# 1. HABITATGE

La crisi de l'habitatge és avui una de les principals expressions de la desigualtat. El preu del lloguer i de la compra condiciona la vida de la majoria: obliga a les famílies a destinar una part excessiva dels ingressos a sostre, expulsa veïnat dels barris on ha construït la seva vida, i no permet que els joves es puguin emancipar. No és un problema individual ni es resoldrà només amb ajuts puntuals o apel·lant al mercat o desplaçant a la ciutadania cap a les perifèries de les ciutats o altres territoris. És una qüestió de drets, de redistribució de poder i de prioritats públiques.

La gran majoria de la ciutadania ha situat de nou l'habitatge com una de les principals preocupacions. Arran del cas de l'Olga a l'Hospitalet i de la Mari Carmen a Madrid, la mobilització ciutadana s'ha deixat sentir a les places del conjunt de l'Estat amb una crida unànime per mesures i propostes urgents sobre l'estabilitat dels lloguers, la protecció davant els desnonaments, la regulació dels lloguers temporals i l'ampliació del parc assequible. Però les mesures d'emergència, per necessàries que siguin, han d'anar acompanyades també d'una transformació estructural i sostinguda. Les garanties no poden dependre de la conjuntura ni quedar bloquejades per la manca d'acords polítics: calen normes efectives, pressupost estable i compromisos a llarg termini.

La societat espanyola en general i el sector públic en particular tenen una missió: desenvolupar un sistema d'habitatge com un pilar més del seu estat del benestar, convergint així amb Europa. I això significa desenvolupar un servei públic d'habitatge i una normativa que eviti l'especulació, protegeixi els residents i garanteixi la funció social de la propietat, fent efectiu el dret a l'habitatge mitjançant el diàleg social.

L'habitatge és una prioritat central del projecte de país. Defensem que viure en una llar digna i assequible sigui un dret real, no un privilegi condicionat pels ingressos o pel patrimoni familiar. Això exigeix actuar en quatre fronts alhora: protegir les persones llogateres i les famílies en situació de vulnerabilitat; frenar l'especulació i els usos que expulsen l'habitatge residencial; ampliar de manera decidida el parc públic i assequible i rehabilitar els edificis sense expulsar-ne el veïnat.

L'Estat ha d'assumir la responsabilitat que li correspon, amb inversió suficient i plurianual, i treballar coordinadament i de manera àgil amb la Generalitat de Catalunya i els municipis. Els ajuntaments són l'administració més propera a les situacions d'emergència, però no poden afrontar sols una crisi estructural. Cal finançament, patrimoni públic mobilitzat, eines jurídiques i objectius mesurables. La política d'habitatge ha de posar la vida de la gent per damunt dels interessos d'uns quants.

El proper 29 de novembre tindrem un plebiscit sobre si l'habitatge és un dret garantit i els poders públics tenen l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per fer-ho efectiu o si deixem l'habitatge en mans del mercat, com un actiu més, que permet centrifugar rendes de les llogateres cap als rendistes, incrementant cada cop més la desigualtat i la concentració d'habitatges cada cop en menys mans.

