

Accessibilitat a l' habitatge.

*Anàlisi i valoració de la
Llei 12/2023 pel Dret a
l'Habitatge, Estatal.*

V.01.2023



Aquesta publicació està subjecte a llicències **Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional**. Per a veure una còpia d'aquesta llicència, visiteu https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es_ES

Índex

1. Quins són els principals objectius perseguits per la Llei?	7
2. Mesures per accedir a un habitatge digne i adequat	8
3. Mesures per mantenir, conservar i rehabilitar	11
4. Mesures de protecció i transparència en les operacions	13
5. Mesures sobre assequibilitat	14
6. Oportunitats i reptes	16
7. Annex 1: Articles destacats anteriorment	21

El dret a l'habitatge és un dret humà reconegut internacionalment, bàsic per desenvolupar un projecte de vida independent i en comunitat i per a garantir altres drets fonamentals com ara la salut, l'educació, el treball, etc.

El dret a l'habitatge és un dels drets reconeguts a la Declaració Universal dels Drets dels Humans, que es va elaborar amb l'objectiu que tots els Estats i nacions poguessin assegurar el compliment universal dels drets i llibertats. A l'article 25.1 d'aquesta afirma que tothom té dret a un nivell de vida adequat que pugui garantir alguns aspectes claus com l'alimentació, la roba i la **residència**, entre altres.

Altres pactes, cartes i programes d'agenda urbà tant a l'àmbit internacional com en l'àmbit d'Europa incideix sobre aquest dret a un habitatge digne i adequat.

La Constitució Espanyola presenta l'habitatge com un bé especial amb múltiples dimensions: no suposa un títol de competència autònoma, sinó que, en funció de l'enfocament i els instruments reguladors utilitzats, pot recaure en diversos títols competencials estatals o autonòmics. En aquest aspecte, s'ha d'entendre la Llei 12/2023 del 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge en el context del compliment per part de l'Estat de l'obligació que li correspon, en el marc de les seves competències constitucionals, en la protecció del dret dels ciutadans a gaudir d'una llar digna i adequada.

En l'article 47 de la Constitució Espanyola exposa que tots els espanyols tenen dret a **gaudir d'un habitatge digne i adequat**, i que els poders públics hauran de promoure aquelles condicions necessàries i les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

En aquest sentit, la **Convenció Internacional dels Drets de les Persones amb Discapacitat**, ratificada per l'estat espanyol en el 2008, entre altres drets, també regula el **Dret a viure de manera independent i a ser inclòs en la comunitat (article 19)**. On es reconeix el dret en igualtat de condicions de totes les persones amb discapacitat a viure en la comunitat, amb opcions iguals a les de les altres persones, i que els estats membres han d'adoptar mesures efectives i pertinents per a facilitar el ple gaudi d'aquest dret i la seva plena inclusió i participació en la comunitat. Això vol dir que les persones amb discapacitat:

- Tinguin l'**oportunitat de triar el seu lloc de residència i on i amb qui viure** i no es vegin obligades a viure a un sistema de vida específic;
- Tinguin **accés a una varietat de serveis d'assistència domiciliària, residencial i altres serveis de suport de la comunitat, inclosa l'assistència personal** que sigui necessària per a facilitar la seva existència i la seva inclusió en la comunitat, i per a evitar l'aïllament o la separació;
- **Les instal·lacions i els serveis comunitaris estiguin a disposició, en igualtat de condicions**, i tinguin en compte les necessitats de les persones amb discapacitat.

Però en les observacions posteriors del Comitè sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat, **s'observa que aquest dret sovint no és efectiu per falta d'alternatives; ja sigui per la manca de suports fora de les institucions o perquè l'habitatge no és accessible.**

Com hem dit un habitatge digne és el dret bàsic per a desenvolupar altres necessitats humanes, com la salut, l'educació, el treball, etc., i la manca d'aquest dret bàsic provoca dèficit en el desenvolupament de la resta de necessitats i drets reconeguts.

Aquest fet és especialment rellevant per als projectes vitals de les persones amb discapacitat i/o situació de dependència i les seves famílies, i sense aquest dret, no és possible desenvolupar la resta de drets i el projecte de vida independent i autonomia personal. Però a més un habitatge adequat a les diferents condicions i necessitats de les persones amb discapacitat és en si diversa, com les mateixes persones i les seves necessitats (visual, cognitiva, física, intel·lectual o del desenvolupament, etc.).

Des d'ECOM entenem que un habitatge digne per a les persones amb discapacitat física i/o orgànica ha d'incloure aquests criteris que son una reflexa de les problemàtiques i necessites actuals del col·lectiu:

ACCESSIBLE, de manera universal tant a l'entorn com al transport, com als espais comuns de l'edifici i a l'interior de l'habitatge.

ASSEQUIBLE, tenint en compte el greuge comparatiu de cost de vida de les persones amb discapacitat, les dades d'ocupació i ingressos inferiors a la resta, per fer front a una llar segura, habitable...

AMB SUPORT (INCLUSIU), amb l'accés a l'assistència personal, o una altra varietat de serveis d'assistència domiciliaris o comunitaris, per garantir la seva autonomia personal i projecte personal de vida independent.

Cal tenir present que, quan es faci menció a aquelles barreres de l'entorn, que poden dificultar que les persones utilitzin qualsevol objecte, puguin visitar algun lloc o gaudir d'un servei, es parlarà que aquest entorn, producte o servei és **accessible** i està relacionat amb la inclusió de totes les persones.. Això no s'ha de confondre amb el concepte d'**assequible**, que fa referència al cost (de compra, lloguer...) en relació amb la capacitat econòmica de les persones a la disponibilitat. La intenció d'ECOM amb aquest text és exposar com la nova llei d'Habitatge Estatal contempla l'accessibilitat. Aquesta és una de les potes, junt amb l'assequibilitat i els suports, que considerem imprescindibles per tal que l'habitatge sigui digne i adequat per a les persones amb discapacitat.

El dijous 25 de maig es va publicar al Butlletí Oficial de l'Estat (BOE) la **Llei 12/2023 del 24 de maig, pel dret a l'habitatge**. Aquesta llei ja està en vigor, però això no obstant, hi ha mesures que no entren en vigor de forma automàtica. Aquestes mesures, com ara la regulació de preus de lloguer, necessiten uns passos previs que depenen de les comunitats autònomes i de l'Estat.

