

Accés a l'habitatge

**Tipus i ajudes existents:
recomanacions per al procés**



 **Clecom**



Aquest logotip identifica els materials de Lectura Fàcil que segueixen les directrius internacionals de la IFLA (International Federation of Library Associations and Institutions) i d'Inclusion Europe quant al llenguatge, el contingut i la forma, amb l'objectiu de facilitar-ne la comprensió. L'atorga l'Associació Lectura Fàcil (www.lecturafacil.net)

SUMARI

1. COM PUC ACCEDIR A UN HABITATGE?	2
Tipus d'habitatges	3
2. HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	4
Quines característiques tenen?	6
Com ho puc sol·licitar?	8
3. QUÈ SÓN ELS PROGRAMES SOCIALS D'HABITATGE	12
Habitatge d'inserció o inclusió	12
Mesures per resoldre situacions d'emergència social	14
Xarxa de mediació per al lloguer social	19
Serveis i ajuts	22
4. ALTRES OPCIONS	32
5. MERCAT PRIVAT	33
Lloguer	33
Compra	35
6. COHOUSING / COHABITATGE	37
Masoveria urbana	38
Cooperatives d'habitatge	41
7. NORMATIVA I LEGISLACIÓ APLICABLE (SÍNTESI DE REFERÈNCIA)	44

1. Com puc accedir a un habitatge?

L'habitatge accessible és un dret bàsic per a les persones amb discapacitat o en situació de dependència, i per a les seves famílies.



Aquest document té informació i recomanacions sobre diferents opcions d'habitatge accessible.

L'accessibilitat és un dret reconegut per diferents lleis en l'àmbit autonòmic, estatal i europeu. Per llei, les persones amb discapacitat tenen dret a viure de forma independent i a ser inclòs en la comunitat. amb les mateixes oportunitats. Tenen dret a:

- Escollir on volen viure, i amb qui.
- Accedir als serveis d'assistència i suport per a la seva inclusió a la comunitat.
- Disposar d'espais i serveis adaptats a les seves necessitats.

Tipus d'habitatges

De propietat privada

Són habitatges que pertanyen a una persona física o jurídica, com una empresa. El preu i les condicions de venda o lloguer no estan limitats per la llei.

Habitatges socials

Estan protegits per la llei i per diferents programes socials i d'habitatge.

Tipus d'habitatges socials:

- Habitatges amb protecció oficial de compra, de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús.
- Habitatges de titularitat pública.
- Habitatges cedits a l'Administració pública.
- Habitatges dotacionals públics.
- Allotjaments d'acollida d'immigrants.
- Habitatges d'inserció o inclusió.
- Habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.
- Habitatges de copropietat.
- Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa.
- Habitatges cedits en règim de masoveria urbana
- Habitatges d'empreses destinats als treballadors.
- Altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure.

En aquest document expliquem què són els habitatges públics, posem alguns exemples d'habitatges públics i expliquem què són els programes socials d'habitatges.

2. Habitatge amb protecció oficial



Són habitatges econòmics per a persones que tenen problemes per comprar o llogar un habitatge privat.

Aquests habitatges tenen un preu màxim de venda o lloguer, fixat per l'Administració pública.

Hi ha diferents tipus d'habitatges de protecció oficial:

- Habitatges de nova construcció.
- Habitatges lliures, sense ocupar.
- Habitatges rehabilitats.
- Habitatges ja construïts que compleixen amb la llei.
- Places d'aparcament i trasters, inclosos a l'habitatge.

Un habitatge amb protecció oficial pot ser un habitatge individual o tots els habitatges d'un mateix edifici.

Tipus d'habitatges amb protecció oficial

Genèrica: quan l'habitatge es pot comprar o llogar.

Específica: quan l'habitatge només es pot llogar.

Els habitatges de protecció oficial també es diferencien segons el promotor, que és la persona o empresa que s'encarrega de gestionar el projecte d'habitatges.

Promoció pública

Habitatges gestionats per l'Administració pública o per les societats on l'Administració pública participa.

Promoció privada

Tots aquells habitatges que no pertanyen a l'Administració pública.

Quant temps dura la qualificació de protecció oficial?

Si el terreny on es troba l'habitatge és públic, l'habitatge sempre serà de protecció oficial.

Si el terreny és privat sense incloure habitatge de protecció oficial, la durada podria ser temporal:

- 30 anys, si el terreny és per construir habitatge amb protecció oficial amb ajudes directes.
- 10 anys, si el terreny no és per construir habitatge amb protecció oficial i no té ajudes directes.
- 20 anys, per a la resta de casos.

Què puc fer i què no puc fer?

Durant el temps que dura la protecció oficial es mantindran aquestes condicions:

- L'habitatge no serà una segona residència o no el farem servir per a altres usos que no sigui viure-hi.
- L'habitatge no es podrà llogar a una altra persona, ni sencer ni una part.
Només es pot llogar per a grups de persones vulnerables que necessitin un tutor.

Quines característiques tenen?

Els habitatges, per ser qualificats de protecció oficial, han de complir amb aquestes característiques:

Superfície

- Superfície màxima en casos generals: 90 m².
- Superfície màxima per a famílies nombroses: 120 m².
- Superfície màxima per a persones amb discapacitat: 100 m².

