

**I. DISPOSICIONS GENERALS****MINISTERI D'HABITATGE I AGENDA URBANA**

**8872** *Reial decret 326/2026, de 22 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2026-2030.*

I

L'article 47 de la Constitució espanyola consagra el dret de tota la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne i adequat i encomana als poders públics que promoguin les condicions i les normes pertinents per fer efectiu aquest dret. Aquest manament subratlla la transcendència de l'habitatge com a condició prèvia per gaudir d'altres drets fonamentals, com ara la integritat física i moral, la protecció de la salut i el dret a un medi ambient adequat, així com la llibertat d'empresa i el dret de propietat, tots dos modulats per la seva funció social i l'interès general.

La garantia constitucional d'aquest dret és una responsabilitat compartida entre l'Estat, les comunitats autònomes i les corporacions locals, i constitueix un dels problemes fonamentals pendents de resoldre del nostre període democràtic. Durant el període democràtic esmentat, el legislador autonòmic, de conformitat amb l'article 148.1.3a de la Constitució espanyola, ha anat assumint la seva competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge, la qual cosa li ha permès definir i executar una política d'habitatge pròpia que s'ha anat sumant a les iniciatives estatals. Paral·lelament, les entitats locals, en l'exercici de l'autonomia municipal, de conformitat amb l'article 137 de la Constitució espanyola, gestionen el planejament urbanístic, la promoció i la conservació de l'habitatge protegit, la rehabilitació edificatòria i els serveis de mediació i atenció a la demanda.

Si bé el paper de l'Administració General de l'Estat en matèria d'habitatge ha estat significatiu, a través de plans estatals quadriennals i d'assignacions pressupostàries estatals importants, que han arribat a representar més del 70% del seu finançament, fins recentment no hi havia una llei estatal que establís les condicions bàsiques per garantir la igualtat en l'exercici efectiu d'aquest dret. Per tant, durant quaranta-cinc anys, fins a l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, l'Estat no va desplegar un marc normatiu propi que materialitzés de manera integral el manament de l'article 47 de la Constitució espanyola.

L'absència d'un referent normatiu estatal la va ressenyar críticament el Tribunal Constitucional en la Sentència 80/2018, de 5 de juliol, en què va arribar a afirmar que, atès que el legislador estatal no havia exercit l'habilitació que l'article 149 de la Constitució espanyola li atorga, el legislador autonòmic en matèria d'habitatge no troba límits des de la perspectiva constitucional. La doctrina constitucional ha aclarit que l'habitatge no constitueix un títol competencial autònom, sinó que es pot emmarcar sota diversos títols, com ara els articles 149.1.1a i 149.1.13a de la Constitució espanyola, segons l'enfocament i els instruments reguladors emprats.

La Llei 12/2023, de 24 de maig, introdueix per primera vegada en la democràcia una norma estatal que regula de manera integral aquest dret i delimita clarament el paper de l'Estat. Els articles 12, 23 i 24 d'aquesta Llei habiliten l'Administració estatal per dictar plans estatals pluriennals d'habitatge, de caràcter reglamentari, que defineixen les tipologies d'habitatge protegit, les línies d'ajuts públics i els requisits d'accés.

A l'empara de la Llei 12/2023, de 24 de maig, el Govern d'Espanya va crear el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, òrgan responsable de dissenyar, coordinar i supervisar les polítiques públiques d'habitatge en l'àmbit estatal. Aquest Ministeri assumeix la funció d'autoritat de planificació general, promou la col·laboració institucional i vetlla per l'execució correcta dels recursos assignats. La seva constitució reforça el

paper vertebrador de l'Administració General de l'Estat i facilita l'articulació de les actuacions autonòmiques, locals i del tercer sector en un marc compartit i coordinat.

El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana dissenya el contingut del Pla, en coordina i n'avalua el desplegament, i n'assegura la coherència general; convoca conferències sectorials i comissions multilaterals; elabora guies tècniques i criteris homogenis, i recopila indicadors que permeten mesurar l'execució i l'impacte de les polítiques en totes les escales territorials, i, així, estableix els mecanismes de coordinació, de comunicació i de participació amb els agents implicats: les comunitats autònomes, les entitats locals, el tercer sector i la resta d'entitats implicades. A més, a través dels pressupostos generals de l'Estat, distribueix els crèdits entre les comunitats autònomes amb criteris objectius de repartiment aprovats en la Conferència Sectorial i ratificats pel Consell de Ministres, i formalitza posteriorment els compromisos financers mitjançant resolucions i convenis.

Per tal de poder anticipar l'annualitat 2026 i permetre que les comunitats autònomes puguin iniciar els seus programes, per a l'any 2026 la transferència dinerària es pot efectuar a través d'una resolució prèvia al conveni pluriennal. D'aquesta manera, l'Administració General de l'Estat garanteix un marc comú d'equitat normativa i d'igualtat en l'accés a l'habitatge, mentre que la gestió i l'execució del Pla es descentralitzen.

D'altra banda, i amb caràcter general, la gestió i l'execució del Pla es poden encomanar a entitats col·laboradores, com ara els organismes, les entitats i les corporacions de dret públic, les empreses públiques o les societats mercantils participades íntegrament o majoritàriament per les administracions públiques, les associacions a què es refereix la disposició addicional cinquena de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, o les entitats socials proveïdores d'habitatge. A través de convenis i acords específics, aquestes entitats poden assumir tasques clau, com ara la gestió administrativa, la transferència de fons o fins i tot l'adjudicació i la cessió directa d'habitatges, amb la qual cosa reforcen la capacitat pública d'ampliar l'oferta assequible i garantir l'arribada efectiva dels ajuts a qui més ho necessita.

Convé subratllar que el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 és el primer Pla estatal d'habitatge que es dicta a l'empara d'una Llei d'habitatge, i desplega les línies estratègiques que estableixen la Llei 12/2023, de 24 de maig, i els compromisos internacionals de l'Estat. Per tant, a diferència dels plans estatals anteriors, aquest Pla representa un autèntic canvi de paradigma que imprimeix un paper més actiu de l'Administració General de l'Estat en la garantia del dret a l'habitatge.

La política d'habitatge del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i, en especial, aquest Pla estatal 2026-2030 configuren una visió nova: el reconeixement de l'habitatge com el cinquè pilar de l'Estat del benestar. Així, l'habitatge s'incorpora, juntament amb la sanitat, l'educació, les pensions i els serveis socials, com a pilar fonamental de l'Estat del benestar. Reconèixer l'habitatge com el cinquè pilar implica no només tutelar-ne la funció social i evitar l'especulació, sinó també construir un parc públic d'habitatge permanent, patrimoni de tota la ciutadania, que allotgi tant la generació present com la futura. Només d'aquesta manera es pot sostenir un model d'habitatge que garanteixi la cohesió social, la igualtat d'oportunitats, la igualtat de gènere i la dignitat de totes les persones.

## II

La política estatal d'habitatge té l'origen en el Pla nacional de l'habitatge 1961-1976, aprovat pel Ministeri d'Habitatge en el Consell de Ministres el 20 d'octubre de 1961. Aquell programa va respondre al dèficit d'habitatge greu de l'Espanya de la postguerra, als moviments migratoris interns i al creixement vegetatiu de la població. A partir de les dades estadístiques sobre la necessitat d'habitatges nous i l'envelliment del parc edificat, es va estimar un horitzó de setze anys per resoldre l'escassetat, sempre que el creixement de l'oferta anés acompanyat d'un Pla nacional d'urbanisme que garantís la disponibilitat de sòl urbanitzat i evités l'especulació sobre terrenys no aptes per a l'edificació.

Amb l'arribada de la democràcia i emparat en l'article 149.1.13a de la Constitució –bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica–, l'Estat va aprovar des del 1980 plans estatals d'habitatge quadriennals, tots amb un disseny semblant fins al 2012. Tots compartien un propòsit clar: fomentar la propietat com a forma prioritària d'accés a l'habitatge, promoure la producció d'un volum creixent d'unitats residencials i impulsar l'ocupació i l'activitat econòmica en el sector de la construcció.

Tot i això, l'explosió de la bombolla immobiliària va obligar a reorientar la política estatal d'habitatge cap al lloguer i la rehabilitació, i va reduir les mesures de foment i els ajuts a la compra d'habitatge protegit. El Pla 2013-2016, que regula el Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació de l'edificació, i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, el qual es va prorrogar fins al 2017 mitjançant el Reial decret 637/2016, de 9 de desembre, pel qual es prorroga el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació de l'edificació, i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016, va obrir aquesta via, però va quedar limitat per la insuficiència pressupostària. El Pla 2018-2021, que regula el Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021, modificat per l'Ordre TMA/336/2020, de 9 d'abril, per la qual s'incorporen, se substitueixen i es modifiquen sengles programes d'ajuda del Pla estatal d'habitatge 2018-2021, en compliment del que disposen els articles 10, 11 i 12 del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, va consolidar el gir amb dos eixos centrals –el lloguer assequible i la rehabilitació amb regeneració urbana i eficiència energètica–, va incrementar un 29% la dotació estatal fins a 1.443 milions i va exigir el cofinançament autonòmic, amb la qual cosa va reforçar la corresponsabilitat entre l'Estat i les autonomies.

El Tribunal de Comptes va establir una sèrie de recomanacions i determinades millores en relació amb la coordinació i la cooperació entre l'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes, les entitats locals i el tercer sector a l'hora d'elaborar el Pla estatal, i va indicar que seria apropiat efectuar una millora en els indicadors per al seguiment i l'avaluació del Pla. També va al·ludir a la quantificació dels objectius i el seguiment de l'execució, així com a la comprovació sobre quins ajuts van rebre efectivament els seus destinataris finals. Així mateix, va identificar que, per part d'algunes de les comunitats autònomes, es va produir una execució pressupostària baixa, reajustaments entre programes d'ajuts i peticions de pròrrogues i retards en els procediments de concessió i pagament dels ajuts a les persones beneficiàries. Finalment, va recomanar la millora en l'ús de la plataforma informàtica per part de les comunitats autònomes que ajudi al seguiment i l'avaluació del Pla estatal. Amb aquestes recomanacions efectuades es persegueix millorar el nivell de transparència sobre l'execució dels plans estatals d'habitatge.

