, per a garantir aquests drets, prioritzant els col·lectius més vulnerables, no no-

més davant de l'Administració, sinó també davant els abusos que puguin cometre particulars.

Molts d'aquests drets i d'aquestes obligacions estan emparats també per la Constitució espanyola i per l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

L'article 47 de la Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat, i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació; l'article 33 imposa als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi d'una manera antisocial, i l'article 128 subordina tota la riquesa, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general. Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas de les entitats financeres i les empreses que presten serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut d'autonomia estableix que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, a la pràctica, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat de l'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas; l'article 30 determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general, i, en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 obliga els poders públics a vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge; l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria i l'article 123 li atribueix la competència exclusiva en matèria de consum. Aquestes competències fan possible que Catalunya pugui delimitar el dret a la propietat, tal com estableix l'article 33 de la Constitució, per a donar compliment a la funció social que se'n deriva, per mitjà del desplegament legislatiu.

En el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'erradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article 4 d'aquesta llei estableix que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, origina la figura del lloguer social obligatori per a famílies en situació de risc d'exclusió residencial en els casos d'habitatges que són propietat de grans tenidors.

El Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amplia els supòsits d'accés a aquesta figura del lloguer social, incloent-hi expiracions del termini contractual en els casos d'arrendament i algunes situacions d'ocupacions sense títol habilitant i la renovació dels lloguers socials que arriben a la fi del termini marcat. Aquesta llei recupera els articles anul·lats per la Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021 i hi introdueix algunes millores tècniques orientades a agilitar la sol·licitud i la gestió dels lloguers socials obligatoris. Les mesures legals que ha adoptat el legislador en l'àmbit de Catalunya i de l'Estat amb la finalitat d'evitar la pèrdua de l'habitatge habitual a conseqüència de la pandèmia són totalment excepcionals.

Sis anys després de l'aprovació per unanimitat de la Llei 24/2015, cal respondre al greu context actual i actualitzar la norma per mitjà d'un nou acord parlamentari, social i municipal que protegeixi els col·lectius més vulnerables de la societat.

Les prescripcions d'aquesta llei emanen, alhora, de diversos mandats del Parlament de Catalunya, com ara la Moció 4/XII, sobre polítiques d'habitatge, aprovada pel Ple del Parlament el 5 de juliol de 2018; la Resolució 92/XII, sobre la prioritització de l'agenda social i la recuperació de la convivència, aprovada pel Ple del Parla-

ment l'11 d'octubre de 2018; la Moció 13/XII, sobre la pobresa infantil, aprovada pel Ple del Parlament el 25 d'octubre de 2018, o la Resolució 133/XII, sobre l'ocupació d'habitatges, aprovada per la Comissió de Territori del Parlament de Catalunya el 31 d'octubre de 2018.

Aquesta llei afronta els reptes immediats, que no admeten demora, atenent a la gravetat de la situació descrita, mitjançant mesures de reforç urgents per a evitar la pèrdua imminent de l'habitatge habitual de milers de famílies a Catalunya, fonamentalment, mitjançant lloguers socials.

IV

Aquesta llei s'estructura en *quinze articles, distribuïts en tres capítols*, una disposició transitòria i una *disposició final*. [ESM. TÈCNICA] Les mesures d'*ampliació* en matèria d'habitatge requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge; de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

El capítol I modifica alguns preceptes de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, [ESM. TÈCNICA] pel que fa a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, per a regular aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. En aquest sentit, ajusta els supòsits d'habitatge buit i regula les competències per a declarar la utilització o la situació anòmala dels habitatges i per a requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per a corregir-les i per a ordenar-ne l'execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per a sancionar la utilització o la situació anòmala si és constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

El capítol II, per mitjà de la modificació de [ESM. TÈCNICA] la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, passa a considerar grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques que tenen la titularitat de més de deu d'habitatges, a diferència dels més de quinze habitatges establerts fins ara; d'aquesta manera, la norma s'adapta a les mesures aprovades en l'àmbit estatal. També estén el termini del mecanisme de la cessió obligatòria regulat per l'article 7 de la Llei per a adaptar-lo a la legislació sobre arrendaments urbans.