## *1.1 L'habitatge és un dret, no un negoci*

- **Una inversió pública a l'altura de l'emergència.** Invertir sostingudament, durant 10 anys i amb objectius verificables, almenys l'1% del PIB (actualment, uns 16.000 milions d'euros a l'any). Aquesta inversió ha de destinar-se a la construcció, compra, expropiació, mobilització dels habitatges buits, cessions i rehabilitació d'habitatge per generar un veritable parc de lloguer protegit, social i assequible de més 1,5 milions d'habitatges protegits (150.000 habitatges per any de mitjana). Sense una inversió important i constant, no serà possible fer créixer el parc d'habitatge protegit de lloguer social i assequible per situar-lo a l'alçada d'Europa i crear una veritable infraestructura pública d'habitatge com la sanitat o l'educació. També ha de garantir un finançament estable per a les comunitats autònomes i els municipis, amb mecanismes públics.
- **Cap desnonament de persones vulnerables sense una alternativa habitacional.** Aturar tots els desnonaments per motius econòmics que puguin conduir a la pèrdua de l'habitatge. Cap família hauria de perdre casa seva sense una resposta pública efectiva.
- **Programa de Protecció per a arrendataris vulnerables**. Permetrà facilitar l'accés a lloguers socials en el mercat lliure a les persones víctimes de violència masclista, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de sensellarisme i altres persones especialment situació de vulnerabilitat, inclosos suposats de vulnerabilitat sobrevinguda, mitjançant ajudes directes al lloguer i a les despeses de subministraments i comunitat de fins al 100% de la renda del lloguer i d'aquestes despeses. Es destinaria a això un 0,10% del PIB i podria beneficiar a 500.000 famílies.
- **Desenvolupar un sistema estatal d'atenció a les persones en risc de desnonament i sensellarisme**, involucrant tant a l'administració de l'Estat com a les administracions autonòmiques i locals. Per a això, es prendrà com a referència l'actual Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència (SAAD), sobre la base del qual s'establirà un esquema de finançament comú, així com un sistema comú d'atenció a les situacions en risc de desnonament i de sensellarisme amb protocols que garanteixin l'atenció immediata davant aquestes situacions.
- Aprovarem una llei estatal del dret a la llar i d'erradicació del sensellarisme, perquè el 2030 ningú no dormi al carrer. Garantirà un allotjament digne d'urgència en 24 hores i una solució estable en sis mesos, i hi haurà una reserva mínima del nou parc públic per a programes de sortida del sensellarisme.
- Consolidar amb caràcter permanent les mesures del Decret Mari Carmen garantint **la suspensió dels desnonaments en situacions de vulnerabilitat, la pròrroga dels contractes de lloguer i la limitació de les actualitzacions anuals de les rendes,** per assegurar l'estabilitat residencial i evitar augments abusius dels lloguers.
- **Garantir el lloguer social obligatori** per a les persones jurídiques quan les famílies es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica i no disposin d'una alternativa habitacional a les zones tensionades, establint l'obligació d'oferir un contracte de lloguer social amb una durada mínima de set anys, per prevenir els desnonaments i garantir el dret a l'habitatge.

- **Defensa jurídica gratuïta i especialitzada.** Garantir l'assistència jurídica gratuïta especialitzada per a les persones llogateres i per a qui estigui en risc de perdre casa seva. Creació de jutjats especialitzats per en conflictes relacionats amb el dret a l'habitatge.
- Convertir el dret a l'habitatge reconegut a la Constitució en un **dret exigible davant les institucions**, tal i com recomana el Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de l'ONU.
- Reforçar la defensa legal dels llogaters i llogateres davant els abusos, modificant la llei d'enjudiciament civil per incloure com a causa d'oposició l'existència de clàusules abusives, així com desenvolupar reglamentàriament la llei d'arrendaments urbans per establir un règim sancionador aplicable a aquells supòsits en els que es contravingui la normativa.

