

HABITATGE

Què canvia per als ajuntaments?

Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic (Llei d'acompanyament) publicada al DOGC el 13 de juliol de 2026.



Aquesta norma incorpora modificacions legislatives rellevants que afecten directament les competències municipals en la gestió del sòl i el dret a l'habitatge, amb l'objectiu de reforçar la transparència del mercat de lloguer, millorar l'eficàcia inspectora i agilitzar la finalització de parcs públics d'habitatge.

HABITATGE

Novetats en matèria d'habitatge

Les modificacions a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i a la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, incideixen especialment en la regulació dels preus de lloguer i la protecció del personal inspector.



Habitatge: nova definició i règim del “gran tenidor”

La Llei 11/2026 unifica i aclareix el concepte de gran tenidor en ambdues lleis (art. 100 per a la Llei 18/2007 i art. 103 per a la Llei 24/2015):

- **Llindars de titularitat:** Es considera gran tenidor la persona física o jurídica titular de **més de deu immobles** urbans d'ús residencial a l'Estat o **cinc o més a Catalunya**.
- **Regles de càlcul:**
 - En edificis sense divisió horitzontal, **cada unitat d'ús residencial compta com un immoble independent**.
 - Les participacions en comunitats de béns computen si, acumulades, assoleixen la titularitat completa d'una unitat.
 - Si un habitatge té diversos titulars i només un és gran tenidor, l'immoble queda subjecte a les obligacions de gran tenidor.
- **Excepcions:** No ho són els promotors socials, les entitats sense ànim de lucre que proveeixen habitatge vulnerable o aquells amb més d'un 15% d'HPO de lloguer.

IMPACTE LOCAL

Facilita als ajuntaments la identificació de propietaris per a la gestió de censos d'habitatges buits, l'exercici de la inspecció i l'aplicació de sancions.



Convenis especials de finançament per a la rehabilitació

(art. 39 bis-quinquies Llei 18/2007)

S'habilita un mecanisme de finançament gestionat pels municipis:

- **Objecte:** Obres d'accessibilitat, habitabilitat, eficiència energètica i instal·lació d'energies renovables.
- **Naturalesa de les quotes:** El retorn del finançament es realitza mitjançant quotes que tenen la consideració de **prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari**.
- **Gestió i recaptació municipal:** Els ajuntaments aproven l'ordenança, homologuen les empreses, supervisen l'execució i **recapten les quotes**, fins i tot per la **via de constreyniment** amb interessos i recàrrecs tributaris.
- **Garantia real:** L'immoble queda afecte al pagament del deute. Aquesta afecció pot constar al **Registre de la Propietat** i es transmet als futurs adquirents.

IMPACTE LOCAL

Permet impulsar la rehabilitació urbana sense crear nous tributs ni recàrrecs sobre l'IBI.



Adjudicació d'habitatge públic i criteris municipals

Es modifica l'article 101 de la Llei 18/2007 per reforçar l'autonomia local:

- **Participació en les bases:** Quan la Generalitat o l'INCASÒL adjudiquin HPO, les bases del procediment s'han d'elaborar obligatòriament tenint en compte els **criteris i necessitats indicats per l'Administració municipal**.

IMPACTE LOCAL

Garanteix que el parc públic d'habitatge realitzat per altres administracions doni resposta a la realitat social específica de cada poble o ciutat.



Mesures contra el frau en el lloguer i protecció del llogater

- **Arrendament d'habitacions:** Se sotmeten expressament al **règim de contenció de rendes** en zones tensionades per evitar que es fragmentin contractes per eludir els topalls de preu.
- **Prohibició de publicitat:** No es pot anunciar ni comercialitzar cap lloguer sense disposar de la **cèdula d'habitabilitat**.
- **Rectificació voluntària (art. 114 bis Llei 18/2007):** Davant d'un excés de preu de fins al 5% detectat per la inspecció, l'Administració pot requerir la devolució de l'import i la correcció del contracte per evitar sancions.
- **Despeses de gestió:** Es prohibeix expressament traslladar a l'arrendatari les despeses de gestió immobiliària o de formalització del contracte.

IMPACTE LOCAL

Incrementa la responsabilitat dels serveis d'inspecció municipal en el control de la publicitat i el frau contractual.



Subministraments i vulnerabilitat (Llei 24/2015)

Es reforcen els mecanismes de prevenció de la pobresa energètica:

- **Informe previ de serveis socials:** En el cas de l'aigua, l'empresa subministradora **ha de disposar d'un informe previ dels serveis socials municipals** abans de qualsevol tall.
- **Mínim vital garantit:** S'ha d'assegurar un accés d'entre **60 i 100 litres per persona i dia**, amb tarifació social que bonifiqui el 100% del rebut per a llars vulnerables.

IMPACTE LOCAL

Els serveis socials municipals assumeixen un paper central en la garantia del dret a l'aigua i han de coordinar-se estretament amb les subministradores.



Protecció del personal inspector

Es crea per reglament un **número d'identificació professional** que substituirà la identificació personal dels inspectors d'habitatge en les seves actuacions. Això millora la seguretat i protecció dels funcionaris municipals i de la Generalitat que exerceixen funcions de control en zones conflictives.