



Associació pel
Desenvolupament
Rural de la
Catalunya Central

CAL RURAL

LECTURA I ANÀLISI EN CLAU RURAL
DE LA LLEI 12/2023, PEL DRET A L'HABITATGE

AGOST DE 2024



Cal Rural

HABITATGE ASSEQUIBLE I SOSTENIBLE AL MÓN RURAL

Autoria:

© ASSOCIACIÓ PEL DESENVOLUPAMENT RURAL DE LA CATALUNYA CENTRAL

C/ Barcelona, 49

Tel. +34 93 821 42 25

Correu electrònic: dpd@catcentral.cat

Avisos Legals:

© Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central. Tots els drets reservats. Tots els textos, imatges, dades i altres continguts en aquest document així com la composició o el disseny, estan protegits per drets d'autor i altres lleis de protecció. El seu contingut no es pot copiar, reproduir, mostrar ni modificar-se sense el consentiment previ i per escrit de l'autor. Ens agradaria senyalar que determinades imatges que es mostren en aquest document son extretes de bancs d'imatges lliures.

L'accés a aquest document no atorga cap permís ni llicència per utilitzar la propietat intel·lectual.

ÍNDEX

1. CONTEXT I MOTIVACIÓ DE L'INFORME	4
1.1. ADRCATCENTRAL I EL PROJECTE CAL RURAL	4
1.2. ARCA I L'AGENDA RURAL DE CATALUNYA	6
2. PRINCIPALS NOVETATS DE LA NORMA	8
3. PUNTS ESPECÍFICAMENT ADREÇATS A TERRITORIS RURALS	8
3.1. PREÀMBUL	9
3.2. TÍTOL PRELIMINAR (DISPOSICIONS GENERALS)	9
3.3. TÍTOL I (FUNCIÓ SOCIAL I RÈGIM JURÍDIC)	10
3.4. TÍTOL II (ACCIÓ DELS PODERS PÚBLICS)	10
3.5. TÍTOL III (PARCS PÚBLICS D'HABITATGE)	11
3.6. TÍTOL IV (MESURES DE PROTECCIÓ I TRANSPARÈNCIA)	11
3.7. DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, DEROGATÒRIES I FINALS	11
4. PUNTS PENDENTS D'APLICACIÓ O DESENVOLUPAMENT REGLAMENTARI	9
4.1. CONSELL ASSESSOR DE L'HABITATGE	12
4.2. INFORMACIÓ I TRANSPARÈNCIA EN MATÈRIA D'HABITATGE I SÒL	13
4.3. BASE DE DADES DE CONTRACTES D'ARRENDAMENT	15
5. PUNTS DE DIFÍCIL APLICACIÓ DIRECTA EN TERRITORIS RURALS	17
5.1. COL·LABORACIÓ ENTRE ESTAT I MEDI RURAL	17
5.2. HABITATGE ASSEQUIBLE INCENTIVAT LIGAT A ESTRATÈGIES DE DINAMITZACIÓ SOCIAL I ECONÒMICA	17
5.3. RECAPTACIÓ D'INFORMACIÓ DE GRANS TENIDORS	18
6. PUNTS RELLEVANTS AL MÓN RURAL NO CONTEMPLATS A LA NORMA	19
6.1. ALLOTJAMENTS D'ÚS TURÍSTIC	19
6.2. ALLOTJAMENTS DE SEGONA RESIDÈNCIA	19
6.3. ELS HABITATGES AÏLLATS O DISSEMINATS	20

7. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS	21
7.1. DONAR VEU A LES ENTITATS LOCALS	21
7.2. CONCERTACIÓ DE SERVEIS SUPRAMUNICIPALS	22
7.3. REGULACIÓ D'HABITATGES TURÍSTICS I SEGONES RESIDÈNCIES	22
7.4. DADES OBERTES I ACCESSIBLES	23

1 CONTEXT I MOTIVACIÓ DE L'INFORME

1.1. ADRCatCENTRAL I EL PROJECTE CAL RURAL

L'Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central (ADRCatCentral), fundada l'any 2008, és un dels 11 **Grups d'Acció Local (GAL)** que, a Catalunya, desenvolupen la **metodologia europea LEADER**, que promou la millora de la qualitat de vida i la diversificació econòmica de les zones rurals, mitjançant un conveni amb el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural (DACR).

L'Associació està formada per un conjunt equilibrat i representatiu d'interlocutors públics i privats, implantats a escala local (en un àmbit d'actuació que abasta **64 municipis de 6 comarques diferents**), i promou accions diverses adreçades a la població rural, des de la informació i l'assessorament, fins a l'estímul directe de l'activitat socioeconòmica.

Mapa 1. Municipis dins de l'àmbit d'actuació de l'ADRCatCentral. Elaboració pròpia.