En els municipis on no hi ha molta demanda, la superfície màxima pot ampliar-se als 120 m².

Dins d'aquestes superfícies, s'inclouen els espais d'ús privat, com places de garatge i trasters. Com que no són espais on podem viure, no compten tant com les superfícies habitables.

Per ser considerats de protecció oficial, tots els habitatges han de complir amb la llei.

Habitatges reservats per a persones amb discapacitat

Per llei, totes les promocions d'habitatges amb protecció oficial han de reservar un mínim del 3% per a persones amb discapacitat.

Aquests habitatges poden ser per a:

- Persones amb discapacitat.
- Entitats públiques o privades sense ànim de lucre que facin un ús social, com acolliment residencial o altres programes que promouen la vida independent.

Característiques específiques:

- La reserva es farà durant 6 mesos.
- Després de 6 mesos, si cap persona amb discapacitat no fa una reserva, es podrà destinar a qualsevol persona.
- El promotor dels habitatges haurà d'adaptar l'habitatge a les necessitats de la persona que hi viurà.

Com ho puc sol·licitar?

Fent la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

Pots trobar tota la informació, la documentació necessària, i els requisits que cal complir per accedir-hi a la pàgina web <http://www.registresolicitants.cat/registre/>.

Diversos municipis disposen de registre propi, com ara: Barcelona, Argentona, Badalona, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Mataró, Mollet del Vallès, Premià de Dalt, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Sant Joan Despí, Santa Margarida i els Monjos, Sitges i Terrassa.

La inscripció no és suficient per accedir a un habitatge amb protecció oficial.

Cada promoció d'habitatges té unes condicions concretes, i cal que ens hi apuntem.

Per tenir més informació de cada promoció, consulta la pàgina web del Registre.

Fórmules per accedir-hi

- Comprar.
- Llogar.
- Mitjançant un sistema de tinences intermèdies, per exemple, comprar només una part de l'habitatge i pagar un lloguer per la resta.

Això pot fer-se en el casos següents:

- Habitatges en dret de superfície: és la compra de l'habitatge durant un temps, normalment entre 50 i 75 anys. Quan ha passat aquest temps, l'habitatge torna a ser propietat de l'Administració pública.
- Habitatges de propietat compartida: quan es compra una part de l'habitatge i la resta encara és de l'Administració pública o d'una altra persona.
- Habitatges de cessió d'ús: quan vius en un habitatge però no el pots comprar. Normalment, això ho fan els socis d'una cooperativa d'habitatges.

Quines condicions s'han de complir?

- Ser una persona sola o un membre d'una unitat de convivència, com ara una família.
- Tenir més de 18 anys o ser un menor d'edat que treballa i que necessita un habitatge perquè:
 - Té una discapacitat reconeguda i no té habitatge
 - No té discapacitat però un dels membres de la unitat familiar sí que té discapacitat reconeguda.
 - Té una discapacitat reconeguda, té un habitatge però no és accessible i no es pot adaptar a un preu raonable.
- En aquest darrer cas:
 - Un informe tècnic de l'Oficina d'Habitatge ha d'acreditar que no es pot adaptar.
 - En cas d'obtenir un habitatge de protecció accessible, l'habitatge no accessible l'ha de vendre o cedir-lo.
- Si un membre de la unitat de convivència té una discapacitat amb mobilitat reduïda permanent o si té més de 65 anys i li adjudiquen un habitatge amb protecció oficial, haurà de vendre el seu habitatge o llogar-lo a la borsa de lloguer d'habitatges del territori.
- Viure a Catalunya. Cal presentar el document d'empadronament.
- No superar els ingressos econòmics màxims segons estableix l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) o l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).
- No estar inclòs en les situacions que l'exclouen.
- No estar incapacitat contractualment.

Perquè poden donar-me de baixa del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya?

- Perquè la persona que vol sol·licitar un habitatge amb protecció oficial ho ha demanat.
- Perquè ja li han adjudicat un habitatge amb protecció oficial.
- Perquè no vol participar en un procés d'adjudicació o diu que no a un habitatge una vegada sense una causa que ho justifiqui. En aquest cas, no pot donar-se d'alta durant 5 anys.
- Perquè no compleix les condicions indicades al Registre.
- Perquè no ha renovat la inscripció. Això s'ha de fer un cop l'any. Quan la inscripció estigui a punt de caducar, l'Administració es posarà en contacte.

Més informació

[Pàgina web del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit de Catalunya.](#)

Sobre la taula d'ingressos màxims, rendes i zones, podeu trobar totes les dades [en aquesta pàgina web.](#)

3. Què són els programes socials d'habitatge?



Programes d'ajuda per a persones en risc d'exclusió social que:

- Han perdut el seu habitatge.
- No poden pagar el lloguer o la hipoteca.
- Tenen problemes per accedir a un habitatge.

Els programes socials permeten accedir a habitatges:

- Nous o ja construïts.
- Amb protecció oficial.
- Del mercat lliure.

Els programes són els següents:

- Habitatges d'inserció / inclusió.
- Emergència social.
- Xarxa de mediació de lloguer social.
- Serveis i ajuts.