En aquest context, el Pla 2022-2025, que regula el Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regulen el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, va constituir una fase necessària de transició: va ampliar el catàleg d'ajuts i va recollir programes d'atenció urgent a desallotjaments i mesures específiques per a col·lectius amb necessitats especials que ja s'havien incorporat en la modificació del Pla 2018-2021, però ho va fer sense abandonar les línies estratègiques de foment del lloguer i de la rehabilitació, de manera complementària al Pla de recuperació, transformació i resiliència, que aborda amb una gran ambició la rehabilitació i la regeneració urbanes i la promoció d'habitatge de lloguer assequible, totes dues en línia amb els diferents instruments estratègics de sostenibilitat i eficiència energètica, com ara el Pla nacional integrat d'energia i clima o l'Estratègia a llarg termini per a la rehabilitació energètica d'edificis. Gràcies a aquest pas intermedi cap a aquest Pla estatal, es van assentar les bases per articular un model nou i es van acumular lliçons sobre el cofinançament, la gestió compartida, les condicionalitats i el seguiment d'indicadors d'impacte. D'aquestes

experiències es desprenen dues lliçons clau que el Pla estatal 2026-2030 busca corregir pel que fa al disseny i la promoció de l'habitatge protegit.

La primera és que l'esforç financer enorme efectuat durant dècades s'ha vist debilitat seriosament per la pràctica generalitzada de desqualificar habitatges un cop transcorregut un termini determinat. Al llarg d'aquestes dècades s'han promogut aproximadament 6,5 milions d'habitatges protegits des del 1960, i 2,7 milions des del 1980 fins al 2023. No obstant això, la dinàmica de desqualificació –que permet transformar habitatges protegits en lliures després d'un termini– ha erosionat el parc protegit: malgrat que el planejament urbanístic reservi sòl per a habitatge protegit amb caràcter permanent, en decaure la protecció del «vol» –l'edifici– s'arrossega la del sòl, amb la qual cosa es privatitza l'esforç públic.

El resultat és que el parc d'habitatge de titularitat pública, d'àmbit autonòmic i municipal, amb prou feines arriba als 318.000 habitatges, la qual cosa ofereix cobertura a prop de l'1,7% de les llars i, d'acord amb l'Enquesta de condicions de vida publicada per l'Institut Nacional d'Estadística el 2025, es pot estimar que tot el parc de lloguer social a Espanya (inferior al preu de mercat) suma el 3,5%, i situa Espanya lluny de la mitjana de la Unió Europea del 9%, i molt lluny dels països amb millors pràctiques, com ara Àustria, França, els Països Baixos o els països nòrdics, on el parc social s'acosta al 20%.

La segona lliçó es refereix a la promoció. Fins a la crisi del 2008, els plans estatals van mantenir un ritme sostingut de construcció de milions d'habitatges protegits, majoritàriament en propietat. Després de la crisi, aquesta producció va quedar pràcticament paralitzada fins recentment. Segons l'Observatori d'Habitatge i Sòl del Ministeri, es reflecteix un repunt el 2024: es van concedir 14.371 qualificacions definitives d'habitatges protegits i 23.967 qualificacions provisionals, la millor dada dels últims 13 anys. El sector de la promoció protegida es reactiva, però encara s'està lluny de reduir el dèficit.

Per no repetir els errors del passat, el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 persegueix, en l'àmbit de la promoció d'habitatge protegit, un objectiu doble. D'una banda, persegueix augmentar la capacitat de promoció d'habitatge protegit en totes les seves formes –lloguer i propietat, de promoció pública i privada– mitjançant un mosaic d'instruments financers estables i de subvencions. D'altra banda, assegura la permanència indefinida de tota l'oferta protegida per tal d'evitar la desqualificació i consolidar un parc d'habitatge protegit permanent. Amb això, Espanya avança cap a la mitjana europea en parc social, redueix la bretxa d'oferta i demanda existent, reforça la funció social de l'habitatge i eleva aquest dret al rang de cinquè pilar de l'Estat del benestar.

A més, aquest Pla es planteja amb un horitzó temporal de cinc anys –en comptes dels quatre habituals–, i s'alinea tant amb els objectius de desenvolupament sostenible de l'Agenda 2030 com amb els objectius de rehabilitació compromesos amb la Comissió Europea en el Pla nacional integrat d'energia i clima. El Pla també és coherent amb les Observacions finals sobre els informes periòdics cinquè i sisè combinats d'Espanya emeses el 2018 i l'Estratègia de joventut 2030. Així mateix, atén la demanda de les comunitats autònomes de dotar les mesures de més estabilitat, facilitar-ne la tramitació i millorar l'eficiència en l'execució, alhora que l'ampliació temporal ofereix un marge suficient per garantir-ne el compliment.

### III

El Pla estatal d'habitatge 2026-2030 ha d'atendre prioritàriament la situació del mercat d'habitatge a Espanya, que presenta un desequilibri estructural que es tradueix en una oferta insuficient, un parc envellit i una dificultat d'accés creixent, especialment per als joves i les classes mitjanes i treballadores.

Més d'una dècada de paràlisi en la construcció després de la crisi immobiliària, agreujada per l'augment dels costos dels materials i l'escassetat de mà d'obra qualificada i de sòl finalista, juntament amb un creixement poblacional que ha portat

Espanya a superar per primera vegada en la història els 49,5 milions d'habitants, ha generat un dèficit estructural d'habitatge que, segons el Banc d'Espanya, arriba a més de 400.000 unitats. El desequilibri entre l'oferta i la demanda és estructural, no conjuntural, perquè arrossega un dèficit heretat des del 2008 que obliga a redoblar els esforços: cobrir les necessitats actuals i compensar alhora la producció no efectuada en el passat.

A aquesta oferta d'habitatge habitual insuficient s'afegeix la proliferació d'usos alternatius: els habitatges turístics, els habitatges buits i el lloguer temporal i d'habitacions. Aquests usos alternatius, alguns d'especulatiu, precaritzen els llogaters i llogateres i redueixen encara més l'estoc disponible per als residents permanents. En el medi rural, on abunden els habitatges buits, molts no compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat, eficiència o accessibilitat i no es poden incorporar al mercat sense una rehabilitació profunda, mentre la despoblació i l'envelliment de la població agreugen les diferències territorials i la manca de serveis.

Aquesta debilitat del parc públic fa que no operi com un instrument efectiu per evitar el creixement dels preus produït en gran manera per les dinàmiques de creixement poblacional i de creació de llars noves. Al tancament del 2025, el preu mitjà nacional va arribar als 2.230,0 euros/m<sup>2</sup>, el valor nominal més alt de la sèrie històrica des del 1995, amb un increment interanual del 13,1% i 128,6 euros per sobre del màxim registrat en el primer trimestre del 2008 (2.101,4 euros/m<sup>2</sup>), si bé, si s'ajusta per la inflació, el preu mitjà real continua estant més d'un 20% per sota del registrat durant la bombolla immobiliària. Aquest augment l'impulsen especialment Cantàbria (16,7%), Madrid (15,8%), la Comunitat Valenciana (15,8%) i les Balears (14,9%), si bé es pot destacar que en 10 comunitats autònomes no s'han assolit els nivells de la bombolla immobiliària ni tan sols en termes nominals. En tot cas, el resultat d'aquestes dinàmiques ha produït en els últims anys una forta sobrecàrrega de les llars en el pagament de l'habitatge que han alimentat una fragmentació social i territorial creixent, i es pot destacar que, en el cas del lloguer a preu de mercat, el 42,1% de les llars destinava el 2017 més del 40% al pagament de la renda. Malgrat que aquest percentatge s'ha reduït fins al 26,8% segons les últimes dades d'Eurostat de l'any 2025, encara estem per sobre de la mitjana europea situada al voltant del 19%.

Aquesta escalada de preus de l'habitatge no només comporta un risc social, sinó també econòmic. Així, tant el Consell Econòmic i Social, en la Memòria 2024, com el Banc d'Espanya apunten que l'habitatge està emergint com un coll d'ampolla que està absorbint una bona part dels resultats positius de l'economia, l'ocupació i les polítiques socials, i afecta negativament la productivitat.

En el cas de la joventut, si es considerés la població d'entre 16 i 29 anys, amb prou feines el 12,7% dels homes i el 17,7% de les dones estaven emancipats, i amb taxes d'ocupació del 44,8% en el cas dels homes i del 40,8% en el cas de les dones, segons les dades del segon semestre de 2024 que va recollir el Consell de la Joventut d'Espanya. Tot i que l'ocupació juvenil ha millorat, els salaris no han seguit el ritme de l'augment dels preus de l'habitatge i del lloguer, la qual cosa retarda la independència residencial. Així, l'edat mitjana d'emancipació a Espanya es va situar en 30 anys –30,5 anys en el cas dels homes i 29,4 anys en el cas de les dones–, i va registrar una millora lleugera respecte al 2023 (30,4 anys), però encara estava clarament per sobre de la mitjana de la Unió Europea, fixada en 26,2 anys.

L'accés a la propietat és igualment complex. Tot i que les hipoteques constituïdes van augmentar un 16,6% el 2024, encara prop del 75% de les llars de lloguer no disposen d'estalvis suficients per atendre les despeses inicials de compra, i la relació préstec-preu es manté al voltant del 76,5%. La proporció de primeres compres per joves entre els divuit i els trenta anys ha caigut del 24,5% el 2007 al 10,4% el 2024, i creix la dependència de donacions i herències familiars per accedir a un habitatge. Si no es canvia la situació, es produirà una desigualtat i una divisió més grans en dues classes: la dels multipropietaris rics i la dels llogaters i llogateres pobres. Per frenar aquesta situació, el Pla promou un gran parc públic i protegit d'habitatge permanent, que és l'herència dels qui no tenen herència.

En aquesta situació agreujada, no podem oblidar que l'increment de les dificultats d'accés a l'habitatge de lloguer o en propietat per a la majoria de la població incideix amb més cruesa en les formes més extremes d'exclusió residencial: els assentaments segregats, les situacions de sensellarisme i la institucionalització i la segregació de persones amb una discapacitat o en situació de dependència, problemàtiques que s'han d'erradicar i contra les quals aquest Pla pot fer una contribució significativa.

Així mateix, el Pla s'alineja amb l'article 20 de la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no-discriminació, que estableix l'obligació de les administracions públiques de garantir que les polítiques d'urbanisme i habitatge respectin la igualtat de tracte i previnguin qualsevol forma de discriminació, incloent-hi la segregació residencial. L'accés a un habitatge digne és en l'actualitat un dels problemes socials principals i els seus efectes no es distribueixen de manera equitativa, atès que les persones pertanyents a grups discriminats històricament i estructuralment pel seu origen racial o ètnic afronten obstacles afegits que agreugen de manera significativa la seva exclusió residencial, la qual cosa vulnera un dret humà fonamental del qual depenen altres drets bàsics i la possibilitat d'una ciutadania plena.