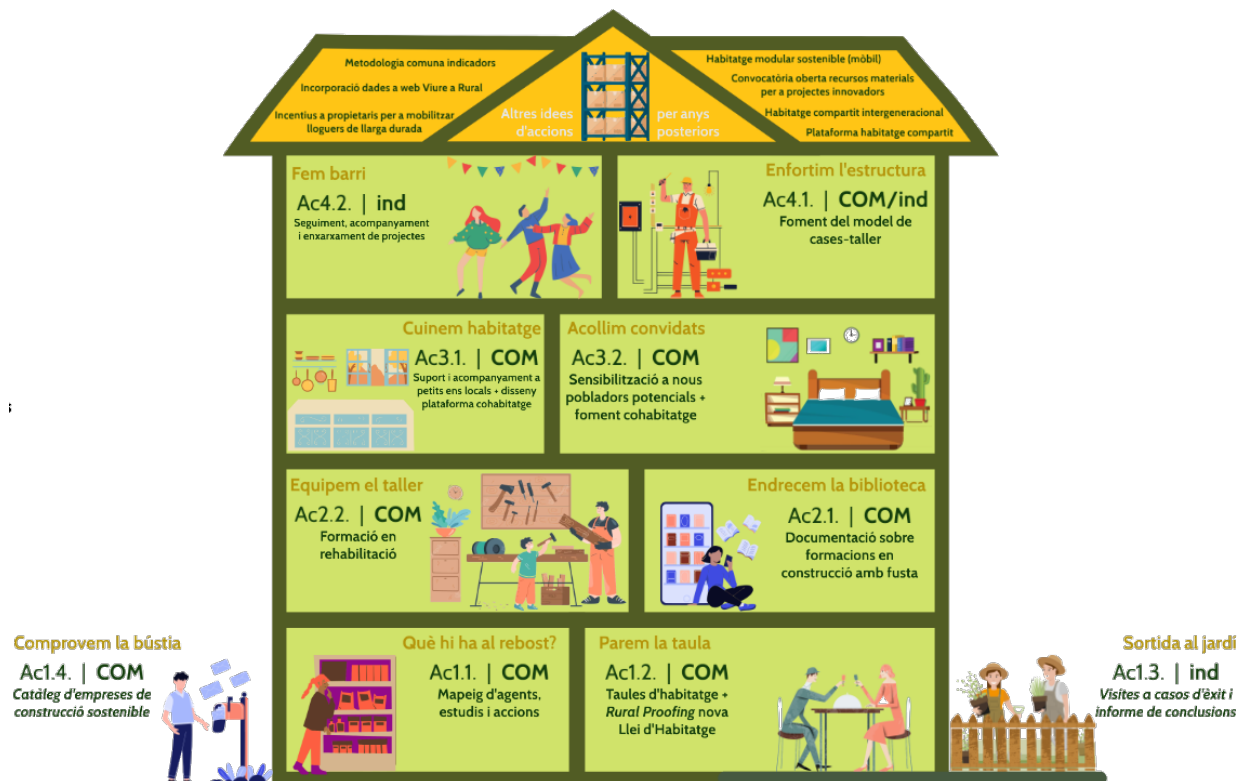
Tal com marca la pròpia metodologia LEADER, la definició d'actius, necessitats i objectius del GAL es realitza mitjançant **processos "d'avall cap amunt"**, amb participació directa de la ciutadania i les entitats del territori, que acaben cristal·litzant en les **Estratègies de Desenvolupament Local (EDL)**. El darrer procés de planificació estratègica es va dur a terme durant l'annualitat 2022, i fixa les **prioritats d'actuació per al període 2023-2027**.

En aquell document, es va fer palesa una de les problemàtiques plantejades de manera més recurrent pels actors locals: **l'accés a l'habitatge en territoris rurals**.

Donat que aquesta situació també s'havia constatat a la resta de territoris LEADER de Catalunya, i havia resultat plasmada en les seves respectives EDL, l'ADRCatCentral va plantejar un **projecte de cooperació entre GAL, anomenat Cal Rural**, per a la promoció de l'habitatge assequible i sostenible en territoris rurals, que va ser aprovat pel DACC, per primer cop, per a l'annualitat 2023-2024 (amb la participació dels 11 GAL catalans).

És en el marc d'aquest projecte on, atesa la recent aprovació de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, es considera rellevant dur a terme una lectura i anàlisi en clau rural (*rural proofing*) d'aquesta norma, per tal de valorar les seves potencialitats i possibles deficiències (si n'hi ha).

Imatge 1. Accions del projecte Cal Rural per a l'annualitat 2023-2024. Elaboració pròpia.