Així mateix, estableix que els contractes de lloguer social s'han de renovar obligatòriament si, una vegada finalitzada llur durada màxima, els ocupants de l'habitatge encara es troben dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

D'altra banda, es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en determinades circumstàncies. Per últim, s'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social.

Finament, després de l'experiència dels serveis municipals en la gestió de les sol·licituds de lloguer social obligatori dels ciutadans beneficiats per la norma des que va entrar en vigor fins al moment de l'aprovació d'aquesta llei, s'inclouen tres nous elements orientats a garantir l'accés de les persones beneficiades per la norma al dret a un lloguer social i facilitar la gestió i la tramitació de les sol·licitud de lloguer social.

El capítol III modifica la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, amb l'objectiu d'assolir una major eficàcia en l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social.

[NOU] Capítol I. [Article 1 del text presentat] Modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge [ESM. TÈCNICA]

[NOU] Article 1. Modificació de l'article 5 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]

1. [1.1 del text presentat] Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«*b*) **L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.**»[TRANS. ESM. 2]

2. [1.2 del text presentat] Es modifica la lletra *d* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència.»

3. [1.3 del text presentat] Es modifica la lletra *f* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) S'incompleixi l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial en els termes que estableix la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.»

4. [1.4 del text presentat] S'afegeix un apartat, el 2 *bis*, a l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«2 *bis*. Els supòsits a què fan referència les lletres *b* i *d* de l'apartat 2 constitueixen un incompliment del deure dels propietaris de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.»

5. [1.5 del text presentat] S'afegeix un **apartat, el 3 bis**, [ESM. TÈCNICA] a l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«**[NOU] 3 bis.** Les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que els propietaris hagin estat requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que determina la legislació en matèria d'habitatge i, en els supòsits de l'apartat 2 *bis*, les establertes per la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts per llei.»

[NOU] Article 2. Modificació de l'article 41 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]

[1.6 del text presentat] Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.*b*. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.»

[NOU] Article 3. Modificació de l'article 42 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]
[1.7 del text presentat] S'afegeixen dos apartats, el 6 i el 7, a l'article 42 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent: [ESM. TÈCNICA]

«6. En el cas d'habitatges de titularitat de persones jurídiques privades, si l'Administració requereix la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per a ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-la en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa **coercitiva. En la situació assimilada** relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per a acabar prèviament les obres d'edificació. [ESM. TÈCNICA]

»7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

[NOU] Article 4. Modificació de l'article 113 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]

[1.8 del text presentat] S'afegeix un apartat, el 2 bis, a l'article 113 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«2 bis. La multa coercitiva a què fa referència l'article 42.6 té un import de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge.» [ESM. TÈCNICA]

[NOU] Article 5. Modificació de l'article 123 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]

[1.9 del text presentat] Es modifica la lletra h de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«h) Incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones.»

[NOU] Article 6. Modificació de l'article 124 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]

1. [1.10 del text presentat] Es modifica la lletra f de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

2. [1.11 del text presentat] Es modifica la lletra j de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«j) Incomplir, en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social, els requisits legals vigents en el moment que correspon formalitzar-la.» [ESM. 12]

[NOU] Article 7. Modificació de l'article 126 de la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA] [ESM. TÈCNICA]

S'afegeix un nou apartat, el 5, a l'article 126 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«5. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la

funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.» [ESM. TÈCNICA]

[NOU] Article 8. Addició d'una disposició addicional a la Llei 18/2007 [ESM. TÈCNICA]

[1.12 del text presentat] S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-setena, a la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«Vint-i-setena. Registre de grans tenidors d'habitatge [ESM. TÈCNICA]

»1. Es crea el Registre de grans tenidors d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al qual s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidors d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

»**1 bis.** La inscripció al Registre s'ha de fer en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta llei o des del compliment dels requisits que originen l'obligació d'inscriure-s'hi.

