

MOCIÓ QUE PRESENTEN ELS GRUPS MUNICIPALS DE SANT POL DE MAR ERC-AM, CUP-AMUNT JUNTS PER SANT POL I PSC-CP PER A PROMOURE LA DECLARACIÓ D'ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS DEL MUNICIPI DE SANT POL DE MAR SEGONS LA LLEI 11/2020, DE CONTENCIÓ DE RENDES DE LLOGUER D'HABITATGES

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, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges (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 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.

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 declarar 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 Territori i Sostenibilitat, 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).

Com veiem, és una declaració flexible que pretén, com no podria ser d'altra manera, ajustar-se a les necessitats de cada moment. Per això, que cap situació desfavorable a l'interès públic i social no pot produir-se.

Si un municipi no inicia el procediment per declarar mercat tens amb el temps suficient per ser aprovat, fa que les mesures de contenció de rendes de lloguer no siguin d'aplicació un cop finalitzada l'aplicació de l'excepcionalitat d'un any pels municipis que surten a l'annex, la qual finalitza el 21 de setembre d'enguany.

Seria inconcebible estar en situació de mercat tens i deixar d'aplicar al municipi la llei que precisament permet introduir les mesures de reacció a aquest mercat tensionat de lloguer, en plena emergència habitacional agreujada per la situació de crisi econòmica a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19. No fer-ho significaria, deixar milers de famílies en una situació de major risc i precarietat. En aquest context, és de vital importància que els municipis que compleixin els requisits s'acullin a la regulació, no només per donar resposta als seus veïnes i veïnes, sinó també com a mesura de solidaritat per tal que la norma no generi disfuncions a l'hora de facilitar l'accés a l'habitatge entre veïns de municipis contigus o pròxims.

El dret d'accés a l'habitatge és una peça clau de l'Estat del Benestar, com ho són els drets bàsics a la sanitat, a l'educació, al sistema de pensions o la dependència, i els ajuntaments com a institució més pròxima a la ciutadania tenim l'obligació de posar-hi totes les eines al nostre abast per a fer-ho possible.

Per tots aquests motius, **EL PLE ACORDA:**

PRIMER.- Que es tingui per promoguda la petició de declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens d'aquest municipi, 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.- Que el present acord s'elevi al Departament de Territori i Sostenibilitat, en qualitat de departament competent en matèria d'habitatge, als efectes de la incoació del procediment de declaració, conforme l'article 3, apartat 1, de la Llei 11/2020.

TERCER.- Que ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari, instar que el procediment per a la declaració es tramiti per via d'urgència, segons preveu l'article 3, apartat 7, de l'esmentada llei.

QUART.- Traslladar aquests acords al Departament de Territori i Sostenibilitat, al Departament de Justícia, al Sindicat de Llogateres local, a la PAH local i a les associacions de veïns i veïnes del municipi.

INTERVENCIONS

JUNTS PER CAT

El **Sr. Alex Arozamena** fa la següent intervenció:

“Volem constatar que segons el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la llei 11/2020 en el seu punt 5) es detalla que per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, cal:

a) Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.

b) Un informe preceptiu de l'ajuntament o ajuntaments dels municipis afectats.

Des de l'equip de govern se'ns ha fet arribar un excel facilitat pel Sindicat de Llogateres amb dades per demostrar que es compleixen les condicions marcades a la Llei. Si des de l'Ajuntament s'aporten dades pròpies, informes del propi ajuntament que validin els fets serem els primers en acoblar-nos però amb aquesta improvisació, sense cap expedient al darrere o informes que ho avalin, és irresponsable voler declarar Sant Pol àrea amb mercat d'habitatge tens. Més quan ens estem referim a un tràmit que la llei preveu i que precisament obliga a tenir tot això.

