

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE

DECRET

152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, configura el marc normatiu pel qual s'ha de regir aquesta matèria i, especialment, l'habitatge amb protecció oficial i els ajuts públics en matèria d'habitatge.

La Llei estableix que les diferents modalitats d'habitatge amb protecció oficial i els ajuts públics en aquesta matèria s'han d'establir a través de plans amb vigència temporal. De fet, abans de l'aprovació de la Llei, el Govern de la Generalitat ja planificava la seva acció de foment a través dels plans d'habitatge. Així, el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, regulat pel decrets 454/2004, de 14 de desembre, i 244/2005, de 8 de novembre, i prorrogat pel Decret 288/2007, de 24 de desembre.

En els decrets esmentats, es va definir la figura de l'habitatge de preu concertat com una línia d'habitatges protegits, amb un preu intermedi entre l'habitatge protegit i els preus mitjans dels habitatges del mercat lliure, que s'adreçava especialment a capes de població que no podien ser beneficiàries de la protecció oficial, però que tenien especials dificultats econòmiques per accedir als preus dels habitatges del mercat lliure. Els decrets descriuen la manera de determinar els preus màxims segons zones de la nova figura; estableixen l'origen de les formes de promoció d'aquesta modalitat, i la vinculen, en el cas d'obra nova, amb les reserves de sòl que amb la mateixa finalitat preveu la normativa urbanística de Catalunya, i a la modalitat de lloguer a deu anys sobre sòls lliures. També estableixen subvencions per a la promoció d'aquests habitatges sobre sòls lliures, i línies de finançament convingudes entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya per a l'accés a aquests habitatges.

Recentment, han aparegut en el panorama de l'habitatge de Catalunya diverses circumstàncies que aconsellen donar un pas més en la línia encetada l'any 2004, amb una nova figura que s'emmarca dins la mateixa filosofia d'aconseguir una oferta d'habitatge assequible que s'adigui a les condicions de viabilitat econòmica de l'oferta, però que pugui donar resposta a les necessitats d'unes capes àmplies de població.

Tres àmbits reclamen avui una figura protegida d'aquest tipus, com són la promoció d'habitatges protegits en sòls que no computen dins les reserves de sòl per a habitatge protegit previstes a l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme; la venda d'habitatges promoguts en els darrers anys que es troben amb dificultats per trobar compradors als preus assolits pel mercat lliure; i la venda d'habitatges de segona mà, per les mateixes raons de distància entre els preus del mercat i la capacitat adquisitiva de moltes llars catalanes.

En aquest sentit, el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, signat el dia 8 d'octubre de 2007, entre el Govern de la Generalitat i prop de quaranta entitats i organitzacions relacionades amb el sector de l'habitatge de Catalunya, en el seu Repte 1, que planteja millorar l'accessibilitat a l'habitatge, especialment dels joves, preveu en l'Acció 1.12 la "creació d'una figura d'habitatges concertats, de preu intermedi entre el del Preu Concertat actual i el del mercat lliure". Aquesta Acció es concreta en: la Mesura 59: "la Generalitat es compromet a establir una figura pròpia d'habitatge de venda (Preu Concertat de Catalunya), de preu intermedi entre l'habitatge concertat actual i el preu del mercat lliure, amb finançament públic; establint mòduls i preus màxims de venda segons tipus de sòls i zones geogràfiques. I en la Mesura 60: "la Generalitat i les entitats financeres catalanes es comprometen a establir un

finançament preferent per als compradors dels habitatges de preu concertat, amb tipus d'interès fix i quotes creixents”.

La primera iniciativa en aquest sentit es va portar a terme a través del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Aquesta norma ja constata en la seva exposició de motius que, per fer efectiu el dret a l'habitatge, cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social i que les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda.

A més, la publicació del Reial decret 14/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, comporta la necessitat d'adaptar i ajustar a les seves mesures les que conté el Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Finalment, l'experiència assolida en aquests anys ha posat de manifest que per tal que les polítiques destinades al foment de l'eficiència energètica en els edificis destinats a habitatge establertes en el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, aconseguixin plenament els seus objectius, és necessari introduir diferents ajustaments.