Aquesta Llei consta de 36 articles i està dividida en:

Preàmbul

Títol Preliminar amb les disposicions generals

Títol I amb la funció social i el règim jurídic de l'habitatge

Títol II relacionat amb l'acció dels poders públics en matèria d'habitatge

Títol III sobre els parcs públics d'habitatge

Títol IV on s'exposen les mesures de protecció i transparència a les operacions de compra o arrendament d'habitatge

6 disposicions addicionals

4 disposicions transitòries

1 disposició derogatòria

9 disposicions finals

Aquesta Llei d'habitatge persegueix l'establiment d'una regulació homogènia dels aspectes més essencials de les polítiques d'habitatge que afecten al compliment del dret a l'accés a un domicili i al dels altres drets constitucionals i l'activitat econòmica del país.

Un cop presentats els conceptes anteriors, a continuació analitzarem els principals objectius de la Llei 12/2023, del 24 de maig pel Dret a l'Habitatge, i els reptes i oportunitats que suposarà l'aplicació d'aquesta llei.

1. Quins són els principals objectius perseguits per la Llei?

Tal com s'exposa al Preàmbul, la Llei 12/2023 del 24 de maig de 2023, pel Dret a l'Habitatge estatal, té com a objectius principals:

- **Establir una regulació bàsica dels drets i deures dels ciutadans en relació amb l'habitatge** i d'aquells relacionats amb la propietat de l'habitatge.
- **Facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les persones amb dificultats** per accedir-hi en condicions de mercat, posant especial atenció a joves i col·lectius vulnerables.
- **Dotar d'eines efectives per assegurar la funcionalitat, seguretat, accessibilitat universal i l'habitabilitat** per poder garantir la dignitat i salut de les persones que hi visquin.
- **Regular el règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge**, assegurant el seu desenvolupament, protecció i eficiència **per atendre la població amb més dificultats d'accés**.
- **Afavorir el desenvolupament de tipologies d'habitatge adequades a les diferents formes de convivència**.
- **Millorar la protecció a les operacions de compra i arrendament de l'habitatge** introduint l'accés a una **informació mínima per poder donar seguretat i garanties en el procediment**.

Aquests principis rectors es traslladen a l'articulat de la llei començant amb els objectius de la Llei (art. 1). Tot plegat, aquest article afirma que l'objecte de la Llei és regular les condicions bàsiques que garanteixen l'exercici dels drets i deures relacionats amb l'habitatge; concretament el **dret d'accedir a una llar digna i adequada**, alhora que defensa que tots els ciutadans en puguin gaudir de forma **assequible**. Continua amb l'objecte de regular la funció social de l'habitatge que inclou el deure de destinar-ho a l'ús habitacional previst i el de **mantenir, conservar i rehabilitar l'habitatge**. I finalment, també es pretén reforçar la **protecció de l'accés a la informació en les operacions de compra i arrendament de l'habitatge**, i que aquesta sigui veraç, clara, comprensible i accessible.

En aquest text o guia, des d'ECOM volem exposar com es contempla l'accessibilitat universal en aquesta nova llei d'habitatge. Però especialment en relació amb els drets per accedir a un habitatge digne i adequat, a la rehabilitació del parc existent i a la informació sobre les operacions d'arrendament i compra.

Encara que entenem que l'assequibilitat també és un element prioritari, no entrem en detall en aquest text, però sí que enllacem amb altres guies i explicacions d'entitats que l'han estudiat i exposat de forma adient.

En termes d'accessibilitat universal, els principals articles de la Llei 12/2023, del 24 de maig de 2023, pel Dret a l'Habitatge, que aborden aquesta àrea els articles 2, 3, 8, 9, 10, 13, 14, 24, 30, 31 i 33.

A continuació exposem com es contemplen aquestes mesures.

2. Mesures per accedir a un habitatge digne i adequat

Pel que fa a les mesures per accedir a un habitatge digne i adequat, es poden destacar els articles 2, 3, 8, 9, 13 i 14.

En primer lloc, per clarificar conceptes claus, la llei fa un seguit de definicions (art. 3). De totes les exposades, hem seleccionat aquelles que tenen una relació més estreta amb el concepte d'accessibilitat i amb l'accés a un habitatge digne i adequat.

- **Habitatge:** és l'edificació o la part d'aquesta, amb la finalitat de residència per a les persones que reuneix les condicions mínimes per poder disposar d'accés a espais i serveis comuns en l'edifici on estigui ubicat.
- **Infrahabitatge:** és aquella edificació o la part d'aquesta que està destinada a ser un habitatge, però no reuneix les condicions mínimes exigides. S'entendrà que és un infrahabitatge **si no compleix els requisits mínims d'accessibilitat universal segons normativa vigent.**

- **Habitatge digne i adequat:** és el domicili d'una persona o nucli de convivència que, per motiu de la seva mida, ubicació, condicions d'habitabilitat, **accessibilitat universal**, eficiència energètica i utilització d'energies renovables, respon a les seves necessitats de residència de forma assequible.
- **Habitatge protegit:** és l'habitatge que està sotmès a un règim especial perquè les persones amb dificultats per accedir al mercat immobiliari puguin destinar-lo com a residència habitual.
- **Parc d'habitatge i allotjament del tercer sector:** és el conjunt d'immobles que o son gestionats o la seva titularitat recau en les entitats sense ànim de lucre amb fins socials i que estan vinculades a l'habitatge i que es destinen a satisfer la demanda d'allotjament o habitatge d'aquelles persones o famílies en situació de vulnerabilitat i/o risc d'exclusió social.

Cal destacar que un dels punts positius d'aquesta llei és que contempla l'accessibilitat universal de forma transversal en tot l'articulat. Tot i això, hi ha articles que hi incideixen de forma més directa, abordant qüestions com, per exemple el compromís per garantir l'accessibilitat universal en el parc d'habitatge (art. 13). En aquest sentit, l'Estat haurà d'articular mesures per adaptar els habitatges a les necessitats funcionals dels seus residents o persones destinatàries alhora que haurà de garantir unes condicions mínimes d'accessibilitat.

Relacionat amb això, el text exposa que els fins comuns en matèria d'habitatge que els poders públics han de perseguir (art. 2), entre d'altres, s'ha d'intentar aconseguir l'efectivitat dels drets d'accés a un habitatge digne i adequat de forma assequible. Això també comporta que l'habitabilitat dels pisos ha d'estar garantida. Entenem per habitabilitat el conjunt dels requisits mínims de qualitat, funcionalitat i **accessibilitat universal** que els habitatges han de complir per a garantir la dignitat i la salut de les persones. I, per tant, es considerarà infrahabitatge aquells que entre altres condicions no compleixen les condicions mínimes d'accessibilitat segons normativa.