Habitatge d'inserció o inclusió

- Els gestionen l'Administració pública o les entitats sense ànim de lucre.
- Són per a persones que necessiten una atenció especial.
- Són habitatges temporals segons les necessitats de la persona.
- Es fa un seguiment socioeducatiu dels residents perquè puguin viure amb autonomia i mantenir l'habitatge en condicions.
- Són habitatges compartits, per a famílies o per a una sola persona.

Les persones que necessiten una atenció especial són les següents:

- Joves que han estat tutelats per l'Administració pública.
- Joves en risc d'exclusió social.
- Famílies amb només una mare o un pare.
- Famílies.
- Dones afectades per violència domèstica.
- Persones sense llar.
- Persones que han estat a la presó.
- Persones amb problemàtiques socials i sanitàries, com addiccions a l'alcohol o drogues o amb el virus de la immunodeficiència humana (VIH).
- Persones immigrades, sol·licitants d'asil o refugiades i catalanes que han tornat a Catalunya.
- Persones treballadores sexuals i antics treballadores sexuals.
- Persones grans soles.
- Persones amb trastorns mentals.
- Persones amb discapacitat física, sensorial o intel·lectual.

Quines són les condicions dels habitatges d'inclusió?

Els propietaris dels habitatges d'inclusió poden ser d'una entitat que els gestiona o d'una tercera persona, pública o privada, que cedeix la gestió a l'entitat.

Les persones que necessiten una atenció especial poden pagar un lloguer indicat per l'entitat, que també establirà la durada del contracte.

La Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS) Catalunya i la Xarxa d'habitatges d'inclusió social de Barcelona (XHIB) s'encarreguen de la gestió dels habitatges d'inserció.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya coordina el funcionament de la xarxa d'habitatges d'inserció social.

Com puc accedir-hi?

Mitjançant els programes d'inserció social de les entitats que gestionen aquests habitatges o per mitjà dels serveis socials.

Mesures per resoldre situacions d'emergència social

Mesa d'emergència de Catalunya

Té l'objectiu d'ajudar les persones o les unitats de convivència en situacions d'emergència.

Fa una valoració de les situacions personals per adjudicar habitatges per a polítiques socials.

Les meses són òrgans col·legiats de les administracions locals o de les entitats públiques que gestionen els habitatges.

Alguns municipis tenen una mesa d'emergències municipal. Sinó, cal anar a la Mesa d'emergències de Catalunya, que treballa amb altres meses locals dins dels serveis socials municipals, i amb entitats socials que treballen en temes socials al municipi.

El 2019, els municipis amb mesa pròpia són els següents:
Badalona, Barcelona, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat,
Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès,
Terrassa i Vic.

Què són situacions d'emergències econòmiques i socials?

Quan hi ha risc imminent de perdre l'habitatge
o quan hi ha risc d'exclusió residencial.

Això inclou: persones sense llar, dones que pateixen situacions
de violència masclista, víctimes d'assetjament immobiliari,
persones amb discapacitats sobrevingudes,
canvis d'habitatge públic per necessitats econòmiques i socials,
i els casos detectats per entitats de la Xarxa d'habitatges d'inserció social
o les peticions fetes per les administracions locals.

Què és parc d'habitatges per a la Mesa d'emergències?

Són els habitatges amb protecció oficial
i els habitatges que persones privades donen a l'Administració.
Les persones usuàries reben una subvenció per pagar el lloguer.

Els habitatges disponibles s'adjudiquen segons els criteris
de la Mesa de valoració d'emergència social per pèrdua d'habitatge.

Qui els pot sol·licitar?

Cal complir les condicions següents:

- Tenir ingressos econòmics mensuals inferiors a:
 - Persones que viuen soles, <2 vegades l'IRSC.
 - Unitats de convivència, <2,5 vegades l'IRSC.
- Persones amb discapacitats sobrevingudes o unitats de convivència amb persones amb un grau de dependència elevat <3 vegades l'IRSC.
- Si a la unitat de convivència hi ha més persones amb discapacitat amb un grau igual o superior al 33%, la comparació es fa amb el tram següent de les taules de l'IRSC.
- Trobar-se en una situació d'emergència social per haver perdut l'habitatge.
- Tenir un informe social que acrediti que la unitat de convivència evoluciona favorablement, segons els criteris dels serveis socials. Aquest informe ha de ser favorable a la concessió d'un habitatge.
- Que la persona sol·licitant o el membre de la unitat de convivència tingui una discapacitat sobrevinguda o una discapacitat conseqüència de malalties cròniques o progressives que dificulten la seva mobilitat. Aquesta dificultat en la mobilitat s'accentua per la manca d'accessibilitat de l'habitatge o l'edifici que la propietat no pot arreglar seguint els procediments tècnics habituals. Això s'aplica quan la discapacitat o els problemes de mobilitat no hi eren quan es va signar el contracte de lloguer.

Com ho puc sol·licitar?

1. Demana als serveis socials municipals que elaborin l'informe.
2. Un cop recopilada tota la documentació, la Mesa resoldrà cada cas individualment.
3. Pots sol·licitar més informació a les oficines de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), al servei de mediació de l'AHC i a les oficines locals d'habitatge i els serveis de mediació per al lloguer social.

Allotjament dotacional

Allotjaments per a persones que requereixen assistència residencial durant una temporada per aquests motius: tenen dificultats per independitzar-se, requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, per feina o estudis o estan afectats per una actuació urbanística que els fa fora del seu habitatge

Poden viure sols o compartir l'habitatge amb altres persones usuàries.