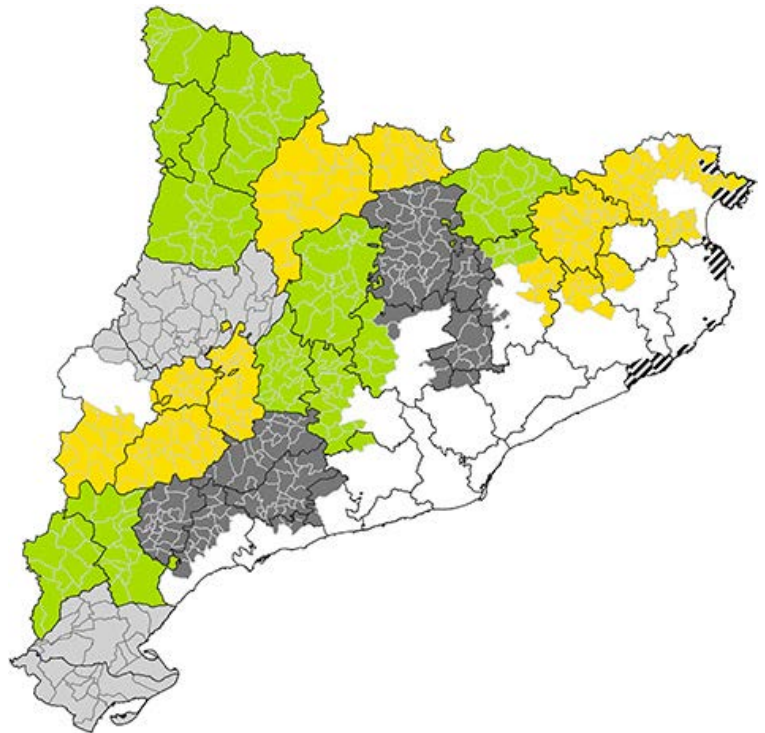
1.2. ARCA I L'AGENDA RURAL DE CATALUNYA

L'Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya (ARCA) és la **xarxa regional** de desenvolupament rural de Catalunya que dona suport i representa als GAL catalans. Va néixer l'any 2010, amb l'objectiu de fer d'altaveu de les accions de cadascun dels GAL i donar-los suport per aconseguir la seva missió: "dinamitzar el món rural i litoral facilitant que les persones que hi viuen puguin tenir nous projectes i oportunitats".

L'Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya (ARCA), en col·laboració amb el DACC, treballa entorn de cinc eixos d'actuació:

- △ **Servei tècnic** de suport als grups GAL.
- △ **Comunicació i difusió** de projectes, bones pràctiques i metodologies.
- △ **Representativitat** i presència de la xarxa catalana en altres estaments.
- △ **Participació** en projectes de desenvolupament rural, litoral i de cooperació.
- △ **Innovació i relleu generacional** rural i pesquer.

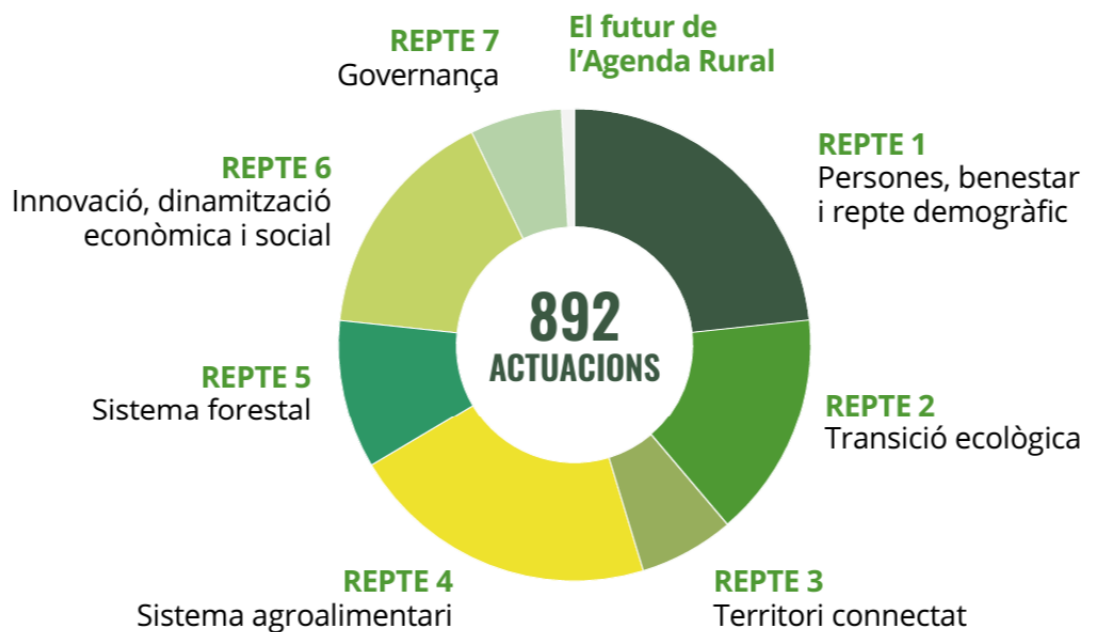
Mapa 2. Grups d'Acció Local i Grups d'Acció Local Pesquers membres. Font: ARCA.



Fruit d'aquesta representativitat i de la seva col·laboració amb el DACC, durant els anys 2021 i 2022, ARCA va ser una de les entitats membres de la **Comissió Redactora de l'Agenda Rural de Catalunya** – impulsada per la Comissió Interdepartamental sobre Despoblament Rural –, que, seguint el marc de referència de la iniciativa del Parlament Europeu per a l'elaboració d'una Agenda Rural Europea, vol fomentar el desenvolupament socioeconòmic, el creixement i la diversificació econòmica, el benestar social, la protecció de la natura i la cooperació i interconnexió amb les àrees urbanes.

Com a resultat del procés participatiu (més de 1.200 persones i més de 350 entitats implicades), es van definir un total de 892 accions, de les quals 277 són prioritàries 59 s'han identificat com a estratègiques. Aquestes accions s'organitzen entorn de **set grans reptes, entre els quals el dret a l'habitatge es troba al número 1: Persones, benestar i repte demogràfic.**

Imatge 2. Reptes de l'Agenda Rural de Catalunya. Font: Agenda Rural de Catalunya (p.65)



A l'eix f del repte 1 (garantir el dret a l'habitatge al món rural), entre d'altres propostes d'actuacions, es fa una **crida específica a reformar la llei d'habitatge**, amb una flexibilització de la normativa per adaptar-la al context rural.