Posant el focus en l'accessibilitat universal, l'objectiu d'aquestes polítiques és **impulsar l'accessibilitat universal al parc d'habitatge**, assegurant que sigui

efectiva als nous edificis i adoptant les mesures necessàries per solucionar les mancances que es trobin al parc d'habitatge preexistent.

D'altra banda, i en relació amb els drets dels ciutadans en matèria d'habitatge (art. 8), és necessari emfatitzar el dret de poder accedir a un habitatge digne i adequat, i de rebre la informació sobre els programes públics d'habitatge i les seves condicions d'accés en un format accessible per a les persones amb discapacitat. Per gaudir d'aquest dret és clau, i així el desenvolupa aquest article, que es garanteixi l'accés a la informació de que disposin les Administracions Públiques sobre els programes públics d'habitatge i les condicions d'accés. Però a més a més, s'inclou entre els drets el de poder inscriure-se'n en els registres de sol·licitants d'habitatge protegits així com accedir als diferents programes públics, prestacions, ajuts... per a l'accés a l'habitatge. Un **programa públic d'habitatge** és aquell que **promou habitatges de qualitat per sota del preu del mercat** alhora que intenta garantir que cap unitat de convivència es trobi sense llar en situacions d'emergència social.

Finalment, i tenint com a objectiu erradicar les situacions d'infrahabitatge, l'article on es plasmen les situacions de vulnerabilitat (art. 14), afirma que les polítiques d'habitatge hauran de tenir present les persones, famílies i unitats de convivència que visquin en barris segregats, i, de la mateixa manera, hauran de centrar-se en les persones amb discapacitat, persones sense llar, etc.

3. Mesures per mantenir, conservar i rehabilitar

En relació amb el manteniment, la conservació i la rehabilitació dels habitatges, els articles d'aquesta llei que hi aprofundeixen són: els apartats b) i g) de l'article 2, l'article 9, l'article 10, l'article 24 i l'article 33.

A l'article sobre els fins de les polítiques públiques d'habitatge (art. 2), s'afirma que els poders públics hauran de promoure l'ús i la possibilitat de gaudir de l'habitatge. De la mateixa manera, hauran d'impulsar la rehabilitació i millora dels habitatges que ja existeixin, fent ús de programes centrats en **l'accessibilitat universal**, l'habitabilitat, la sostenibilitat... Relacionat amb la rehabilitació i millora dels habitatges, l'article sobre els deures del ciutadà (art. 9) afegeix que no només l'Estat hauran d'aplicar aquestes reformes, sinó que els ciutadans també hauran d'executar les actuacions de manteniment o rehabilitacions quan corresponguin, tant si són els propietaris de l'immoble com si no ho són.

A més, segons l'article sobre el dret a l'habitatge (art. 10) totes les persones tenen dret a accedir a un habitatge que els garanteix salut i dignitat, incloent-hi les persones amb discapacitat. Pel que fa a aquestes últimes, l'article també incideix en l'accessibilitat universal per evitar les barreres que es puguin trobar.

Tal com s'especifica a l'apartat sobre la inversió en els programes de política d'habitatge (art. 33), l'Estat ha de detallar anualment quins són els destins de despesa (transparència), entre els quals s'han d'incloure les ajudes a la rehabilitació d'edificis i els programes de regeneració o renovació urbana, entre d'altres. En aquest sentit, s'exposa que **s'ha de diferenciar en aquests programes els ajuts de rehabilitació en matèria d'accessibilitat**. Sobre aquests plans d'habitatge i rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural (art. 24) es preveu que donaran suport i promouran la conservació, el manteniment, la rehabilitació i la millora d'aquells habitatges que hagin de ser d'ús residencial habitual, **afavorint enfocaments integrals que garanteixen l'accessibilitat universal**. A més, a l'article es regula que s'establiran programes per garantir que les persones, famílies o nuclis de convivència puguin accedir a domicilis dignes i adequats.

Com vam exposar en punts anteriors en el compromís per garantir l'accessibilitat universal en el parc d'habitatge (art. 13), l'Estat i/o administracions públiques competents, articularan mesures per a garantir l'accessibilitat universal del parc d'habitatge nou i existent garantint les condicions d'accessibilitat segons normatives vigents. Per als casos d'habitatges existents es promourà l'aplicació de **programes d'ajuts amb la finalitat que se sumin a l'aplicació dels fons de reserva de les comunitats de propietaris.**

4. Mesures de protecció i transparència en les operacions

Aquesta llei ha resultat innovadora en termes de transparència i la protecció a les persones en el moment de fer operacions de compra i arrendament d'habitatge. Els articles principals que se centren en aquestes qüestions són l'article 30 i l'article 31.

Tal com afirma l'article sobre els principis dels drets, facultats i responsabilitats (art. 30), totes les persones tenen dret a què la **informació que rebin sobre les característiques de l'habitatge, serveis i instal·lacions, condicions jurídiques i econòmiques dels habitatges sigui clara, completa, objectiva, verídica, comprensible i accessible per a aquelles persones amb discapacitat o dificultat de comprensió**. Dins d'aquesta informació també queda englobada la publicitat. En aquest article es defineix la informació o publicitat com tota forma de comunicació dirigida als usuaris o demandants de domicili per a promoure qualsevol forma de cessió de l'habitatge. Si no està expressada de forma clara i/o omet dades essencials, es considera que aquesta informació és incompleta.

Seguint en la línia de la informació, el següent article explica quina informació s'ha de facilitar en les operacions de compra i lloguer d'un habitatge (art.31) a aquelles persones que estiguin interessades. Algunes de les dades que els interessats poden sol·licitar són les següents:

- Identificació del venedor o arrendador i de la persona física o jurídica que l'intervinguí.
- Les condicions econòmiques de la venda o lloguer.
- **Les característiques essencials de l'habitatge:**
 - o El certificat o cèdula d'habitabilitat.
 - o L'acreditació o cèdula de la superfície útil i construïda de l'habitatge.
 - o L'antiguitat i/o principals reformes fetes
 - o Els serveis i les instal·lacions disponibles
 - o **Les condicions d'accessibilitat que disposa.**

En edificis amb protecció arquitectònica, informar sobre el grau de protecció i condicions i limitacions per a les intervencions de reforma i rehabilitació.

5. Mesures sobre assequibilitat

Com s'ha explicat anteriorment, dos dels conceptes més importants a tenir en compte en la defensa del dret a l'habitatge de les persones amb discapacitat són els d'**accessibilitat** i **assequibilitat**. Per ara ens hem centrat a explicar aquelles mesures centrades en l'accessibilitat universal, però aquesta llei també afegeix i contempla programes i actuacions per garantir que l'accés a l'habitatge sigui assequible.