Tipus de persones que requereixen assistència residencial

Les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, les persones immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o les persones sense llar.

La superfície de l'habitatge depèn de les necessitats de les persones usuàries. El disseny ha de permetre l'ús compartit entre persones que no són de la mateixa família.

Això inclou la curta estada de persones que necessiten acompanyament per una millor inserció social.

Xarxa de mediació per al lloguer social

Fa d'intermediari entre les persones propietàries que tenen habitatges buits i les que volen llogar un habitatge.

La xarxa vol que l'oferta de lloguer a preus moderats creixi i ocupar els habitatges buits.

Poden ser habitatges nous o ja construïts que es posen al mercat mitjançant les borses d'habitatge.

L'Administració pública es preocupa pels interessos dels propietaris i dels llogaters.

Les borses d'habitatges gestionen els programes socials d'habitatge en el territori i depenen dels ajuntaments, els consells comarcals i les agrupacions de municipis.

Les persones propietàries que signen un contracte de lloguer tenen els beneficis següents:

Gestió gratuïta els casos següents:

- Tramitació del contracte.
- Seguiment de la relació contractual.
- Control del bon ús de l'habitatge.
- Assessorament i suport.

Assegurances:

- Assegurança de cobrament de les rendes, amb la cobertura d'Avalloguer.
- Assegurança multirisc durant tot el temps que dura el contracte de lloguer. Cobreix els desperfectes.
- Assegurança legal per si el llogater no paga.

Les persones que lloguen un habitatge a través de les borses reben:

- Facilitats per buscar un habitatge que s'adapti a seves necessitats i el seu pressupost.
- Assessorament gratuït.
- Tramitació de l'ajut al lloguer, si cal.

Com ho puc sol·licitar?

Hi ha dos tipus de requisits, un general que és igual per a tothom i un altre regulat per cada administració.

Requisits generals comuns:

- Inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.
- Ingressos màxims: 4 vegades l'IRSC.

Criteris generals adjudicacions:

- La relació entre els ingressos de les persones que sol·liciten l'habitatge i el preu de lloguer acordat pel propietari.
- La relació entre el nombre de persones que formen la família, la superfície de l'habitatge i el nombre de habitacions.
- Un habitatge s'assigna per ordre de sol·licitud; les més antigues són les primeres.
- En cas que les persones sol·licitants rebutgin un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa de mediació per al lloguer social durant 1 any.

Excepcions

Hi casos urgents que tenen prioritat davant de la resta de sol·licituds, inclús quan l'habitatge ja s'ha adjudicat a un llogater.

El conveni signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya permet reservar un percentatge d'habitatges per a persones amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC.

Serveis i ajuts

Els programes socials d'habitatge inclouen ajuts perquè les persones amb ingressos baixos i que poden entrar en risc d'exclusió social residencial si paguen tot el lloguer puguin pagar-lo.

El risc d'exclusió social residencial existeix quan:

- La unitat de convivència paga un lloguer que és més del 30% dels ingressos que guanya cada mes.
- No es pot pagar el lloguer o la hipoteca i hi ha risc de perdre l'habitatge o quan ja s'ha perdut.

El ajuts per ajudar a pagar el lloguer es publiquen cada any. És important saber quins són els requisits per sol·licitar-los.

El requisits de l'any 2020 són els següents:

- Ajuts econòmics per pagar el lloguer.
- Ajuts econòmics per pagar el lloguer dels col·lectius específics.
- Ajuts econòmics per a situacions urgents.
- Ajuts econòmics per a persones inscrites al parc de lloguer propietat o gestionat per la Generalitat de Catalunya.

Ajuts per pagar el lloguer

Qui es pot beneficiar?

- Les persones amb un contracte de lloguer a Catalunya.
- Les persones que tenen dificultats per pagar el lloguer mensual de l'habitatge on viuen, que és el seu domicili habitual i permanent
- La unitat de convivència que té uns ingressos menors dels límits que estableixen les bases de la convocatòria d'ajuts.
- Les persones que han pagat el lloguer cada mes.
- Les persones que compleixen els requisits de la convocatòria.

Límit d'ingressos de la unitat de convivència

- Si la unitat de convivència la forma una sola persona adulta, el límit és de 1,415633 vegades l'IRSC.
- Per cada persona adulta que també forma part de la unitat de convivència s'afegeix 0,471878 vegades l'IRSC.

No pagar un lloguer mensual de més de:

- Demarcació de Barcelona: 750 euros.
- Demarcació de Girona: 500 euros
- Demarcació de Tarragona: 500 euros.
- Demarcació de Lleida: 450 euros.
- Demarcació de les Terres de l'Ebre: 350 euros.

Per a famílies nombroses i unitats de convivència amb algun membre amb discapacitat i barem favorable, el preu màxim de lloguer mensual pot arribar a 900 euros a tot Catalunya.

Import de l'ajut

Segons la situació de la unitat de convivència, l'ajut és del 20%, 30% o 40% del preu del lloguer anual.

Quan es pot sol·licitar?

El primer o segon trimestre de l'any.

On es pot tramitar?

Departament de Territori i Sostenibilitat,
Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Ministerio de Fomento.