Cal destacar, a més a més, que la Comissió Motora de l'Agenda Rural de Catalunya va acordar crear una **Comissió de treball de Rural Proofing**, que denota la importància concedida a aquest tipus d'anàlisi de normativa en clau rural.

2 PRINCIPALS NOVETATS DE LA NORMA

Per tal d'oferir un context general sobre els continguts i impactes de la Llei, a continuació s'enumeren les principals novetats recollides en aquest text normatiu (encara que no estiguin adreçades, específicament, a territoris rurals).

- Regulació dels “**habitatges assequibles incentivats**”, com a nova figura que vol fomentar la mobilització del parc privat per a ús residencial habitual, mitjançant incentius urbanístics, fiscals o altres determinats per l'administració (article 17).
- Esmert a la **col·laboració publicoprivada** per potenciar la conformació i ampliació d'un **fons d'habitatge assequible** de titularitat privada (article 25).
- Possibilitat de declarar “**zones de mercat residencial tensat**” (per 3 anys, renovable anualment), que permeten posar topalls al preu dels lloguer i afecta, també, a les pròrrogues de contractes (article 18 i disposició final primera, que modifica la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans).
- **Reconeixement d'incentius en l'IRPF per a les persones arrendatàries**, amb reduccions en el rendiment net positiu dels lloguers (diverses intensitats, segons cada cas), en funció d'on s'ubiqui l'habitatge, la renda pactada, les característiques de les persones llogateres i la data de la última rehabilitació de l'edifici (disposició final segona, que modifica la Llei 35/2006, de l'IRPF).
- Major concreció de la definició d'habitatges buits (2 anys desocupat, de manera continuada i sense cap causa justificada; igual que a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge) i **increment dels recàrrecs màxims aplicables a l'IBI per habitatges buits**, fins al 150% (disposició final tercera, que modifica la Llei 2/2004, reguladora de les hisendes locals).
- **Modificacions en la regulació dels desnonaments, les execucions hipotecàries i les subhastes de bens**, en situacions de vulnerabilitat (disposició addicional cinquena, que modifica la Llei 1/2000, d'enjudiciament civil).

3 PUNTS ESPECÍFICAMENT ADREÇATS A TERRITORIS RURALS

A fi de facilitar la identificació d'articles i textos reproduïts de manera literal del text normatiu, cal aclarir que el present anàlisi s'ha basat en el text publicat al BOE núm. 124, del 25 de maig de 2023, i més concretament en la seva [versió en català, publicada al Portal Jurídic de Catalunya](#) (descarregada el 13 de juny de 2024).

3.1. PREÀMBUL

- “També des del punt de vista territorial, s'ha de reconèixer que els desequilibris en l'accés a l'habitatge no es produeixen únicament en els entorns urbans i en les grans ciutats, sinó que **també en el medi rural s'identifica moltes vegades una oferta insuficient d'habitatge disponible en condicions adequades i són necessàries accions encaminades a la recuperació, la rehabilitació o l'adaptació del parc edificatori existent**, que necessiten el suport particular dels poders públics. Així, **es fa necessari que totes les administracions**, en l'exercici de les seves competències sobre habitatge, **garanteixin l'accés a l'habitatge en les àrees rurals**, especialment per als col·lectius vulnerables, impulsin la cohesió territorial i facilitin la lluita contra el despoblament” (apartat I; p. 5).
- “Dins d'aquest marc, els objectius perseguits per la Llei són els següents:
(...) **Facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat** a les persones que tenen dificultats per accedir a un habitatge en condicions de mercat, prestant una atenció especial a joves i col·lectius vulnerables i afavorint l'existència d'una oferta **a preus assequibles i adaptada a les realitats dels àmbits urbans i rurals** (apartat III; p. 7).

3.2. TÍTOL PRELIMINAR (DISPOSICIONS GENERALS)

- Constitueixen **finalitats comunes de l'acció dels poders públics en matèria d'habitatge**, en l'àmbit de les seves competències respectives:

(...) g) **Impulsar la rehabilitació i millora dels habitatges existents**, tant en el parc privat com en els públics, a través de programes i mesures en matèria de sostenibilitat, eficiència energètica i utilització d'energies renovables, habitabilitat, accessibilitat universal, conservació, millora de la seguretat d'utilització i digitalització, afavorint enfocaments integrals i **preveient de manera específica les característiques de l'habitatge en el medi rural**.

(...) q) **Contribuir en l'aplicació de les polítiques d'habitatge a corregir els desequilibris territorials, tant en àmbits urbans i metropolitans com en entorns rurals, que poden estar més afectats per fenòmens de despoblament.**(article 2; p. 19-21).

3.3. TÍTOL I (FUNCIO SOCIAL I RÈGIM JURÍDIC)

No hi ha cap referència específica a territoris rurals.

