



## ACTUALITAT NORMATIVA

### NOTA INFORMATIVA 2/2018 (19-09-2018)

## PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021 i CONVENI DE COL-LABORACIÓ AMB LA GENERALITAT DE CATALUNYA

**REIAL DECRET 106/2018**, de 9 de març, pel qual es regula el Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021. BOE núm. 61 de 10 de març de 2018 ([enllaç](#))

**RESOLUCIÓ de 31 de juliol de 2018**, de la Secretaria General de Vivienda, per la qual es publica el Conveni amb la Generalitat de Catalunya per a l'execució del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. BOE núm. 198 de 16 d'agost de 2018 ([enllaç](#))

L'habitatge és una competència exclusiva de les Comunitats Autònomes (art. 148.1.3.CE), si bé d'entre les diverses polítiques per garantir el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, l'Estat pot incidir mitjançant **mesures fiscals i de foment** en forma d'ajuts públics en d'acord amb la competència exclusiva que li atorga la Constitució espanyola en matèria de bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica (art. 149.1.13ª CE).

Els ajuts públics de l'Estat en matèria d'habitatge han estat regulats des de l'any 1981 en els successius plans estatals que les comunitats autònomes integren i han de poder adaptar a la seva realitat específica.

El **desè** d'aquests plans estatals és el que regula el *RD 106/2018, 9 de març, pel qual es regula el Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021* que va entrar en vigor el **12 de març de 2018** amb una vigència temporal de **4 anys**. El Reial Decret 106/2018 consta d'una part expositiva 76 articles distribuïts en 10 Capítols, 3 disposicions addicionals, 3 transitòries, 1 derogatòria i 3 disposicions finals.

## I. OBJECTIUS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021 (PEV)

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 segueix el canvi de model iniciat amb el Pla anterior basat en la necessitat de reorientar la política d'habitatge, prioritzant el foment del lloguer i la rehabilitació, si bé ara amb algunes modificacions que ajusten i milloren els plantejaments anteriors.

Els **objectius** per als propers 4 anys definits en la part expositiva del Pla són:

- Adaptació del sistema d'ajuts a les necessitats socials i a la limitació de recursos disponibles, prioritzant 2 eixos:
  - o el foment del lloguer
  - o el foment de la rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural, amb especial atenció a les persones en situació de desnonament de l'habitatge habitual i ajuts a l'accessibilitat universal.
- Contribuir a que els deutors hipotecaris, com a conseqüència de l'adquisició d'un habitatge protegit, puguin fer front a les obligacions dels préstecs hipotecaris.
- Reforçar la cooperació i coordinació interadministrativa i coresponsabilitat Estat-CCAA en el finançament i gestió dels ajuts.
- Millorar la qualitat de l'edificació i de la seva conservació, eficiència energètica, accessibilitat universal i sostenibilitat ambiental.
- Incrementar el parc d'habitatges en lloguer o règim de cessió d'ús, tant públic com privat, amb determinació d'una renda o preu de cessió màxim, durant un termini mínim de 25 anys.
- Facilitar als joves d'accés a un habitatge de lloguer.
- Contribuir a evitar la despoblació de municipis petits, amb població inferior a 5.000 habitants, facilitant als joves la compra o la rehabilitació d'habitatges.
- Foment de conjunts residencials amb instal·lacions i serveis comuns adaptats en règim de lloguer o cessió d'ús, per a les persones grans i persones amb discapacitat.
- Mantenir al reactivació del sector immobiliari des del foment al lloguer i ajuts a la rehabilitació.

Per aconseguir aquests objectius el PEV estableix 9 programes que més endavant s'analitzaran i el resum dels quals consta en el quadre **annex nº1**.

## II. LA GESTIÓ DELS AJUTS: CONVENIS DE COL-LABORACIÓ

Com en els plans anteriors la gestió dels ajuts correspon a les Comunitats Autònomes que tramiten i resolen els procediments de concessió i pagament dels ajuts del Pla, així com el reconeixement i abonament de les subvencions.

La col·laboració per al desenvolupament del Pla entre les administracions s'instrumenta bàsicament en els **convenis de col·laboració** entre comunitats autònomes i el Ministeri de Foment, que a Catalunya es va signar el 30 de juliol de 2018 i es va publicar al BOE mitjançant Resolució de 31 de juliol de 2018, de la Secretaria General de Vivienda.

A més dels convenis es preveu també la gestió del PEV mitjançant la **col·laboració privada** a través de:

- **Convenis d'encàrrec de gestió** que impulsen l'actuació de les comunitats autònomes a través d'entitats col·laboradores.
- **Contractes de cessió, permuta, arrendament o convenis d'explotació** de les comunitats autònomes amb les entitats urbanístiques col·laboradores per a executar actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació, per qualsevol títol.



El **Conveni de Col·laboració per a l'execució del Pla Estatal a Catalunya** té per objecte establir les pautes de col·laboració i els compromisos de les parts a fi de garantir l'execució del PEV al territori de Catalunya. Així doncs concreta:

- La previsió de finançament que aportarà el Ministeri de foment en cada anualitat.
- Els compromisos de cofinançament de les actuacions que assumeix la Generalitat de Catalunya.
- Els compromisos en matèria de gestió del pla que cada administració assumeix per a la seva execució.
- Els mecanismes de seguiment, control i avaluació de les actuacions i de comunicació i informació entre administracions.
- La creació de la Comissió Bilateral de Seguiment.
- La promoció, publicitat i informació de les actuacions del pla.