»2. Els grans tenidors que siguin persones jurídiques han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges de què són titulars.

»3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de col·laborar amb els ens locals, comarcals i supramunicipals i amb l'Administració de justícia per a facilitar la consulta de les dades recollides.»

[NOU] Capítol II. [Article 2 del text presentat] Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica [ESM. TÈCNICA]

[NOU] Article 9. Modificació de l'article 5 de la Llei 24/2015 [ESM. TÈCNICA]

1. [2.1 del text presentat] Es modifica l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

»4. Les persones obligades a oferir una proposta de lloguer social han de notificar a l'Ajuntament del municipi on està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la comunicació que efectuïn als afectats amb relació a llur dret a un lloguer social obligatori, i també l'oferta concreta a què fan referència els apartats 1 i 2, en el termini de tres dies hàbils des que l'hagin efectuada.»

2. [2.2 del text presentat] Es modifica la lletra *b* de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

«b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents: [TRANS. ESM. 18 i 19]

»1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres *a* i *b* de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer. [TRANS. ESM. 18 i 19]

»3r. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial. [TRANS. ESM. 18 i 19]

»**9 bis.** Als efectes d'aquesta llei, s'entén per *grup d'empreses* el que determina l'article 42.1 del Codi de comerç, aprovat pel Reial decret del 22 d'agost de 1885.»

[NOU] Article 10. Modificació de l'article 7 de la Llei 24/2015 [ESM. TÈCNICA]

[2.3 del text presentat] Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de set anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

»a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la llei que regula aquest impost.

»b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

»c) Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment per a constituir la residència de les persones, el qual adverteix que, si el propietari no acredita l'ocupació de l'habitatge en el termini d'un mes, es pot declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la cessió obligatòria en els termes que estableix aquest article.»

[NOU] Article 11. Addició de l'article 10 a la Llei 24/2015 [ESM. TÈCNICA]

[2.4 del text presentat] S'afegeix un article, el 10, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Article 10. Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

»Les persones o unitats familiars afectades per contractes de lloguer social que arriben a la fi del termini fixat tenen dret a formalitzar un nou contracte, per una única vegada i d'acord amb les condicions que determina aquesta llei, sempre que acreditin que continuen complint els requisits d'exclusió residencial establerts per l'article 5.7. ***A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats, com a mínim quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte, perquè presentin la documentació acreditativa.***» [ESM. 23]

[NOU] Article 12. Addició d'una disposició addicional a la Llei 24/2015 [ESM. TÈCNICA]

[2.5 del text presentat] S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació que estableix l'article 5.2 d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials es fa extensiva, en els mateixos termes, a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

»a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període ***de cinc anys en el cas que el gran tenidor sigui una persona física; de set anys en el cas que el gran tenidor sigui una persona jurídica d'acord amb les lletres b i d de l'apartat 9 de l'article 5, i de dotze anys en el cas que el gran tenidor sigui una persona jurídica d'acord amb les lletres a i c de l'apartat 9 de l'article 5. En tots el casos, aquests períodes són comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.*** [ESM. 27]

»b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació de l'habitatge, si la manca de títol prové ***d'un procés instat per un gran tenidor, ja sigui*** [ESM. 28] d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.

»c) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació de l'habitatge, si el demandant té la condició de gran tenidor d'acord amb l'article 5.9 a i c, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

»1r. Que l'habitatge estigui inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.

»2n. Que els ocupants acreditin, per qualsevol mitjà admès en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.

»3r. Que en els darrers dos anys els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat que els hagi ofert qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

»4t. Que els serveis municipals emetin un informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial per part dels ocupants i sobre llur aïllament i convivència en l'entorn veïnal.