Lligat a l'accés assequible a l'habitatge, l'article sobre la inversió en programes de política d'habitatge (art. 33) exposa que l'Estat haurà d'informar de forma detallada el pressupost que s'inverteix cada any en els programes de política d'habitatge. Alguns dels destins de la despesa són la promoció de l'habitatge per a lloguer social i/o assequible i el que estigui subjecte a protecció pública i els programes d'intermediació en el lloguer.

D'altra banda, en relació amb els contractes de lloguer, aquesta llei preveu la contenció dels preus dels habitatges de forma generalitzada i especialment en els casos que el propietari sigui un gran tenidor. Es tracta d'una eina per poder regular els preus del mercat immobiliari, però es necessiten passos previs per la seva entrada en vigor com ara la definició dels municipis que es troben amb un mercat tens o l'índex de preus.

Una altra regulació en termes d'assequibilitat és que els inquilins no es veuran obligats a pagar els honoraris dels agents immobiliaris. Les despeses en concepte d'honoraris aniran a càrrec de la propietat, tant sigui una persona física o jurídica.

Per poder aprofundir sobre com ens afectarà l'aplicació d'aquesta llei en termes d'assequibilitat, compartim les pàgines web i recursos de la PAH (La PAH - Plataforma de Afectados por la Hipoteca) i el Sindicat de Llogateres. Dos actors socials clau (entre d'altres com ara l'Observatori DESCA) sense els quals no s'explicaria que avui estem parlant d'una llei d'habitatge estatal.

PAH – Plataforma de Afectados por la Hipoteca (afectadosporlahipoteca.com)

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) és una associació nascuda l'any 2009 a Barcelona que agrupa a activistes solidàries i persones amb dificultats per pagar la hipoteca o el lloguer, que viuen en un pis recuperat i volen regularitzar la seva situació o estan enmig d'un procés de desnonament. L'objectiu de la PAH és donar resposta a les problemàtiques d'aquest col·lectiu.

Amb l'aplicació d'aquesta llei van elaborar un seguit de recursos d'utilitat:

- [Guía de documentos útiles para detener desahucios con la nueva ley vivienda \(Ley 12/2023\)](#)
- [Altres documents útils](#)

Sindicat de Llogateres – Per un lloguer digne (sindicatdellogateres.org)

El Sindicat de Llogateres i Llogaters és una organització de persones que viuen de lloguer a Catalunya, que defensen el dret a un habitatge digne, estable i segur. El seu objectiu final és aconseguir la desmercantilització de l'habitatge a través de l'organització de les llogateres i llogaters.

A partir de la vigència de la nova llei d'habitatge, van elaborar diferents recursos:

- [Com ens afecta la nova llei d'habitatge?](#)
- [Guia contra les clàusules abusives](#)
- [Hem acabat amb els honoraris de gestió immobiliària!](#)

6. Oportunitats i reptes

Malgrat les oportunitats que aquesta llei pot obrir la porta per millorar el dret a l'habitatge cap a les persones amb discapacitat, i que exposarem en aquest apartat, hem observat que la llei té diverses **mancances / reptes** tant en la defensa de l'habitatge accessible com l'assequible.

Pel que fa a l'**accessibilitat**, si bé es pretén garantir que es compleixi a les noves edificacions, una de les principals queixes presentades per diverses entitats del sector a l'àmbit autonòmic i estatal (com ara el CERMI), és l'oportunitat perduda de reformar la Llei de Propietat Horitzontal per poder garantir l'accessibilitat universal en els espais i elements comuns dels immobles que estan subjectes al règim de propietat horitzontal.

Recordem que més del 60% dels edificis residencials a Catalunya no són accessibles (dades similars a la resta de l'Estat). Això suposa que 100.000 persones (a tot l'Estat), amb discapacitat i persones grans amb problemes de mobilitat, continuïn estant confinades en els seus habitatges per manca de condicions d'accessibilitat als seus edificis (ascensors, elevadors, rampes, etc.) per a l'ingrés i sortida dels seus habitatges. I que un 40% de la població passi molts dies a la seva llar perquè necessiten d'un suport de tercera persona per fer aquesta acció i sortir al carrer.

Pensem que no s'ha prestat suficient atenció a les reivindicacions fetes per poder introduir aquests canvis a la legislació actual per eliminar la definició que condiciona aquestes actuacions a una càrrega "desproporcionada", que actualment es considera quan el cost de les obres, descomptant les ajudes públiques a les quals es tingui dret, excedeixi de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes. Considerem que hi ha Comunitats Autònomes, com ara Catalunya, que en la seva legislació, fins ara, no inclouen aquesta condició i que sempre es prioritza la discriminació que poden patir les persones amb discapacitat si no es fan aquestes actuacions als espais comuns de l'edifici.

Tot i que tenim present que la supressió de barreres arquitectòniques és complicada i acostuma a provocar conflictes amb la comunitat de propietaris, considerem que

l'objectiu a perseguir és protegir els drets de les persones amb discapacitat i evitar les discriminacions que pateixen. En aquest sentit, des d'ECOM vam elaborar fa uns anys, i anem actualitzant, unes guies perquè les persones amb discapacitat puguin defensar el seu dret a l'accessibilitat en els espais comuns de l'edifici d'habitatges, amb unes recomanacions pel seu procés.

Ens centrem en l'**assequibilitat**, condició indispensable també per a les persones amb discapacitat que tenen un greuge comparatiu de cost de vida d'entre els 17.700 i els 41.200 euros anuals de mitjana de sobreesforç ([segons la recerca de l'Ajuntament de Barcelona](#)). Però a més a més, hem de sumar que les persones amb discapacitat tenen un major índex d'atur i els seus ingressos laborals són menors (17% de mitjana en relació amb la resta de població, on també es reproduïx la bretxa de gènere amb un 15% menys que els homes amb discapacitat). Tot plegat una situació que suposa una taxa de risc la pobresa o exclusió social de les persones amb discapacitat de 31,5%; 7 punts percentuals més que les persones sense discapacitat.

En aquest sentit, tot i que s'inclouen en la Llei d'Habitatge Estatal mesures per facilitar l'accés i la permanència a un habitatge, us adreçem a les denúncies i reivindicacions de les entitats, com ara el Sindicat de Llogateres i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH).