### III. EL FINANÇAMENT DEL PLA

**El pressupost global** destinat al Pla per al compliment dels seus objectius, segons dades del Ministeri de Foment, és de **1.443 milions d'euros** (per al pla 2013-2016 el pressupost era de 2.311 milions d'euros), si bé es confirmarà amb la dotació als Pressupostos Generals de l'Estat per a cada any i en aquest 2018 encara pendents de ser aprovats.

Per a l'exercici 2018 es manté el mateix criteri de cofinançament que en el pla anterior. I per els exercicis 2019, 2020 i 2021 de cada 100 euros estatals 70 es condicionen a cofinançament de 10 euros autonòmics i els 30 restants al cofinançament de 20 euros autonòmics.

Les comunitats autònomes i les corporacions locals podran realitzar altres aportacions complementàries a les anualitats corresponents per actuacions del Pla.

Els recursos per les subvencions del Pla es distribuiran d'acord amb la decisió de la Conferència Sectorial, a proposta del Ministeri de Foment.

 **A Catalunya** s'ha destinat un pressupost de **272 milions d'euros** per als 4 anys i correspon realitzar-ne l'execució a la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori a través de **l'Agència de l'Habitatge**, d'acord amb la següent distribució:

Any	Finançament estatal màxim	Finançament Generalitat	Total
2018	50.750.000 €	15.225.000 €	65.975.000 €
2019	51.765.000 €	15.529.500 €	67.294.500 €
2020	52.780.000 €	15.834.000 €	68.614.000 €
2021	53.940.000 €	16.182.000 €	70.122.000 €
<b>Total Pla</b>	<b>209.235.000 €</b>	<b>62.770.500 €</b>	<b>272.005.500€</b>

#### IV. ELS PROGRAMES DEL PLA

El Pla s'estructura en **9 programes** que es descriuen a continuació. S'incorpora a la present nota com a document annex quadre resum amb les característiques essencials -objecte, beneficiaris, requisits, ajuts i terminis- de cada programa.

P.1. Subsidis de préstecs convinguts.

P.2. Ajuts al lloguer d'habitatges.

P.3. Ajuts a les persones en situació de desnonament o llançament de l'habitatge habitual.

P.4. Foment del parc d'habitatge en lloguer.

P.5. Foment de la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat en habitatges.

P.6. Foment de la conservació, de la millora de la seguretat de la utilització i l'accessibilitat en els habitatges.

P.7. Foment de la regeneració i renovació urbana i rural.

P.8. Ajuts als joves.

P.9. Foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat.



**A Catalunya**, el pressupost del PEV es destinarà als **5 programes prioritaris** següents, si bé durant la vigència del Pla es podrà modificar la distribució dels fons entre programes amb l'objecte d'adaptar-se a les demandes d'ajuts sobrevingudes, a sol·licitud de la Comunitat Autònoma i amb la conformitat del Ministeri de Foment.

Programa	Finançament estatal màxim	Finançament Generalitat	Total
P.2. Ajuts al lloguer d'habitatges	128.306.000 €	26.725.000 €	155.031.000 €
P.4. Foment del parc d'habitatge en lloguer	50.750.000 €	-	50.750.000 €
P.5. Foment de la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat en habitatges	-	4.245.500 €	4.245.500 €

P.6. Foment de la conservació, de la millora de la seguretat de la utilització i l'accessibilitat en els habitatges	20.235.500 €	31.800.000 €	52.035.500 €
P.7. Foment de la regeneració i renovació urbana i rural	9.943.500 €	-	9.943.500 €
<b>Total Pla</b>	<b>209.235.000 €</b>	<b>62.770.500 €</b>	<b>272.005.500€</b>

## 1. Programa de subsidi de préstecs convinguts

### 1.1. Objecte:

El manteniment dels ajuts de subsidi de préstecs convinguts regulats en els Plans Estatals d'Habitatge anteriors.

Així doncs, no es donen nous subsidis a préstecs convinguts però es mantindran els ja atorgats que compleixin amb l'ordenament vigent en la matèria.

### 1.2. Beneficiaris:

La regulació d'aquest programa és genèrica i no determina qui són els beneficiaris concrets. A falta de regulació normativa concreta, seran beneficiaris tant els adquirents compradors com els promotors d'habitatge protegit que van percebre ajuts de subsidi de préstecs convinguts d'acord amb els Plans Estatals d'Habitatge anteriors que estiguin vigents.

En la part expositiva del Reial Decret justifica aquest programa en el manteniment dels ajuts de subsidi per les famílies que van subscriure préstecs hipotecaris per a l'adquisició d'un habitatge protegit, per la creixent dificultat en què es troben per afrontar-los i amb la finalitat d'evitar execucions hipotecàries que acaben amb llançaments de l'habitatge.



## 2. Programa d'ajuts al lloguer d'habitatge

### 2.1. Objecte:

Facilitar el gaudi d'un habitatge en règim de lloguer a sectors de població amb escassos mitjans econòmics, mitjançant l'atorgament d'ajuts directes als llogaters.