En aquest context, a més, el parc d'habitatge construït acusa un grau elevat d'envelliment: més del 30% dels habitatges supera els trenta anys d'antiguitat, i un terç ultrapassa els cinquanta anys. Això produeix deficiències d'habitabilitat i eficiència: segons l'Institut Nacional d'Estadística, el 22,9% de les llars viu en immobles que pateixen deficiències greus –aïllaments tèrmics o acústics inadequats, humitats o instal·lacions antiquades–, gairebé onze punts percentuals per sobre de la mitjana europea. Tot i que els visats de gran rehabilitació van experimentar un repunt del 47% el 2024 –55.473 habitatges–, continuen lluny dels objectius que marca l'Estratègia de rehabilitació energètica.

D'altra banda, el conflicte a l'Iran i les tensions en el trànsit de vaixells per l'estret d'Ormuz ha derivat en la crisi energètica més rellevant de la història, segons l'Agència Internacional de l'Energia. La dependència dels combustibles fòssils importats intensifica l'impacte d'aquesta crisi energètica, materialitzat en la volatilitat dels preus i els riscos sobre la seguretat de subministrament. En aquest escenari, el parc edificatori, com un dels consumidors principals d'energia, adquireix una rellevància especial, en particular, els edificis menys eficients, els quals requereixen uns consums més elevats per garantir unes condicions bàsiques de confort, la qual cosa incrementa els costos i la seva exposició a les fluctuacions del mercat i agreuja la situació de les llars afectades per la pobresa energètica. Així, la rehabilitació energètica, l'electrificació i la descarbonització del parc edificatori es configuren com una solució imprescindible per reduir la demanda, reforçar la resiliència i la seguretat de subministrament, i avançar cap a un model energètic més eficient, just i descarbonitzat.

#### IV

L'anàlisi i el diagnòstic dels desequilibris del mercat de l'habitatge s'han compartit i debatut amb les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, la competència en la matèria de les quals els encomana la gestió i el desplegament d'aquest Pla estatal d'habitatge. Tant en les reunions bilaterals com en el marc de la Conferència Sectorial d'Habitatge i Agenda Urbana s'ha establert un espai de diàleg en què s'han plantejat les diferents realitats territorials per buscar assolir un consens ampli i compartit sobre les necessitats i els reptes principals en matèria d'habitatge que es poden abordar a través de solucions que s'emmarquin en aquest Pla, i s'ha posat en relleu la necessitat d'abordar problemàtiques específiques que requereixen una acció pública ambiciosa, decidida i coordinada.

A més, el Govern va presentar en la Conferència de Presidents del 6 de juny de 2025 un Acord estatal d'habitatge 2026-2030, amb l'objectiu de forjar un consens ampli entre l'Administració General de l'Estat i les comunitats autònomes per dissenyar i executar el Pla estatal d'habitatge 2026-2030. Aquest Acord parteix de la convicció que només

mitjançant una cooperació lleial i corresponsable és possible revertir el dèficit estructural d'habitatge i garantir el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat a tot el territori nacional. La Conferència es va convertir en el fòrum idoni per exposar les línies mestres de la política d'Estat en matèria d'habitatge i acordar els principis i els compromisos mínims que han de sustentar el Pla estatal nou.

El Govern va plantejar tres compromisos imprescindibles per aprovar l'Acord estatal d'habitatge 2026-2030. En primer lloc, el blindatge del parc protegit d'habitatge: només s'han de finançar les promocions que assegurin la permanència indefinida del règim de protecció per tal d'evitar la desqualificació que en dècades passades ha erosionat significativament el parc protegit. En segon lloc, es va demanar la corresponsabilitat en el cofinançament: l'Estat proposa elevar l'esforç inversor i assumir el 60% del finançament total, mentre que les comunitats autònomes aportarien el 40% restant, i consolida un Pla conjunt de 7.000 milions d'euros. En tercer lloc, es va proposar la implantació d'un sistema únic d'informació i gestió de dades que permeti disposar d'informació oficial i actualitzada sobre la situació de l'habitatge en cada territori i faciliti la planificació, el seguiment i l'avaluació de les actuacions. Aquestes condicionalitats són els acords mínims proposats per signar els convenis o les resolucions de transferència i concreten una gran part dels objectius estratègics del Pla.

## V

En aquest context, el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 neix amb una vocació social clara, orientat decididament a la satisfacció de les necessitats prioritàries de la ciutadania i a garantir que l'habitatge no sigui el factor que estranguli el seu benestar ni el creixement econòmic que viu Espanya.

El Reial decret del Pla estatal d'habitatge 2026-2030 s'estructura en set capítols que contenen cent cinquanta-vuit articles, onze disposicions addicionals, una disposició derogatòria, cinc disposicions finals i cinc annexos:

Capítol I, sobre disposicions generals.

Capítol II, sobre la línia de finançament dels ajuts per al foment de l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible.

Capítol III, sobre la línia de finançament dels ajuts per al foment de la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat i la renovació urbana i rural.

Capítol IV, sobre la línia de finançament dels ajuts per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves.

Capítol V, sobre la cooperació administrativa per al Pla estatal d'habitatge 2026-2030.

Capítol VI, sobre l'avaluació del Pla.

Capítol VII, sobre l'eficiència dels recursos públics.

La disposició addicional primera determina l'efectivitat dels ajuts de la línia de finançament per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves.

La disposició addicional segona permet la modificació de la destinació, les condicions d'accés i la limitació dels preus màxims de venda o lloguer de plans d'habitatge anteriors, incloent-hi la reserva de sòl resultant del desenvolupament urbanístic corresponent, per tal de garantir la viabilitat econòmica de les actuacions, fomentar la promoció d'habitatges amb preus de venda, lloguer amb opció de compra o lloguer assequibles en aquests sòls i facilitar, si s'escau, l'accés a habitatges ja finalitzats a la ciutadania amb recursos limitats.

La disposició addicional tercera amplia el termini per executar determinades actuacions del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, que tenen com a objectiu millorar la qualitat de vida de la ciutadania, mitjançant l'increment de l'oferta de l'habitatge de lloguer assequible per a les persones grans o amb discapacitat, promocions d'allotjaments temporals, de modalitats residencials del tipus *cohousing*,

d'habitatges intergeneracionals i d'altres de similars, així com contribuir a la millora de l'accessibilitat dels habitatges amb una atenció especial a les persones amb discapacitat.

La disposició addicional quarta possibilita la modificació, mitjançant un acord de la Comissió de Seguiment, dels terminis de formalització de l'adquisició d'habitatges que fixa l'article 69 del Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regulen el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, en la regulació del «programa d'increment del parc públic d'habitatges», amb l'objecte d'evitar que la seva rigidesa menyscabi l'objecte últim del programa i interfereixi en la millor eficiència dels recursos públics destinats a l'increment del parc d'habitatges de lloguer.

La disposició addicional cinquena permet a l'Administració General de l'Estat efectuar les compensacions que corresponguin, quan coexisteixi una obligació de reintegrament que hagin de complir les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla i una obligació de transferència que competeixi al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, i permet que aquestes operin en els casos pertanyents a diferents programes del Pla, i fins i tot a diferents plans d'habitatge.

La disposició addicional sisena tracta sobre el deure de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana la informació sobre els contractes d'arrendament que contenen els registres autonòmics actuals de fiances i altres fonts d'informació d'àmbit autonòmic.

La disposició addicional setena possibilita que les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla disposin de fons del Pla per finançar les despeses de la seva implantació i gestió.

La disposició addicional vuitena tracta sobre la protecció permanent que requereixen els ajuts del Pla.

La disposició addicional novena tracta sobre el seguiment i les observacions al Pla que pot fer el Consell Assessor d'Habitatge.

La disposició addicional desena tracta sobre la distribució dels recursos del Pla entre les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

La disposició addicional onzena tracta sobre l'aplicació dels registres de persones demandants d'habitatge o altres fórmules que garanteixin un procediment objectiu, transparent i públic en l'adjudicació dels habitatges.

La disposició derogatòria única deroga totes les disposicions del mateix rang o de rang inferior que s'oposin al que estableix aquest Reial decret.

La disposició final primera modifica la disposició addicional segona del Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021, que estableix la limitació temporal perquè les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla concedeixin els ajuts estatals del Pla estatal d'habitatge 2018-2021 el dia 31 de desembre de 2022.

Exceptua d'aquesta limitació els que es reconeixin amb càrrec als fons transferits pel Ministeri en l'exercici 2021 o anteriors i es refereixin als programes de: foment del parc d'habitatge de lloguer, foment de la regeneració i la renovació urbanes i rurals, i foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat. Si bé, en tot cas, el reconeixement dels ajuts no es pot efectuar més enllà del 30 de juny de 2025.

Aquest Reial decret modifica la disposició addicional segona esmentada per tal d'ampliar el termini del 30 de juny de 2025 per a la concessió dels ajuts dels programes de: foment del parc d'habitatge de lloguer, foment de la regeneració i la renovació urbanes i rurals, i foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat, i l'adapta als terminis que regula la disposició addicional tercera del Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regulen el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025. Així mateix, estableix l'admissió, en determinats casos, sempre que la concessió i el pagament es duguin a terme d'acord amb la liquidació final del conveni i amb càrrec als fons transferits pel Ministeri en l'exercici 2021 o anteriors.

Es tracta d'una modificació que no genera cap increment pressupostari i que possibilita que les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, que són les competents per a la gestió, puguin optimitzar els recursos disponibles i incrementar

l'eficiència d'aquests ajuts, sense que els obstacles que puguin sobrevenir en la seva gestió desvirtuin l'objectiu final que els ajuts arribin a la ciutadania.

La disposició final segona introdueix determinades modificacions en el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de recuperació, transformació i resiliència, amb l'objecte d'afegir el programa 3, d'ajuda a les actuacions de rehabilitació a escala d'edifici, sobre el compliment parcial de les condicions establertes o l'execució dins el termini de només una part de l'actuació compromesa, que ja preveu una excepcionalitat per als programes 1 i 6, entre altres modificacions encaminades a facilitar la gestió, l'execució i la justificació de les actuacions previstes.

Les disposicions finals tercera, quarta i cinquena aborden, com sol ser habitual, el que fa referència als títols competencials que assisteixen l'Estat, l'habilitació per dictar les disposicions de desplegament i execució que es considerin necessàries, i l'entrada en vigor del mateix Reial decret.

Els objectius estratègics que guien el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 s'inspiren en els cinc principis següents:

1. Més habitatge públic, protegit i assequible.
2. Millor habitatge (eficiència energètica i accessibilitat).
3. Facilitar l'avançament de l'edat d'emancipació.
4. Reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge.
5. Contribuir a la reversió de les zones de mercat residencial tensionat.

Per assolir aquests objectius estratègics, el Pla impulsa tres grans línies d'actuació.

