

**AJUNTAMENT DE  
VILADECAVALLS**

Jordi Pino Pruna, secretari de l'Ajuntament de Viladecavalls, comarca del Vallès Occidental.

**CERTIFICO:**

Que el Ple reunit en sessió Ordinària de data 29 de juny de 2021, va adoptar els acords que es reproduïxen a continuació:

**MOCIÓ PRESENTADA PER FEM VILADECAVALLS, TREBALLEM JUNTS X VILADECAVALLS I ERC-AM VILADECAVALLS, PER DECLARAR EL MUNICIPI DE VILADECAVALLS ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENSIONAT**

La crisi hipotecària iniciada al 2008 i la crisi sanitària, econòmica i social provocada per la COVID-19 ha tornat a evidenciar una crisi habitacional innegable. Avui, a Espanya, més de 32.000 persones pateixen sensellarisme, hi ha 12 milions de persones en risc d'exclusió social i s'han produït més d'1 milió de desnonaments entre 2008 i el 2021. 12 anys després de l'inici de la crisi hipotecària, i segons estudis de l'Observatori Metropolità de l'habitatge de Barcelona, l'esforç que les famílies han de realitzar per a accedir a un habitatge sobrepassen el 40% a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

A Catalunya la situació habitacional no és millor que la que es viu a la resta de l'Estat. Des del 2008 Catalunya viu una greu situació d'emergència habitacional amb més de 323.000 desnonaments, liderant el rànquing de desnonaments de tot l'Estat des de fa molts anys i al mateix temps amb els preus de lloguer més elevats. Fets que fan incrementar les dificultats d'accés i de manteniment de l'habitatge.

Segons dades de l'Observatori del Vallès Occidental (2019) el preu mitjà de lloguer a Viladecavalls és de 852,73€ al mes, molt per sobre de la mitjana nacional, comarcal, provincial i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. També som el municipi de la comarca amb un major increment interanual del preu mitjà de lloguer contractual (19,4%) i on l'Índex d'esforç econòmic (IEE) per accedir a un habitatge de lloguer (percentatge de renda que es dedica a lloguer) és d'un 47'9%, molt per sobre del 30% recomanat.

Diferents entitats en defensa del dret a l'habitatge com la PAH o el sindicat de llogateres han denunciat i lluitat per acabar amb aquest abús. Unes reivindicacions que han portat a l'aprovació, per part del Parlament de Catalunya, de diferents lleis per a protegir les famílies i garantir-ne la seva situació habitacional. La llei 24/2015, la llei 4/2016 o la llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

La Llei 11/2020 es legisla amb la finalitat de contenir i moderar el preu del lloguer en determinades zones que, per les seves característiques, no garanteixen tenir habitatges de lloguer a un preu accessible. La llei, ofereix seguretat a les persones inquilines i a més acaba amb l'especulació perquè fa ineficaç la tàctica d'expulsar de l'habitatge per incrementar els preus i llogar més car ja que els nous contractes també s'hauran de regir pel preu de l'últim lloguer i l'índex de referència; és a dir, el



## AJUNTAMENT DE VILADECAVALLS

propietari o propietària no podria augmentar el preu del lloguer si és més baix que l'índex de referència. A més, s'obliga les immobiliàries a informar de manera veraç dels preus ja que el futur inquilí o inquilina podrà contrastar-los amb l'índex públic a les pàgines webs de la Generalitat. La norma també preveu un marc sancionador en cas d'incompliment.

La pròpia llei determina que la contenció de les rendes s'instrumenta mitjançant la fixació de l'índex de preus d'arrendament, competència que li correspon a l'Agència d'Habitatge de Catalunya. Alhora, la llei dona els Ajuntaments un marge per flexibilitzar la norma, poden minorar o incrementar el preu de l'índex en un 5%. L'aplicació de la norma ha d'anar precedida de la declaració de zona amb "mercat tensionat".