Posant el focus en les **oportunitats** que suposa l'aplicació d'aquesta llei, és necessari destacar, en primer lloc, que s'observa una visió inclusiva en l'àmbit de l'accessibilitat a tot l'articulat, encara que alguns dels articles s'especialitzin més en aquest àmbit. Un dels articles que volem destacar és el 13 "Compromís per l'accessibilitat universal al parc d'habitatge", que té com a objectiu garantir habitatges dignes i adequats i manifesta que les noves edificacions i rehabilitacions d'habitatges hauran de fer-los accessibles per a aquelles persones amb discapacitat.

Encara que l'exposat sobre l'accessibilitat a la nova construcció i als edificis existents objecte d'intervencions en aquest article ja estava recollit en altres

documents normatius, especialment de l'edificació i, per tant, ja vigents abans, és cert que una llei amb aquest objectiu no podia deixar d'introduir aquesta exposició i vinculació. És digne de menció com es contempla en aquest article l'adaptació dels habitatges a les necessitats funcionals dels seus residents o persones destinatàries. Aquest és un aspecte essencial que actualment observem com s'estan portant a terme en alguns casos o situacions, però que entenem molt important i que hauria de ser una pràctica generalitzada. Els paràmetres tècnics d'accessibilitat definits a la legislació actual són uns paràmetres mínims, fruit de les reivindicacions i evolucions de les persones amb discapacitat i les entitats. Però es basen en estàndards i paràmetres antropomètrics sobre un personatge fictici "comú". Aquesta definició deixa sense satisfer algunes o totes les necessitats de les persones reals, que són diverses. Per aquesta raó és molt crucial adaptar els habitatges a les necessitats funcionals de les persones que residiran habitualment.

En aquest sentit, també és necessari destacar que l'article fa menció especial a un seguit de persones usuàries (sense oblidar a la resta) perquè actualment són àmbits oblidats o en creixement com ara les persones amb discapacitat sobrevinguda, les persones grans (i amb problemes de mobilitat, cognitiva...), els menors i les zones rurals (zones amb una desigualtat territorial molt gran en relació amb les més densificades).

I finalment, podem extreure en aquest article 13, i a la resta de la llei, la importància dels programes públics d'ajuts a la rehabilitació del parc d'habitatge existent i com regula que s'ha de diferenciar en aquests programes els ajuts de rehabilitació en matèria d'accessibilitat. Els ajuts a la rehabilitació i els fons de reserva, obligatoris en les comunitats de propietaris (veïns i veïnes), són dos aspectes claus i necessaris per a desenvolupar les actuacions d'accessibilitat. Les dades anuals sobre aquests tipus d'ajuts a Catalunya (i del Fons Next Generation del 2022) sempre ens confirmen la necessitat real i com l'allau de sol·licituds fa que el pressupost s'acabi sempre abans de la data límit. Tot plegat, és necessari que aquests programes específics continuïn i augmentin de pressupost amb l'objectiu d'arribar a tota la població. Això pot suposar la igualtat d'oportunitats en relació amb la resta de la població i una millora de qualitat de vida molt gran cap a les persones

amb discapacitat, però també per a la resta dels veïns i veïnes de la comunitat (persones grans, mares amb cotxet de nadons...). Menció a part té les mesures de la llei sobre la modificació de la Llei d'Arrendament Urbans en els articles 6 i 7 sobre la pujada complementària dels preus de contracte. Encara que es pot entendre que el legislador ha intentat promoure les actuacions de rehabilitació en matèria d'accessibilitat als espais comuns de l'edifici amb beneficis cap als arrendadors (com en altres mesures compensatòries de la llei), entenem que aquestes mesures com a mínim s'han de valorar en relació amb el tipus de millora d'accessibilitat i el cost de l'actuació. Però també considerem que no és la millor de les solucions quan existeixen altres possibilitats, com ara augmentar els programes i pressupostos en aquesta matèria i/o haver modificat la Llei de Propietat Horitzontal.

D'altra banda, també volem emfatitzar la rellevància que té el Títol IV, sobre les mesures de protecció i transparència en les operacions de compra i arrendament d'habitatges. Els articles 30, 31 i 33 on es ressalta la importància que tots els ciutadans rebin informació assequible de les operacions de compra i arrendament. Com hem explicat, això serà una oportunitat perquè aquestes transaccions siguin més transparents i evitarà que les persones amb discapacitat se sentin frustrades en la seva recerca d'habitatge.

Considerem que serà clau la definició de les condicions d'accessibilitat que s'han d'exposar en aquesta informació i des d'ECOM exigim que aquest desenvolupament compti amb la participació de les entitats representants de les persones amb discapacitat i les mateixes persones. Tot plegat, entenem que aquesta mesura pot incidir en una problemàtica molt comuna que hem detectat i és la manca d'informació d'aquestes condicions que dificulten molt la recerca d'habitatge de les persones amb discapacitat. Un exemple d'això és el fet que en la majoria d'aplicacions i pàgines web dedicades a la cerca d'habitatge no s'informa si els edificis compleixen amb les condicions d'accessibilitat necessàries. Però tan important és la informació exposada com que els agents intervinents en matèria d'habitatge tinguin coneixements sobre com recopilar aquesta informació i també com fer l'atenció a les persones amb discapacitat, entre altres com la difusió i l'accés a aquesta informació.

Alguns dels aspectes introduïts en aquest títol ja estaven contemplats en algunes lleis autonòmiques, com per exemple la Llei 18/2007, del 28 de desembre pel dret a l'habitatge de Catalunya. Això no obstant, considerem notables les millores introduïdes per la nova Llei d'habitatge, sobretot aquelles relacionades amb les **condicions d'accessibilitat als habitatges**. Tothom pot entendre que una de les informacions claus en aquestes operacions seran les condicions d'accessibilitat que disposa, però de la mateixa manera hem de donar importància a la cèdula d'habitabilitat, per garantir que compleix les condicions mínimes d'accessibilitat, o l'antiguitat i les principals reformes fetes, amb aquesta informació podem conèixer l'estat de l'edificació i si es poden fer més reformes (especialment en casos d'edificacions amb grau de protecció, i si son subvencionables actuacions de la mateixa índole.

Finalment, altres mesures, com per exemple carregar les despeses dels serveis immobiliaris als propietaris de l'habitatge, comptar amb un control de rendes de lloguers i regular un seguit d'alternatives per frenar els desnonaments, o augmentar el percentatge de reserva de sòl per a construir habitatges de protecció públics entre d'altres, poden facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat de totes les persones, incloses les persones amb discapacitat.

7. Annex 1: Articles destacats anteriorment

Article 1. Objecte de la Llei.