3.4. TÍTOL II (ACCIÓ DELS PODERS PÚBLICS)

- “La col·laboració de l'Estat en aquestes competències **ha de considerar l'enfocament territorial necessari** de les polítiques en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació, amb l'adopció de mesures per atendre les necessitats d'habitatge **tant en els entorns urbans i metropolitans com en el medi rural, en municipis que puguin estar afectats pel despoblament**, i amb la promoció de programes específics amb habitatges de lloguer social, assequibles i adequats a cada context social, econòmic i territorial.” (article 12.4; p. 30).
- “Per assegurar l'efectivitat de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets pertinents que estableix aquesta Llei, i en el marc del que disposa el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, s'estableixen els **criters bàsics** següents en l'àmbit de l'ordenació territorial i urbanística:
(...) b) Amb la finalitat d'adaptar l'habitatge a la demanda i facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat, **l'ordenació territorial i urbanística** ha de promoure l'aplicació de tipologies edificatòries i de modalitats d'habitatges i allotjaments que s'adaptin a les diferents formes de convivència, habitació i a les exigències del cicle de vida de les llars, **atenent, si s'escau, la casuística del medi rural**. Aquestes actuacions poden ser tant de transformació urbanística com edificatòries, d'acord amb l'article 7 del text refós de la Llei del sòl i

rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (article 15.1; p. 31-32).

- **“En zones rurals subjectes a fenòmens de pèrdua de població, l’habitatge assequible incentivat pot acompanyar el desenvolupament d’estratègies de dinamització social i econòmica, així com la creació d’ocupació i activitat en aquestes zones”** (article 17.3, p.35).
- **“Els plans estatals en matèria d’habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural** estan formats per programes que promoguin i donin suport de manera prioritària a les actuacions següents:
(...) En la identificació de les actuacions anteriors **s’ha d’incorporar una perspectiva territorial que permeti establir mesures específiques** per atendre les necessitats dels diferents entorns territorials i, específicament, les **dels municipis petits afectats per processos d’envelliment o despoblament.**

3.5. TÍTOL III (PARCS PÚBLICS D’HABITATGE)

No hi ha cap referència específica a territoris rurals.

3.6. TÍTOL IV (MESURES DE PROTECCIÓ I TRANSPARÈNCIA)

No hi ha cap referència específica a territoris rurals.

3.7. DISP. ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, DEROGATÒRIES I FINALS

No hi ha cap referència específica a territoris rurals.

4 PUNTS PENDENTS D'APLICACIÓ O DESENVOLUPAMENT REGLAMENTARI

4.1. CONSELL ASSESSOR DE L'HABITATGE

1. *Amb la finalitat d'assegurar la participació dels diferents agents socials en l'elaboració i el desenvolupament de la política d'habitatge, el Consell Assessor d'Habitatge és l'òrgan col·legiat, de caràcter tècnic, assessor i consultiu del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana en matèria de programació estatal de la política d'habitatge.*

Aquest Consell pot estar integrat per representants dels diferents departaments ministerials amb competències relacionades amb l'habitatge, d'associacions empresarials, d'associacions i col·legis professionals, d'entitats financeres, d'associacions del tercer sector, de l'economia social i d'associacions representatives d'interessos afectats per la Llei. També poden formar part del Consell diferents professionals experts en matèria d'habitatge, així com de l'àmbit universitari i de la recerca.

2. *Reglamentàriament, s'ha d'establir la creació del Consell Assessor d'Habitatge, i se n'han de definir la composició, les atribucions i el funcionament (article 26; p. 43).*

El 26 d'abril de 2024, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (MIVAU), va iniciar el tràmit de **consulta pública prèvia** (termini obert fins al 13 de maig de 2024), sobre el projecte de Reial Decret pel qual es crea aquest Consell Assessor.

A la data d'elaboració del present informe, **no hi ha disponible cap esborrany** o versió preliminar del Reial Decret, **que permeti identificar els agents amb representació** en el Consell Assessor d'Habitatge.

4.2. INFORMACIÓ I TRANSPARÈNCIA EN MATÈRIA D'HABITATGE I SÒL

El capítol II del Títol IV, agrupa diversos articles relacionats amb la publicació de dades d'habitatge i sol per part de l'Estat.

- 1. *L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, ha d'elaborar i mantenir actualitzat un **inventari del parc públic d'habitatge de la seva titularitat i dels seus ens adscrits o dependents**, en el qual s'ha d'incloure, almenys, la informació següent:*
 - a) *Identificació dels habitatges que el componen.*
 - b) *Característiques fonamentals dels habitatges.*
 - c) *Situació d'ús d'aquests.*
 - d) *Característiques de les persones o llars usuàries.*
- 2. *Anualment s'ha d'elaborar i publicar a la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, una memòria sobre les característiques del parc públic d'habitatge i la seva utilització, degudament actualitzada, que permeti la conformació d'un mapa de l'habitatge social per facilitar-ne l'accés per part de la ciutadania. Així mateix, s'ha de recollir la informació sobre les actuacions previstes per reforçar el parc d'habitatge social en els propers quatre anys (article 32; pàgines 48-49).*
- 1. *L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència, ha de detallar el **pressupost invertit anualment en els diferents programes de política d'habitatge, a través dels instruments de col·laboració amb les administracions competents**, diferenciant, almenys, en les destinacions de despesa següents:*
 - a) *Ajudes al lloguer d'habitatge dirigides a les persones arrendatàries.*
 - b) *Promoció d'habitatge en lloguer social o assequible.*
 - c) *Promoció d'habitatge subjecte a algun tipus de protecció pública.*
 - d) *Programes d'intermediació en el lloguer.*
 - e) *Ajudes a la rehabilitació edificatòria, diferenciant específicament les que millorin l'eficiència energètica i promoguin la utilització de les energies renovables i l'accessibilitat.*
 - f) *Programes de regeneració o renovació urbana, amb l'especificació de la inversió en actuacions en assentaments i barris d'alta vulnerabilitat, incloent-hi programes de reallotjament.*

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i s'han d'indicar específicament les quanties que, en aquests programes, hagin contribuït a afavorir l'accés al primer habitatge per part dels joves (article 33; pàgines 49-50).