1. Mesures per a l'increment de l'oferta d'habitatge públic i la reversió de les zones de mercat residencial tensionat.

El Pla posa a disposició de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla el 40% de la seva dotació econòmica total per incrementar l'oferta d'habitatge públic, protegit i assequible, destinades majoritàriament al lloguer. I això sempre sota la premissa i el compromís del Govern que els habitatges públics o protegits que s'adquireixin o promoguin amb fons del Pla mantinguin aquesta condició durant tota la seva vida útil.

A més, per impulsar la promoció d'habitatges en els territoris en què hi ha una dificultat més gran per accedir a l'habitatge en condicions assequibles, quan la promoció d'habitatge social es dugui a terme en zones de mercat residencial tensionat, s'ha d'incrementar el percentatge o la quantia de l'ajut. El mateix succeeix quan s'empren tècniques d'edificació industrialitzada avançada. Les línies d'actuació per complir aquest objectiu són cinc.

- 1.a) L'increment del parc d'habitatge públic.

Els habitatges s'han de destinar al lloguer durant un termini mínim de 50 anys i el preu del lloguer o la cessió en ús ha d'estar limitat des del primer any i ha de ser proporcional a la seva superfície útil. S'ha de finançar l'adquisició d'habitatges per les administracions públiques o les organitzacions sense ànim de lucre especialitzades en habitatge per incrementar el parc públic destinat al lloguer o la cessió en ús. També s'ha de finançar la promoció d'habitatge públic sobre sòl públic destinada al lloguer social o la promoció sobre públic mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada perquè es destinin al lloguer social o assequible. Finalment, s'han de finançar la gestió i l'explotació públiques d'habitatges, cedits prèviament a l'Administració, amb un ajut que contribueixi a satisfer el pagament del cànon o la compensació corresponents per la cessió.

- 1.b) L'increment del parc d'habitatge protegit amb caràcter permanent.

El Pla ha de finançar la promoció d'habitatges protegits amb caràcter permanent en sòl privat, destinats al lloguer o la compravenda. La permanència del règim de protecció

no impedeix que, en el cas d'habitatges destinats al lloguer i un cop acabat el període de destinació al lloguer, posteriorment es puguin destinar a l'alienació, però sempre mantenint el règim de protecció. El preu del lloguer o de l'alienació dels habitatges ha de ser el que determini el règim de protecció que atorgui la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o Melilla en funció del tipus o el nivell de protecció, del municipi i del mòdul i altres variables que siguin aplicables. En tot cas, sempre hi ha d'haver una limitació del preu, ja sigui en el lloguer o en la compravenda, per tal de garantir la funció social dels habitatges promoguts i construïts sobre sòl privat protegit.

1.c) L'impuls d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, d'allotjaments, d'edificis o complexos d'habitatges intergeneracionals i de solucions residencials dissenyades entorn de la interrelació de les persones.

El Pla reconeix i reforça també el paper del model cooperatiu d'habitatge com una de les respostes més sòlides davant els desafiaments d'habitatge. Aquest model ha deixat de ser una mera alternativa per consolidar-se com una realitat tangible i una solució col·lectiva i igualitària en matèria d'habitatge. El seu impuls en els últims anys és evident: només el 2024 es van promoure 11.249 habitatges cooperatius en règim de propietat, mentre que els habitatges de les cooperatives en règim de cessió en ús han multiplicat per vint la seva presència des del 2020, fins a acostar-se als 2.000 el 2025.

El Pla finança allotjaments per a persones que requereixen un allotjament durant un temps limitat, com, per exemple, les desplaçades temporalment per motius laborals, educatius o de capacitat professional. Es financen modalitats d'habitatge noves en què els espais d'interrelació van guanyant superfície als espais merament privats, la qual cosa possibilita una integració i una relació més elevades entre els residents. Els allotjaments i les noves modalitats d'habitatge finançats amb recursos del Pla s'han de destinar a l'arrendament durant un termini mínim de 20 anys, i el preu del lloguer ha d'estar limitat des del primer any. Així mateix, han de disposar d'un règim de protecció permanent.

1.d) L'impuls als processos d'industrialització avançada en la construcció d'habitatges.

Per primera vegada, el Pla incentiva la construcció industrialitzada d'habitatges, amb l'objectiu d'optimitzar els costos i reduir el temps de producció del parc immobiliari nou mitjançant processos col·laboratius, i incrementa els ajuts quan la promoció d'habitatge es dugui a terme emprant tècniques d'edificació industrialitzada avançada. Així s'impulsa, juntament amb el Projecte estratègic per a la recuperació i transformació econòmica (PERTE) d'habitatge industrialitzat, l'aliança entre el Govern i el sector de la construcció com a vector de progrés i transformació, per contribuir-ne a la modernització i accelerar l'edificació d'habitatge a Espanya per satisfer la demanda existent d'habitatge assequible.

1.e) L'impuls a la qualitat de l'arquitectura.

El Pla promou la qualitat de l'arquitectura considerant projectes arquitectònics de complexitat especial, la promoció d'habitatges de nova planta o gran rehabilitació finançats amb aquest Reial decret de conformitat amb el que regula l'article 183.3 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. Així mateix, es requereix que la licitació corresponent a la promoció d'habitatges sobre sòl públic, mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada, perquè es destinin al lloguer social o assequible, inclogui, entre els criteris de valoració per a l'adjudicació, la qualitat de l'arquitectura de conformitat amb els principis de l'article 4 de la Llei 9/2022, de 14 de juny, de qualitat de l'arquitectura.

D'altra banda, incorpora un ajut al desenvolupament i la urbanització del sòl en funció del nombre d'habitatges protegits resultants, amb la qual cosa el Pla, a més del decidit impuls a curt termini per incrementar l'oferta d'habitatge assequible i social, es compromet de cara al mitjà i llarg termini.

2. Mesures per fomentar la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat, i la regeneració i la renovació urbanes i rurals.

S'incorporen al Pla, tant en l'àmbit rural com en l'urbà, els ajuts a la rehabilitació integral d'edificis d'habitatges i habitatges unifamiliars en matèria de seguretat, accessibilitat, habitabilitat i sostenibilitat, per tal d'estimular la circularitat i l'ambició en la millora de l'eficiència energètica, de conformitat amb les previsions i les polítiques de la Unió Europea, i, així, reivindica l'aposta del Govern per la rehabilitació energètica com a fórmula per dignificar el parc d'habitatge a Espanya, optimitzar-ne l'eficiència i estalviar en la factura energètica.

Així mateix, el Pla nou dedica recursos a afrontar el repte demogràfic i la despoblació rural, i impulsa la rehabilitació edificatòria i d'habitatges i actuacions destinades a la regeneració i la renovació rural que permetin la recuperació d'àrees obsoletes, deteriorades o en declivi i la seva regeneració econòmica i social, així com ajuts específics per fixar la residència de persones i famílies joves en nuclis de població amb menys de 10.000 habitants.

Per complir aquests objectius, el Pla estableix cinc línies d'actuació.

2.a) Ajut a la regeneració i la renovació urbanes i rurals.

Aquesta línia dona suport a intervencions integrals en barris i entorns urbans i rurals que necessitin una millora profunda: rehabilitar habitatges, substituir els que no es puguin recuperar, arreglar carrers i espais públics i acompanyar les famílies que s'hagin de realotjar, en coherència, si escau, amb l'Estratègia per a la igualtat, inclusió i participació del poble gitano 2021-2030 i l'Estratègia nacional per a la lluita contra el sensellarisme a Espanya 2023-2030, a fi de contribuir a l'erradicació dels assentaments segregats i el barraquisme. Les comunitats autònomes i els ajuntaments delimiten les àrees d'actuació i acorden amb el Ministeri un programa amb un diagnòstic, un calendari, un pressupost i mesures socials. En poden ser beneficiàries les administracions, les entitats socials i les comunitats de propietaris que assumeixin la gestió de l'àrea. Es financen obres en edificis i habitatges, promocions noves quan la rehabilitació no sigui viable, millores de l'entorn, realotjaments i, si cal, la compra d'habitatges per donar una solució estable a les llars afectades.

2.b) Rehabilitació integral d'edificis d'habitatges.

Finança obres en edificis i habitatges unifamiliars per posar-los al dia en seguretat, accessibilitat, habitabilitat i eficiència energètica, amb una atenció especial a la reducció de la demanda d'energia, és a dir, a l'envoltant i a criteris de circularitat. La poden demanar propietaris particulars o públics, comunitats o agrupacions de veïns, cooperatives i, si el contracte ho permet, empreses arrendatàries o concessionàries. S'exigeix un projecte o una memòria tècnica, el «llibre de l'edifici» actualitzat, i es garanteix la retirada segura de materials nocius si n'hi ha. L'ajut prioritza actuacions completes i coordinades en l'edifici i es pot complementar amb suports als costos de gestió, projectes i altres tràmits.

2.c) Rehabilitació dins dels habitatges.

Pensada per a intervencions en habitatges dins d'edificis plurifamiliars, afavoreix l'accessibilitat i les millores que redueixen el consum energètic i millorin el confort. La poden sol·licitar les persones propietàries, usufructuàries i, si el contracte ho autoritza, arrendatàries o cessionàries, i s'han de destinar a residència habitual. L'ajut cobreix

obres, projectes i despeses associades, amb un reforç específic quan hi hagi situacions de vulnerabilitat econòmica.

2.d) Rehabilitació d'habitatges buits per destinar-los a lloguer social o assequible.

Ofereix un ajut per posar al dia habitatges buits i destinar-los al lloguer social o assequible durant diversos anys amb preus limitats.

2.e) Ajut addicional per a habitatges en edificis amb protecció patrimonial.

Afegeix un suport específic quan els habitatges estiguin en edificis catalogats o amb protecció patrimonial. És compatible amb els ajuts de rehabilitació d'edifici o d'habitatge i reconeix els costos afegits d'intervenir en immobles de valor històric o arquitectònic, de manera que se'n mantingui el caràcter i se'n facilitin la conservació i l'ús residencial.

3. Mesures per facilitar l'accés a l'habitatge a les persones demandants d'habitatge amb la reducció de la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge i amb la facilitació de l'avançament de l'edat d'emancipació.

El Pla ha de finançar ajuts dirigits a les persones que tenen més dificultat per accedir al lloguer d'un habitatge en condicions assequibles. Per fer-ho, es tenen en compte el nivell d'ingressos econòmics, l'edat i altres circumstàncies com el grau de discapacitat o la família nombrosa.

Es limita la quantia dels lloguers que es poden finançar, per tal d'evitar lloguers elevats el finançament dels quals per l'Estat no està justificat, sens perjudici d'abordar excepcionalment ajuts per a lloguers superiors quan es justifiqui sobre la base d'estudis actualitzats d'oferta de lloguer que acreditin aquesta necessitat. Hi ha cinc línies d'actuació.

3.a) Ajuts per a l'emancipació de les persones joves.

