

Les entitats i **organitzacions socials de la Taula d'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica** proposem esmenes al projecte de Llei de Mesures de protecció del Dret a l'Habitatge de les persones que es troben en risc d'exclusió residencial.

Les entitats i organitzacions de Taula hem decidit adreçar a tots els grups parlamentaris les seves propostes de millora del projecte de Llei, ara en discussió al Parlament. D'una banda, dubtem que la mediació sigui el mecanisme adient per a l'emergència habitacional. D'altra banda, la memòria econòmica és del tot insuficient per a la implementació de la norma.

Les entitats reclamem que, a més de substituir els articles de la Llei 24 /2105 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica suspesos pel recurs d'inconstitucionalitat presentat pel govern de l'Estat, és el moment de posar en peu mesures per garantir el dret a l'habitatge de tota la població.

En aquest sentit, **reclamem que es reverteixi la derogació que es va fer el 2011 d'articles de la Llei 18/2007** de Dret a l'Habitatge en la línia d'establir efectivament aquest dret i reconèixer la funció social de l'habitatge per sobre del seu valor com a producte financer.

Posem de manifest que a més de les polítiques i mesures encaminades a garantir el dret a un habitatge de les persones i famílies en risc d'exclusió, cal un política pública que combini ajuts al lloguer, parc destinat a polítiques socials i mesures per limitar l'ús especulatiu dels habitatges per tal de protegir el dret a un habitatge digne que el permeti un projecte de vida. En aquest sentit, creiem imprescindible **incorporar disposicions en relació amb les ocupacions en precari i els lloguers abusius**.

Tanmateix, reclamem que les mesures destinades a evitar el risc d'exclusió residencial no recaiguin solament sobre l'esforç de les administracions públiques, i per tant de la ciutadania, sinó que **també les entitats financeres i grans tenidors d'habitatge que amb les seves pràctiques han contribuït a l'actual situació hi comprometin recursos propis**.

Les entitats i organitzacions ens oferim a treballar conjuntament amb els diferents grups polític i el Govern per tal de que, d'una vegada per totes, les polítiques de protecció del dret a l'habitatge tinguin el pes i contingut que correspon a un dels principal problemes per la ciutadania de Catalunya avui.

Comentaris:

- 1) Mediació de consum
- 2) Lloguers abusius
- 3) Ocupacions en precari
- 4) Recuperació articles llei 18/2007
- 5) Memòria econòmica

1) Comentaris en relació amb la **mediació de consum**, Títol II, Capítol I, arts.10, 11,12, 13, 14, i 15.

El preàmbul de l'Avantprojecte utilitza expressions com "situació d'emergència social greu" o "necessitats urgents de les persones i famílies que es troben en situació de vulnerabilitat en l'àmbit de l'habitatge".

Queda clar doncs, que estem parlant de situacions d'emergència i de mesures urgents, per aquests motiu sostenim que la mediació de consum no és un instrument adequat per resoldre aquestes situacions perquè:

El temps que transcorre des de la presentació de la sol·licitud fins l'adopció de l'acord és excessiu. A més, la mediació de consum és voluntària i les parts en poden desistir en qualsevol moment previ a la signatura de l'acord redactat per la persona mediadora.

No es pot presentar una sol·licitud de mediació si prèviament s'ha iniciat un procediment judicial.

D'altra banda es podrien ampliar les facultats de la CHASE en cas que detectessin situacions o clàusules contractuals que puguin resultar abusives o contraries a la llei (art 251 Codi de Consum), per exemple portant-ne la defensa jurídica.

2) Comentaris en relació amb els **habitatges de lloguer**

La dificultat d'accés a l'habitatge a Catalunya a causa dels elevats preus del lloguer exigeix la intervenció de l'administració pública. Per aquest motiu, emplacem els grups parlamentaris a introduir esmenes encaminades a limitar el lloguer abusiu, absent actualment del projecte de llei tot i ser una mesura urgent imprescindible.

3) Comentaris en relació amb les **ocupacions en precari**.