El que es pretén tirar endavant en aquest Ple a través d'una moció, segons la mateixa Llei 11/2020 hauria de ser mitjançant un acord del ple municipal per iniciar l'expedient. Volem exposar que segons la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases de Règim Local i el Reglament Orgànic del Ple, les mocions són la manifestació d'una opinió o posicionament polític del que no se'n deriva cap conseqüència jurídica i s'insereixen en la legitimitat d'expressar desitjos, aspiracions, o exhortacions sense eficàcia jurídica amb un abast retòric. Aleshores, en què quedem? Aquest punt de l'ordre del dia és només una declaració política / moció sense conseqüències reals, o és un acord que implicarà realment que el municipi de Sant Pol serà una àrea amb mercat d'habitatge tens amb un índex de preu de referència?

Informar-vos també que s'hauria d'enviar al departament competent, el qual NO és Territori i Sostenibilitat, sinó Drets Socials. Estaria bé que un Ajuntament tingues clar les competències del govern del seu país.

Volem també deixar constància que des de Junts creiem en l'auto regulació del mercat i en el dret a la propietat privada, i considerem que també s'ha de defensar els petits propietaris, que per cert, a Sant Pol en són uns quants, a que puguin posar lliurement en lloguer el seu pis o local.

Per altra banda, analitzant l'índex de referència de preus de lloguer, al fer simulacres veiem moltes incongruències. Per exemple:

- Pis a Doctor Furest de 70 m² útils en bon estat de manteniment en una 1a o 2a planta amb ascensor. El preu de referència és de 9,36 €/m², és a dir, un lloguer mensual de 655 €, tant en el cas que el pis hagi estat construït a l'any 1.972 com si s'ha construït més enllà de l'any 2008.
- Pis situat al centre urbà, però més allunyat del mar, de l'estació i dels principals serveis del poble. Per un pis amb les mateixes característiques, el preu de lloguer és de 615 €/mes (pis any 1.972) i 624 €/mes (pis del 2008 en endavant).

Per tant, és entre 26 i 35 € més econòmic el preu d'un pis allunyat del mar del que no ho és.

La Llei preveu que les parts contractants podran anar a la franja superior de l'índex sempre i quan es compleixin almenys 3 de les característiques detallades a l'article 7 de la Llei, com són tenir ascensor, està moblat i tenir aparcament. Si és així, els pisos de Dr Furest (davant el mar) passen a un lloguer mensual de 875 € i el pis en una zona més allunyada del centre passen a tenir un preu de referència de 793 €/mes.

Òbviament, un pis dels anys 70, a la zona urbana allunyada del centre amb un preu de referència que pot oscil·lar entre els 615 €/mes i els 793 €/mes, no implica cap rebaixa respecte al preu de mercat normal per un pis d'aquestes característiques a Sant Pol. En canvi, en zones més cèntriques i pròximes al mar, creiem que posar aquest topall de preu pot acabar implicant:

- 1.- Que alguns propietaris decideixin no declarar els contractes i arribar a acords privats amb preus de lloguer lliures.
- 2.- Que els propietaris decideixin carregar el cost de l'IBI i certes taxes municipals als llogater (fet que permet actualment la Llei, però que en la gran majoria de contractes no s'estipula i els assumeix el propietari).
- 3.- Que es derivin pisos que actualment formen part del mercat de lloguer cap al lloguer turístic, on no hi ha aquesta regulació i es poden aconseguir rendes molt més altes.

No té cap sentit que els preus de referència de lloguer siguin pràcticament igual a tot el municipi, amb independència de la zona. L'índex agafa una àrea d'influència a l'hora de calcular els preus que engloba pràcticament tot el municipi de Sant Pol, pel que no fa diferenciacions entre zones. Des de Junts creiem que aquest índex de referència està pensat per a grans municipis i àrees, però al portar-lo a municipis petits com és el cas de Sant Pol, perd perspectiva i sentit.