1. *Aquesta Llei té per objecte regular, en l'àmbit de competències de l'Estat, les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, relacionats amb l'habitatge i, en particular, el dret a accedir a un habitatge digne i adequat i al gaudiment del mateix en condicions assequibles, atenent el compliment del que s'ha disposat als instruments internacionals ratificat per Espanya i respectant en tots els casos les competències de les Comunitats Autònomes i, específicament, les que tenen atribuïdes en matèria d'habitatge.*
2. *Amb objecte d'assegurar l'exercici del dret a l'habitatge, serà així mateix objecte d'aquesta Llei la regulació del contingut bàsic del dret de propietat de l'habitatge en relació amb la seva funció social, que inclou el deure de destinar la mateixa a l'ús habitacional previst per l'ordenament jurídic. En el marc dels instruments d'ordenança territorial i urbanística, així com de mantenir, conservar i rehabilitar l'habitatge atribuint als poders públics la funció d'assegurar el seu adequat compliment, en l'àmbit de les seves respectives competències, a través de l'aplicació de les mesures que legalment procedeixin.*
3. *La Llei també té per objecte reforçar la protecció de l'accés a informació completa, objectiva, veraç clara, comprensible i accessible, en les operacions de compra i arrendament d'habitatge.*

Article 2. Fins de les polítiques públiques d'habitatge.

Constitueixen fins comuns de l'acció dels poders públics en matèria d'habitatge, en l'àmbit de les respectives competències:

- a) *L'efectivitat dels drets d'accés en condicions assequibles a un habitatge digne i adequat d'acord amb la Constitució Espanyola i les recomanacions dels instruments internacionals ratificats per Espanya.*
- b) *Promoure l'ús i possibilitat de gaudir de forma efectiva de l'habitatge, en virtut del règim legal de tinença, així com el seu manteniment, conservació i, en cas que correspongui, rehabilitació i millora.*
- c) *Assegurar l'habitabilitat dels habitatges, entesa com el conjunt dels requisits mínims de qualitat, funcionalitat i accessibilitat universal que, atenent la normativa aplicable, han de complir per garantir la dignitat i la*

salut de les persones, per satisfer les seves necessitats d'habitació en les diferents etapes de la vida, amb especial atenció a les necessitats dels menors, pels qui l'habitatge constitueix un espai fonamental de desenvolupament, seguretat i aixopluc, i com a base per l'exercici efectiu de rets i llibertats.

- 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 contemplant de forma específica les característiques de l'habitatge en el medi rural.*
- j) *Aconseguir la màxima eficiència en la gestió dels recursos disponibles per afavorir l'accés a un habitatge digne i adequat, fomentant, quan sigui pertinent, les fórmules de col·laboració publico-privada.*
- m) *Impulsar l'accessibilitat universal en el parc d'habitatge, assegurant la seva efectivitat als nous habitatges i adoptant mesures per solucionar les necessitats produïdes en el parc d'habitatge preexistent.*

Article 3. Definicions.

Als efectes d'allò disposat en aquesta Llei, i en tant no entrin en contradicció amb les regulades per les Administracions competents en matèria d'habitatge, que en aquest cas i, als efectes de la seva regulació, prevaldran aquelles, s'estableixen les següents definicions:

- a) *Habitatge: edifici o part d'un edifici de caràcter privatiu i amb finalitat de residència i habitacle de les persones, que reuneix les condicions mínimes exigides legalment podent disposar d'accés a espais i serveis comuns de l'edifici en el que s'ubica, tot de conformitat amb la legislació aplicable i l'ordenança urbanística i territorial.*
- b) *Infrahabitatge: l'edificació, o part d'ella, destinada a ser habitatge, que no reuneix les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entendrà que no reuneixen aquestes condicions els domicilis que incompleixin els requisits de superfície, número, dimensió i característiques de les estances habitables, les que presentin deficiències greus en les seves dotacions i instal·lacions bàsiques i les que no compleixin els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.*

- c) *Habitatge digne i adequat: habitatge que, per motiu de la seva mida, ubicació, condicions d'habitabilitat, accessibilitat universal, eficiència energètica i utilització d'energies renovables i demés característiques, i amb accés a les xarxes de subministraments bàsics, respon a les necessitats de residència de la persona o unitat de convivència en condicions assequibles conforme a l'esforç financer, esdevenint el seu domicili, casa o llar en el que poder viure dignament, salvaguardant la seva intimitat i gaudint les relacions familiars o socials, afavorit el ple desenvolupament i la inclusió social de les persones.*
- d) *Habitatge protegit: l'habitatge sotmès a un règim especial per a destinar-lo a residència habitual de persones amb dificultats d'accés al mercat immobiliari, tant dels àmbits urbans i metropolitans com en el medi rural. Als efectes d'aquesta llei, s'estableixen les següents modalitats: habitatge social o habitatge de preu limitat.*
- e) *Parc d'habitatge i allotjament del tercer sector: el conjunt d'immobles de titularitat o gestionats per entitats sense ànim de lucre amb fins socials vinculats a l'habitatge, destinats a satisfer la necessitat d'habitatge o allotjament de persones o famílies en situació de vulnerabilitat o en risc d'exclusió social, o proveir habitatge assequible a àmplies capes de la societat.*

Article 8. Drets del ciutadà en relació amb l'habitatge.

Tots els ciutadans tenen dret a:

- a) *Gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes disposats per aquesta llei, ja sigui en règim de propietat, d'arrendament, de cessió d'ús o de qualsevol altre règim legal de tinença*
- b) *Accedir a la informació que disposin les Administracions Públiques sobre els programes públics d'habitatge i a les condicions d'accés als mateixos en formats accessibles per a persones amb discapacitat, així com sobre les prestacions, ajudes i recursos públics disponibles per garantir l'accés a l'habitatge per part de les persones i famílies en situació de vulnerabilitat.*
- c) *Sol·licitar la inscripció als registres de demandants d'habitatge protegit constituïts a l'efecte per les Administracions públiques competents en la matèria, i en els diferents programes, prestacions, ajudes i recursos públics per a l'accés a l'habitatge, en funció de la seva situació social i econòmica, així com les seves circumstàncies personals i familiars.*
- d) *Participar en els programes públics d'habitatge i accedir a les prestacions, ajudes i recursos públics en matèria d'habitatge en els termes i condicions establerts a la seva normativa reguladora.*

Article 9. Deures del ciutadà en relació amb l'habitatge.