- 1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, i sobre la base dels seus sistemes d'informació i gestió, ha d'oferir informació sobre l'ús i la destinació del parc d'habitatges del seu àmbit territorial, amb indicació, en termes agregats, del nombre d'habitatges o d'immobles d'ús residencial que estiguin habitats per llars i constitueixin la seva residència principal, així com els que s'hagin identificat com a deshabitats o buits dins del seu àmbit territorial, incloent-hi, també de manera agregada, el nombre d'immobles als quals, si s'escau, s'hagi aplicat el recàrrec fiscal que estableix l'article 72 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació de les mesures i accions orientades a l'optimització de l'ús del parc d'habitatge de l'àmbit territorial (article 34; pàgina 50).

- 1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, ha de detallar el nombre de persones i llars inscrites en els registres de demandants d'habitatge habilitats per accedir als diferents programes d'accés a l'habitatge, diferenciant les persones o llars que actualment resideixen en el seu àmbit territorial dels sol·licitants que resideixen en altres àmbits territorials. Així mateix, s'han d'establir les principals característiques socioeconòmiques de les persones i llars demandants d'habitatge a partir de la informació que consti en els registres esmentats.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació de les actuacions efectuades, en curs i previstes per donar resposta a la demanda existent (article 35; pàgina 50).

- 1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, ha de detallar el **sòl disponible de la seva titularitat i dels seus ens adscrits o dependents, que estigui dotat de potencialitat edificatòria residencial** en virtut dels instruments d'ordenació urbanística, i hi ha d'incloure, almenys, la informació següent:
 - a) Nombre d'habitatges, superfície construïda i tipologia edificatòria.
 - b) Situació del sòl en termes d'urbanització.
 - c) Situació en termes de classificació i categorització urbanística, diferenciant entre sòl urbà consolidat, sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat o sectoritzat amb ordenació detallada i sòl urbanitzable delimitat o sectoritzat sense ordenació detallada, o categories equivalents.
- 2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació del sòl integrant del patrimoni públic de sòl, obtingut en compliment el deure legal de cessió que estableix la lletra b de l'article 18.1 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (article 36; pàgines 50-51).

Si bé l'**Observatori d'Habitatge i Sòl** sí que publica un **butlletí anual**, l'edició de 2023 no inclou cap referència als continguts esmentats en aquests articles de la Llei.

Igualment, als apartats de seu electrònica i transparència del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, tampoc **no ha estat possible trobar aquesta informació actualitzada**.

4.3. BASE DE DADES DE CONTRACTES D'ARRENDAMENT

- A través de la disposició addicional primera s'estableix la creació d'una base de dades de contractes d'arrendament d'habitatge, que ha d'estar vinculada als actuals registres autonòmics de fiances de les comunitats autònomes, al Registre de la Propietat i altres fonts d'informació d'àmbit estatal, autonòmic o local, amb l'objecte d'incrementar la informació disponible per al seguiment de les mesures, reforçar la coordinació amb les comunitats autònomes en matèria d'intercanvi d'informació sobre l'habitatge en lloguer, i establir un procés específic de col·laboració amb les comunitats autònomes que hagin avançat en la conformació de sistemes de referència de preus del lloguer en els seus àmbits territorials respectius (apartat III del preàmbul; pàgina 14).

- 1. *Per al desplegament del que preveu aquesta Llei, s'ha de conformar una base de dades de contractes d'arrendament d'habitatge, a partir de la informació continguda en els actuals registres autonòmics de fiances de les comunitats autònomes, en el Registre de la Propietat i altres fonts d'informació d'àmbit estatal, autonòmic o local, amb l'objecte d'incrementar la informació disponible per al desenvolupament del sistema d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge que estableix la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.*
- 2. *S'han de promoure els mecanismes de col·laboració amb les comunitats autònomes i altres organismes i institucions per disposar de la informació veraç sobre els contractes d'arrendament d'habitatge vigents, a través de les dades recollides en els diferents registres autonòmics i estatals, amb l'objecte de fer un seguiment adequat del conjunt de mesures que inclou aquesta Llei i determinar el progrés en el compliment dels objectius d'incrementar l'oferta d'habitatge en lloguer a preus assequibles.*
- 3. *A l'entrada en vigor de la Llei s'ha d'iniciar un procés específic de col·laboració entre el departament ministerial competent en matèria d'habitatge i les comunitats autònomes que hagin desenvolupat sistemes de referència del preu del lloguer en els seus àmbits territorials respectius per assegurar la col·laboració entre sistemes, l'atenció a les especificitats territorials que s'hagin de tenir en compte, així com l'establiment de terminis per agilitzar-ne l'aplicació efectiva (disposició addicional primera; p. 51-52).*

No s'ha trobat cap referència pública de l'existència d'aquesta base de dades. Si ha estat elaborada, **no és possible accedir, com a ciutadà, a les dades obertes**, millorant la informació i la capacitat de decisió de la ciutadania per a l'accés a un habitatge.