Es plantegen ajuts al lloguer, a la compra en municipis de 10.000 habitants o menys, al lloguer amb opció o dret de compra d'habitatges protegits, i per a la cobertura en cas d'impagaments del lloguer d'habitatges.

S'estableixen ajuts específics al lloguer per a persones joves durant un termini de fins a 4 anys per facilitar-ne l'emancipació.

S'estableixen ajuts a les persones joves per comprar habitatges en municipis o nuclis de població de 10.000 habitants o menys, per tal de contribuir al repte demogràfic.

S'impulsa l'accés de les persones joves a la propietat d'habitatge protegit amb protecció permanent mitjançant contractes de lloguer amb opció de compra, i s'estableix la condició que totes les rendes pagades es descomptin íntegrament del preu final i que es respectin els topalls establerts. L'opció de compra es pot exercir entre el primer i el tercer any des de l'inici del contracte.

Finalment, amb l'objecte d'estimular els propietaris perquè lloguin a persones joves, s'estableix la cobertura de l'impagament de la renda arrendatícia per a contractes de lloguer d'habitatges llogats a joves, així com per cobrir els possibles danys causats en l'habitatge o el cost dels subministraments impagats que hagi assumit l'arrendadora.

3.b) Ajut a les víctimes de violència de gènere o de violència sexual, a les famílies monoparentals i monoparentals femenines, a les persones objecte de desnonaments del seu habitatge habitual, a les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, a les persones sense llar i a altres persones especialment vulnerables.

Aquest ajut garanteix una solució d'habitatge immediata i adequada per a víctimes de violència de gènere, de violència sexual o de tràfic i explotació d'éssers humans, famílies monoparentals o monoparentals femenines, persones desnonades, persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, i persones sense llar o en

situació de vulnerabilitat especial. Pot consistir en un habitatge, un allotjament o una habitació de lloguer o en cessió d'ús, amb topalls de renda que es poden ampliar en casos urgents. L'ajut cobreix fins al 100% del lloguer i pot afegir un suport mensual per a despeses de comunitat, subministraments i internet. Es pot concedir fins a cinc anys, amb seguiment social, i hi ha la possibilitat que s'aboni directament a la persona propietària o gestora de l'habitatge.

### 3.c) Ajut general al lloguer d'un habitatge.

Aquest ajut s'adreça a les persones i les famílies amb ingressos baixos, per accedir al lloguer o la cessió d'ús d'un habitatge o una habitació o disminuir-ne l'esforç financer. S'ha de destinar a residència habitual, amb límits de renda i ingressos que s'amplien en casos de discapacitat, famílies nombroses o víctimes de terrorisme. No és acumulable a altres ajuts al lloguer llevat d'excepcions socials. La quantia cobreix un percentatge de la renda amb mínims i màxims mensuals, durant entre dos i cinc anys, i es pot abonar directament a l'arrendador.

## VI

De conformitat amb l'article 21 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, els òrgans de cooperació en matèria d'habitatge i sòl per al desplegament d'aquest Pla són la Conferència Sectorial d'Habitatge i Agenda Urbana, la Comissió Multilateral d'Habitatge i Sòl i les comissions bilaterals d'Habitatge i Sòl.

L'execució del Pla estatal d'habitatge 2026-2030 s'ha d'articular mitjançant convenis o, si escau, resolucions de transferències. S'hi han de fixar les aportacions anuals de l'Administració General de l'Estat i els compromisos de cofinançament de cada territori, i s'han de prioritzar les actuacions compartides per reforçar la corresponsabilitat. El seguiment s'ha de fer a través d'un quadre de comandament integral únic, que ha de garantir el compliment tècnic i financer dels programes, de manera que no s'efectuï cap desemborsament sense una convocatòria, una resolució i un control dels pagaments.

Tant les resolucions com els convenis entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla únicament s'han de formalitzar quan hi hagi un acord sobre els requisits mínims proposats en la Conferència de Presidents: la coinversió del 40% del Pla, la garantia de permanència dels habitatges finançats amb fons estatals i el compromís de compartir les dades i la informació.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de registrar de manera contínua la informació en l'eina informàtica del Pla, incloent-hi les sol·licituds, les persones i les entitats beneficiàries, les actuacions finançades, la situació del sòl i les dades econòmiques dels abonaments. El Ministeri pot paraitzar les transferències de fons si no s'aporta aquesta informació o si es detecten incompliments.

A partir d'aquests indicadors, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han d'elaborar informes trimestrals de seguiment que permetin una gestió preventiva i la detecció primerenca de desviacions. A més, han de trametre un informe anual al Ministeri, amb un balanç dels resultats de l'any anterior i les previsions de compliment per al següent, desglossats per línies de finançament. La justificació final dels ajuts requereix un certificat oficial de la comunitat autònoma o la ciutat corresponents, que acrediti la finalització de les actuacions i l'ús correcte dels fons.

El Ministeri pot reassignar recursos quan no es justifiqui adequadament la despesa, no es compleixin els terminis de gestió o no s'acrediti l'aplicació dels fons transferits. Els convenis han d'establir les condicions concretes i els terminis per aplicar aquesta mesura i han d'assegurar un ús eficient dels recursos del Pla.

Finalment, una de les novetats d'aquest Pla, dins de les mesures per avançar en matèria d'intercanvi d'informació, en compliment del que estableix la disposició addicional primera de la Llei 12/2023, de 24 de maig, és la configuració d'una base de dades de contractes d'arrendament d'habitatge que serveixi d'instrument per reforçar la coordinació en la informació sobre els contractes d'arrendament. Per fer-ho, la disposició

addicional sisena estableix la tramesa semestral de les dades dels contractes d'arrendament d'habitatge, a partir de la informació que contenen els registres autonòmics actuals de fiances i altres fonts d'informació d'àmbit autonòmic existents, al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana d'acord amb el Format d'intercanvi de contractes d'arrendament d'habitatge (FICCA), que defineix l'annex V. En cas contrari, el Ministeri pot suspendre les transferències a les comunitats o les ciutats incomplidores.

## VII

En aquest marc, el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 s'integra com una peça essencial dins de l'estratègia global del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. Juntament amb aquest, el Ministeri desplega un conjunt més ampli de mesures que s'articulen entorn de tres prioritats: incrementar l'oferta d'habitatge, reforçar la regulació del mercat i ampliar els ajuts i els suports directes. D'aquesta manera, el Pla no actua de manera aïllada, sinó en coordinació amb la resta de les actuacions en matèria d'habitatge, i situa tots els recursos de l'Estat al servei del compliment efectiu del dret a l'habitatge.

La primera d'aquestes línies és el pressupost. En l'àmbit d'inversió i finançament, des del 2018 fins al 2025, el Govern d'Espanya ja ha mobilitzat 20.988 milions d'euros en mesures de finançament i ajuts directes, i ha multiplicat per vuit la inversió pública en habitatge respecte del Govern anterior.

Entre els altres instruments de finançament que complementen l'actuació del Pla estatal hi ha els fons europeus del Pla de recuperació, transformació i resiliència (PRTR), aprovat el 2021 i amb vigència fins al 2026. Dins del PRTR, el component 2 «Pla de rehabilitació d'habitatge i regeneració urbana» ha possibilitat l'impuls de les actuacions de rehabilitació i millora del parc edificatori, en àmbits tant urbans com rurals, així com de construcció d'habitatge de lloguer social en edificis eficients energèticament, amb un pressupost ja compromès de 5.500 milions d'euros. Aquests fons europeus, que acaben el 2026, seran succeïts pel futur Pla europeu d'habitatge assequible, promogut pel nou comissari europeu d'Habitatge i Energia, que mobilitzarà recursos de manera estructural per finançar polítiques d'habitatge i rehabilitació.

Aquest impuls ha despertat la conscienciació de la ciutadania sobre la necessitat i l'oportunitat de la rehabilitació edificatòria i la regeneració i la renovació urbanes i rurals. S'ha generat, en definitiva, una inèrcia en la demanda d'actuacions de rehabilitació del nostre parc d'habitatges que ha de trobar i troba un suport decidit en el Pla estatal d'habitatge 2026-2030.

Al seu torn, el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 s'ha de coordinar i planificar, en la mesura que sigui factible cronològicament, amb altres documents estratègics o executius que versen sobre la rehabilitació edificatòria i la regeneració i la renovació urbanes i rurals, en concret amb el Pla nacional de renovació d'edificis, l'Agenda urbana espanyola, la transposició de la Directiva europea d'eficiència energètica dels edificis, el Pla nacional d'energia i clima, l'Estratègia espanyola d'economia circular, l'Estratègia nacional contra la pobresa energètica i el Fons Social per al Clima.

Un paper nou i ambiciós de l'Institut de Crèdit Oficial en matèria d'habitatge es manifesta en diferents programes: les línies d'aval ICO a la rehabilitació d'habitatges de 1.100 milions d'euros per facilitar el finançament de la rehabilitació d'edificis residencials i mobilitzar els habitatges buits, i complementar, així, els préstecs i les subvencions del PRTR i dels plans estatals d'habitatge. També es manifesta en el programa ICO Fons Socials Invest EU, per impulsar l'habitatge social i assequible en règim de lloguer a Espanya, a través d'una aportació de capital de fins a 268 milions d'euros cap a vehicles d'inversió especialitzats que promoguin i gestionin de manera responsable projectes d'habitatge social de lloguer.

A aquests esforços financers que promouen la construcció d'habitatge social i la rehabilitació se suma un últim instrument de calat. La constitució de la nova Empresa Estatal d'Habitatge i Sòl, nascuda sobre els fonaments de la companyia pública de sòl,

SEPES, amb l'objectiu de desenvolupar una promotora pública sobre sòls i immobles estatals que desenvolupi, de principi a fi, tot el cicle residencial: des de la disposició i la urbanització dels sòls; l'edificació, la mobilització o la compra dels habitatges, fins al lliurament de les claus i la gestió posterior dels immobles.

Aquesta entitat nova no parteix de zero, sinó que comença amb el manament que tot el patrimoni estatal aprofitable per a habitatge, que no hagi de romandre afectat o destinat a una altra finalitat –el sòl i els immobles dels ministeris i de les entitats públiques dependents o vinculades–, s'adscriu a la nova empresa estatal d'habitatge i sòl, d'acord amb el que estableix l'Estatut de CASA 47 Entitat Pública Empresarial, després de la seva última modificació, aprovada pel Reial decret 1123/2025, de 10 de desembre, pel qual es modifica l'Estatut de l'Entitat Pública Empresarial de Sòl (SEPES), aprovat pel Reial decret 1525/1999, d'1 d'octubre.