Aquests ajuts s'atorgaran en funció del nivell d'ingressos econòmics de les persones, que es calculen en funció dels ingressos de la unitat de convivència.

Es limita la quantia dels lloguers que es financen del quals se'n paga un percentatge i no una quantitat fixa.

## 2.2. Beneficiaris:

- Persones físiques majors d'edat titular d'un contracte d'arrendament regulat per la LAU 29/1994 i que l'habitatge constitueixi la seva residència habitual i permanent.
- Els ingressos del conjunt de les persones que tinguin el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge arrendat siguin, amb caràcter general, iguals o inferiors a 3 vegades l'IPREM o ser iguals o inferiors al límit màxim d'ingressos de la unitat de convivència (LIUC).

Les comunitats autònomes poden fixar un límit inferior d'ingressos i de la renda màxima mensual en funció de les seves circumstàncies demogràfiques o econòmiques i podran fixar també un límit mínim d'ingressos de la unitat de convivència per poder accedir a l'ajut

- Que la renda mensual sigui igual o inferior a 600 euros.

Excepcionalment, en determinats municipis es podrà incrementar fins a 900 euros el límit de la renda màxima mensual de l'habitatge quan es justifiqui en base a estudis actualitzats d'oferta d'habitatge en lloguer que acreditin aquesta necessitat i previ acord amb el Ministeri de Foment.

Aquests ajuts seran incompatibles amb altres ajuts al lloguer per arrendataris amb escassos recursos econòmics que puguin concedir les comunitats autònomes, les corporacions locals o altres administracions o entitats públiques, excepte en els complements al lloguer que aporten els serveis socials per a situacions d'especial vulnerabilitat.

## 2.3. Ajuts:

- Fins a un 40% de la renda mensual amb caràcter general.
- Fins a un 50% de la renda mensual (fins a 600€) i del 30% (en el tram dels 601 als 900€) si el beneficiari és major de 65 anys
- Per un termini màxim de 3 anys.

Accés a l'ajut mitjançant convocatòries periòdiques que gestionen les comunitats autònomes.

### **3. Programa d'ajuts a les persones en situació de desnonament o llançament de l'habitatge habitual.**

Aquest programa és de **nova incorporació** en el Pla d'habitatge amb l'objectiu de posar a disposició de les persones en situació de desnonament o llançament i amb recursos econòmics escassos, els habitatges que formen part de d'un fons d'habitatges per al lloguer social, desocupats i disponibles de les entitats de crèdit o d'altres tenidors d'habitatge, per a ser ocupats en règim de lloguer.

#### **3.1. Objecte:**

Oferir un habitatge a les persones en situació d'especial vulnerabilitat afectades per processos de desnonament de l'habitatge habitual, al ser objecte de llançament derivat o no d'una execució hipotecària o de demanda de desnonament per impagament de la renda de lloguer, i no disposin de mitjans econòmics per accedir a un nou habitatge.

El moment processal determinant és l'anunci de subhasta o el del requeriment judicial, segons el cas.

#### **3.2. Fons d'habitatges per al lloguer social.**

Aquest programa s'articula amb la constitució d'un Fons d'habitatges per al lloguer social, per part de les entitats financeres com a propietàries d'habitatges disponibles. Aquest Fons podrà incorporar també habitatges d'altres propietaris.

L'adscripció d'habitatges al Fons es formalitza mitjançant convenis de col·laboració de les entitats financeres amb el Ministeri de Foment, i en desenvolupament d'aquest conveni marc també es podran subscriure convenis específics amb les Comunitats Autònomes, en qualsevol cas signats també pel Ministeri.

- Requisits dels habitatges adscrits al Fons:
  - o Habitatges propietat de les entitats de crèdit directament o a través de societats participades
  - o Habitatges en condicions d'habitabilitat per a ús immediat o en condicions de fàcil adequació.
- Funcionament:
  - o Quan s'acordi o sigui imminent el llançament o desnonament efectiu d'un habitatge que sigui domicili habitual i permanent d'una persona o unitat de convivència especialment vulnerable, que no tingui domicili alternatiu i no pugui accedir a un altre habitatge i així consti en un informe dels serveis socials.
  - o Oferiment per part de l'òrgan autonòmic o local competent (segons estableixi el conveni) i també previ informe dels serveis socials, d'un dels habitatges del Fons que compleixi els requisits adequats (superfície, ubicació, accessibilitat)



- El contracte de lloguer serà de **3 anys**.
  - La renda serà **igual o inferior a 400€ mensuals** i es determina per acord entre l'òrgan gestor i el beneficiari.
  - La subvenció pot ser de **fins al 100% de la renda** de lloguer (un 80% a càrrec del Ministeri i un 20% a càrrec de la Comunitat Autònoma)
  - Si l'habitatge necessita obres d'adequació per a l'ús immediat el Ministeri podrà aportar fins a un 25% del seu cost, amb el límit de 1.500€ per habitatge.
- Òrgans de gestió:
- S'organitzaran en totes les Comunitats Autònomes i hi podran participar representants de les entitats de crèdit i d'entitats del tercer sector de reconeguda activitat en l'àmbit de l'habitatge social.
  - Els municipis que sol·licitin participació directa al programa podran constituir un òrgan gestor propi, sota la coordinació i supervisió de l'òrgan autonòmic.
  - Correspon a l'òrgan gestor autonòmic informar al Ministeri dels contractes signats i de les quantitats a transferir.
  - Els òrgans gestors proposaran a les comunitats Autònomes les modificacions dels contractes atenent als informes de serveis socials que es realitzaran 1 cop a l'any com a mínim i que inclouen la valoració del pla d'acompanyament social dels beneficiaris.
  - Les administracions locals podran fer aportacions al programa que poden consistir en:
    - Contribucions al pagament de l'ajut
    - Assumir el cost d'una assegurança de l'habitatge
    - Ajuts al pagament de subministraments bàsics