Les àrees amb "mercat tens" es donen quan les zones experimenten un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana de Catalunya, quan el seu preu del lloguer supera el 30% dels ingressos habituals de les llars o de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys o quan el preu de l'habitatge ha crescut 3 punts per sobre de l'IPC en els darrers 5 anys. Els ens competents per a la seva declaració són l'Ajuntament de Barcelona (a la ciutat de Barcelona), l'Àrea Metropolitana de Barcelona en els municipis que la conformen i la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en la resta de territori català.

L'aprovació de la llei 11/2020 va declarar àrees amb mercat d'habitatge aquells municipis amb unes rendes de lloguer que havien sofert un increment de més d'un 20% en el període comprès entre els anys 2014 i 2019, aquells municipis pertanyents a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i aquells que tenen una població de més de 20.000 habitants. En concret, l'annex adjunt a la norma recollia 60 municipis de tota Catalunya i la vigència de la seva declaració era d'un any, finalitzant a setembre de 2021.

Aquesta nova regulació facilita als Ajuntaments una eina rellevant per a garantir el dret a l'habitatge de la seva ciutadania, més encara després de la crisi sanitària, econòmica i social provocada per la COVID-19. Com a institució més propera, els ens locals tenen la responsabilitat de declarar-se com a zones amb mercat tens d'habitatge, sempre i quan es compleixin amb els requisits, per tal de donar resposta a les seves veïnes i veïns.

No cal recordar que la regulació dels preus de lloguer no soluciona per si sola els problemes d'accés a l'habitatge. Però és una mesura imprescindible que ha d'anar acompanyada d'altres mesures, per això cal que la nova Ley de Vivienda estatal reguli també el preu dels lloguers i blindi així la legislació catalana, cal impulsar o reimpulsar altres polítiques públiques d'habitatge: per exemple, mobilitzar l'habitatge buit (Espanya té un 30% del total de l'habitatge buit a la UE) o augmentar la construcció d'habitatge públic assequible (Espanya no arriba a un 2% d'habitatge públic, en comparació a un 30% a Holanda o altres països europeus).

Per tot això, i en virtut de les competències que li atribueix l'article 22 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en concordança amb l'article 52 del Decret legislatiu 2/2003,

**AJUNTAMENT DE  
VILADCAVALLS**

de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i normativa concordant,

El Ple de la corporació ha aprovat

PRIMER.- INICIAR el procediment de declaració de la totalitat del terme municipal de Viladecavalls com a àrea amb mercat d'habitatge tens, als efectes que puguin aplicar-se als habitatges arrendats del municipi els mecanismes de contenció i moderació de rendes previstos a la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

SEGON.- SOL·LICITAR a l'àmbit territorial que s'escaigui (Agència de l'Habitatge de Catalunya o Àrea Metropolitana de Barcelona) a que procedeixi a la declaració com àrea amb mercat tens d'habitatge la totalitat del territori municipal en aplicació de la competència assignada per l'article 3.2 de la Llei 11/2020 i que la declaració incorpori les següents característiques: vigència durant 5 anys amb inici un cop exhaurida la declaració transitòria prevista per la disposició addicional segona de la Llei 11/2020, el 22 de setembre de 2021 o un cop aprovada la declaració.

TERCER.- TRASLLADAR aquests acords al Departament de Territori i Sostenibilitat, al Departament de Justícia, a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, al Sindicat de Llogateres, a les entitats municipalistes de Catalunya i a les associacions de veïns i veïnes del municipi.

I perquè consti als efectes legals adients, lliuro la present certificació a resultes de l'aprovació definitiva de l'acta d'ordre i amb el vistiplau de l'Alcaldia-Presidència a Viladecavalls, a data de la signatura electrònica.

Vistiplau

Alcaldia - Presidència  
Francesca Berenguer Priego

**Codi Verificació Electrònic - El pot validar a <https://bpm.viladecavalls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp>**

d2992ef9-c443-4de4-9eed-2243f0d0cb7e 7-9 · 08232 · Tel. +34937887141 · viladecavalls@viladecavalls.cat · <http://www.viladecavalls.cat> · CIF P0830100D