La nova llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones que es troben en risc d'exclusió residencial no pot obviar l'existència d'un problema que és cada cop més nombrós en el nostre país com són les ocupacions d'habitatges sense títol habilitant per part de persones i famílies que es troben en una situació d'especial vulnerabilitat i en risc d'exclusió residencial. És per això que a l'empara del text que ara es debat, entenem que s'ha de modificar el seu articulat en el sentit següent:

Esmena 1 de Modificació

"Article 4. Definicions

d) Habitatge habitual:

Habitatge en el qual resideixen les persones amb caràcter permanent i continuat. Només pot haver-hi un habitatge habitual simultani per a cada unitat de convivència. L'acreditació de l'habitatge habitual es pot fer amb l'empadronament, la declaració de la renda, la inclusió en el cens electoral o qualsevol altre mitjà de prova o document acreditatiu del domicili principal."

Justificació: El fet de que moltes de les situacions d'ocupacions d'habitatges sense títol habilitant no es puguin provar documentalment mitjançant l'empadronament o qualsevol altre document acreditatiu, deixarà fora de la consideració de l'habitatge habitual a aquells habitatges en els que resideixen persones i famílies que es troben en una situació d'exclusió residencial i els ocupin sense cap títol legal. La prova de que l'habitatge ocupat sense títol habilitant és l'habitatge habitual de les famílies en risc d'exclusió residencial s'ha de poder acreditar mitjançant tots els mitjans de prova admesos en dret. Es per aquest motiu que considerem s'hauria d'afegir dins de la definició d'habitatge habitual, el següent:

Esmena 2 d'addició:

Article 4 j) Situació d'ocupacions sense títol habilitat:

Les persones o unitats familiars que es troben en una situació d'exclusió residencial a la que fa referència la lletra e) del present article i ocupen de manera pacífica i continuada un habitatge que constitueix el seu habitatge habitual.

Justificació: La nova Llei ha de definir què es considera com a ocupació sense títol habilitant. A aquest respecte, proposem afegir al final de l'article 4 un nou apartat, la lletra j), amb la definició de situació d'ocupació sense títol habilitant.

Esmena 3 d'Addició

Article 17.2 c) "els llançaments en els casos d'ocupacions d'habitatges habituals sense títol habilitant a que es fa referència a la lletra j) de l'article 4 del present text legal."

Justificació: L'Article 17 regula l'obligació de real·lotjament de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial. A l'apartat 2 de l'esmentat article es regulen els supòsits de pèrdua de l'habitatge i no es fa referència expressa a les ocupacions sense títol habilitant.

Esmena 4 de modificació

Article 17.3:

Estan obligats, a oferir als ocupants de l'habitatge que es trobin en les condicions de l'apartat primer d'aquest article un real·lotjament en un habitatge de la seva titularitat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de rendes de lloguer i llançaments per ocupacions d'habitatges sense títol habilitat per part de persones i famílies que es trobin en una situació d'exclusió residencial descrits en els apartats a) b) i c) anteriors que, a la vegada, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits, o susceptibles de ser-ho, en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o siguin persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en aquell Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

4) Comentaris en relació amb la **recuperació de les disposicions de la Llei 18/2007** de 28 de desembre, del dret a l'habitatge derogades per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, que són mesures que en el seu moment van ser validades jurídicament pel Consell Consultiu i que són **mesures d'aplicació general i no únicament focalitzades en habitatges propietat de grans tenidors.**

Esmena 5 d'addició:

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

1. S'addiciona un nou apartat 4 a l'article 12 amb el següent text:

4. En garantia d'interessos supralocals, a més de les reserves de sòl que la legislació urbanística estableix com a mínimes, el Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir reserves de sòl més àmplies destinades als habitatges a què fa referència l'apartat 3.b, en l'àmbit d'un o més municipis, i pot incidir en llur repartiment entre aquests, d'una manera equilibrada i no segregada, d'acord amb els ajuntaments afectats.”

Justificació: Establiment al Pla territorial sectorial d'habitatge de reserves de sòl més àmplies per a l'habitatge de protecció oficial que incrementi el nombre d'habitatge social disponible.

Esmena 6 de modificació

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2.- Es modifica l'apartat 5 de l'article 12, amb el següent text:

5. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, als efectes de l'aplicació del que estableix **l'article 42.6**. Per a la determinació d'aquestes àrees, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de tenir en compte els criteris següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona.”

Justificació: Establiment al Pla territorial sectorial d'habitatge de la facultat de delimitació d'àmbits on sigui susceptible aplicar l'expropiació forçosa de l'article 42.6.

Esmena 7 d'addició

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3.- S'addiciona un nou apartat 6 a l'article 12 amb el següent text:

12.6. En les àrees a què fa referència l'apartat 5, s'han d'establir programes d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42.”