En la mateixa data, el Consell de Ministres va aprovar el Reial decret 1135/2025, de 10 de desembre, pel qual es determinen les condicions de la línia d'ajuts, per compte de l'Estat, per a la cobertura en cas d'impagaments del lloguer d'habitatges per a joves i col·lectius vulnerables, que, amb una dotació de 304 milions d'euros, contribueix a facilitar el lloguer d'habitatges a joves i col·lectius vulnerables.

Una altra peça clau que ha d'acompanyar el Pla estatal d'habitatge és el PERTE de la industrialització de l'habitatge, dotat inicialment amb 1.300 milions d'euros, dels quals el 80% es canalitza en forma de préstecs de l'Institut de Crèdit Oficial i el 20% restant en aportacions directes de capital al sector industrial. Aquest instrument busca modernitzar el procés constructiu, afavorir els processos col·laboratius, reduir els terminis d'obra, millorar la sostenibilitat de les promocions i afavorir la certesa de costos i temps, alhora que feminitza i millora les condicions laborals dels 1,4 milions de treballadors del sector, mitjançant entorns de treball més segurs i ocupacions més estables.

Si aquestes mesures estructurals impulsen l'objectiu de més habitatge, a través de la construcció i la rehabilitació, també s'estan mobilitzant recursos sense precedents per aportar més ajuts. Perquè, mentre les mesures estructurals donen resultats a mitjà i llarg termini, s'han de continuar fent esforços més grans per donar ajuts a totes les persones que a curt termini troben dificultats per accedir a l'habitatge.

El Govern ha adoptat nombroses mesures destinades a fer front a la situació difícil de les famílies i les llars en condicions de vulnerabilitat social i econòmica, entre les quals cal destacar la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a les llars vulnerables sense alternativa d'habitatge, a través del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, i les seves reformes i ampliacions successives.

Mentre que, per al col·lectiu jove, juntament amb els programes estructurals del Pla estatal 2022-2025, es va crear el Bo Lloguer Jove amb una dotació total de 800 milions, que aporta un ajut al lloguer de 250 euros mensuals durant dos anys per als menors de 35 anys. I també es va crear la línia d'aval ICO per a la compra del primer habitatge, que assegura un alleujament immediat a la generació que pateix més dificultats d'emancipació, de 2.500 milions, adreçada a menors de 35 anys i famílies amb menors a càrrec sense límit d'edat, perquè puguin comprar el seu primer habitatge.

A aquest esforç inversor dels últims anys, el Govern incrementa més de tres vegades els fons destinats al Pla estatal nou, fins als 7.000 milions d'euros, dels quals l'Estat aportaria el 60%, 4.200 milions d'euros, i les comunitats autònomes el 40%, 2.800 milions d'euros.

Finalment, és imprescindible avançar cap a una regulació que reforci la protecció dels llogaters i llogateres i els atorgui seguretat residencial, alhora que proporcioni més seguretat jurídica als propietaris i garanteixi la funció social de l'habitatge, per tal d'evitar dinàmiques especulatives.

L'instrument principal per fer-ho és la utilització de la declaració de zones de mercat tensionat que disposa l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, que permet regular excepcionalment i de manera delimitada en el temps els preus en zones tensionades, per tal de protegir els llogaters i incentivar els propietaris. Aquest aspecte de la Llei d'habitatge l'ha ratificat el Tribunal Constitucional en dues sentències (Sentència

79/2024, de 21 de maig de 2024. Recurs d'inconstitucionalitat 5491-2023. Interposat pel Consell de Govern de la Junta d'Andalusia en relació amb diversos preceptes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, i Sentència 26/2025, de 29 de gener de 2025. Recurs d'inconstitucionalitat 5514-2023. Interposat per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular al Congrés en relació amb diversos preceptes de la Llei 12/2023, de 24 de maig), que avala la intervenció del Govern d'Espanya en el mercat de l'habitatge i ratifica que la regulació no vulnera el contingut essencial del dret a la propietat en ser una mesura que delimita, proporcionalment, la funció social de la propietat.

Durant el seu primer any d'aplicació i segons les dades oficials del Registre de Fiances de l'Institut Català del Sòl (Incasòl), en el conjunt dels 140 municipis catalans declarats tensionats, els lloguers van baixar un 4,9%, mentre que a Barcelona els preus van caure un 8,9%. Al seu torn, el nombre total de contractes de lloguer creix en 3.112 contractes vigents respecte de l'any anterior. Hi ha 11.807 llars més vivint de lloguer que l'any passat. Aquest fet permet a la població llogatera gaudir de contractes més estables, amb més seguretat residencial i menys rotació. Paral·lelament, la declaració de zones de mercat residencial tensionat també incentiva els propietaris, atès que es poden deduir fiscalment en l'impost sobre la renda de les persones físiques entre el 70% i el 90% del seu rendiment net, si lloguen a joves o si abaixen un 5% el lloguer, respectivament.

Des de llavors, s'han declarat zones de mercat tensionat en 307 municipis. Aquestes zones de mercat tensionat han de tenir ajuts més intensos en el Pla estatal d'habitatge 2026-2030, de conformitat amb l'article 18.5 de la Llei 12/2023, de 24 de maig.

Per finalitzar, una última línia de millor regulació es vehicula a través de la regulació dels habitatges vacacionals, en què es va aprovar una modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, que permet als veïns prohibir o limitar l'activitat dels pisos turístics mitjançant un acord de la majoria qualificada de tres cinquenes parts, en comptes de la unanimitat que es requeria anteriorment.

I addicionalment a això, es va aprovar el Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, pel qual es regula el procediment de registre únic d'arrendaments i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada, per complir el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724. Des de l'1 de juliol de 2025, és imperatiu que tots els allotjaments d'aquest tipus disposin d'un número de registre únic perquè es puguin anunciar legalment en plataformes digitals.

## VIII

Aquest Reial decret s'adequa als principis de bona regulació que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Es compleixen els principis de necessitat i eficàcia en la mesura que ha finalitzat la vigència del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025 i aquest Pla el substitueix i el millora, amb la millora i l'actualització necessàries en resposta a la realitat actual, i queda identificada degudament la necessitat que es cobreix mitjançant l'aprovació d'aquest Pla en els paràgrafs anteriors, així com l'eficàcia de les mesures proposades.

També es compleixen els principis de proporcionalitat i seguretat jurídica en incorporar mesures congruents amb l'ordenament jurídic, aplicables de manera immediata en alguns casos i gradual en d'altres, i en quanties proporcionals als desajustos que es pretenen solucionar, a la vulnerabilitat que es pretén defugir i a l'impuls de l'oferta d'habitatge.

El principi de proporcionalitat es manifesta en una regulació que és imprescindible per atendre la necessitat actual d'habitatge a Espanya, sense que es generi cap restricció ni obligació que pugui afectar aquest principi.

El principi de seguretat jurídica es garanteix amb la coherència amb la resta de l'ordenament jurídic, nacional i de la Unió Europea, i genera un marc estable, previsible, integrat, clar i de certesa, que en facilita el coneixement i la comprensió i, en conseqüència, l'actuació i la presa de decisions en aquest aspecte.

Quant al principi de transparència, es constata a través dels objectius de la norma que recullen aquest preàmbul i la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu preceptiva, així com en dur a terme el tràmit preceptiu i previ d'informació i audiència pública.

Finalment, respecte del principi d'eficiència, s'ha d'assenyalar que els continguts de la norma no impliquen càrregues administratives noves ni la generació de costos addicionals no exigibles, o estructures i procediments duplicats o innecessaris.

## IX

Aquest Reial decret s'aprova a l'empara del que disposa l'article 149.1.13a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

A més, es dicta a l'empara de la disposició final vuitena de la Llei 12/2023, de 24 de maig.

La norma l'ha elaborat i tramitat el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, i s'han valorat les aportacions que han efectuat les comunitats autònomes, la Federació Espanyola de Municipis i Províncies i les entitats, les associacions i les persones en general, durant el tràmit d'informació i audiència pública, així com les observacions formulades en els informes dels ministeris d'Hisenda; Economia, Comerç i Empresa; Interior; Indústria i Turisme; Presidència, Justícia i Relacions amb les Corts; Política Territorial i Memòria Democràtica; per a la Transició Ecològica i el Repte Demogràfic; Drets Socials, Consum i Agenda 2030; Inclusió, Seguretat Social i Migracions; Igualtat, i Joventut i Infància. Igualment, s'han sol·licitat l'informe competencial del Ministeri de Política Territorial i Memòria Democràtica, així com l'informe de l'Oficina de Coordinació i Qualitat Normativa, i s'han sotmès a l'aprovació prèvia del ministre per a la Transformació Digital i de la Funció Pública. Finalment, d'acord amb l'article 22.3 de la Llei orgànica 3/1980, de 22 d'abril, del Consell d'Estat, s'ha sol·licitat el dictamen de l'òrgan consultiu suprem esmentat.

A més, s'ha sotmès a un informe de la Comissió Delegada del Govern per a Afers Econòmics.

En virtut d'això, a proposta de la ministra d'Habitatge i Agenda Urbana, amb l'aprovació prèvia del ministre per a la Transformació Digital i de la Funció Pública, d'acord amb el Consell d'Estat, i després de la deliberació del Consell de Ministres en la reunió del dia 21 d'abril de 2026,

DISPOSO:

CAPÍTOL I

### Disposicions generals

Article 1. *Objecte, règim jurídic i àmbit territorial d'aplicació.*

1. Aquest Reial decret té per objecte regular el Pla estatal d'habitatge 2026-2030 (d'ara endavant, el Pla) pel que fa als instruments de finançament i als ajuts que han d'implementar les administracions autonòmiques i les ciutats de Ceuta i Melilla per afavorir l'accés a l'habitatge, promogut per l'Estat, com a desplegament del que estableixen els articles 23 i 24 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

2. Les aportacions que preveu aquest Pla es destinen a fomentar l'increment de l'oferta d'habitatge social, protegit i assequible, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i la renovació urbanes i rurals, i a facilitar l'accés a l'habitatge, especialment de les persones joves, amb l'objectiu de reduir el seu esforç financer i l'edat d'emancipació.

En concret, s'articulen ajuts per a:

a) L'increment de l'oferta d'habitatge públic i d'habitatge protegit de manera permanent, i per al foment d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, d'allotjaments, d'edificis o complexos d'habitatges intergeneracionals i de solucions residencials dissenyades entorn de la interrelació de les persones.

b) La garantia de la seguretat i l'accessibilitat, així com per a la millora de l'habitabilitat, la sostenibilitat, la circularitat i l'eficiència energètica del parc d'habitatges i per a la regeneració i la renovació urbanes i rurals.

c) Les persones amb menys recursos, les víctimes de violència de gènere, de violència sexual o de tràfic o d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals i monoparentals femenines, les famílies vulnerables amb persones menors d'edat a càrrec, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, d'infrahabitatge i en emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables per al lloguer d'habitatge habitual.

d) Els joves amb ajuts específics al lloguer per a la seva emancipació, a la compra en municipis i nuclis de població de 10.000 habitants o menys i al lloguer amb opció de compra d'habitatge amb règim de protecció permanent.