No obstant això, val a dir que sí que s'ha habilitat una pàgina web del **Sistema Estatal de Referència de Preus de Lloguer d'Habitatge**, en la qual és possible consultar els preus estimats per a qualsevol habitatge.

5 APARTATS DE DIFÍCIL APLICACIÓ DIRECTA EN TERRITORIS RURALS

5.1. COL·LABORACIÓ ENTRE ESTAT I MEDI RURAL

Com ja s'ha explicat en un apartat anterior, l'article 12.4 de la Llei estipula que l'Estat ha de considerar les peculiaritats de l'habitatge en el medi rural i en municipis que puguin estar afectats pel despoblament.

No obstant això, **en els òrgans de col·laboració i deliberació recollits a la Llei** (com ara el Consell Assessor d'Habitatge, de l'article 26, o el Grup de Treball per a la regulació dels contractes de arrendament d'ús diferent a l'habitatge, de la disposició addicional cinquena), **no es regula que, en la seva composició, s'hagi d'incorporar representació de persones, entitats o institucions que representin la veu d'aquests territoris** de manera específica.

Sense aquesta interlocució indirecta, la col·laboració es fa gairebé impossible, ja que no és viable que l'Administració General de l'Estat contacti, individualment, amb cadascun dels municipis rurals, per conèixer els seus recursos, neguits i necessitats.

5.2. HABITATGE ASSEQUIBLE INCENTIVAT LLIGAT A ESTRATÈGIES DE DINAMITZACIÓ SOCIAL I ECONÒMICA

L'article 17.3 de la Llei, preveu que, en zones rurals subjectes a fenòmens de pèrdua de població, aquesta modalitat d'habitatge pot acompanyar el desenvolupament d'estratègies de dinamització social i econòmica, així com la creació d'ocupació i activitat.

En molts casos, els municipis purament rurals tenen poca població, la qual cosa condiona els recursos humans, materials i econòmics a disposició dels seus Ajuntaments. Això, a la pràctica, dificulta enormement el disseny i desenvolupament de nous processos de planificació estratègia, **a no ser que se'ls hi ofereixi un suport (econòmic o material) extern, addicional.**

5.3. RECAPTACIÓ D'INFORMACIÓ DE GRANS TENIDORS

D'acord amb l'article 19 de la Llei, correspon a "les administracions públiques competents en matèria d'habitatge" exigir als grans tenidors (en zones de mercat residencial tensat) informació sobre l'ús i la destinació dels habitatges de la seva titularitat dins d'aquell territori.

Això, en primer lloc, planteja una **qüestió d'arrel, respecte de si les administracions locals són competents en matèria d'habitatge**, de manera genèrica, ja que la Llei Reguladora de Bases del Règim Local (7/1985), modificada per la Llei de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local (27/2013), recull una descripció vaga d'aquesta competència: "El Municipi exercirà en tot cas com a competències pròpies, en els termes de legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, en les següents matèries: a) [...] Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública, amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació".

Adicionalment, i en cas que es consideri la competència municipal en aquest àmbit, aquesta nova tasca pot resultar de difícil aplicació pràctica per part d'entitats locals rurals (especialment, tenint en compte que aquesta informació hauria d'actualitzar-se de manera periòdica), degut a la **limitació de recursos al seu abast**, com ja es comentava al punt anterior.

6 ASPECTES RELLEVANTS AL MÓN RURAL, NO CONTEMPLATS A LA NORMA

6.1. ALLOTJAMENTS D'ÚS TURÍSTIC

La disposició addicional cinquena parla de la creació del grup de treball per a la regulació dels contractes d'arrendament d'ús diferent del habitatge (la qual cosa, implícitament, fa referència als habitatges d'ús turístic [HUT]), però **la Llei no recull cap regulació ni actuació específica adreçada a evitar que el parc d'habitatges per a primera residència es traslladi al mercat turístic**, reduint l'oferta efectiva i incrementant, significativament, el preu dels lloguers.

Aquesta situació afecta a molts municipis rurals (especialment, a aquells ubicats en zones de gran afluència turística), i suposa un gran obstacle tant per a l'arrelament dels seus habitants com per a l'atracció de nous pobladors.

6.2. ALLOTJAMENTS DE SEGONA RESIDÈNCIA

Sense arribar a tenir la consideració d'habitatges buits, en molts municipis hi ha un important percentatge del parc d'habitatges en territoris rurals que es destina a **usos vacacionals molt esporàdics per part dels seus propietaris**.

Aquest tipus d'habitatge no pot ser tractat igual que HUT, ja que **no hi ha un interès lucratiu (ni especulatiu) associat**, però sí que tenen un impacte en la mobilització d'habitatge i, consegüentment, en el preu de compra i lloguer en aquests territoris.

6.3. ELS HABITATGES AÏLLATS O DISSEMINATS

Una part del parc d'habitatges en territoris rurals es correspon amb cases o masos disseminats (fora d'un nucli de població). Habitualment, aquests immobles són **de grans dimensions i, sovint, tenen associats altres terrenys no urbanitzables en el seu entorn**, característiques, totes dues, que **incrementen el seu valor de mercat**, i alhora **difículten el seu manteniment** i rehabilitació per part dels propietaris.

Aquestes característiques pròpies, han ocasionat que molts d'aquests habitatges mostrin un **alt grau de degradació**, requerint intervencions integrals i estructurals per poder complir amb tots els requisits de seguretat i confort actuals.