Justificació: Establiment al Pla territorial sectorial d'habitatge de programes d'inspecció d'edificis per detectar habitatges desocupats, a efectes d'aplicació de l'expropiació forçosa del dret d'ús, prevista a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge.

Esmen 8 de modificació

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

4.- *El modifica l'apartat 10 de l'article 12, amb el següent text:*

12.10. El Govern ha d'establir una línia de finançament específica, en forma de memòria econòmica, que assegurí i concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i per atendre els requeriments amb càrrega econòmica que determini el Pla territorial sectorial d'habitatge.”

Justificació: El Govern ha d'establir (i no «pot establir») les línies de finançament específiques per fer efectives les mesures que requereixi el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.

Esmena 9 d'addició

Proposta de text

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

5.- *S'addiciona un nou apartat 7 a l'article 14, amb el següent text:*

14.7. En els municipis que es trobin en alguna de les àrees delimitades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a susceptibles d'ésser-hi declarats àmbits de demanda residencial forta i acreditada, els plans locals d'habitatge poden contenir aquesta declaració, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 42.6.”

Justificació: En coherència per l'aplicació dels articles 12.6 i 42.6 en relació a l'expropiació forçosa.

Esmena 10 d'addició

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

6.- *S'addicionen uns nous apartats 2 i 4 a l'article 17, amb el següent text:*

17.2. La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial que estableix la legislació urbanística, com a regla general, ha d'ésser uniforme per a tots els àmbits d'actuació

en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria social d'habitatge del pla urbanístic corresponent o en un document equivalent, se n'han d'explicitar les raons i s'ha d'acreditar que no hi ha una concentració excessiva d'habitatge amb protecció oficial i que no es genera segregació espacial. S'ha de procurar que l'habitatge amb protecció oficial es barregi amb el lliure i que ambdós tipus d'habitatge coexisteixin en el territori.

17.4. El Pla territorial sectorial d'habitatge, d'acord amb les necessitats detectades, i atès l'escàs potencial de creixement en sòl urbanitzable o en sòl urbà no consolidat, ha d'establir àmbits territorials concrets, municipals o supramunicipals, en els quals s'hagi de qualificar sòl urbà consolidat amb destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial, i ha d'establir els criteris quantitius per a determinar la reserva sobre el sostre destinada a habitatges amb protecció oficial, per a qualsevol règim de sòl."

Justificació: Es proposa la distribució uniforme dels habitatges de protecció oficial en tota mena de sòl urbà i urbanitzable, per no crear concentracions i barrejar l'habitatge social en tot el territori de les ciutats.

Esmena 11 d'addició

"Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

7.- S'addicionen uns nous apartats 6 i 7 a l'article 42, amb el següent text:

*42.6. Un cop posades a disposició dels propietaris totes les mesures de foment que estableixen els apartats anteriors, en els àmbits declarats com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, l'administració pot declarar l'incompliment de la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge. La declaració de l'incompliment s'ha de fer per mitjà d'un expedient contradictori, d'acord amb el que estableix la normativa de procediment administratiu, en el qual cal detallar les vies de foment específiques que s'hagin posat a disposició de la propietat per a facilitar-li el lloguer de l'habitatge. En l'acord de declaració també s'ha d'advertir que **en el moment en que l'habitatge compleixi 2 anys desocupat**, si no s'ha corregit la situació de desocupació, per causa imputable a la propietat, l'administració pot expropiar temporalment l'usdefruit de l'habitatge, per un període no superior a cinc anys, per llogar-lo a tercers.*

42.7. El procediment d'expropiació temporal de l'usdefruit a què fa referència l'apartat 6 s'ha d'ajustar al que estableixen la legislació urbanística i la legislació d'expropiació forçosa. En la

determinació del preu just de l'expropiació s'han de deduir les despeses assumides per l'administració en la gestió i en les eventuais obres de millora executades en l'habitatge. La resolució que posi fi al procediment ha de determinar la manera en què els propietaris poden recuperar l'ús de l'habitatge un cop transcorregut el termini de l'expropiació temporal.”

Justificació: Es proposa recuperar la figura del lloguer forçós, que ja va ser validat jurídicament en el seu moment. No té gaire sentit que es recuperin mesures similars al projecte però que no hi figurin en el marc jurídic de referència, que és la Llei del Dret a l'Habitatge.

