



ELS PROGRAMES DE REHABILITACIÓ DE L'HABITATGE:

SUBVENCIONS PUBLIQUES

**INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS
D'HABITATGES**

LA CÈDULA D'HABITABILITAT



**Agència de l'Habitatge
de Catalunya**



**Generalitat
de Catalunya**

MARC LEGAL GENERAL VIGENT

▪ MARC ESTATAL:

- ❑ Llei 8/2013, de 26 de juny de rehabilitació, regeneració i renovació urbana (*BOE Núm. 153 de 27 de juny de 2013*)
- ❑ Reial Decret 233/2013, de 5 d'abril, Pla Estatal de Foment al lloguer, rehabilitació, regeneració i renovació urbana, 2013-2016
 Conveni de col·laboració Estat-Generalitat pendent de signatura amb Ministeri de Foment (MIFO) per obtenir el finançament per als ajuts del Real Decret 233/2013, durant el període 2013-2016
- ❑ Resolució del 9/9/13 d'ajuts del Ministeri d'Indústria i Turisme (IDAE) per la rehabilitació energètica d'edificis existents del sector residencial i hotelier vigent fins el 30/10/15 **incompatible** amb el RD 233/2013 de Ministeri de Foment (MIFO). Obligtorietat de l'IEE.

▪ MARC AUTONÒMIC:

- ❑ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge
- ❑ En tramitació Decret del Pla pel Dret a l'Habitatge 2013- 2016
- ❑ Decret 187/2010, de 23 de novembre, sobre la Inspecció Tècnica dels Edificis d'Habitatges (ITE)
 Propera tramitació projecte **nou Decret de les Inspeccions Tècniques dels Edificis:** Foment del deure de conservació i rehabilitació i el llibre del edifici
- ❑ Decret 141/2012, de 30 d'octubre pel qual es regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat



SUBVENCIONS REHABILITACIÓ (I) REQUISIT PREVI OBLIGATORI

▪ **LLEI 8/2013, DE 26 DE JUNY (RRR)**

Títol i article 4. L'informe d'avaluació dels edificis (IEE), que acredita la situació en que es troba l'edifici pel que fa a:

- Estat de conservació (ITE)
- Condicions bàsiques d'accessibilitat (Annex ITE)
- Certificat d'eficiència energètica (ICAEN)

Disposició transitòria primera b)

Per acollir-se als programes d'ajuts a la rehabilitació dels edificis d'habitatges amb l'objectiu de fer obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, s'haurà de disposar obligatòriament de l'informe d'avaluació de l'edifici (IEE)

▪ **LLEI 18/2007.art.28 i Decret 187/2007.art.3.c)**

La inspecció tècnica d' un edifici es obligatòria si l'edifici o els habitatges del edifici s'han d'acollir a programes públics de foment de la rehabilitació. (ITE)



SUBVENCIONS REHABILITACIÓ (II)

CONDICIONS I PROCEDIMENT PER ACCEDIR ALS AJUTS PÚBLICS

❑ FINANÇAMENT FONS ESTATALS 2014-2016

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ESTAT-GENERALITAT

❑ CONVOCATÒRIES I BASES REGULADORES ANUALS. En base a la vigència del decret 2013-2016 i la dotació pressupostària (previsió de 59,6 M€)

A les bases reguladores es contemplarà la incompatibilitat o no amb els ajuts del Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB) i del Consorci Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (CMHB).

LES CONDICIONS DELS EDIFICIS I DES BENEFICIARIS ES CONTEMPLARAN A LES BASES REGULADORES

SUBVENCIONS REHABILITACIÓ (III) ACTUACIONS SUBVENCIONABLES PLA ESTATAL 2014-2016

ELEMENTS COMUNS DELS EDIFICIS D'HABITATGES. Art.9.3 RD 233/2013

a) Conservació

Tipologia d'obres subvencionables amb quantia única, amb un resultat del requisit previ segons annex II desfavorable: cimentació, estructura, instal·lacions i envolupant de l'edifici en cas de Béns d'interès cultural.

La resta d'obres de conservació de l'envolupant de l'edifici solament seran subvencionables si realitzen conjuntament amb les actuacions de millora de qualitat i sostenibilitat apartat b)

b) La millora per la qualitat i sostenibilitat

Millora de l'envolupant tèrmica de l'edifici per **reduir la demanda energètica** anual de calefacció i/o refrigeració en un **30%** o 50% (equiparable a l'obra nova), sobre la situació prèvia. Només amb la millora de l'eficiència energètica dels equips existents de calefacció i/o refrigeració no s'aconsegueix la reducció del 30% de la demanda energètica.

Definició de demanda energètica veure Ordre FOM/1635/2013, de 10 de setembre, apèndix A. Terminologia.

c) Realització dels ajustos raonables en matèria d'accessibilitat

Per adequar els edificis i els accessos als habitatges a la normativa vigent en matèria d'accessibilitat, segons el document bàsic del CTE SUA 9 de seguretat d'utilització i accessibilitat.