### **3.3. Beneficiaris:**

- Persones físiques majors d'edat que siguin objecte de llançament o desnonament de l'habitatge habitual i permanent i es trobin en situació d'especial vulnerabilitat que els impedeixi accedir amb mitjans propis a un altre habitatge.
- La situació d'especial vulnerabilitat s'acredita amb un informe dels serveis socials corresponents, tenint en compte que els ingressos de la unitat de convivència no siguin superiors a:

3 vegades IPREM	Amb caràcter general.
4 vegades IPREM	Famílies nombroses o persones amb discapacitat
5 vegades IPREM	Famílies nombroses de categoria especial o determinades persones amb discapacitat

- El llogater està obligat a destinar l'immoble a habitatge habitual i permanent i a conservar-lo en iguals condicions d'ús i habitabilitat.



#### **4. Programa de foment del parc d'habitatges en lloguer**

##### **4.1. Objecte:**

El foment del parc d'habitatges en lloguer o en cessió d'ús, ja sigui de titularitat privada o pública.

S'incentiva econòmicament la promoció pública o privada d'habitatges en lloguer.

##### **4.2. Requisits dels habitatges:**

- Habitatges de nova construcció
- Habitatges procedents de la rehabilitació d'edificis
- Habitatges amb obres en curs paralizades i que es reprenquin fins a la finalització.
- Qualificació energètica mínima B
- Es destinin a la cessió d'ús o a l'arrendament durant un mínim de 25 anys

##### **4.3. Beneficiaris:**

- Persones físiques majors d'edat
- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat
- Fundacions i empreses d'economia social i les seves associacions, cooperatives d'autoconstrucció, organitzacions no governamentals i associacions d'utilitat pública.

##### **4.4. Ajuts:**

- El Pla preveu 2 modalitats de subvenció, compatibles amb ajuts d'altres administracions pel mateix objecte:
  - a) Ajut directe al promotor, proporcional a la superfície útil de l'habitatge, fins a un màxim de 350€/m<sup>2</sup> útil d'habitatge.

Límit: 50% de la inversió de l'actuació amb un límit màxim de 36.750€ per habitatge.

El preu del lloguer o cessió d'ús en aquest supòsit no podrà superar els 5,5€/m2 de superfície útil mensuals, més un 60% de l'import per m2 de superfície útil de la plaça de garatge o annexos.

Els habitatges finançats amb aquest programa només podrà ser llogats o cedits a persones o unitats de convivència amb els següents ingressos màxims:

3 vegades IPREM	Amb caràcter general.
4 vegades IPREM	Famílies nombroses de categoria general o persones amb discapacitat
5 vegades IPREM	Famílies nombroses de categoria especial o determinades persones amb discapacitat

b) Ajut directe al promotor, proporcional a la superfície útil de l'habitatge, fins a un màxim de 300€/m2 útil d'habitatge.

Límit: 40% de la inversió de l'actuació amb un límit màxim de 31.500€ per habitatge.

El preu del lloguer o cessió d'ús en aquest supòsit no podrà superar els 7€/m2 de superfície útil mensuals, més un 60% de l'import per m2 de superfície útil de la plaça de garatge o annexos.

4,5 vegades IPREM	Amb caràcter general.
5 vegades IPREM	Famílies nombroses de categoria especial o determinades persones amb discapacitat

- Despeses repercutibles en el preu del lloguer o cessió d'ús:
  - o L'arrendador pot incrementar els lindars amb el cost real dels serveis de que gaudeixi el llogater així com altres repercussions legalment autoritzades.
  - o El cedent pot incrementar els lindars amb el cost real dels serveis de que gaudeixi el cessionari com les despeses de comunitat i impostos, taxes i tributs, sempre que la repercussió s'hagi previst en la cessió d'ús.
- Pagament de l'ajut al beneficiari: es podrà realitzar mitjançant pagaments a compte o anticipats si bé per l'abonament del darrer 20% és necessari haver finalitzat els habitatges, que un 20% estiguin ocupats en cessió d'ús o lloguer i consti la nota marginal al Registre de la Propietat d'aquesta destinació per un mínim de 25 anys.

El beneficiari ha de disposar de la següent documentació:

- Document públic que acrediti la titularitat, concessió administrativa o dret de superfície.
  - Llicència municipal d'obra
  - Certificat d'inici d'obra
- Terminis generals d'execució de l'actuació:
- Ajuts a la promoció: 30 mesos des de la concessió de l'ajut i de 36 mesos en promocions de més de 50 habitatges.
  - Ajuts a la rehabilitació o represa d'obres paralitzades: 24 mesos des de la concessió de l'ajut i de 30 mesos en promocions de més de 50 habitatges.
  - Es poden ampliar els terminis en 6 mesos en el supòsit de demora de la llicència o autorització per causa aliena al beneficiari o promotor.