Esmena 12 d'addició

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

8.- S'addicionen uns nous apartats 2, 3 i 4 a l'article 79, amb el següent text:

2. En el cas d'habitatges amb protecció oficial construïts en sòl públic i en sòl qualificat per a ésser destinat a protecció oficial, els terminis de qualificació, comptats a partir de la qualificació definitiva, s'han d'ajustar al que estableixi cada norma de desenvolupament dels plans d'habitatge de què es tracti i no poden ésser inferiors a trenta anys.

Aquests habitatges resten vinculats al règim jurídic que estableix l'article 78, d'acord amb la qualificació del sòl.

3. En el cas d'habitatges amb protecció oficial promoguts en sòl la qualificació urbanística del qual no imposi aquesta destinació, si els promotors han rebut ajuts públics per a aquella promoció en concret, els terminis de qualificació, comptats a partir de la qualificació definitiva, s'han d'ajustar al que estableixi cada norma de desenvolupament dels plans d'habitatge de què es tracti i no poden ésser inferiors a trenta anys.

4. En el cas d'habitatges amb protecció oficial promoguts en sòl la qualificació urbanística del qual no imposi aquesta destinació, si els promotors no han rebut ajuts públics per a aquella promoció en concret, el termini de qualificació ha d'ésser de trenta anys.”

Justificació: En relació amb els terminis de qualificació dels habitatges de protecció oficial, limitant o suprimint la possibilitat de la seva desclassificació pel simple transcurs d'un termini de 30 anys - o menys -, i recuperant el caràcter permanent de la classificació en determinats

supòsits vinculats a la qualificació del sòl, a la promoció pública, a l'obtenció per expropiació i similars.

Esmena 13 de supressió

“Disposició final tercera. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

9.- Es suprimeix la Disposició transitòria novena”

Justificació: En relació amb els terminis de qualificació dels habitatges de protecció oficial, limitant o suprimint la possibilitat de la seva desclassificació pel simple transcurs d'un termini de 30 anys - o menys -, i recuperant el caràcter permanent de la classificació en determinats supòsits vinculats a la qualificació del sòl, a la promoció pública, a l'obtenció per expropiació i similars.

5) Comentaris sobre **memòria econòmica i mesures paral·leles per la efectivitat de la llei:**

Observacions a l'informe econòmic:

Primera. El número de noves contractacions previstes a l'informe econòmic per reforçar els sistemes de mediació és previsiblement insuficient. L'informe quantifica en quatre el número de noves contractacions necessàries. Degut a l'augment de solucions pactades a través del servei d'Ofideute, que passen de 356 casos el 2012 a 911 casos el 2015, i degut a la previsió d'augment de casos de mediació potencials a partir de la publicació d'aquesta llei, és previsible que el número de contractacions sigui insuficient.

Segona. És necessari pressupostar les actuacions d'expropiacions a què fa referència l'avantprojecte a l'informe econòmic. Degut a la no obligatorietat de la mesura per part de l'administració, creiem que és necessari fer una projecció d'actuacions i dotar d'un pressupost econòmic associat, de manera que es garanteixi l'eficàcia de la norma.

Observacions sobre mesures paral·leles per a l'efectivitat de la llei:

Primera. Proposem incloure articulat que faci referència a la publicitat de la llei. Aquesta resulta complicada, degut a la referència continua a múltiples lleis relacionades. Per aquest motiu, i amb l'objectiu d'augmentar l'eficàcia de la norma, entenem que és necessari fer un redactat que obligui les administracions a donar publicitat de les lleis relacionades amb els drets i els seus instruments al servei de les persones en risc d'exclusió social.

Segona. Proposem incloure articulat que faci referència a la necessitat de dades estadístiques referents a la situació del parc habitacional i condicions d'habitabilitat, ja que considerem que són absolutament necessàries per poder seguir legislant i dur a terme polítiques públiques al respecte.

Tercera. Entenem les mesures de publicitat i generació d'estadístiques proposades han d'anar dotades de pressupost inclòs a l'informe econòmic de l'avantprojecte de llei.

Signen les següents entitats:

Aliança contra la pobresa energètica

Associació Benestar i Desenvolupament

Càritas diocesana de Barcelona

CCOO

Cooperativa Tarpuna

Coordinadora d'Assemblees de treballadors/es en atur de Catalunya

Ecoserveis

Fundació Mambré

Fundació Habitat3

Observatori DESC

Plataforma d'Afectats per la Hipoteca

Plataforma per al Dret a un Habitatge Digne

Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya

UGT