SUBVENCIONS DE REHABILITACIÓ (IV)

PROGRAMA DE FOMENT A LA REHABILITACIÓ SEGONS L'APLICACIÓ DELS AJUTS DEL PLA ESTATAL 2013-2016

ACTUACIONS SUBVENCIIONABLES	Quantia màxima per edifici: La resultant d'11.000€ per ha/100m2 local	Quantia màxima per edifici: 35% del pressupost protegible de l'actuació
1.- PROGRAMA DE CONSERVACIÓ		
1.1.- REHABILITACIÓ DE CIMENTACIÓ, ESTRUCTURA I INSTAL·LACIONS	2.000 €	35%
1.2.- REHABILITACIÓ DE FAÇANES, COBERTES I MITGERES (BCIN)	2.000 €	
1.2.a. REHABILITACIÓ DE FAÇANES, COBERTES I MITGERES + PROGRAMA 2	2.000€ + 1.000€ (+ subvenció Programa 2)	
1.2.b.- REH. DE FAÇANES, COBERTES I MITGERES + PROGRAMA 2 + PROGRAMA 3	2.000€ + 1.000€ + 1.000€ + subvenció Programa 2 + Programa 3)	
1.3.- INSTAL·LACIONS COMUNITÀRIES (ADEQUACIÓ NORMATIVA VIGENT)	2.000 €	
2.- PROGRAMA PER A LA MILLORA DE LA QUALITAT I LA SOSTENIBILITAT		
2.A.- MILLORA DE L'ENVOLVENT TÈRMICA		35%
2.B.- INSTAL·LACIÓ DE SISTEMES		
2.C. INSTAL·LACIÓ D'EQUIPS DE GENERACIÓ AMB ENERGIES RENOVABLES		
COMBINACIONS 2.A, 2.B, 2.C (AMB REDUCCIÓ DE DEMANDA $\geq 30\%$)	2.000 €	
COMBINACIONS 2.A, 2.B, 2.C (AMB REDUCCIÓ DE DEMANDA $\geq 50\%$)	5.000 €	
3.- PROGRAMA D'AJUSTOS RAONABLES EN MATÈRIA D'ACCESSIBILITAT		
AJUSTOS RAONABLES	4.000 €	50%
4.- SUBVENCIÓ ADICIONAL EDIFICIS BCNI A TOTS ELS PROGRAMES		INCREMENT DEL 10% DE LA QUANTIA



INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES (I)

MARC ESTATAL LLEI 8/2013 (RRR)

ART. 4. INFORME DE EVALUACIÓ DE EDIFICIOS (IEE)

- Abast (art.4.1.): Edificis d'habitatges d'ús residencial col·lectiu (*plurifamiliars*), s'exclou als edificis unifamiliars
- Atorga el caràcter d'infracció urbanística a l'incompliment del deure de complementar l'IEE
- Obligació dels propietaris de remetre còpia de l'IEE a la Comunitat Autònoma per tal que formi part d'un Registre integrat únic
- **Contingut (art.4.2) :**
 - a) Avaluació tècnica de l'estat de conservació de l'edifici (ITE)
 - b) Informe d'accessibilitat i possibles millores (ITE)
 - c) Certificació energètica

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA: Calendari IEE

- Termini cada 10 anys
 - a) Aplicabilitat als edificis amb una antiguitat superior a 50 anys i en un termini màxim de 5 anys des de que compleixin l'antiguitat. (*55 anys*)
 - b) Obligatori per als edificis en que els promotors vulguin acollir-se a ajuts públics.
 - c) La resta d'edificis es regiran segons normativa autonòmica o municipal
- **Compatibilitat amb la ITE, i complementarietat amb l'avaluació d'accessibilitat i certificació energètica (ICAEN) per obtenir el document equivalent amb IEE**

INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS D'HABITATGES (II) MARC AUTONÒMIC

LLEI 18/2007, DEL DRET A L'HABITATGE

Article 65.1.e)

- En els actes i contractes de transmissió d'habitatges, els transmissents han de lliurar als adquirents la documentació següent:
 - e) El certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici, **serà exigible a partir dels 2 anys** següents a l'entrada en vigor d'aquesta llei (*projecte de Llei de mesures fiscals, administratives i financeres-pressupostos 2014*)

DECRET 187/2010 SOBRE LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES (ITE)

Capítol II. Art.8. l'Informe ITE

- L'obligació de qualificar l'edifici
- Qualificació de deficiències: greus i lleus
- No obligatorietat de comunicar les deficiències greus

Capítol III. El certificat d' Aptitud (CAP).Apte i no Apte

Annex 3.Programes d' Inspeccions .Calendari

Interpretació termini en cas de deficiències greus

Exclusió dels edificis unifamiliars de l'obligació de passar l' ITE



EL NOU DECRET DE LES INSPECCIONS TÈCNIQUES DELS EDIFICIS (En projecte)

