



PROPOSTA DE L'ALCALDIA

Assumpte: Sol·licitar al departament de Drets Socials la declaració del municipi d'Alella com a àrea amb mercat d'habitatge tens segons la Llei 11/2020

Expedient: X2021003709

Les problemàtiques derivades a l'accés a un habitatge digne a preus accessibles no és nova. Quan no hem superat els efectes de la crisi iniciada el 2007 i l'esclat de la bombolla immobiliària, se suma una nova bombolla immobiliària, aquesta vegada centrada en l'alça dels preus del lloguer arribant a cotes impagables per a la majoria. La pèrdua constant de poder adquisitiu, l'augment de preus del lloguer i la crisi econòmica derivada de la pandèmia de la Covid-19, provoquen una crisi habitacional en constant creixement que ha esdevingut una crisi sistèmica.

Aquesta va ser una de les principals motivacions de l'aprovació, el passat setembre de 2020, de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge (DOGC núm. 8229, de 21/9/2020), després de mesos de debat i gràcies a l'impuls de la ciutadania i entitats a favor del dret de l'habitatge, com el Sindicat de Llogateres, i amb el lideratge del Departament de Justícia. Aquesta llei, també coneguda com a llei de contenció de preus del lloguer, busca limitar els preus dels lloguers a Catalunya, i permet regular-los en les zones on estan especialment disparats. La llei fixa topalls al lloguer en els municipis del país on més dificultats hi ha per accedir a l'habitatge per oferta-demanda. Són les anomenades zones d'habitatge tens.

Per a aplicar-se de manera immediata, es van establir directament i transitòriament determinades àrees de mercat d'habitatge tens, amb la vigència d'un any. D'aquesta manera, en l'annex de la llei consten seixanta-un municipis que tenien índexs de referència de preus en què el lloguer havia sofert un increment superior al 20 per cent entre 2014 i 2019, amb una població superior als 20.000 habitants o bé pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. En el cas del Maresme, els municipis inclosos dins la declaració transitòria (annex) són Mataró, El Masnou, Montgat, Pineda de Mar, Premià de Mar i Vilassar de Mar, tot i que les dades indiquen que la resta de poblacions de la comarca podrien ser perfectament considerades com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

La inclusió en l'annex va ser deguda, segons el preàmbul de la llei, a donar una resposta urgent a la situació d'emergència en matèria d'habitatge, agreujada pels efectes econòmics derivats de la pandèmia. A partir d'aquest any, cal realitzar amb el corresponent procediment, la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens dels municipis, o d'una part del municipi, que estan en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti l'accés a tota la població.

Aquesta situació de risc, segons l'article 2 de la Llei 11/2020, pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

a) Que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.



b) Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.

Conforme l'article 3, la competència de la declaració correspon al Departament de la Generalitat en matèria d'habitatge, actualment el Departament de Drets Socials, excepte en la ciutat de Barcelona, que correspon al seu Ajuntament, i a l'àmbit metropolità de Barcelona, que correspon a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, mitjançant un acord del Consell Metropolità. Però la iniciativa correspon als respectius municipis o als ens locals supramunicipals en què estiguin integrats, per acord del ple de la respectiva corporació.

La durada màxima de la declaració serà de cinc anys (art. 4.2 Llei 11/2020) i pot ser revisada posteriorment per a escurçar-ne la durada o per deixar-la sense efecte si canviessin les circumstàncies que la van motivar. Al seu torn, i arribat el moment, pot ser prorrogada si també la situació ho justifica per un termini no superior a la durada inicial (art. 4.3 Llei 11/2020).

Per tot l'exposat, es proposa al Ple municipal l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- Sol·licitar al Departament de Drets Socials la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens de del municipi d'Alella, conforme l'article 3, apartat 4, de la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, pel termini inicial de cinc anys (art. 4.2) sens perjudici de ser revisada quan es donin les circumstàncies de l'article 4.3.

SEGON.- Sol·licitar al Departament de Drets Socials la inclusió del municipi d'Alella en l'Índex de referència de preus de lloguer.

TERCER.- Traslladar aquests acords al Departament de Drets Socials i al Consell Comarcal del Maresme.

Document signat electrònicament.