Finalment, volem remarcar que durant els 2 anys de mandat d'aquest govern municipal, no s'han realitzat accions reals per afavorir el lloguer assequible al poble, ni s'ha generat ni hi ha perspectiva a dia d'avui de generar un parc d'habitatges de lloguer assequible, protegit o concertat. Insistim novament amb que des d'aquest equip de govern es va decidir no seguir treballant amb la proposta d'Institut que s'havia treballat durant els últims anys per l'anterior govern municipal, el qual implicava la construcció de 90 habitatges en una nova zona, dels quals el 30% era habitatge protegit (20% en habitatge de protecció oficial i 10% en habitatge concertat).

És per totes aquestes raons que des de Junts per Catalunya Sant Pol de Mar votarem **abstenció.**"

El **Sr. Alcalde** dona les gràcies i vol fer una puntualització.

Junts per Catalunya evidentment expressa la seva opinió i els seus valors o idees en quan a quin ha de ser el model de lloguer de l'habitatge, però només vol dir que aquests informes dels que parla la llei son posteriors a la moció que aprovem avui. Aquests informes s'han d'elaborar i s'han d'adreçar al Departament de Territori i Sostenibilitat i , si està equivocat ho corregirem i aquest Departament ñe el que ha de validar Sant Pol com un municipi d'habitatge tens.

La vostra explicació és molt lícita , però també fa constar que sempre s'utilitza l'ocasió per treure el tema de l'institut escola que res té a veure amb la moció d'avui, que tracta precisament que tothom pugui tenir accés a un habitatge digne.

ERC

Intervé el portaveu del grup municipal d'ERC, **Sr. Albert Font**, i manifesta que estan contents de seguir fent polítiques d'habitatge que perduren en el temps: habitatge públic, promoció pública d'habitatge que després surt com habitatge de lloguer assequible, atès que el que pretenem és que els nostres fills, veïns, familiars, etc... no hagin de marxar de Sant Pol perquè amb les seves rendes no son capaços d'adquirir un habitatge de compra o de lloguer.

Estem contents també de seguir fent polítiques d'habitatge perquè no ens serveix el model de fer habitatge de protecció oficial, amb preu taxat, que al cap de 5 anys es pugui vendre al mercat lliure i l'habitatge públic i l'esforç públic desapareix. No ens serveix aquest model.

Volem un model de petites modificacions de la llei, sempre respectant la propietat privada i que la gent ha de tenir dret de poder estalviar. El que tractem és que la gent treballadora no pot tenir habitatge a Sant Pol i el que pretenem és fer petites passes per iniciar polítiques reals d'habitatge que impedeixin que s'expulsin els fills de Sant Pol.

I tot allò que pugui afavorir que això sigui possible, ERC hi serà per donar-hi suport.

CUP-AM

Per part del grup municipal, demana poder intervenir la regidora **Sra. Isabel Llari**, qui exposa el següent:

El nostre posicionament està totalment d'acord amb la moció/declaració presentada. Només vull apuntar que nosaltres creiem amb unes altres polítiques d'habitatge i per això s'està treballant un pla d'actuació municipal d'habitatge i en breu esperem que es puguin presentar els treballs que s'estan realitzant juntament amb la Diputació de Barcelona.

Per sobre de tot indica que hi ha un dret universal que és el dret a l'habitatge.

En resposta a la intervenció de JUNTS PER CAT, fa constar que aquests han fet unes aproximacions als preus de lloguer en zones com l'Avgda Dr. Furest o nucli antic i donen el preu material d'habitatge però obvien una part de la informació, que és que probablement aquests habitatges només es troben al mercat de lloguer 10 mesos l'any, i juliol i agost es dediquen o estan censats com habitatges d'ús turístic. Aquest fet limita i impedeix el dret de l'habitatge assequible de les famílies que volen viure a Sant Pol.

Per altra banda, només un 14% dels habitatges de Sant Pol es troben al mercat de lloguer.

Si parlem de mercat habitatge a Sant Pol, fa constar que més del 26% d'habitatge de lloguer es troba en molt deficitari estat de conservació.

Si mirem dades demogràfiques, acabem de veure que el padró va augmentant, però també, si analitzéssim les dades, veuríem que els joves de 25/34 anys marxen i la població s'està envellint.