L'accés al finançament requereix la signatura d'un acord en el marc de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri, la Comunitat Autònoma i l'Ajuntament corresponent.

## 5. Programa de foment de la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat en els habitatges.

### 5.1. **Objecte:**

Finançar les obres i millores de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, especialment de l'envolupant edificatòria, tant en l'àmbit urbà com rural, en edificis de tipologia col·lectiva, habitatges i també habitatges unifamiliars, que compleixin els requisits:

- Finalitzats abans de 1996
- El 70% de la superfície construïda sobre rasant tingui ús residencial d'habitatge
- En les subvencions als habitatges aquests han de ser domicili habitual i permanent i en les subvencions a edificis el 50% dels habitatges han de constituir domicili habitual dels seus propietaris o inquilins, i s'acredita amb certificat d'empadronament.
- Informe tècnic que requereixi la necessitat de l'actuació de data anterior a la sol·licitud de l'ajut
- Acord de la comunitat de propietaris si s'escau.

- Projecte tècnic de les actuacions a realitzar.

## **5.2. Beneficiaris:**

- El propietaris ja siguin persones físiques o amb personalitat jurídica pública o privada, incloent les Administracions públiques i organismes i entitats de dret públic o empreses i societats mercantils de capital públic.
- Les comunitats de propietaris o agrupacions de comunitats.
- Societats cooperatives formades de forma agrupada per propietaris
- Empreses constructores, arrendatàries o concessionàries d'edificis.
- Empreses de serveis energètics.

## **5.3. Actuacions subvencionables:**

L'article 36 del Reial Decret relaciona detalladament les actuacions subvencionables per la millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat.

En els habitatges unifamiliars:

- a. La millora de l'envolupant tèrmica
- b. La instal·lació de sistemes de calefacció, refrigeració, producció d'aigua calenta sanitària i ventilació per l'acondicionament tèrmic o l'increment de l'eficiència energètica.
- c. La instal·lació d'equips de generació que permetin la utilització d'energies renovables.
- d. Les que millorin el compliment dels paràmetres establerts en el CTE Document Bàsic DB-HS de protecció contra el soroll de salubritat.

En els edificis d'habitatges de tipologia residencial col·lectiva, incloses les realitzades en l'interior dels habitatges, a més de les anteriors també seran subvencionables les següents actuacions:

- e. Les que millorin l'eficiència energètica de les instal·lacions comuns d'ascensors i il·luminació.
- f. La millora de les instal·lacions de subministrament i de mecanismes que afavoreixin l'estalvi d'aigua o xarxes de sanejament.
- g. La millora o condicionament d'instal·lacions per la recollida i separació de residus domèstics.

- h. Condicionament d'espais per a millorar la permeabilitat del sòl, optimitzar sistemes de rec.
- i. Les que fomentin la mobilitat sostenible en els serveis i instal·lacions comuns, tals com la instal·lació de punts de càrrega de vehicles elèctrics.
- j. Instal·lacions de façanes o cobertes vegetals
- k. Instal·lacions de sistemes de domòtica/sensòrica.

El conjunt d'actuacions a., b., c. i e. han d'aconseguir una reducció de la demanda energètica anual global de calefacció i refrigeració de l'habitatge/edifici referida a la certificació energètica de com a mínim:

- Zona climàtica D i E: 35%
- Zona climàtica C: 25%
- Zones climàtiques A i B un 20% o bé una reducció del consum d'energia primària no renovable del 30% com a mínim.

Podran subvencionar-se també com a despeses generals els honoraris dels professionals que intervinguin, el cost dels projectes, informes tècnics i certificats necessaris i despeses de tramitació administrativa. No es podran incloure els impostos, taxes i tributs.

#### **5.4. Ajuts:**

La quantia màxima de la subvenció per habitatge unifamiliar:

- Règim general: 12.000€ de quantia màxima i fins el 40% de la inversió subvencionable. Es pot incrementar en 1.000€ en habitatges unifamiliars declarats béns d'interès cultural, catalogats i amb protecció integral per instrument d'ordenació urbanística.
- Ingressos unitat de convivència inferiors a 3 vegades l'IPREM: fins el 75% de la inversió.
- Persones amb discapacitat: 18.000€ de quantia màxima o 24.000€ si es troba en un supòsit especial de discapacitat.

La quantia màxima de la subvenció per edificis, incloses les intervencions en l'interior dels habitatges:

- Règim general: 8.000€/habitatge de quantia màxima i 80€ per cada m<sup>2</sup> de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles i fins el 40% de la inversió subvencionable. Es pot incrementar en 1.000€ per habitatge i 10€ per cada m<sup>2</sup> de superfície construïda de local comercial o altres usos en edificis declarats béns

d'interès cultural, catalogats i amb protecció integral per instrument d'ordenació urbanística.