»2. Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre perquè l'oferta es pugui formular i acreditar. *Una vegada s'hagin efectuat alegacions o hagi transcorregut el termini concedit, si no s'ha acreditat l'oferiment del lloguer social obligatori o si hi ha discussió entre les parts sobre si l'oferta compleix, o no, els requisits legals, el jutjat ha de donar trasllat de la situació a l'administració competent en matèria de lloguer social obligatori, i el procediment ha de continuar d'acord amb els tràmits corresponents. La informació que s'ha de remetre és tota la rellevant en el cas que el jutjat tingui el consentiment de la part demandada; en el cas que no la tingui, s'ha de limitar a la identitat del gran tenidor, la identificació de l'immoble i si la situació és de manca d'acreditació de l'oferiment o de discussió sobre si es compleixen o no els requisits legals.* [ESM. 28]

»3. Els contractes de lloguer social obligatori que se subscriguin d'acord amb el que estableix aquesta llei han de tenir una durada mínima igual que la fixada per la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no inferior a cinc anys si el titular de l'habitatge és una persona física i no inferior a set anys si és una persona jurídica.»

[NOU] Article 13. Addició d'una disposició addicional a la Llei 24/2015

[ESM. TÈCNICA]

[ESM. 34]

[2.7 del text presentat] S'afegeix una disposició addicional, la quarta, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Disposició addicional quarta. Mesures de foment i concertació de lloguer social

»1. La Generalitat ha d'arbitrar vies positives de foment i concertació amb els grans tenidors dels habitatges en què visquin unitats familiars en risc d'exclusió residencial per tal d'evitar que aquestes unitats familiars perdin l'habitatge habitual.

»2. Els grans tenidors a què fan referència les lletres b i d de l'article 5.9 que estiguin obligats a oferir el lloguer social d'un habitatge de llur propietat poden sol·licitar que l'habitatge sigui arrendat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en els termes següents:

»a) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'arrendar l'habitatge pel període que resulti de l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans, en funció del caràcter de persona física o jurídica del propietari de l'habitatge.

»b) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de satisfer al gran tenidor, en concepte de renda, l'equivalent al mòdul dels habitatges amb protecció oficial, tenint en compte que fins que no s'aprovi l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha

d'aplicar la renda corresponent als habitatges amb protecció oficial de règim especial. En el cas que aquest import sigui superior al resultant d'aplicar l'índex mitjà de referència, per al càlcul de la renda s'ha d'utilitzar aquest nou valor.

»3. Els grans tenidors a què fa referència la lletra b de l'article 5.9 no poden sol·licitar que llurs habitatges siguin arrendats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya si formen part d'un grup d'empreses o tenen vincles de subordinació o coordinació amb els grans tenidors a què fan referència les lletres a i c de l'article 5.9.

»4. En el cas que un gran tenidor sol·liciti l'arrendament de l'habitatge d'acord amb el que estableix aquesta disposició addicional, manté l'obligació de renovar el contracte d'acord amb el que determina l'article 10. Una vegada finalitzat el contracte amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el gran tenidor podrà optar entre formalitzar un nou contracte de lloguer social pel seu compte o sol·licitar a l'Agència de l'habitatge de Catalunya que el formalitzi en les condicions que estableix aquesta disposició addicional.

»5. Les sol·licituds d'arrendament d'habitatges a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a què fa referència aquesta disposició addicional s'han de presentar abans de la interposició de la demanda judicial corresponent, llevat del supòsit a què fa referència la disposició transitòria de la Llei de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, cas en el qual es pot sol·licitar l'arrendament malgrat que el procediment judicial estigui en tràmit. El gran tenidor, per mitjà de declaració responsable, s'ha de comprometre a sol·licitar la suspensió del procediment judicial quan l'Agència Catalana de l'Habitatge li reconegui l'arrendament regulat per aquesta disposició.

»6. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot denegar les sol·licituds d'arrendament d'habitatges fetes amb anterioritat a la interposició de les demandes judicials en el cas que consideri que la situació d'impagaments pot resoldre's amb l'atorgament dels ajuts al llogater que tinguin establerts.

»7. Les sol·licituds de lloguer a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya regulades per l'apartat 2 poden referir-se tant a habitatges que restin subjectes a lloguer social obligatori a partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició addicional, com a habitatges que ja tinguin contractes de lloguer social obligatori en vigor. En aquest darrer cas, la formalització del contracte entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el gran tenidor requereix el consentiment de la part arrendatària.