## *1.2 Lloguers estables i protecció davant l'especulació*

- **Contractes estables i seguretat per a les llars:**
  - Establir el contracte indefinit o les renovacions automàtiques com a contracte per defecte per als habitatges de lloguer.
  - Reduir per llei els preus dels lloguers i reforçar els mecanismes de regulació del mercat, rebaixant un 30% l'índex de referència dels preus del lloguer per garantir habitatges assequibles i facilitar l'accés a una llar digna.
  - Crear un pla d'ajuts al pagament del lloguer, suficientment dotat i gestionat de manera coordinada per les comunitats autònomes i els ajuntaments, que garanteixi l'accés i la permanència a l'habitatge de les persones i famílies amb dificultats econòmiques, mentre no s'assoleixi un parc d'habitatge destinat a polítiques socials equivalent al 20% del total d'habitatges principals.
- **Una carta de drets per a les persones llogateres.** Proposem aprovar una Carta estatal de drets de les persones llogateres i reconèixer capacitat jurídica a associacions i sindicats de llogateres per intervenir en la negociació col·lectiva amb propietaris, processos legislatius, plans públics d'habitatge.
- **Declarar el dret a l'habitatge com a dret subjectiu exigible davant l'Administració.** Fins ara les administracions han tractat el dret a l'habitatge com l'obligació de destinar alguns recursos a aquest àmbit, tot i que aquests hagin estat insuficients. Cal, doncs, exigir una obligació de resultats, és a dir, assegurar-se que els recursos que es destinen a l'àmbit del dret a l'habitatge siguin suficients per garantir un mínim habitacional a tota la població, començant per les famílies o persones més vulnerables. El conjunt d'activitats vinculades al proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es declararan serveis d'interès general, i tots els ciutadans i ciutadanes que ho necessitin podran exercir accions administratives i judicials per exigir-ne el compliment, tal com ja preveu la Llei del dret a l'habitatge del 2007 de Catalunya.

- Promoure els canvis legals necessaris perquè l'accés a l'habitatge sigui un dret exigible i la ciutadania pugui demanar, en cas d'incompliment, la tutela judicial efectiva.
- Declarar serveis d'interès general el conjunt d'activitats vinculades al proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials.

- **Reforçar els mecanismes de regulació i control de lloguers**
  - Creació d'un registre Estatal de fiances dels contractes de lloguer, en coordinació amb els registres de les CCAA que ja en disposen.
  - Creació d'una Agència Estatal de l'Habitatge (AEV) encarregada del control del mercat de l'habitatge.
  - Reformar la Llei estatal pel dret a l'habitatge per reforçar la regulació del mercat immobiliari, ampliar la protecció de les persones llogateres i garantir l'accés a un habitatge digne i assequible.
  - Revisar els criteris per a la declaració de ZMRT en base a l'experiència dels primers 3 anys a Catalunya i a la Llei d'Habitatge. S'ha de limitar el preu màxims dels lloguers d'habitatge habitual a un màxim resultant de la mitjana del 25% de la renda neta mitjana per llar de cada secció censal i el valor superior del rang de valors fixat en el Sistema Estatal de Referència de Preus de Lloguer d'Habitatge.
  - Modificar el termini de revisió de les ZMRT perquè la revisió es faci cada 3 anys sempre i evitar que després de la primera declaració, la revisió sigui anual.
  - Vetllarem, amb les administracions competents, pel compliment d'un règim sancionador clar.

## *1.3 Ampliació del parc públic i assequible. Creació del sistema públic d'habitatge*

Cal construir una infraestructura pública d'habitatge que ens situï al nivells dels països europeus més avançats. Com a mínim cal arribar a l'objectiu de Pla Territorial de l'habitatge de Catalunya que marca tenir un parc d'habitatges destinat a polítiques socials del 15% l'any 2044.
Per assolir aquest objectiu a 10 anys vista apostem per construir un ecosistema de promoció d'habitatge on el sector públic sigui el motor, on les entitats sense ànim de lucre (fundacions i cooperatives en cessió d'ús) tinguin un paper important, i on els privats amb lucre limitat també puguin jugar un paper.
Tot el parc d'habitatges protegits ha de ser de qualificació permanent, tant si la promoció és pública o privada.

- **Construcció de 500.000 habitatges** en sòls públic o de reserva per HPOs, mitjançant empreses públiques, entitats sense ànim de lucre i privats amb lucre limitat, el 50% com a mínim de lloguer i la resta en tinences intermitges o cessió d'ús.
- Industrialització per accelerar la promoció.