Ajuts per pagar el lloguer dels col·lectius específics

Persones grans

Qui es pot beneficiar?

- Les persones amb 65 anys o més que tinguin un contracte de lloguer a Catalunya.
- Les persones que viuen en un habitatge que és el seu domicili habitual i permanent.

Límit d'ingressos de la unitat de convivència

La unitat de convivència no té ingressos superiors a 2,83 vegades l'IRSC.

No pagar un lloguer mensual superior a:

- Demarcació de Barcelona: 750 euros.
- Demarcació de Girona: 500 euros
- Demarcació de Tarragona: 500 euros.
- Demarcació de Lleida: 450 euros.
- Demarcació de les Terres de l'Ebre: 350 euros.

Per a famílies nombroses i unitats de convivència amb algun membre amb discapacitat i barem favorable, el preu màxim de lloguer mensual pot arribar a 900 euros a tot Catalunya.

Import de l'ajut

És la diferència entre l'import del lloguer que paga la persona i l'import que hauria de pagar, també anomenat lloguer just.

Quan es pot sol·licitar?

El primer o segon trimestre de l'any.

On es pot tramitar?

Departament de Territori i Sostenibilitat,
Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Ajuts per a situacions d'urgència

Ajuts per al pagament de deutes del lloguer

Qui es pot beneficiar?

Persones que no han pogut pagar el lloguer per circumstàncies imprevistes, com haver perdut la feina.

Límit d'ingressos de la unitat de convivència

Els ingressos de la unitat de convivència no poden ser:

- Superiors a 2 vegades l'IRSC si és una persona sola.
- Superior a 2,5 vegades l'IRSC si són unitats de convivència de dos o més persones.
- Superiors a 3 vegades l'IRSC, en el cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

No pagar un lloguer mensual superior a:

- Demarcació de Barcelona: 750 euros.
- Demarcació de Girona: 500 euros
- Demarcació de Tarragona: 500 euros.
- Demarcació de Lleida: 450 euros.
- Demarcació de les Terres de l'Ebre: 350 euros.

Import de l'ajut

Es fixa segons el deute, però amb un import màxim de 3.000 euros anuals.

Quan es pot sol·licitar?

En qualsevol moment de l'any.

On es pot tramitar?

Departament de Territori i Sostenibilitat,
Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Ajuts per pagar les quotes de la hipoteca

Qui es pot beneficiar?

Persones que no han pogut pagar la quota de la hipoteca per circumstàncies imprevistes, com haver perdut la feina.

Límit d'ingressos de la unitat de convivència

Els ingressos de la unitat de convivència no poden ser superiors a:

- 2 vegades l'IRSC si és una persona sola.
- 2,5 vegades l'IRSC si són unitats de convivència de dos o més membres.
- 3 vegades l'IRSC, en el cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

No pagar quotes de la hipoteca mensual superiors a:

- Ciutat de Barcelona: 900 euros.
- Demarcació de Barcelona: 800 euros.
- Demarcació de Girona: 600 euros
- Demarcació de Tarragona: 600 euros.
- Demarcació de Lleida: 550 euros.
- Demarcació de les Terres de l'Ebre: 500 euros.

Import de l'ajut

Es fixa segons el deute, però amb un import màxim de 3000 euros anuals.

Quan es pot sol·licitar?

En qualsevol moment de l'any.

On es pot tramitar?

Departament de Territori i Sostenibilitat,
Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Ajuts quan s'ha perdut l'habitatge

Qui es pot beneficiar?

Persones que han perdut l'habitatge per aquests motius:

- Procés de desnonament per no haver pagat el lloguer o la hipoteca.
- Si el contracte de lloguer ha caducat.
- Per execució hipotecària, quan un habitatge es posa a la venda perquè el llogater no ha pagat la quota de la hipoteca.
- Dones que es troben en situació de violència masclista acreditada.
- Altres motius valorats per la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

Límit d'ingressos de la unitat de convivència

Els ingressos de la unitat de convivència no poden ser superiors a:

- 2 vegades l'IRSC si és una persona sola.
- 2,5 vegades l'IRSC si són unitats de convivència de dos o més membres.
- 3 vegades l'IRSC, en el cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

No pagar quotes d'una hipoteca mensual superiors a:

- Ciutat de Barcelona: 750 euros.
- Demarcació de Barcelona: 750 euros.
- Demarcació de Girona: 500 euros.
- Demarcació de Tarragona: 500 euros.
- Demarcació de Lleida: 450 euros.
- Demarcació de les Terres de l'Ebre: 350 euros.

Import de l'ajut

El 60% del lloguer anual de l'habitatge, amb un límit màxim de 3.600 euros. També hi ha un ajut complementari d'un màxim de 750 euros per pagar altres despeses, com el preu de la fiança.

Quan es pot sol·licitar?

En qualsevol moment de l'any.

On es pot tramitar?

Departament de Territori i Sostenibilitat,
Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Ajuts al lloguer per minimitzar l'impacte econòmic i social per la COVID-19

Què és?

Ajuts per pagar una part o el total del lloguer, o la cancel·lació del total o una part dels préstecs.

Qui es pot beneficiar?

Les persones que lloguen un habitatge que estan en situació de vulnerabilitat econòmica i social a conseqüència de la COVID-19.