- Ingressos unitat de convivència inferiors a 3 vegades l'IPREM: fins el 75% de la inversió.
- Persones amb discapacitat: 12.000€/habitatge de quantia màxima o 16.000€ si es troba en un supòsit especial de discapacitat.

El termini per a executar les obres per la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat serà de màxim 24 mesos (o fins a 26 mesos si afecta a més de 40 habitatges).

L'accés al ajuts d'aquest programa es realitzarà mitjançant convocatòria pública de les Comunitats Autònomes.



## **6. Programa de foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat en habitatges.**

### **6.1. Objecte:**

El finançament de l'execució d'obres per la conservació, millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat en habitatges unifamiliars aïllats o agrupats, urbans o rurals; edificis d'habitatge de tipologia residencial col·lectiva i habitatges ubicats en edificis de tipologia residencial col·lectiva, que compleixin els requisits:

- Finalitzats abans de 1996
- El 70% de la superfície construïda sobre rasant tingui ús residencial d'habitatge
- En les subvencions als habitatges, aquests han de ser domicili habitual i permanent, i s'acredita amb certificat d'empadronament.
- En les subvencions a edificis el 50% dels habitatges han de constituir domicili habitual dels seus propietaris o inquilins, i s'acredita amb certificat d'empadronament.
- Informe tècnic que requereixi la necessitat de l'actuació de data anterior a la sol·licitud de l'ajut
- Acord de la comunitat de propietaris si s'escau.
- Projecte tècnic de les actuacions a realitzar.

## 6.2. Beneficiaris:

- El propietaris ja siguin persones físiques o amb personalitat jurídica pública o privada, incloent les Administracions públiques i organismes i entitats de dret públic o empreses i societats mercantils de capital públic.
- Les comunitats de propietaris o agrupacions de comunitats.
- Societats cooperatives formades de forma agrupada per propietaris
- Empreses constructores, arrendatàries o concessionàries d'edificis i cooperatives amb facultats per a la rehabilitació.
- Empreses de serveis energètics

## 6.3. Actuacions subvencionables:

Actuacions de conservació:

- Cimentació, estructura i instal·lacions
- Cobertes, terrats, façanes i mitjaneres
- Adequació interior d'habitatges per assolir condicions mínimes funcionalitat, habitabilitat, seguretat i higiene legalment exigides.

Actuacions per la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat:

- Instal·lació ascensors, rampes o altres dispositius d'accessibilitat
- Instal·lació d'altres productes que permetin l'accés i ús de zones comuns a persones amb discapacitat
- Instal·lació d'elements o dispositius electrònics de comunicació com videoporters.
- Instal·lació domòtica o similars per afavorir l'autonomia de persones grans o amb discapacitat.
- Qualsevol altra intervenció que faciliti l'accessibilitat universal als espais interiors dels habitatges.
- Les que millorin el compliment dels paràmetres establerts en el CTE Document Bàsic DB-SUA de seguretat d'utilització i accessibilitat.

## 6.4. Ajuts:

- Per conservació fins a 3.000 euros per habitatge i 30 euros per m<sup>2</sup> de local comercial o altres usos compatibles.



- Per millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat amb o sense obres de conservació, fins a 8.000 euros per habitatge, que pot arribar a 14.000 o 17.000 euros per habitatge si hi resideix una persona amb discapacitat, i 80 euros per m2 de local comercial o altres usos compatibles.
- Es pot incrementar l'ajut bàsic en 1.000€ per habitatge en edificis o per habitatges unifamiliars declarats béns d'interès cultural, catalogats i amb protecció integral per instrument d'ordenació urbanística.
- Límits: el 40% del cost de l'actuació que podrà arribar al 75% de la inversió si els ingressos de la unitat de convivència son inferiors a 3 vegades l'IPREM, i hi resideix una persona amb discapacitat o una major de 65 anys.

Podran subvencionar-se també com a despeses generals els honoraris dels professionals que intervinguin, el cost dels projectes, informes tècnics i certificats necessaris i despeses de tramitació administrativa. No es podran incloure els impostos, taxes i tributs.

El termini per a executar l'obra de conservació, millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat serà de màxim 24 mesos, que es pot incrementar en 6 mesos en cas de demora de la llicència per causes alienes al beneficiari o promotor.

L'accés al ajuts d'aquest programa es realitzarà mitjançant convocatòria pública de les Comunitats Autònomes.



## **7. Programa de foment de la regeneració i renovació urbana i rural.**

### **7.1. Objecte:**

El finançament de la realització conjunta d'obres de rehabilitació en edificis i habitatges, inclosos els unifamiliars, d'urbanització o reurbanització d'espais públics i si s'escau d'edificació d'edificis o habitatges en substitució d'altres enderrocats dins d'àrees de regeneració i renovació urbana o rural, prèviament delimitades, que compleixin els següents requisits:

- Estar delimitades territorialment per acord de l'administració competent.
- Un 70% com a mínim de l'edificabilitat sobre rasant ha de tenir ús residencial d'habitatge en el planejament (excepte en supòsits d'infrahabitatge i barraquisme).

Les comunitats Autònomes han d'enviar al Ministeri de Foment les propostes d'actuacions en àrees de regeneració i renovació urbana o rural que vulguin finançar amb càrrec a aquest programa.