Tots els ciutadans han de:

- a) *Respectar i contribuir a preservar el parc d'habitatge, evitant la realització de qualsevol activitat molesta o insalubre que sigui pertorbadora de l'exercici del dret d'ús i gaudiment assenyalat a l'article anterior. (Art. 8)*
- b) *En relació amb l'habitatge que s'habita, realitzar les actuacions de conservació, reparació o millora que corresponguin d'acord amb el règim legal de tinença en virtut del qual es disposa del mateix.*
- c) *En relació amb l'habitatge aliè, a disposició d'altres persones, llars o entitats públiques i privades, respectar la pacífica tinença de la mateixa i abstenir-se de la realització de qualsevol tipus d'activitat que la impedeixi o dificulti.*
- d) *En relació a les operacions de compra o lloguer d'habitatge, complir els deures legalment establerts pel transmetent o intermediaris definits en el Títol IV i demás normativa aplicable en aquestes operacions.*
- e) *En relació amb el parc públic d'habitatge, atendre la seva especial rellevància com a instrument d'acció en favor del dret a l'habitatge i vetllar pel seu adequat manteniment i conservació, per a que pugui servir a les llars amb més dificultats.*

Article 10. Contingut del dret de propietat de l'habitatge: facultats.

1. *A més dels drets reconeguts a la legislació estatal de sòl en funció de la situació bàsica dels terrenys en que es situï l'habitatge de conformitat amb la legislació en matèria d'ordenança territorial i urbanística d'aplicació, el dret de propietat de l'habitatge comprèn:*
 - a) *Les facultats d'ús, gaudiment i disposició de la mateixa conforme a la seva qualificació, estat i característiques objectives, d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge i la resta que resulti d'aplicació.*
 - c) *La realització de les obres de conservació, rehabilitació, accessibilitat universal, ampliació o millora, de conformitat amb les condicions establertes per l'Administració competent i, quan sigui convenient, el títol habilitant de tals actuacions, quan aquest sigui legalment exigible.*

Article 13. Compromís per l'accessibilitat universal en el parc d'habitatge.

1. *L'Estat, en l'àmbit de les seves competències o en col·laboració amb la resta d'administracions, articularà mesures per garantir l'accessibilitat universal dels parcs d'habitatge, afavorint l'adaptació dels mateixos a les necessitats*

funcionals dels seus residents o persones destinatàries, amb especial atenció a la discapacitat provocada per raons d'edat, per accident, malaltia adquirida o altres causes, i a les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec, atenent les necessitats específiques de l'habitatge en zones rurals.

- 2. Amb la finalitat de fer efectiu el dret de les persones amb discapacitat i d'aquelles que per raó de la seva edat avançada necessiten un habitatge accessible, així com per atendre adequadament el dret dels menors que formin part d'un nucli familiar o d'unitat de convivència, a tot l'habitatge de nova construcció i en aquells que siguin objecte d'intervenció que requereixi projecte segons el previst a l'article 2.2 de la Llei 38/1999, del 5 de novembre, d'Ordenança de l'Edificació, es garantirà el compliment de les condicions d'accessibilitat i el compliment de la normativa en matèria d'accessibilitat i, en el cas d'habitatges preexistents a la vigència de la referida normativa, es promourà l'aplicació de mesures d'adequació efectiva, aplicant programes d'ajuda amb la finalitat que se sumin a l'aplicació dels fons de reserva de les comunitats de propietaris.*

Article 14. Situacions d'especial vulnerabilitat.

- 1. Les polítiques en matèria d'habitatge tindran especialment en compte les persones, famílies i unitats de convivència que viuen en assentaments i barris altament vulnerables i segregats, ja sigui tant a entorns urbans com a zones rurals, les persones sense llar, les persones amb discapacitat, els menors en risc de pobresa o exclusió social, els menors tutelats que deixin de ser-ho i qualssevol altres persones vulnerables que es defineixin en el moment de l'actuació.*
- 2. Per a fer-ho, les Administracions competents en matèria d'habitatge, podran identificar, dins del seu àmbit territorial, les zones que precisen actuacions de regeneració i renovació urbana per avançar en l'erradicació de situacions d'infrahabitatge, a través d'accions integrades que prevenen i reparen l'exclusió social i residencial de la població resident.*

Article 24. Plans estatals en matèria d'habitatge i rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural.

- 1. Els instruments principals d'actuació de l'Estat en política d'habitatge seran els plans estatals en matèria d'habitatge i en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural. Aquests plans, en coordinació amb la resta d'estratègies estatals i amb altres polítiques públiques sectorials, inclouran una planificació plurianual, que podrà estar vinculada a mesures relatives al*

finançament, la fiscalitat, reguladores, de suport a la posada a disposició d'habitatge a preus assequibles a través de fórmules de col·laboració publico-privada que permetin crear un fons d'habitatge assequible o de qualsevol altre tipus, que siguin útils per afavorir l'accés a l'habitatge i millorar la qualitat del parc residencial i del seu entorn construït i assistir a la consecució dels objectius dels plans.

- 2. Els plans estatals en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural estaran formats per programes que promouran i donaran suport de forma prioritària les següents actuacions:*
 - b) La conservació, el manteniment, la rehabilitació i la millora dels habitatges que es destinin a residència habitual, així com la regeneració i renovació del seu entorn construït, afavorint enfocaments integrals que garanteixen l'accessibilitat universal.*
 - c) Les actuacions necessàries per la creació, ampliació i gestió dels parcs públics d'habitatge, tant derivades de la nova construcció com de la rehabilitació, orientats prioritàriament a atendre la necessitat d'habitatge de les persones, famílies i unitats de convivència en situació de major vulnerabilitat social i econòmica.*
 - d) La construcció i rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.*
- 3. Amb la finalitat d'evitar l'especulació, a més de les limitacions establertes per aquesta llei per l'habitatge protegit, els plans estatals podran establir en l'aplicació dels seus programes mesures per redistribuir socialment el benefici obtingut, en el seu cas, com a conseqüència de l'alienació, dins el límit temporal que aquests plans estableixin, d'habitatges que hagin obtingut ajudes públiques per a la realització d'obres de rehabilitació, regeneració i renovació urbana o rural, ja sigui a través de la devolució de les ajudes o altres mesures que s'estableixin.*
- 5. Els plans estatals en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural establiran programes per promoure l'accés al dret a un habitatge digne i adequat per part de les persones, famílies i unitats de convivència més vulnerables, amb l'objecte de promoure en tot cas una solució d'emergència habitacional provocada per la pèrdua, amenaça de pèrdua, habitatge inadequat o absència d'habitatge. Tanmateix, s'haurà d'incorporar programes específics per promoure l'oferta d'habitatge suficient i adequat amb l'objecte de revertir la dificultat de l'accés a l'habitatge, especialment en les zones declarades com de mercat residencial tens, d'acord amb allò establert en aquesta llei.*

Article 30. Principis bàsics dels drets, facultats i responsabilitats.