El grup municipal de la CUP està d'acord amb les manifestacions del Sr. Alcalde, ja està bé d'aprofitar cada vegada cada intervenció per retreure les obres de l'institut/escola. Aquest ben aviat serà una realitat.

I, per últim, manifesta que les polítiques d'habitatge que defensa el grup de Junts per Catalunya, a Sant Pol no han servit de res.

Demana la paraula el **Sr. Arozamena** per replicar.

Concedida pel Sr. Alcalde, manifesta que vol fer constar que des de Junts per Catalunya Sant Pol de Mar estan a favor de l'habitatge digne i que la gent de Sant Pol, joves i no joves, no hagin de marxar del poble, en cap moment han dit el contrari.

Respecte les dades que comentava la regidora, diu "crec que l'índex de referència no me l'he inventat jo sinó que es troba publicat a la pàgina del Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i és una dada objectiva: si entres les dades et dona uns preus de referència, un preu mig i un topall màxim. Si heu parlat amb immobiliàries de zones com Badalona o L'Hospitalet, feta la llei feta la trampa. És relativament senzill complir tres de les condicions per anar a la franja alta, i a Sant Pol no tindrà aplicació pràctica.

Afegeix que aquesta política que s'està portant a terme per incentivar que la gent es pugui quedar, tant de bo vagi equivocada, però crec que tindrà poca repercussió real. I respecte al que comentava la regidora de la situació dels habitatges de lloguers de 10 mesos, i 2 mesos de lloguer turístic, què implica aquesta moció? Perquè a dia d'avui, quan un propietari vol signar un contracte de lloguer, la norma diu que ha de ser per un període de 3 o 5 anys, no ho recorda bé. I no veu cap canvi de la normativa que impliqui que això no es pugui seguir portant endavant.

I respecte el parc d'habitatges, hi ha un 14% que es troba al mercat de lloguer.

No sap què implica aquesta moció que hagi de portar un canvi cap a millor perquè uns propietaris que a dia d'avui no porten els seus habitatges al mercat de lloguer els hi vulguin portar i es pugui augmentar aquest parc d'habitatges de lloguer. De veritat que no ho he entès.:

JUNTS PER SANT POL

El seu portaveu, **Sr. Josep Parada**, manifesta que a la Comissió Informativa ja va mostrar la conformitat del seu grup amb la moció i afegeix que esperen que la impugnació de la llei no prosperi perquè si prospera els propietaris tornaran a posar els preus que vulguin.

Estic d'acord amb el dret a la propietat privada i de que aquesta té el dret de treure'n un rendiment, però no amb l'especulació.

I afegeix que li agradaria que els seus fills puguin accedir a un habitatge a Sant Pol i no hagin de marxar a fora.

PSC-CP

El **Sr. Enrique Abad**, portaveu del grup municipal, intervé i manifesta que vol fer dues manifestacions:

El primero és una experiència personal: por razones personales, el año pasado tuve que vender mi casa en Sant Pol, y estuve más de medio año buscando un piso de alquiler similar al que tenía sin encontrarlo. Por 600/650 € mes no encontró nada. Lo

que encontró por ese precio no reunía condiciones, eran cuchitriles. Alojamientos prácticamente no encontré ninguno.

En Sant Pol el tema de la vivienda esta muy mal.

I, contestando a Albert, bienvenido al mundo de la realidad: me acuerdo que en su momento, ERC se posicionó de forma muy clara a favor de la Senia/Can Balmanya, como una urbanización.: era una barbaridad, 450 viviendas. ERC en aquel momento por razones que desconozco, supongo que fueron razones políticas se posicionó muy claramente a favor de urbanización. De hecho ese fué el motivo por el cual algunos se escindieron d'Esquerra .

SOTMESA A VOTACIÓ la proposta per a la seva aprovació ÉS APROVADA PER MAJORIA ABSOLUTA amb

8 vots a favor: ERC-AM (4), CUP (3), Junts (1)

0 vots en contra: cap

5 abstencions: JxCat (4), PSC-CP (1)