OBJECTIU NOU DECRET ITE

- ❑ MAJOR OBJECTIVITAT
- ❑ MAJOR REALISME
- ❑ MAJOR COOPERACIÓ ENTRE ADMINISTRACIONS
- ❑ MAJOR CONEIXEMENT DEL PARC D'HABITATGES
- ❑ MAJOR FLEXIBILITAT I ADAPTABILITAT A LES CASUÍSTIQUES
- ❑ MAJOR IMPLICACIÓ DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS EN ESTABLIR PROGRAMES D'ACTUACIONS EN ELS EDIFICIS



EL NOU DECRET DE LES INSPECCIONS TÈCNIQUES DELS EDIFICIS (En projecte)

- OBLIGATORIETAT DE PRESENTAR TOTS ELS INFORMES (ITE), UNA VEGADA REALITZATS, DAVANT LES ADMINISTRACIONS
- ELIMINACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ DE L'EDIFICI
- NOVA CLASSIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES
 Les deficiències es classificaran en 5 nivells diferents: molt greus, greus, importants, lleus i recomanacions
Obligatorieta d'incorporar recomanacions en l'informe tècnic
- ELIMINACIÓ DEL TERMINI DE REPARACIÓ
El tècnic hauria de determinar els terminis de reparació i/o les mesures provisionals que estimi oportunes ÚNICAMENT quan les deficiències afecten la seguretat de les persones.
- CADUCITAT DELS EFECTES DE LES INSPECCIONS
 Vigència certificat d'Aptitud, en funció de la qualificació de les deficiències:
 - Edificis d'habitatges **sense deficiències serà de 15 anys**
 - Edificis d'habitatges **amb deficiències lleus serà de 10 anys**
 - Edificis d'habitatges **amb deficiències importants serà de 6 anys** condicionada a que **als 2 i 4 anys s'efectuï una verificació tècnica que acrediti la mateixa qualificació de la deficiència**



LA CÈDULA D'HABITABILITAT (I) DECRET 141/2012

ASPECTES GENERALS

Regula les condicions mínimes d'habitabilitat que han de tenir tots els habitatges en el territori de Catalunya, diferenciant segons els annexos (4)

- ❑ Habitatges de nova construcció (annex 1)
- ❑ Habitatges preexistents, construïts amb anterioritat al 11/08/1984 (annex 2), o posteriors a 1984 (disposició transitòria 1a, apartat 3)
- ❑ Habitatges dotacionals públics (annex 3)
- ❑ Habitatges resultants d'intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació (annex 4)

Article 8. TIPUS DE CÈDULA

Primera Ocupació : nova construcció

- ❑ Primera Ocupació de Rehabilitació: Habitatges resultants d'una intervenció de gran rehabilitació o procés de rehabilitació (subdivisions, canvis d'ús a habitatge, remuntes, ampliacions, redistribucions)
- ❑ Segona Ocupació: Habitatges preexistents

Article 9. VIGÈNCIA I OBLIGATORIETAT DE LA CÈDULA

- ❑ Primera ocupació: 25 anys (amb el decret anterior 15)
- ❑ Primera ocupació de rehabilitació: 15 anys
- ❑ Segona ocupació: 15 anys



LA CÈDULA D'HABITABILITAT (II)

Article 10. Exoneració de la cèdula

1. Habitatge que s'enderrocarà
2. Habitatges objecte d'obres de rehabilitació, amb la presentació d'un informe tècnic que acrediti que un cop efectuades aquestes obres complirà amb els mínim d'habitabilitat per poder sol·licitar la cèdula.
3. Excepcionalment i amb acord entre transmissent i adquirent per lliurar la cèdula posteriorment a l'acta de la transmissió

Article 6. Principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació en edificis d'habitatges existents

Criteris de flexibilitat sota cinc 5 principis:

1. No empitjorament
2. Proporcionalitat
3. No intervenció
4. Incompatibilitat
5. Millora



LA CÈDULA D'HABITABILITAT (III)

RELACIÓ DE DECRETS NECESSARIS PER ACREDITAR L'HABITABILITAT QUE LI CORRESPON A L'HABITATGE SEGONS LA SEVA DATA DE CONSTRUCCIÓ

Decret 346/1983 i Decret 571/1983

Nivell B. Vigència 11/08/84 fins 17/04/96

Decret 274/1995

Annex 1. Vigència 18/04/96 fins 23/09/96. *Annex 1 i 2 (HPO)*

Decret 314/1996

Annex 1. Vigència 24/09/96 fins 16/02/99 *Annex 1 i 2 (HPO)*

Decret 28/1999

Apartat 1 i 2. Vigència 17/02/99 fins 29/12/03. *Annex 1,2 i 3 (HPO)*

Decret 259/2003

Annex 1.1 i 1.2. Vigència 30/12/03 fins 08/10/09

Decret 55/2009

Annex 1. Vigència 09/10/09 fins 02/11/12

Decret 141/2012

Tots els annexos tenen vigència des de 03/11/12



CONTACTE

AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

www.agenciahabitatge.cat