Límit d'ingressos de la unitat de convivència

Els ingressos de la unitat de convivència no poden ser més de 3 vegades l'IPREM.

Si algun dels membres té declarada discapacitat igual o superior al 33%, situació de dependència o incapacitat per treballar permanentment el límit serà de 4 vegades l'IPREM.

El límit serà de 5 vegades l'IPREM en aquests casos:

Si és una persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%,
o si és una persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65%,
o té una malaltia greu que la incapaciti.

No tenir ingressos mensuals superiors a:

A la renda de lloguer, més les despeses i els subministraments bàsics de l'habitatge superiors o igual al 35% dels ingressos de la unitat familiar.

Import de l'ajut

Un màxim de 6 mesos del preu de lloguer.

Les quanties màximes varien segons la demarcació i població.

L'ajut no pot superar el preu del contracte del lloguer.

Quan es pot sol·licitar?

Puntual aquest any 2020 degut a l'emergència sanitària.

On es pot tramitar?

Departament de Territori i Sostenibilitat,
Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Més informació

[Consorti de l'Habitatge de Barcelona](#)

[Consorti Metropolità de l'Habitatge](#)

[Agència de l'Habitatge de Catalunya](#)

I a les oficines d'habitatge que pertanyen a l'administració local
i assessoren els ciutadans amb les gestions i els serveis d'habitatge

[Oficines d'Agència de l'Habitatge de Catalunya](#)

[Xarxa d'Oficines de l'Habitatge de Barcelona](#)

4. Altres opcions



Hi ha equipaments o apartaments per a persones amb dependència, discapacitat o mobilitat reduïda.

Estan totalment adaptats i amb serveis integrals i personalitzats.

Normalment són per a estades temporals o per a recuperacions d'alguna intervenció sanitària.

Més informació

Guttmann Barcelona Life

MICS Sant Jordi

On es pot tramitar?

Contactar amb aquestes entitats o equipaments.

5. Mercat privat



Són habitatges de propietat privada. Per llei, no hi ha limitació quant al preu i les condicions de lloguer, venda o cessió per altres vies.

Lloguer

Diverses lleis regulen els drets de les persones propietàries que lloguen la seva propietat i els drets de les persones que els lloguen.

Abans de signar un contracte de lloguer, hem d'assegurar-nos que l'habitatge respon a les necessitats d'accessibilitat, preu i suports que busquem i tenir en compte aquests aspectes:

Estat de l'habitatge

Cal fer una revisió a fons i verificar que l'habitatge respon a les necessitats. Sobre tot, l'accessibilitat: el pas lliure de portes, bany, cuina, espais per girar, deambulació i abast, nombre d'habitacions o accessibilitat als espais comuns.

També cal revisar l'estat dels mobles i els electrodomèstics i les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat.

Conèixer l'entorn on anirem a viure

A més d'un habitatge accessible per a les nostres necessitats, necessitem que:

- El transport públic sigui accessible.
- L'espai públic urbanitzat sigui accessible.
- Els serveis i les instal·lacions de l'entorn siguin accessibles.

Preu del lloguer

Un lloguer just no supera el 30% dels ingressos de la unitat de convivència. Aquest punt és encara més important per a les persones amb discapacitat.

Malauradament, no hi ha molts habitatges accessibles i tampoc no hi ha cap borsa per a aquest tipus d'habitatges. La recerca es complica perquè els lloguers són més cars.

Hi ha lleis que volen regular els preus perquè siguin més baixos:

- Llei 11/2020 de contenció de lloguers en els contractes de lloguers.

A Catalunya, es pot consultar l'índex de referència del preu de lloguer:

- Inclou dades del Registre de Fiances.
- És obligatori en anuncis publicitaris, ofertes i contractes.
- El tindrà en compte la Generalitat per a les polítiques públiques.

A Espanya, es pot consultar l'índex de lloguer d'habitatge:

- Inclou dades de les declaracions IRPF, Registre de Fiances locals i mètodes indirectes, com el Registre de la Propietat i el cadastre.
- Garanteix la transparència i coneixement sobre el mercat.
- El tindrà en compte l'Estat per crear polítiques publiques.

Compra

Quan compris un habitatge, has de tenir en compte el mateix que per al lloguer: **estat de l'habitatge, conèixer l'entorn i preu de lloguer.**

Però, a més, et recomanem:

- Comprovar la propietat, en el Registre de la Propietat.
- Comprovar la qualificació urbanística, en el Departament de Documentació i Informació Urbanística de l'Ajuntament.
- Comprovar si el propietari té càrregues i pagaments pendents.
- Demanar estatuts a la comunitat de propietaris per saber si el venedor està al corrent de les quotes, i conèixer les despeses, les regles, etc.

Més informació

Recursos

Recursos de lloguer i compra:

- Mitjans generalistes (Fotocasa, Idealista,...).
- Oficina Jove del Barcelonès.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida.
- MR Movilidad Reducida.
- SIIDON (Institut Guttmann).

Recursos per defensar els teus drets a l'habitatge:

- Oficines de l'habitatge (del teu districte)
- Ofideute
- Entitats i col·lectius per a la defensa del dret a l'habitatge:
 - Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB).
 - Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). Sovint trobareu un grup actiu al vostre municipi.
 - Sindicat de Llogateres (SLL).
 - Grups de defensa als barris o als municipis.