Per tant, aquest Decret s'estructura en tres capítols. Els capítols 1 i 2 regulen, respectivament, l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra de règim general. El capítol 3 conté altres mesures en matèria d'habitatge com són la regulació dels allotjaments col·lectius protegits, la modificació del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i la modificació del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

Per tot això, d'acord amb el Dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern,

DECRETO:

CAPÍTOL I

Habitatge concertat

Article 1

Definició i característiques de l'habitatge concertat amb protecció oficial

1.1 Es crea la tipologia de l'habitatge concertat amb protecció oficial, per a aquells habitatges que es construeixin sobre sòl que el planejament urbanístic destini específicament a aquesta finalitat i que compleixin les condicions que s'estableixen en aquest Decret.

1.2 Als efectes del que preveu la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aquests habitatges tenen la consideració d'habitatges de la nova tipologia d'habitatges amb protecció oficial altra que la de preu concertat que preveu i són computables per al càlcul de les reserves mínimes que s'hi estableixen.

1.3 Poden accedir als habitatges concertats amb protecció oficial les persones o unitats familiars amb ingressos familiars ponderats no superiors a 6,2 vegades l'IRSC. Els preus màxims d'aquests habitatges es regulen als articles 2 i 3.

1.4 L'habitatge concertat amb protecció oficial es pot destinar a venda, lloguer o lloguer amb opció de compra.

1.5 La superfície màxima de l'habitatge concertat amb protecció oficial és de 80 m² útils.

1.6 L'habitatge concertat amb protecció oficial ha de ser qualificat pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

Article 2

Preus màxims de l'habitatge concertat amb protecció oficial

2.1 El preu màxim dels habitatges concertats amb protecció oficial destinats a la venda es determina segons les zones geogràfiques establertes en l'article 13.1 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. La distribució dels municipis de Catalunya que s'inclouen en cada zona geogràfica és la mateixa que s'aplica en el Pla per al dret a l'habitatge per als habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2.2 Els preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquests habitatges els fixa semestralment el conseller de Medi Ambient i Habitatge, segons l'evolució del mercat immobiliari. Per a l'any 2008, els preus màxims són els que s'estableixen en l'annex. En la zona A.1 el preu de l'habitatge no pot superar els 300.000 euros.

2.3 El preu màxim per metre quadrat dels garatges i trasters vinculats o venuts en el mateix acte, dins el mateix edifici no pot superar el 42% del preu màxim per metre quadrat de superfície útil de venda de l'habitatge en les zones A i B, i el 50% en les zones C i D. La superfície útil màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no pot superar els vint-i-cinc metres quadrats, incloent-hi la part d'elements comuns, en el cas del garatge, i els vuit metres quadrats en el cas del traster.

2.4 Per a les segones transmissions d'aquests habitatges, mentre es mantingui vigent la seva qualificació, el preu màxim de venda és el vigent per a aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió.

2.5 La renda anual inicial màxima dels habitatges concertats amb protecció oficial destinats a lloguer és l'equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge i es pot actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

Article 3

Preu màxim de l'habitatge concertat amb protecció oficial destinat a lloguer amb opció de compra i condicions per a l'exercici de l'opció

3.1 La renda anual inicial màxima d'aquest habitatge és equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge i es pot actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

3.2 Transcorreguts 7 anys des de la data de la qualificació definitiva, i sempre que hagi ocupat l'habitatge ininterrompudament com a mínim cinc anys, l'arrendatari pot exercir el dret d'opció de compra. En aquest supòsit, el promotor ha de descomptar del preu de venda el 40% de les rendes cobrades al llogater durant el període del lloguer.

3.3 El preu màxim de venda d'aquests habitatges és el preu màxim vigent per als habitatges concertats en el moment de l'exercici de l'opció.

3.4 L'adquirent d'aquests habitatges pot accedir als ajuts establerts en l'article 5.

Article 4

Règim jurídic de l'habitatge concertat amb protecció oficial

4.1 El règim jurídic de l'habitatge concertat amb protecció oficial és el previst a l'article 78 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i als articles 16 i 17 del Decret 244/2005.

4.2 La qualificació d'un habitatge concertat amb protecció oficial no es pot deixar sense efecte a petició del propietari durant el període de protecció.

Article 5

Ajuts a l'adquisició de l'habitatge concertat amb protecció oficial

Les persones adquirents d'habitatges concertats amb protecció oficial, poden obtenir els ajuts següents:

a) Accedir als préstecs preferencials convinguts amb aquesta finalitat entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya. L'import