»8. Si l'Agència de l'Habitatge de Catalunya estima la sol·licitud d'arrendament regulada per aquesta disposició i el propietari de l'habitatge no signa el contracte en el termini de dos mesos des del moment que li hagi estat notificat, s'inicia d'ofici el procediment sancionador per incompliment de la realització de l'oferta de lloguer social continguda en l'article 5.» [ESM. 34]

[NOU] Article 14. Addició d'una disposició transitòria a la Llei 24/2015

[ESM. TÈCNICA]

[2.6 del text presentat] S'afegeix una disposició transitòria, la quarta, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Quarta. Acreditació de la situació de risc d'exclusió residencial per a formalitzar els contractes de lloguer social obligatori

»1. Mentre no es reguli per reglament la forma d'acreditar la situació de risc d'exclusió residencial, els afectats han de presentar a les persones obligades a formular l'oferta de lloguer social la documentació acreditativa de la identitat, els ingressos, la manca d'alternativa d'habitatge propi i la situació d'empadronament efectiu a l'habitatge.

»2. La documentació acreditativa de la situació de risc d'exclusió residencial pot ésser lliurada, en nom dels afectats, pels serveis que les administracions públiques hagin habilitat a aquest efecte, com ara el Servei Ofideute de la Generalitat.

»3. Mentre aquesta llei no es desplegui per reglament, les persones obligades a oferir un lloguer social a les persones en situació de risc d'exclusió residencial disposen d'un mes per a presentar-los l'oferta, a comptar des del moment en què hagin rebut la documentació acreditativa a què fa referència l'apartat 1. Si, una vegada acceptada l'oferta de lloguer social, el contracte de lloguer no es pot formalitzar fins a l'obtenció de la cèdula d'habilitat, l'oferta continua vigent fins a la concessió de la cèdula.»

[NOU] Capítol III. [Article 3 del text presentat] Modificació de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial [ESM. TÈCNICA]

[NOU] Article 15. Modificació de l'article 15 de la Llei 4/2016 [ESM. TÈCNICA]

[3.1 del text presentat] Es modifiquen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resten redactats de la manera següent:

«1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per a atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones. Si l'expropiació forçosa és només de l'ús de l'habitatge, la durada ha d'ésser per un període *de set anys com a màxim*. [ESM. 37]

»2. Per a aplicar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

»a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret, atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. Per a determinar aquests municipis, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Govern Local o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

»b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

»3. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són administracions expropiants els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge. Poden ésser-ne beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc social d'habitatges i les entitats privades sense ànim de lucre que, d'acord amb la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, gestionin habitatges d'inserció o tinguin la condició de promotor social d'habitatges. Les administracions expropiants o, si escau, les beneficiàries resten obligades a complir la funció social dels habitatges adquirits en el termini d'un mes a partir del moment en què estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

»4. És requisit per a iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament el titular de l'habitatge afectat perquè compleixi l'obligació que sigui ocupat legalment per a constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en el termini d'un mes, es pot de-

clarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a l'expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es redueix en un 50% del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per a destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa.

»5. Atinent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

»6. Per a determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha d'ésser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per a conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.»

Disposició addicional. Decret legislatiu en matèria de dret a l'habitatge

El Govern, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'elaborar un text refós de tota la normativa en matèria del dret a l'habitatge.
[ESM. 39]

Disposició transitòria. Obligacions d'oferir i de renovar un lloguer social

Les obligacions d'oferir i de renovar un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, són aplicables també en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i encara estiguin en tramitació. [ESM. 42]

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.»

Palau del Parlament, 19 de gener de 2022

Eva Candela Lopez, GP PSC-Units; Pau Morales i Romero, GP ERC; Glòria Freixa i Vilardell, GP JxCat; María Elisa García Fuster, GP VOX; Montserrat Vinyets Pagès, GP CUP-NCG; Susanna Segovia Sánchez, GP ECP; Joan García González, GP Cs; Eva Parera i Escrichs, G Mixt; diputats