6. Cohousing / cohabitatge



El *cohousing* o cohabitatge vol dir que diferents unitats de convivència comparteixen els espais d'un edifici o d'un habitatge.

Entre tots gestionen les llars, l'edifici i els espais comuns i els adapten a les seves necessitats.

El cohabitatge pot ser de lloguer, en propietat o en qualsevol altre ús.

Les característiques generals del cohabitatge són les següents:

- **Crear una comunitat**, més enllà d'un grup de persones que viuen juntes. Es crea una xarxa de suport entre les persones.
- **Dissenyar de manera conjunta els espais privats i compartits des de l'inici**. És important per tenir en compte les preferències i necessitats individuals i col·lectives.
- **Gestionar els espais en comunitat**.
- **Ser sostenibles (social i econòmicament)**. Compartir espais, recursos i serveis permet estalviar diners i recursos.
- **Ser una alternativa més estable al mercat privat**. El preu és més estable (fins i tot en temps de crisis econòmiques) i millora la inclusió.

Masoveria urbana

La masoveria era una manera habitual de viure en el món rural de Catalunya. Aquest concepte s'ha trasllada a l'actualitat i a les ciutats.

La masoveria urbana és un acord o contracte entre la persona propietària d'un habitatge, que es troba en mal estat o desocupat, i una persona o unes persones masoveres.

La persona propietària en cedeix l'ús, per un temps determinat, a canvi que la persona masovera assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment.

Les seves característiques són les següents:

- **Intercanvi.** Les persones masoveres disposen d'un habitatge on viure i la persona propietària veu com es manté i millora la seva propietat.
- **Millora d'habitatges en mal estat o desocupats.** Es recuperen i milloren habitatges en mal estat o desocupats.
- **Les obres** es poden fer abans d'entrar a l'habitatge o de manera esglaonada. Les obres les poden fer les persones masoveres o altres professionals.
- Segons l'acord o contracte, es cedeix l'ús de l'habitatge a les persones masoveres a canvi de pagar les obres de millora o d'una part de les obres i una renda mensual més assequible.
- **Regulació:** per mitjà de la **Llei del dret a l'habitatge de Catalunya i la Llei d'arrendaments urbans (LAU)** es pot realitzar un contracte de lloguer convencional, en el qual una part o tot el preu del lloguer se substitueix per les obres.

Com crear una comunitat de masoveria urbana?

Molt sovint, la masoveria urbana la realitza un grup de persones que s'autogestiona. Per crear una comunitat de masoveria urbana cal:

- 1. Crear un grup de persones interessades** o introduir-te en un grup
- 2. Trobar un habitatge** disponible i una persona propietària (persona física o jurídica) que hi vulgui participar.
- 3. Fer una diagnosi de l'habitatge** i les obres de millora o manteniment.
- 4. Acord o contracte amb la persona propietària.**
Les persones masoveres negocien amb la persona propietària les obres que es faran, el temps de l'acord i el preu, entre altres aspectes.
- 5. Seguiment del contracte.** Es fixen unes visites entre la persona propietària i les persones masoveres per seguir les obres i controlar que s'hagi seguit el contracte.

Qui hi participa?

Hi participen dues parts: la persona propietària de l'habitatge i les persones masoveres. Cal que hi hagi confiança entre les dues parts. Per això, aconsellem que hi hagi una persona intermediària.

La persona intermediària pot ser una entitat del tercer sector o l'Administració. La seva funció és impulsar, facilitar, col·laborar i generar confiança entre les parts. Per exemple:

- [Sostre Cívic](#).
- [La Mula](#).
- Ajuntament del municipi.

Recursos

- [Masoveria urbana. Guia metodològica](#) (Diputació de Barcelona).
- [Guia per a l'aplicació de la masoveria urbana a l'Eixample](#) (Barcelona).
- [Guia sobre els models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge](#) (Consell Nacional de la Joventut de Catalunya).

Exemples

- [Projectes de masoveria urbana i cooperatives d'habitatge](#) (Sostre Cívic).
- [Projectes de masoveria urbana](#) (Mula).
- [La Llavor](#) (projecte de masoveria urbana a Lleida).

Cooperatives d'habitatge

Les cooperatives d'habitatges són entitats sense ànim de lucre que ofereixen habitatges, serveis o edificacions als socis.

La cooperativa és la propietària dels habitatges, i els cedeix l'ús (model en cessió d'ús) o la propietat (model tradicional).

En aquest document parlarem de **les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús**. Aquest model està molt estès a Dinamarca i Uruguai i s'ha impulsat molt a Catalunya en els darrers anys.

Les característiques són les següents:

- La **propietat col·lectiva i el dret d'ús**. La cooperativa és propietària dels habitatges. No es poden donar a familiars, ni vendre'ls, ni especular amb el preu. Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure fins que vulguin. És a dir, un conjunt de persones s'uneixen per decidir com volen viure, com han de ser els habitatges i espais comuns, quins serveis seran col·lectius, etc.
- **Més barat** que comprar o llogar un habitatge i **més estable**. Les quotes que s'han de pagar no depenen del mercat.
- **Vida en comú i suport mutu**. Hi ha espais privats per a cada unitat de convivència (habitatges) i espais comunitaris per compartir amb totes les persones sòcies. Els espais comuns són espais de trobada i convivència, i afavoreixen crear vincles i suport mutu entre totes les persones que hi viuen.