Es signaran els acords corresponents en les comissions bilaterals de seguiment juntament amb els ajuntaments en llur terme municipal s'ubiqui l'Àrea de regeneració i renovació

urbana o rural i es fixaran les anualitats corresponents a l'aportació per part del Ministeri de Foment.

## **7.2. Beneficiaris:**

Son beneficiaris els qui assumeixin la responsabilitat de l'execució integral de l'Àrea delimitada per l'actuació, i si correspon a varis, es distribuirà en proporció al cost assumit per cada un.

## **7.3. Actuacions subvencionables:**

A més de les actuacions dels programes anteriors de foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat (art. 36) i de foment de la regeneració urbana i rural (art. 43), també ho són:

- Obres de manteniment i intervenció en habitatges unifamiliars i en edificis inclús en l'interior d'habitatges, instal·lacions, equipament propi i elements comuns, per adequar-los a la normativa vigent.
- Obres de millora de la qualitat i sostenibilitat del mitjà urbà i espais públics: urbanització, reurbanització, accessibilitat, eficiència ambiental, etc.
- Obres d'enderrocament d'edificis i d'edificació de les noves construccions.
- Les despeses de reallotjament temporal dels ocupants dels immobles que hagin de ser desallotjats com a conseqüència de l'actuació.
- Despeses de redacció de projectes i direcció d'obres, equips i oficines de planejament, informació, gestió i acompanyament social de les actuacions.

## **7.4. Ajuts:**

- Fins a 12.000 euros per habitatge que es rehabiliti incrementat en 120€per cada m2 de superfície de local comercial o altres usos, condicionat a que s'aconsegueixin els objectius de reducció de demanda energètica del programa de foment de la millora de l'eficiència energètica (art. 36).
- Fins a 30.000 euros per habitatge construït en substitució d'un altre prèviament enderrocat.
- Fins a 2.000 euros per habitatge rehabilitat o construït en actuacions de millora de la qualitat i sostenibilitat del mitjà urbà.
- Fins a 4.000 euros anuals, per unitat de convivència a reallotjar temporalment mentre durin les obres i màxim 3 anys.
- Fins a 1.000 euros per habitatge per finançar el cost de gestió i dels equips i oficines de planejament, informació i acompanyament social.

- Límits: el 40% del cost de l'actuació que podrà arribar al 75% de la inversió si els ingressos de la unitat de convivència son inferiors a 3 vegades l'IPREM o hi resideixi una persona amb discapacitat o una major de 65 anys.

El termini per a executar l'actuació s'ha de finalitzar en un termini màxim de 5 anys des de la signatura de l'acord.

L'accés al finançament requereix la signatura d'un acord en el marc de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri, la Comunitat Autònoma i l'Ajuntament corresponent.

## **8. Programa d'ajut als joves**

### **8.1. Objecte:**

Facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat en règim de lloguer als joves amb escassos mitjans econòmics mitjançant:

- Ajuts directes a l'arrendatari per al lloguer d'habitatge habitual i permanent,
- Ajuts per la compra d'habitatge habitual i permanent en municipis petits (població inferior a 5.000 habitants)
- Augmentar els ajuts dels programes 5, 6 i 7, de foment de la millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat d'habitatges; de foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat als habitatges; i de foment de la regeneració i renovació urbana i rural, quan les persones siguin menors de 35 anys i les actuacions es realitzin en municipis petits.

### **8.2. Beneficiaris:**

Son beneficiaris dels ajuts les persones físiques majors d'edat que compleixin els següents requisits:

- Ser titular, o estar en condicions de ser-ho, d'un contracte de lloguer o de compra d'habitatge.
- Edat inferior a 35 anys
- Que l'habitatge objecte del lloguer/compra sigui destinat a residència habitual i permanent (s'acredita amb certificat d'empadronament). En cas de compra ho ha de ser per un termini mínim de 5 anys.
- Ingressos de les persones residents a l'habitatge:

3 vegades IPREM	Amb caràcter general.
4 vegades IPREM	Famílies nombroses o persones amb discapacitat
5 vegades IPREM	Famílies nombroses de categoria especial o determinades persones amb discapacitat

- Que la renda de lloguer sigui igual o inferior a 600 euros mensuals. Aquesta renda podrà ser incrementada per les Comunitats Autònomes fins a 900 euros en determinats municipis, sempre que hi hagi justificació en estudis actualitzats i s'hagi signat acord amb el Ministeri.
- Que el preu de compra sigui igual o inferior a 100.000 euros.

### 8.3. Ajuts:

- En els ajuts directes al lloguer, l'ajut serà de fins al 50% de la renda mensual quan aquesta sigui de fins a 600 euros. En els supòsits excepcionals de rendes de fins a 900 euros, el tram addicional entre 601 fins als 900 euros l'ajut serà de fins al 30%. Es concedirà per un termini de 3 anys (o inferior si així ho determinen les Comunitats Autònomes)
- L'ajut per la compra d'habitatge en municipis petits serà de fins a 10.800 euros per habitatge, amb el límit del 20% del preu d'adquisició.
- Els ajuts dels programes 5, 6 i 7 del Pla s'incrementaran en un 25% quan els beneficiaris siguin persones majors d'edat i menors de 35 anys i les actuacions es desenvolupin en municipis petits.

