

MOCIÓ PER A L'APLICACIÓ EFECTIVA DEL LÍMIT DE PREUS DEL LLOGUER A MONTCADA I REIXAC

Exposició de motius:

El mercat de lloguer a Catalunya viu una situació de tensió continuada que afecta directament la vida quotidiana de moltes persones. Segons dades recents, gairebé quatre de cada deu llars en règim de lloguer han de destinar més del 40% dels seus ingressos a pagar la renda. Aquesta situació compromet la capacitat d'estalvi, l'estabilitat residencial i, sovint, l'accés a altres drets bàsics com l'educació, la salut o l'alimentació.

Les causes d'aquest desequilibri són conegudes: una demanda creixent —per efecte del creixement demogràfic i del canvi en l'estructura de les llars— i una oferta insuficient d'habitatge assequible. Una part important del parc de lloguer està en mans d'actors privats, sovint sense prou supervisió pública, cosa que ha afavorit pràctiques poc transparents o contràries a la normativa. Tot plegat ha derivat en un mercat del lloguer cada cop més tensionat, amb increments de preus sostinguts i amb pràctiques que, en alguns casos, s'allunyen del marc legal i de la transparència necessària.

Per donar resposta a aquesta situació, el Parlament de Catalunya i el Govern han impulsat diverses mesures legals en els darrers anys. Una de les més importants és la declaració de zones de mercat residencial tensat, prevista per la Llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, i desplegada a Catalunya a través de la Resolució TER/800/2024, que declara com a tals 140 municipis del país, entre ells **Montcada i Reixac**. En aquestes zones, els contractes de lloguer han de respectar uns límits màxims de renda vinculats a l'índex de referència aprovat pel Ministeri.

Però perquè aquestes mesures siguin efectives, cal garantir-ne el compliment. En aquest sentit, el Decret Llei 1/2025, aprovat pel Govern de la Generalitat, reforça el marc normatiu per evitar que aquestes limitacions siguin esquivades o ignorades.

Ho fa establint:

- **Obligació de transparència en la informació:** les persones propietàries i les immobiliàries han de fer constar de manera clara, tant en els anuncis com en les ofertes i els contractes, el preu de lloguer que correspon segons l'índex de referència, la darrera renda abonada i, si escau, si la propietat és considerada gran tenidor.
- **Règim sancionador específic:** es preveuen sancions per superar els límits legals de renda, per falsejar la finalitat del contracte —fent-lo passar per un lloguer de temporada quan no ho és— i per carregar indegudament despeses de gestió o formalització al llogater.
- **Mesures de prevenció del frau:** s'estableix la presumpció que un contracte és d'habitatge permanent si no s'hi indica explícitament una finalitat temporal justificada, amb l'objectiu d'evitar l'ús fraudulent de fórmules que esquivin la normativa de contenció de rendes.

Aquest reforç legal s'inscriu en el marc ja establert per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, que reconeix el dret a un habitatge digne i adequat, regula la funció social de la propietat, prohibeix l'assetjament immobiliari i estableix els deures d'informació, transparència i no discriminació en el mercat d'habitatge. A més, habilita tant la Generalitat com els ajuntaments a intervenir per garantir aquest dret, mitjançant la inspecció i la disciplina urbanística i del mercat.

Situació local a Montcada i Reixac:

- Montcada i Reixac està inclòs dins les **zones de mercat residencial tensat**, de manera que els contractes de lloguer nous han de respectar els límits establerts pel Decret-Llei 1/2025.
- La despesa mitjana anual en lloguer al municipi (2020) fou de **7.788,1 €**, mentre que la renda bruta disponible per persona major de 15 anys fou de **15.277 €**, indicant una proporció elevada de la renda destinada al lloguer.
- El cost mitjà del lloguer al municipi s'ha encarat prop del **20% des del 2018**, arribant a una mitjana de **667 €/mes**, mentre que els ingressos familiars del municipi són inferiors a la mitjana del Vallès Occidental i de Catalunya.

Aquesta situació evidencia que la contenció de rendes no només és necessària, sinó urgent per garantir un accés digne a l'habitatge per a la població de Montcada i Reixac, el Grup Municipal d'En Comú Podem presenta els següents acords al Ple Municipal,

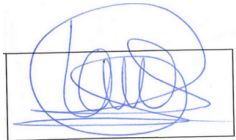
ACORDS:

1. **Campanya de difusió i informació:** Impulsar una campanya de sensibilització i informació sobre els límits legals dels preus del lloguer a Montcada i Reixac, els drets de les persones llogateres i les obligacions de les persones propietàries i les immobiliàries segons el Decret-Llei 1/2025. La campanya ha de ser accessible, i difosa per xarxes, taulers municipals i punts de servei social.
2. **Canal de comunicació ciutadana:** Posar en marxa un canal senzill i accessible perquè la ciutadania pugui comunicar casos en què detecti indicis d'incompliment de la normativa (rendes per sobre del límit, despeses indegudes, ús indegut de contractes de temporada, manca d'informació en anuncis, etc.).
3. **Protocol de revisió d'ofertes de lloguer:** Establir un protocol per revisar periòdicament les ofertes de lloguer publicades a Montcada i Reixac i actuar en cas d'irregularitats, ja sigui mitjançant requeriments d'informació, inici d'expedients administratius o trasllat dels fets a l'autoritat competent de la Generalitat.
4. **Creació d'un registre municipal bàsic d'anuncis de lloguer:** Recopilar i monitoritzar els anuncis de lloguer al municipi per comprovar el compliment dels

límits legals i obligacions d'informació.

5. **Instància al Govern de la Generalitat:** Instar el Govern de la Generalitat a crear un cos d'inspecció específic en matèria de lloguer i habitatge, i dotar els municipis, inclòs Montcada i Reixac, de suport tècnic i econòmic per a aquestes tasques.
6. **Seguiment i control:** Establir un marcadore de seguiment anual que permeti mesurar l'eficàcia de les mesures: percentatge de nous contractes que superen l'índex de referència, nombre d'anuncis que no compleixen obligacions, requeriments o expedients iniciats, i denúncies traslladades a la Generalitat.
7. **Trasllat dels acords:** Traslladar els presents acords al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya, a l'Agència Catalana del Consum, als grups polítics del Parlament de Catalunya, al Sindicat de Llogateres i a les entitats municipalistes de Catalunya.

Montcada i Reixac a 21 de novembre 2025



Laura Campos Ferrer
Portaveu En Comú Podem