- **Cada comunitat decideix com vol conviure.**

Entre totes les persones que viuen a la comunitat defineixen:

- Quins usos i serveis compartiran.
- Com dissenyaran els espais privats i comuns.
És una característica molt interessant per a les persones amb discapacitat perquè poden decidir com adaptar l'espai a les seves necessitats reals per tenir una vida independent.

- **Arrelament al barri i teixit social.** Els espais comuns també es poden compartir amb la gent del barri. Per exemple, si es crea una sala polivalent o els locals situats als baixos de l'edifici.
- Es poden crear cooperatives per a persones d'un col·lectiu concret, per exemple, per a gent gran, o per a dones...
- **Hi ha multitud de tipologies.** Poden estar ubicades a àrees urbanes o rurals, poden ser d'obra nova o la rehabilitació d'un edifici, de protecció oficial, etc.

Com crear una cooperativa d'habitatges?

Molt sovint la cooperativa d'habitatges la compon un grup de persones que s'autogestionen. Per crear-ne una cal:

1. **Definir el projecte i formar un grup de persones.**

És important que les persones interessades defineixen el projecte de vida en comú que volen perquè tothom tingui els mateixos valors.

2. **Trobar un lloc.** És el pas més complicat. Pot ser un solar, una edificació existent, amb qualificació de protecció oficial, del mercat lliure, etc.

3. Organitzar-se i constituir la cooperativa.

Totes les persones interessades han de crear i gestionar el projecte des del principi.

Cal crear els estatuts, el reglament intern

i la resta de recursos per constituir jurídicament la cooperativa.

Per això és important ser un grup unit.

4. **Viabilitat econòmica i finançament.** S'ha de valorar el cost, i com fer viable el projecte. Cal buscar finançament: persones sòcies col·laboradores, entitats financeres del tercer sector, administracions, etc.

5. **Arquitectura i execució.** Entre totes les persones que hi viuran, es decideix com seran els espais, i es realitza un projecte tècnic per fer-lo possible.

6. Vida en comú.

Recursos

- [Cohabitatge amb cures i atenció a les persones \(Perviure\).](#)
- [Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús \(Sostre Cívica\).](#)
- [Com crear un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús \(La Dinamo\).](#)

Exemples

- [Projectes en marxa \(Sostre Cívica\).](#)
- [Projectes en marxa \(La Dinamo\).](#)
- [La Borda \(Sants – Montjuïc\).](#)
- [Cal Cases.](#)
- [Envall Coop \(Vall Fosca\).](#)
- [La Titaranya \(casc antic de Valls\).](#)

7. Normativa i legislació aplicable (síntesi de referència)



Normativa internacional

- Declaració Universal de Drets Humans (1948), article 25.1.
- Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC).
- Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat, ratificada per l'Estat espanyol el 2008.
 - Article 19. Dret a viure de forma independent i a ser inclòs en la comunitat.

Normativa nacional

- Constitució espanyola.
 - **Article 47.** Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.
- Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021.
- Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.
- Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
 - Article 24. Arrendataris amb discapacitat
 1. L'arrendatari pot fer a l'interior de l'habitatge obres o actuacions per utilitzar-lo de manera adequada i d'acord amb la discapacitat o amb l'edat superior a 70 anys, seves o del seu cònjuge, de la persona amb qui convisqui de manera permanent, amb independència de la seva orientació sexual, o dels seus familiars que amb algun d'ells convisquin de manera permanent. Les obres no poden afectar elements o serveis comuns de l'edifici ni provocar una disminució de l'estabilitat o seguretat. Abans de fer les obres, li ha de notificar per escrit a l'arrendador.
 2. Quan el contracte de lloguer finalitzi, l'arrendatari ha de deixar l'habitatge com estava abans de les obres, si ho exigeix l'arrendador.
- Llei 27/1999, de 16 de juliol, de cooperatives.
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.
- Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social.

Normativa a Catalunya

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - **Article 99.** Contingents especials de reserva
 - 1. En totes les promocions s'ha de reservar un percentatge superior al 3% total d'habitatge per a persones amb mobilitat reduïda.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 11/2020 de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.
- Índex de referència del preu de lloguer.
- Pla territorial sectorial de l'habitatge (avantprojecte).
- **Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura.**
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Plans Generals d'Ordenació Municipals
- Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives.
- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat.

Edita: ECOM

Gran Via de les Corts Catalanes, 562, principal 2a.

08011 Barcelona

ecom@ecom.cat

www.ecom.cat

Text: ECOM

Adaptació a Lectura Fàcil: Associació Lectura Fàcil

Maquetació: Jordi E. Sánchez Castro

Il·lustracions: Susanna Paredes

Aquest recurs s'ha elaborat partint de la normativa i legislació vigent a Catalunya. Si considereu que podem incloure més informació d'utilitat, contacteu amb ECOM per correu electrònic: suportaccessibilitat@ecom.cat.
Gràcies!

Amb el suport de



Generalitat de Catalunya
**Departament de Treball, Afers Socials
i Famílies**



**Ajuntament de
Barcelona**

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



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