- Compra per **tanteig i retracte de 600.000 habitatges**. Establir el dret de tanteig i retracte en favor de les administracions públiques dels habitatges provinents d'execucions hipotecàries, dels habitatges que siguin propietat de grans tenidors i dels edificis sencers.
- **Reglamentar l'adquisició d'habitatge privat per part de l'Estat per a dedicar-les al lloguer social** mitjançant la modificació de la llei pel dret a l'habitatge, dotant a l'administració de l'Estat de la potestat de l'exercici del dret de tanteig i retracte en determinats suposats, com, per exemple, en l'adquisició preferent d'edificis sencers en ZMRT. Es dedicaria a aquesta rúbrica un 0,35% del PIB durant els pròxims dotze anys i permetria adquirir 35.000 habitatges anuals per a destinar-les al parc públic (420.000 habitatges en total).
- Aprovació d'una **Llei d'Expropiació** a propietaris privats amb més de 1.000 habitatges en la primera fase, de 700 habitatges en la segona i de 50 habitatges en la tercera. Només els primers acumulen un total de 360.000 habitatges. Aquest exercici expropiatori es basarà en criteris objectius que permetin identificar als grans tenidors a través del registre elaborat a aquest efecte per l'AEV. Afectaria entitats com CaixaBank que té uns 22.000 immobles arrendats, seguit del fons voltor Blackstone, amb 19.600. Només amb aquestes dues entitats, l'empresa pública Casa 47 disposaria de més de 40.000 habitatges per a assegurar una adequada política pública d'habitatge. Es dedicarà un 0,35% del PIB durant els pròxims dotze anys i permetria adquirir 40.000 habitatges cada exercici (480.000 habitatges en total).
- **Cessió de 100.000 habitatges** a les diferents administracions públiques per part dels bancs i altres grans tenidors. I mobilitzar els habitatges buits amb un programa d'ajuts a la rehabilitació.
    - Mobilització de l'habitatge buit en zones tensionades a través de programes d'intermediació de lloguer segur i garantit i mitjançant suport a rehabilitació d'habitatges amb fons públics gestionats per agències públiques municipals i autonòmiques. Augment progressiu de la fiscalitat sobre els habitatges buits per incentivar que se cedeixin per a la seva gestió a aquestes agències públiques.
    - FA: Crear un Registre Estatal d'Habitatges buits.
- **Finançament**: Crèdits ICO a llarg termini, capital públic, social i privat lucre limitat, cessió de sòl o drets de superfície, ingressos lloguers.
- Impulsarem un Pla Estatal d'Habitatge Rural i Repoblament per rehabilitar habitatges buits, mobilitzar el parc residencial desocupat i ampliar l'oferta de lloguer assequible als municipis rurals.
- Facilitarem finançament als ajuntaments perquè transcorreguts els terminis de la llicència o del pla sense edificar, l'Ajuntament pugui incoar un expedient, declarar l'incompliment del deure d'edificar i pugui dur a terme l'expropiació forçosa dels sòls en poder dels especuladors abonant el preu just (calculat conforme a l'estat i càrregues del sòl) per a destinar a habitatge públic amb lloguers assequibles.
- Permetrem que les comunitats autònomes destinin el 20% del deute que se'ls condoni a crear i ampliar el seu parc públic de lloguer assequible, flexibilitzant per a això les seves regles fiscals
- Modificarem les regles fiscals perquè els ajuntaments puguin destinar íntegrament els seus romanents a l'ampliació del seu parc públic d'habitatges de lloguer assequible.

## *1.4 Prohibir l'especulació complint el mandat constitucional i posar en marxa una fiscalitat que premiï la funció social de l'habitatge*

- Prohibir la compra d'habitatge que no sigui per viure a zones tensionades, seguint el model dels Països Baixos. Cap persona sense casa. Cal evitar l'acaparació dels habitatges en poques mans i facilitar la compra de qui vol accedir al seu primer habitatge. Per això només es permetrà compra un habitatge si és per viure o perquè visqui una familiar fins a segon grau o per a una segona residència a un municipi diferent. En el cas de la compra d'edificis sencers, es permetrà la compra, però s'hauran de destinar íntegrament a lloguer de residència habitual i permanent i els inquilins que visquin tindran una renovació automàtica del seu contracte de lloguer.
- Acabar amb els lloguers turístics il·legals i prohibir/limitar el lloguer turístic i altres usos dels habitatges diferents als de residència habitual i permanent.
- Elevar la fiscalitat estatal dels pisos turístics per retallar-ne dràsticament la rendibilitat. Després d'haver elevat l'IVA al 10% a l'últim Reial decret llei del govern, incrementar-ho fins al 21%.