L'accés al ajuts d'aquest programa es realitzarà mitjançant convocatòria pública de les Comunitats Autònomes.

## 9. Programa de foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat

### 9.1. Objecte:

El foment de la construcció d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat amb les instal·lacions i serveis comuns necessaris per a ser explotats en règim de lloguer o cessió d'ús.

Els requisits dels habitatges són:

- S'han de destinar al lloguer/cessió d'ús per un termini mínim de 40 anys i s'ha de fer constar al Registre de la propietat mitjançant nota marginal.

- Les instal·lacions i serveis comuns han d'incloure com a mínim: assistència social, atenció mèdica, neteja i manteniment, dispositius i sistemes de seguretat, restauració, activitats socials i teràpies preventives i de rehabilitació.
- El disseny dels espais ha de garantir l'accessibilitat a persones grans i a persones amb discapacitat.
- En les promocions de nova construcció o rehabilitades s'ha d'obtenir la qualificació energètica B.

## 9.2. Beneficiaris:

Son beneficiaris d'aquests ajuts:

- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, empreses públiques, privades, i societats mercantils participades majoritàriament per les Administracions Públiques.
- Fundacions i empreses d'economia social i les seves associacions, cooperatives d'autoconstrucció, organitzacions no governamentals i associacions d'utilitat pública.

## 9.3. Ajuts:

- L'ajut directe màxim que pot obtenir la promotora dels habitatges és de 400 euros/m<sup>2</sup> de superfície útil.
- Límit: 40% de la inversió de l'actuació, que inclou totes les despeses inherents a la promoció excepte impostos, taxes i tributs.

Terminis generals d'execució de l'actuació:

- Ajuts a la promoció: 30 mesos des de la concessió de l'ajut i de 36 mesos en promocions de més de 50 habitatges.
- Ajuts a la rehabilitació o represa d'obres paralitzades: 24 mesos des de la concessió de l'ajut i de 30 mesos en promocions de més de 50 habitatges.
- Es poden ampliar els terminis en 6 mesos en el supòsit de demora de la llicència o autorització per causa aliena al beneficiari o promotor.

Limitació del preu del lloguer / cessió d'ús de l'habitatge serà proporcional a la superfície útil, i en tot cas, igual o inferior a 9,5 euros/m<sup>2</sup> de superfície útil d'habitatge.

Destinació dels habitatges: han de ser llogats o cedits a persones majors de 65 anys o a persones amb discapacitat amb ingressos no superiors a 5 vegades l'IPREM.

L'accés al finançament per aquest programa requereix la signatura d'un acord en el marc de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri, la Comunitat Autònoma i l'Ajuntament corresponent.

## V. SEGUIMENT, CONTROL I AVALUACIÓ DEL PLA

Els òrgans competents per al seguiment del Pla:

- Conferència Sectorial d'Habitatge, Urbanisme i Sòl: li correspondrà el seguiment de la implantació i verificació dels resultats del pla.
- Comissió Multilateral d'habitatge, urbanisme i Sòl: participarà en el seguiment, control i avaluació del Pla.
- Comissió Bilateral de Seguiment: vetllarà pel compliment adequat d'allò convingut i podrà acordar els ajustos necessaris en el finançament.

El control del Pla es realitzarà mitjançant l'enviament per les comunitats Autònomes d'un informe semestral i certificació responsable de la verificació de dades i documentació dels beneficiaris.

Finalment, les Comunitats Autònomes presentaran un informe d'avaluació anual relatiu al desenvolupament dels programes de subvencions del seu àmbit territorial.

## VI. DISPOSICIONS ADDICIONALS I TRANSITÒRIES

El Reial Decret té 3 disposicions addicionals, 3 transitòries 1 derogatòria i 3 disposicions finals, i del contingut del les quals destaquem el següent:

- La disposició addicional 2<sup>a</sup> estableix el 31 de desembre de 2021 com a data límit per a la concessió de subvencions, i excepcionalment el reconeixement d'ajuts no es podrà realitzar més tard del 30 de juny de 2025.
- La disposició addicional 3<sup>a</sup> preveu que es puguin interrompre, sense limitació de termini, els períodes d'amortització dels préstecs convinguts concedits a promotors d'habitatge protegit de venda o lloguer en aplicació dels Plans anteriors, que es trobin a la data d'entrada en vigor del nou Pla en període d'amortització de capital, sempre que hi hagi autorització de la comunitat Autònoma i conformitat de l'entitat financera. El prestatari en aquest període només haurà de pagar els interessos

corresponents. I en els préstecs convinguts concedits a promotors d'habitatge protegit de lloguer serà necessària la prèvia renúncia a la resta dels ajuts de subsidi.

- Les disposicions transitòries 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> amplien els terminis per a l'execució de les actuacions dels programes de foment del parc públic d'habitatge en lloguer i de foment de la regeneració i renovació urbana; i també s'amplien els terminis per al reconeixement d'ajuts del programa d'ajut al lloguer i del programa de foment de la rehabilitació, tots del Pla 2013-2016.
- I la disposició transitòria 3<sup>a</sup>, atorga efectes retroactius als ajuts del Pla, que es podran reconèixer amb efectes a **1 de gener de 2018**.