1. *Són drets de les persones demandants, adquirents o arrendatàries d'habitatge, o en qualsevol altre règim jurídic de tinença i gaudiment:*
 - a) *Els reconeguts en el text redunat de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries, aprovats pel Real Decret Legislatiu 1/2007, del 16 de novembre, i en la legislació autonòmica aplicable.*
 - b) *El de rebre informació, inclosa la subministrada per mitjans publicitaris, en format accessible per a persones amb discapacitat o dificultats de comprensió, que sigui completa, objectiva, verídica, clara, comprensible i accessible, sobre les característiques dels habitatges, els seus serveis i instal·lacions i les condicions jurídiques i econòmiques de la seva adquisició, arrendament, cessió o ús.*
2. *Tots els agents que, operant en el sector de l'edificació i rehabilitació d'habitatges i la prestació de serveis immobiliaris, estiguin facultats per la transmissió, l'arrendament i la cessió dels habitatges en nom propi o per compte aliè, tals com promotors, persones propietàries i altres titulars de drets reals, agents immobiliaris i administradors de finques, han de complir amb la seva activitat el deure d'informació completa, objectiva, verídica, clara i accessible conforme el previst en aquesta Llei, així com la legislació de defensa dels consumidors i usuaris quan es tracti de relacions entre consumidors o usuaris i empresaris, quedant subjecta la publicitat que facin a la legislació general que la regula, amb prohibició, en particular, de qualssevol actes publicitaris amb informació insuficient, deficient o enganyosa.*
3. *Als efectes dels apartats anteriors, s'entén per informació o publicitat tota forma de comunicació dirigida a demandants d'habitatge, usuaris o al públic en general amb el fi de promoure directa o indirecta la transmissió, l'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'habitatges. S'entén incompleta, insuficient o deficient la informació que ometi dades essencials o els contingui en termes capaços d'induir a error als destinataris o produir repercussions econòmiques o jurídiques que no resulten admissibles, per pertorbar el pacífic gaudiment de l'habitatge en les habituals condicions d'ús.*

Article 31. Informació mínima en les operacions de compra i arrendament d'habitatge.

1. *Sense perjudici dels principis i requeriments continguts a la normativa autonòmica d'aplicació i amb caràcter mínim, la persona interessada en la compra o arrendament d'un habitatge que es trobi en oferta podrà requerir, abans de la formalització de l'operació i de l'entrega de qualsevol quantitat a*

compte, la següent informació, en format accessible i en suport durador, sobre les condicions de l'operació i les característiques del referit habitatge i de l'edifici on es troba:

- a) Identificació del venedor o arrendador i, en el seu cas, de la persona física o jurídica que intervingui, en el marc d'una activitat professional o empresarial per la intermediació a l'operació.
- b) Condicions econòmiques de l'operació: preu total i conceptes en aquest inclòs, així com les condicions de finançament o pagament que, en el seu cas poguessin establir-se.
- c) Característiques essencials de l'habitatge i l'edifici, entre elles:
 - 1.º Certificat o cèdula d'habitabilitat
 - 2.º Acreditació de la superfície útil i construïda de l'habitatge diferenciant en cas de divisió horitzontal la superfície privativa de les comuns, i sense que es pugui en cap cas computar-se a aquests efectes les superfícies de l'habitatge amb alçada inferior a l'exigida a la normativa reguladora.
 - 3.º Antiguitat de l'edifici i, en el seu cas, de les principals reformes o actuacions realitzades sobre el mateix.
 - 4.º Serveis i instal·lacions que disposa l'habitatge, tant individuals com comuns.
 - 5.º Condicions d'accessibilitat de l'habitatge i de l'edifici.
 - 6.º Estat d'ocupació o disponibilitat de l'habitatge.
- d) Informació jurídica de l'immoble: la identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, gravàmens i afeccions de qualsevol naturalesa, i la quota de participació fixada en el títol de propietat.
- e) En el cas de tractar-se d'habitatge protegit, indicació expressa de tal circumstància i de la subjecció al règim legal de protecció que sigui aplicable.
- f) En cas d'edificis que comptin oficialment amb protecció arquitectònica per ser part d'un entorn declarat o en motiu del seu particular valor arquitectònic o històric, s'aportarà informació sobre el grau de protecció i les condicions i limitacions per les intervencions de reforma o rehabilitació.
- g) Qualsevol altra informació que pugui ser rellevant per a la persona interessada en la compra o arrendament de l'habitatge, incloent els aspectes

de caràcter territorial, urbanístic, físic-tècnic, de protecció patrimonial, o administratiu relacionats amb la mateixa.

- 2. En els mateixos termes d'allò establert a l'apartat anterior, la persona interessada en la compra o arrendament d'un habitatge podrà requerir informació sobre la detecció d'amiant o altres substàncies perilloses o nocives per a la salut.*
- 3. Quan l'habitatge que sigui objecte d'arrendament com a habitatge habitual es trobi ubicat en una zona de mercat residual tens, el propietari i, en el seu cas la persona que intervingui en la intermediació en l'operació haurà d'indicar tal circumstància i informar, amb anterioritat a la formalització de l'arrendament, i en tot cas en el document del contracte de la quantitat de la última renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagués estat vigent els últims cinc anys al mateix habitatge, així com del valor que pugui correspondre atenent l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que resulti d'aplicació.*

Article 33. Inversió en programes de política d'habitatge.

- 1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència, haurà 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, com a mínim, en els següents destins de despesa:
 - 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 d'edificis, 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, especificant la inversió en actuacions o assentaments i barris d'alta vulnerabilitat incloent programes de re-allotjament.**
- 2. Amb periodicitat anual, s'haurà de publicar les dades indicats a l'apartat anterior a través de la seu electrònica prevista a l'article 38 de la Llei 40/2015, de l'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, indicant específicament les quantitats que, en aquests programes hagin contribuït a afavorir l'accés al primer habitatge per part dels joves.*



*Aquest recurs està elaborat en base a la normativa i legislació vigent a l'Estat.
Si considereu que podem incloure més informació d'utilitat, contacteu amb
ECOM a l'e-mail suportaccessibilitat@ecom.cat. Gràcies!*

Amb el suport de



Amb càrrec a l'assignació del 0,7 % de l'IRPF