Des del medi rural, es reclamen algunes intervencions específiques per part de l'Administració, que puguin millorar aquesta situació, però la Llei no en recull cap.

7 CONCLUSIONS I RECOMANACIONS

7.1. DONAR VEU A LES ENTITATS LOCALS

És necessari **preveure mecanismes de participació (directa o indirecta) de l'àmbit del municipalisme (i, més concretament, del ruralisme)**, en els processos de presa de decisions en l'àmbit de l'habitatge, ja que són l'escala administrativa amb millor coneixement de la realitat a escala local, i la que ha de fer esforços més significatius (en relació a la seva disponibilitat de recursos humans i econòmics) per promoure la mobilització d'habitatge en els seus territoris.

En cas d'optar per la participació indirecta (davant la dificultat de coordinar la participació de totes les entitats locals, a títol individual), es proposa sumar al Consell Assessor de l'Habitatge a ens representatius, com ara, a mode d'exemple:

- [Federación Española de Municipios i Provincias.](#)
- [Red Española de Desarrollo Rural.](#)
- [Asociación Española de Municipios de Montaña.](#)

En aquest sentit, val a dir que el [Decret 103/2002, de 19 de març, pel qual es determina la composició del Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya](#), així com sí que preveu la participació de quatre persones en representació dels municipis catalans, designats per les seves entitats representatives.

Igualment, altres Comunitats Autònomes, que també compten amb aquest Consell, com [Extremadura](#), [Comunitat Valenciana](#) o [Galícia](#), també compten amb representació municipal al seu si.

No obstant això, ni Catalunya ni cap altra regió contemplen, de manera expressa, la representació del món rural en els seus consells assessors d'habitatge.

7.2. CONCERTACIÓ DE SERVEIS SUPRAMUNICIPALS

Com s'ha comentat amb anterioritat, per als petits municipis rurals resulta complicat poder incidir de manera directa en la realitat de l'habitatge, degut a la seva manca de recursos.

Per aquesta raó, seria convenient promoure la **concertació o mancomunació d'aquestes tasques a escala supramunicipal, per part de Consells Comarcals o altres òrgans públics** (Oficines Comarcals d'Habitatge, Oficines Comarcals de Transició Energètica...), a les quals caldrà **dotar de recursos addicionals** per poder assumir aquestes funcions amb garantia d'eficàcia i eficiència.

En aquest sentit, s'hauran de tenir en compte les **especials característiques dels territoris rurals**, i en especial la dispersió de la població i la major taxa d'envelliment, de manera que es pugui assegurar el servei a tota la ciutadania del territori, sense cap tipus de discriminació.

7.3. REGULACIÓ D'HABITATGES TURÍSTICS I SEGONES RESIDÈNCIES

Una de les reflexions més compartides pels agents que fomenten l'accés a l'habitatge en territoris rurals, és el fort impacte d'aquest tipus d'immobles en el parc d'habitatges de primera residència (tant pel que fa a l'oferta disponible, com al preu de lloguer i compra).

Es considera imprescindible regular, doncs, aquesta temàtica, amb mesures com, per exemple, **afegir-hi un nou tipus de “zona de mercat residencial tensat”, a les 2 ja existents, basada en el percentatge d'habitatges d'ús turístic (i de segona residència) sobre el total del parc d'habitatges del municipi**. D'igual manera que, actualment, la llei preveu especificitats en aquests territoris (com la possibilitat de topiar els preus de lloguer o la modificació del procediment de pròrroga), aquesta nova regulació podria incidir en l'obligatorietat de llicència urbanística prèvia per als HUT, així com en el règim de concessió o renovació d'aquestes llicències.

En aquest sentit, cal comentar que el [Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic](#), sí que preveu aquesta obligació de llicència prèvia en “municipis amb problemes d'accés a l'habitatge” (similar a les “zones de mercat residencial tensat” de la Llei 12/2023) o que estiguin “en risc de trencar l'equilibri de

l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic" (fixant el llindar en 5 o més HUT per cada 100 habitants). A més, limita les llicències, a tots els municipis, a un màxim de 10 HUT per cada 100 habitants.

Per una altra banda, es fa palesa la necessitat d'un **major control sobre l'habilitació legal per oferir aquests habitatges amb ús turístic, mitjançant la intervenció d'administracions supramunicipals**, ja que molts d'ells no compleixen amb aquest requisit previ, dificultant la intervenció per part dels petits municipis.

7.4. DADES OBERTES I ACCESSIBLES

Si bé la Llei preveu la publicació de diverses dades relacionades amb el sector de l'habitatge, i la seva actualització anual, aquestes no es troben encara disponibles al conjunt de la ciutadania, per a la seva consulta.

Més enllà del compromís d'aquest requisit legal, i per tal de facilitar una diagnosi més acurada de la realitat del sector i dels reptes dels àmbits rurals, **es recomana que, en tots els informes i memòries elaborats, es recullin** de manera expressa, complementàriament a les dades generals, **les estadístiques dels petits municipis rurals** (per exemple, fins a 5.000 habitants).

Adicionalment, encara que la Llei indica que aquesta informació estarà disponible a la seu electrònica del Ministeri, també es prega que sigui **fàcilment accessible per al conjunt de la població**, mitjançant accessos directes a la pàgina d'inici del web del Ministeri o d'altres administracions públiques amb competències en habitatge.