Canviar les regles del joc fiscals:

- Eliminar bonificacions IRPF lloguers per sobre índex de preus. Acabar amb l'actual desgravació genèrica del 50% de l'IRPF i establir una escala de desgravacions en funció de les baixades de preus respecte a l'índex.
- Eliminar els beneficis fiscals de les SOCIMIS. Cap benefici fiscal per a qui no fa lloguer assequible o social.
- IVA reduït al 4% per a la promoció d'habitatge protegit de lloguer, en cessió d'ús o tinences intermitges.
- Modificar l'ITP per poder incrementar-ho als Grans tenidors.
- Eliminació de l'IVA i l'ITP a la compra del primer habitatge, increment del 200% a la compra del segon habitatges, i del 1000% a partir del tercer habitatges.
- En l'IRPF i en l'impost de societats suprimir en el càlcul dels seus rendiments la deductibilitat de les despeses financeres, d'amortització i de millora de l'habitatge turístic en zones tensionades i elevar al 20% la imputació de rendes immobiliàries en l'IRPF durant els períodes en els quals no estiguin ocupades.

Calen noves càrregues impositives amb destinació finalista per a construir el sistema públic d'habitatge, per això proposem:

- Impost per l'acumulació d'habitatges en mans d'empreses o persones físiques a partir de 4 habitatges. Impost del 10% del valor cadastral dels immobles, que no es pagaria si els habitatges es posen en lloguer de residència habitual i permanent a preu assequible.
- Creació d'un impost de Participació dels Empresaris en l'Esforç de Construcció. Seria una contribució obligatòria de determinades empreses, vinculada a la massa salarial, que es destina a finançar habitatge assequible i ajuts a l'habitatge. Model francès.

## *1.5 Establir un procediment de segona oportunitat que permeti liquidar el deute hipotecari i, si cal, fer la reducció ordenada de tots els deutes que afecten les persones i famílies*

El Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer, aprovat pel PP i anomenat mecanisme de segona oportunitat, reducció de mesures financeres i altres mesures d'ordre, ha estat una veritable estafa que no ha resolt el problema del deute que moltes famílies arrosseguen un cop han perdut el pis. S'ha d'establir un procediment ràpid i econòmic que permeti liquidar i, si cal reduir tots els deutes que afecten persones i famílies quan siguin sobre el domicili habitual. En aquest sentit, cal ampliar a tot l'Estat les mesures que preveu la Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, aprovada al Parlament de Catalunya. A banda d'això, cal garantir que les persones que signin una dació en pagament relativa al seu habitatge habitual, liquidin la totalitat del deute i tinguin una opció de reallotjament en lloguer social.

Per això proposem:

- Establir un procediment extrajudicial per resoldre situacions de sobre endeutament. En cas de falta d'acord, s'iniciaria un procediment judicial.
- Alliberar del deute també les persones fiadores, sempre que tinguin amb la persona deutora una relació de parentiu o de consanguinitat o afinitat fins a tercer grau.
- Possibilitar l'aturada dels processos d'execució hipotecària i desnonament en qualsevol moment mitjançant la consignació de les quotes vençudes.
- Programa d'Erradicació dels desnonaments per hipoteques de primer habitatge mitjançant el qual l'Estat es faria càrrec de l'habitatge i la hipoteca, incorporant l'habitatge al parc públic i la família continuaria en la mateixa amb un lloguer social relacionat amb els seus ingressos. El cost d'aquest programa segons les estimacions de desnonaments realitzats el 2025 ascendiria al 0,10% del PIB i incorporaria un màxim de 20.000 habitatges anuals al parc d'habitatge públic.
- Programa de Protecció als deutors hipotecaris davant les pujades dels tipus d'interès. S'establirà una deducció de fins a 300 euros al mes en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) en forma de "impost negatiu" (similar a la prestació per maternitat). Podrien sol·licitar-la els qui tinguessin ingressos de la seva unitat familiar de fins a tres vegades l'IPREM (indicador públic de renda d'efectes múltiples), és a dir, 21.600 euros anuals i la seva quota hipotecària superi el 40% dels ingressos nets de la llar. El programa podria beneficiar a 1 milió de famílies hipotecades i el cost anual ascendiria al 0,10% del PIB.
- Instaurar l'obligatorietat d'acceptar la dació en pagament en procediments d'execució de deutes hipotecaris vinculats a l'habitatge habitual amb alliberament del deute que teòricament pugui sobrepassar el valor de l'habitatge objecte d'execució.

- Establir una portabilitat real per a les hipoteques entre entitats, abordar les clàusules abusives als contractes hipotecaris (REDAL, IRPH, multidivisa, etc…) i introduir una hipoteca a tipus fix regulada.

## *1.6 Rehabilitar sense expulsar el veïnat*

La rehabilitació ha de millorar els edificis i la vida dels barris, reduir la pobresa energètica i garantir l'accessibilitat, sense provocar expulsions ni gentrificació. Cal finançar actuacions integrals d'eficiència energètica, climatització i accessibilitat, prioritzar els barris vulnerables i donar suporta les persones llogateres i a les comunitats de propietaris perquè les obres no comportin desplaçament residencial.

- Rehabilitació integral de 2,5 milions d'habitatges en 10 anys. Pla d'Adaptació Energètica dels habitatges per a reduir les seves necessitats energètiques a la meitat. La inversió pública es desenvoluparà de manera directa en la rehabilitació de 250.000 habitatges anuals pertanyents a famílies vulnerables (2.500.000 en total del Pla). El compromís és l'adaptació i millora del parc d'habitatges en un horitzó de deu anys, incloent-hi el 80% del cost d'aquesta actuació dins del Pla d'Ocupació Garantida. Aquesta rehabilitació ha de contemplar l'eficiència energètica, la rehabilitació d'interiors i espais comuns, les barreres arquitectòniques i la regeneració urbana.
- Establir un fons específic per a barris d'alta complexitat o amb una elevat grau de vulnerabilitat.
- Inscriure com a càrrega registral les ajudes a la rehabilitació per tal de ser retornades en cas de compra-venda.
- Condicionar les ajudes a la rehabilitació a l'ús obligatori d'habitatge principal sotmès a la limitació de rendes.
- Definir i impulsar Àrees de Rehabilitació Estratègica als municipis, que a més de l'acondicionament dels habitatges existents vetllin per la recuperació d'habitatges buits i la climatització dels teixits amb nous habitatges.
- Posada en marxa d'una Comissió d'investigació parlamentària que analitzi la gestió des de 2012 de la Sareb i depuri les responsabilitats polítiques d'una gestió que ens ha costat fins ara 15.000 milions de diners públics i assumir 35.000 milions d'euros de deute públic.
- Elevar els ajuts estatals a la rehabilitació parcial o integral d'edificis residencials, o susceptibles d'ús residencial, de titularitat pública o privada, condicionant l'ajut a la intensificació de l'ús residencial (increment del nombre d'habitatges sobre el mateix sostre o per reconversió d'usos) i a la qualificació urbanística d'almenys un 50% del sostre total com a habitatge amb algun règim de protecció pública de vigència indefinida.
- Atesa la difícil situació que el mercat lliure de l'habitatge aboca a persones grans a no poder fer front als increments de lloguers, i l'accés de les persones joves, regularem el mercat limitant els augments de lloguer. Per altra banda, dedicarem un mínim de l'obra de protecció oficial a cobrir aquestes necessitats i construirem habitatge amb serveis de gestió pública per aquests col·lectius.