3. La concessió de les subvencions es regeix pel que disposen aquest Reial decret i les disposicions que es puguin dictar en el seu desplegament o execució, així com pel que estableixen la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, el reglament que la desplega i la normativa autonòmica que, en cada cas, sigui aplicable.

4. Els convenis que s'han de subscriure per al desplegament del Pla s'han d'ajustar, en tot cas, al que disposa el títol preliminar, capítol VI, de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

5. El Pla s'aplica en totes les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla que així ho vulguin mitjançant la formalització de l'acord corresponent a través del conveni a què es refereix l'article 4, i, si escau, la conformitat a la resolució de l'article 6.4, a excepció del País Basc i Navarra.

## Article 2. Objectius del Pla.

De conformitat amb l'article 24.1 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, aquest Pla es concep com un dels instruments principals de l'Estat en la política d'habitatge.

De conformitat amb l'apartat 2 del mateix article, el Pla, sota la premissa de la consideració permanent de la funció social de l'habitatge, dona suport de manera prioritària a les actuacions següents:

a) Les que fomentin l'ocupació racional i eficient del patrimoni residencial i del sòl.

b) La conservació, el manteniment, la rehabilitació i la millora dels habitatges que estiguin destinats o s'hagin de destinar a residència habitual, així com la regeneració i la renovació del seu entorn construït, i afavoreix enfocaments integrals que garanteixin l'accessibilitat universal.

c) Les actuacions necessàries per a la creació, l'ampliació i la gestió dels parcs públics d'habitatge, tant derivades de la construcció nova com de la rehabilitació, orientats prioritàriament a atendre la necessitat d'habitatge de la majoria social d'aquest país, amb una atenció especial a les zones de mercat residencial tensionat declarades. Això amb l'objectiu addicional d'impulsar el percentatge de parc públic d'habitatge a Espanya a la mitjana europea.

d) La construcció i la rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, si bé fomentant que la protecció corresponent sigui permanent.

e) La promoció de modalitats noves d'habitatge i de desenvolupament urbà i rural que s'adaptin a les necessitats socials, així com les actuacions destinades a afavorir l'accés de la ciutadania a un habitatge sotmès a algun règim de protecció pública amb protecció permanent, incloent-hi la promoció de mecanismes publicoprivats.

f) Les actuacions encaminades a afavorir l'accés a l'habitatge de les persones joves amb una atenció especial a facilitar-ne l'emancipació, amb la reducció de l'edat i la taxa d'esforç, incloent-hi fórmules d'accés estable com les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús, així com a garantir un habitatge digne i adequat per a persones en situació de més vulnerabilitat social, barraquisme, infrahabitatge o en emergència d'habitatge. En tot cas, considerant els ingressos de les unitats familiars corresponents i, per tant, l'esforç financer de les famílies i les joves per a aquest accés.

g) Les actuacions dirigides a fer efectiu el principi d'igualtat entre dones i homes en matèria d'accés a l'habitatge, mitjançant l'adopció de mesures específiques a favor de les famílies monoparentals i monoparentals femenines i de les víctimes de violència de gènere i de violència sexual, atenent la seva situació especial de vulnerabilitat.

h) El foment de l'oferta d'habitatge suficient i adequat, amb l'objecte de revertir la dificultat en l'accés a l'habitatge, especialment en les zones de mercat residencial tensionat declarades.

Són, doncs, objectius del Pla l'increment de l'oferta d'habitatge públic i protegit amb protecció permanent, el foment de la rehabilitació edificatòria i la regeneració i la renovació urbanes i rurals i l'ajut a les persones demandants d'habitatge, especialment a les persones amb menys recursos, i incorpora de manera transversal la perspectiva de gènere i el principi d'igualtat de tracte i no-discriminació. També són objectius l'impuls per solucionar la problemàtica les zones de mercat residencial tensionat, garantir la protecció permanent dels habitatges protegits que es financin amb fons estatals, l'impuls a la industrialització avançada en l'edificació d'habitatges, la col·laboració amb els objectius del repte demogràfic amb una atenció especial a l'àmbit rural i l'atenció especial a l'accés a l'habitatge dels joves, així com la prevenció de les situacions de segregació residencial per motius d'origen racial o ètnic.

### Article 3. *Actuacions objecte de subvenció i línies de finançament.*

Són subvencionables les actuacions que s'emmarquin en alguna de les línies següents, sempre que compleixin els requisits que s'exigeixen per a l'ajut corresponent i dins de les disponibilitats pressupostàries existents:

1. Línia de finançament d'ajuts per fomentar l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible.

Aquesta línia articula els ajuts a l'adquisició d'habitatges per incrementar el parc públic o a l'adquisició per les organitzacions sense ànim de lucre o de lucre limitat especialitzades en habitatge, que s'hagin de destinar al lloguer o la cessió en ús; a la promoció directa d'habitatges, sobre sòl públic, perquè es destinin al lloguer social o assequible o a la venda per contribuir al repte demogràfic; a la promoció d'habitatges mitjançant la col·laboració publicoprivada perquè es destinin al lloguer social o assequible; a la gestió i l'explotació públiques d'habitatges sobre sòl de titularitat pública o privada destinats al lloguer social o assequible, a través de la col·laboració publicoprivada, mitjançant la cessió d'ús a una administració o organisme públic, competent en matèria d'habitatge, per a la seva gestió durant un termini mínim de 50 anys; a la promoció d'habitatges en sòl privat amb algun règim de protecció pública, amb protecció permanent; al foment de l'habitatge cooperatiu, d'allotjaments i de solucions residencials dissenyades entorn de la interrelació de les persones, destinades a l'arrendament, a la cessió en ús o al gaudi temporal en qualsevol règim admès en dret, ja sigui de titularitat pública o privada; al foment de posar a disposició de les comunitats autònomes i els ajuntaments habitatges per al seu lloguer com a habitatge assequible o social, i al desenvolupament i la urbanització de sòl.

2. Línia de finançament d'ajuts per fomentar la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat i la renovació urbana i rural.

Aquesta línia articula ajuts a la regeneració i la renovació urbanes i rurals; a la rehabilitació integral d'edificis d'habitatges; a la rehabilitació d'habitatges; a la rehabilitació d'habitatges buits que s'hagin de destinar al lloguer social o assequible, i addicionals a la rehabilitació d'habitatges en edificis amb diferents nivells de protecció patrimonial.

3. Línia de finançament d'ajuts per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves.

Aquesta línia articula ajuts al lloguer d'habitatges; a les víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic i d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals i monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables; al lloguer per a l'emancipació de les persones joves; a la compra o l'autopromoció en els municipis de 10.000 habitants o menys per a l'emancipació de les persones joves, i a les persones joves per al lloguer amb opció de compra o dret de compra d'habitatges protegits amb protecció permanent.

*Article 4. Convenis del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana amb les comunitats autònomes i amb les ciutats de Ceuta i Melilla.*

1. El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla que ho vulguin han de subscriure convenis per a l'execució del Pla.

2. Els convenis han de recollir, amb caràcter general, els aspectes que preveuen l'article 16 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, i l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, i necessàriament:

a) L'estimació dels objectius que s'han d'assolir en cadascuna de les tres línies a què es refereix l'article 3, així com la fixació d'indicadors per determinar-ne el compliment.

b) La previsió dels recursos financers que ha d'aportar, en cada anualitat, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

c) La previsió dels recursos financers que han d'aportar, en cada anualitat, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

d) Els compromisos en matèria de gestió del Pla que assumeix cada Administració per a la seva execució.

e) Els mecanismes de seguiment, control i avaluació de les actuacions, i de comunicació i informació entre ambdues administracions, tal com determina l'article 154.

f) La creació de la Comissió de Seguiment corresponent, que s'ha de correspondre amb la Comissió Bilateral d'Habitatge i Sòl de l'article 152.c).

g) Les obligacions concretes referides a la promoció, la publicitat i la informació de les actuacions del Pla i la documentació facilitada a les seves beneficiàries, en els termes que preveu l'article 153.

*Article 5. Gestió, tramitació i resolució de concessió dels ajuts.*

Correspon als òrgans competents de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla la tramitació i la resolució dels procediments de concessió i pagament dels ajuts del Pla, així com la gestió de l'abonament de les subvencions un cop aquestes administracions hagin reconegut el dret de les persones beneficiàries a obtenir-les dins de les condicions i els límits que estableixi cada línia, i segons el que especifiquin les resolucions de transferència i els convenis que es formalitzin.

## Article 6. *Finançament del Pla.*

1. El Consell de Ministres, a iniciativa del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, ha d'autoritzar les quanties màximes de la despesa estatal que poden arribar a assolir les subvencions del Pla, en conjunt i per anualitats.

2. El finançament de les actuacions objecte del Pla s'ha d'efectuar amb les dotacions que es consignin en els pressupostos generals de l'Estat de cada any en la partida 25.09.261N.753 «Subvencions estatals. Plans d'habitatge» o en la que la substitueixi. Això no obstant, si durant la vigència del Pla es generés finançament d'altres fonts, s'habilitaria de conformitat amb el procediment legal o reglamentari que fos procedent.

3. Els recursos per als ajuts del Pla s'han de distribuir entre les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla de conformitat amb el que s'acordi en la Conferència Sectorial corresponent, a proposta del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i convocada a aquest efecte pel seu titular.

4. El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha de transferir a les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta o Melilla l'import per a les subvencions en la forma i els terminis que prevegi el conveni corresponent.

Això no obstant, els fons estatals corresponents a l'exercici 2026 es poden transferir mitjançant una resolució de la persona titular del Ministeri. En aquest cas:

a) Les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla han de donar conformitat expressa al contingut de la resolució i a la recepció dels fons abans que es faci la transferència.

b) La resolució ha de reflectir que la Comissió de Seguiment ha de ser la mateixa que la del conveni corresponent, i, per tant, s'hi apliquen les mateixes competències i capacitats.

5. En l'exercici 2026, les transferències dels fons estatals no estan condicionades al fet que les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla cofinancin el Pla.

En cada exercici, del 2027 al 2030, tots dos inclosos, les transferències dels fons estatals estan condicionades al fet que les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla cofinancin el Pla juntament amb el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana de manera que, en conjunt, el finançament del Pla sigui en un 60% a càrrec del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i en un 40% a càrrec de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

En cas que el cofinançament d'alguna comunitat autònoma, la ciutat de Ceuta o la ciutat de Melilla sigui inferior a aquest 40%, el compromís del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana s'ha de reduir proporcionalment.

6. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, així com les entitats locals, poden fer altres aportacions complementàries en cada exercici per a actuacions del Pla.

## Article 7. *Distribució del finançament entre les línies del Pla.*

1. En cadascun dels convenis que, per a l'execució del Pla, subscriuguin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla s'ha d'establir una distribució inicial del finançament per línies, ajuts i anys.

2. El 40% del finançament total, estatal més autonòmic, com a mínim, s'ha de destinar en cada anualitat a la línia de finançament per a l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible, i s'hi exclou l'ajut al desenvolupament i la urbanització de sòl de la secció 8a del capítol II. El 30% s'ha de destinar en cada anualitat a la línia de finançament d'ajuts per al foment de la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat i la renovació urbana i rural, així com a l'ajut al desenvolupament i la urbanització de sòl esmentat. El 30% restant s'ha de destinar a la línia d'ajuts per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves.

En tot cas, el finançament de l'ajut al desenvolupament i la urbanització de sòl de la secció 8a del capítol II no pot superar el 2,5% del finançament total, estatal més autonòmic, en cada anualitat.

3. Mitjançant un acord motivat de la Comissió de Seguiment del conveni corresponent entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla es poden modificar els percentatges anteriors, sempre que el 40% es destini, com a mínim, a la línia de finançament per a l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible, i s'hi exclou l'ajut al desenvolupament i la urbanització de sòl de la secció 8a del capítol II.

4. Mitjançant un acord motivat de la Comissió de Seguiment es pot modificar la distribució entre els diferents ajuts dins de cada línia, en qualsevol moment, i adaptar-la a la demanda de cada tipus d'ajut, a fi d'optimitzar l'aplicació dels recursos disponibles.

5. Mitjançant un acord motivat de la Comissió de Seguiment es poden modificar l'obligació de destinar anualment el 40% a la línia de finançament per a l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible, exclos l'ajut al desenvolupament i la urbanització de sòl de la secció 8a del capítol II, pel manteniment d'aquesta obligació, no anualment, sinó computant anualment el de l'any corresponent més l'acumulat d'anys anteriors.

6. L'import total del compromís financer que adquireixi el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana per a cada anualitat en el conveni no es pot incrementar en cap cas.

#### Article 8. *Persones beneficiàries.*

1. Aquest Pla determina, per a cadascun dels ajuts de les línies de finançament a què es refereix l'article 3, les persones beneficiàries de les subvencions.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden establir requisits addicionals en les línies de finançament que així ho considerin i que les persones beneficiàries han de complir.

2. Són aplicables les regles de caràcter general següents:

a) Quan les persones beneficiàries siguin persones físiques, han de posseir la nacionalitat espanyola, o la d'algun dels estats membres de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, Suïssa, o el parentiu que determini la normativa que sigui aplicable. En el cas dels estrangers no comunitaris, han de tenir residència legal a Espanya. Quan siguin persones jurídiques, han d'acreditar o declarar expressament en la seva sol·licitud que estan constituïdes degudament, segons la normativa que els sigui aplicable. En el cas d'entitats que no tinguin personalitat jurídica pròpia, s'han de fer constar expressament els compromisos d'execució assumits per cada membre de l'agrupació, així com l'import de la subvenció que s'ha d'aplicar per cadascun.

b) Als efectes de la valoració dels ingressos per obtenir ajuts per les persones físiques, la sol·licitud comporta l'autorització expressa per recaptar de l'Agència Estatal d'Administració Tributària la informació de l'impost sobre la renda de les persones físiques. En cas que es manifesti oposició expressa a la consulta de dades amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, s'ha d'aportar un certificat de renda de l'exercici més recent, amb un codi segur de verificació, que hagi expedit aquest organisme. La quantia resultant s'ha de convertir en nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM), referit a 14 pagues, en vigor durant el període a què es refereixin els ingressos avaluats.

c) Les persones beneficiàries dels ajuts de les diferents línies estan obligades a comunicar immediatament, fins i tot durant la tramitació de la sol·licitud, a l'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que estigui fent aquesta tramitació o que li hagi reconegut l'ajut, qualsevol modificació de les condicions que puguin motivar o hagin motivat aquest reconeixement i que pugui determinar la pèrdua sobrevinguda del dret a l'ajut. No comunicar aquestes modificacions és causa suficient per iniciar un expedient de reintegrament de les quantitats que s'hagin pogut cobrar indegudament.

3. En la sol·licitud d'ajuts s'ha d'incloure expressament l'autorització de la persona sol·licitant a l'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla per reclamar tota la informació necessària, en particular la de caràcter tributari, en els termes que preveu la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, o econòmica que sigui pertinent legalment per acreditar el compliment dels requisits en el marc de la col·laboració que s'estableixi amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, la Direcció General del Cadastre, les entitats gestores de la Seguretat Social i altres administracions públiques competents. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla no poden cedir a tercers la informació de caràcter tributari o econòmic rebuda.

En tot cas, les persones beneficiàries han d'estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i davant la Seguretat Social de conformitat amb el que disposen els articles 13 i 14 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, la qual cosa s'ha d'acreditar de conformitat amb el que estableix l'article 22 del Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, aprovat pel Reial decret 887/2006, de 21 de juliol.

4. L'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla ha de reconèixer els ajuts que es regulen en les línies de finançament d'aquest Reial decret, tenint en compte les preferències que siguin aplicables segons el que disposen aquest Reial decret i la normativa específica sobre sectors preferents que en cada cas pugui ser aplicable, així com les preferències addicionals que respectin les anteriors i que pugui establir cada comunitat autònoma o ciutat de Ceuta o la de Melilla.

5. No poden obtenir la condició de persona beneficiària d'aquests ajuts els qui incorrin en alguna de les circumstàncies que preveu l'article 13 de la Llei 38/2003, amb l'única excepció del compliment del que regula la lletra e) de l'apartat 2 de l'article 13 esmentat, que es pot exceptuar, en les convocatòries o les resolucions que facin les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, en la línia de finançament a les víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals i monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables. Tampoc no poden obtenir la condició de persona beneficiària els qui hagin estat subjectes d'una revocació, per l'òrgan competent d'alguna comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, d'alguns dels ajuts que preveu aquest Pla o el Pla estatal d'habitatge anterior per incompliment o causa imputable al sol·licitant.

#### Article 9. *Entitats col·laboradores i proveïdores socials d'habitatge.*

1. L'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla pot actuar a través d'una o diverses entitats col·laboradores que han de dur a terme les actuacions que se'ls encomanin, incloent-hi la transferència o el lliurament dels fons públics a les persones beneficiàries. Aquests fons mai no es poden considerar integrants del patrimoni de l'entitat col·laboradora.

En cap cas no poden ser destinatàries de la informació tributària les entitats col·laboradores a què es refereix aquest article quan no tinguin la consideració d'Administració pública o aquesta condició de conformitat amb l'article 2.3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre.

Quan la persona interessada autoritzi la cessió d'informació, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla no poden cedir a tercers la informació de caràcter tributari o econòmica rebuda. La comprovació del compliment dels requisits exigits per al reconeixement d'aquests ajuts, quan es dugui a terme sobre la base de la informació recaptada de l'Administració tributària, l'ha de fer directament l'Administració pública que consti en la sol·licitud com a autoritzada per accedir a la informació tributària referida a la sol·licitant.

2. Poden actuar com a entitats col·laboradores en la gestió dels ajuts d'aquest Pla:
  - a) Els organismes públics i altres entitats i corporacions de dret públic.
  - b) Les empreses públiques i les societats mercantils participades íntegrament o majoritàriament per les administracions públiques.
  - c) Les associacions a què es refereix la disposició addicional cinquena de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
  - d) Les entitats proveïdores o promotores socials d'habitatge, les organitzacions no governamentals, les associacions representatives de l'economia social i altres entitats privades sense ànim de lucre o de lucre limitat, especialment les que duguin a terme la seva activitat entre sectors vulnerables mereixedors d'una protecció especial, tal com recullen la Llei 5/2011, de 29 de març, d'economia social, i la Llei 43/2015, de 9 d'octubre, del tercer sector d'acció social, i les entitats mediadores socials que detalla la Resolució de 2 de febrer de 2021, de la Secretaria d'Estat de Drets Socials, per la qual es publica la llista de les entitats del tercer sector que tenen la consideració de mediadors socials col·laboradors de l'Administració General de l'Estat, als efectes de les acreditacions dels requisits que donen dret al reconeixement de la condició de consumidor vulnerable o vulnerable greu, d'acord amb el Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports, així com les que estiguin inscrites en el Registre de Mediadors Socials de l'Ingrés Mínim Vital.
  - e) Les entitats de crèdit i qualssevol altres societats o entitats privades la col·laboració de les quals consideri necessària l'Administració que reconegui els ajuts i en quedi prou garantida la neutralitat i l'objectivitat en el procés.

La consideració d'entitats proveïdores o promotores socials d'habitatge es pot fer de conformitat amb la regulació autonòmica corresponent.

Les administracions i altres entitats públiques poden establir acords de manera directa amb les entitats proveïdores o promotores socials d'habitatge per a la gestió o el desplegament dels seus programes d'habitatge social, fins i tot per a l'adjudicació o la cessió directa d'immobles o drets sobre aquests.

#### Article 10. *Agents i gestors de la rehabilitació.*

1. S'entén per agent o gestor de la rehabilitació la persona física o jurídica o l'entitat pública o privada que pugui dur a terme actuacions d'impuls, seguiment, gestió i percepció d'ajuts públics, mitjançant mecanismes de cessió del dret de cobrament o similars, accés al finançament, elaboració de documentació o projectes tècnics o altres actuacions necessàries per dur a terme les actuacions de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes o rurals que puguin ser objecte de finançament a través d'alguna de les línies que recull aquest Reial decret.

2. L'actuació d'aquests agents i gestors exigeix que aportin un document que acrediti l'acord amb la propietat, la comunitat de propietaris, l'agrupació de comunitats de propietaris o l'associació de veïns, que els faculti i autoritzi a actuar com a tals.

3. En tot cas, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden determinar les funcions concretes dels agents i els gestors de la rehabilitació.

#### Article 11. *Coordinació i cooperació amb línies d'ajut o programes que estableixin les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.*

Mitjançant un acord motivat de la Comissió de Seguiment del conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, es pot destinar una part del finançament estatal i autonòmic d'aquest Pla a programes d'ajut autonòmics l'objecte dels quals sigui similar al de qualsevol dels ajuts que inclouen les línies que defineix aquest Reial decret.

Aquestes possibilitats han de respectar el repartiment que estableix l'article 7 entre les tres línies de finançament que estableix l'article 3, apartats 1, 2 i 3.

## Article 12. *Industrialització avançada en la construcció d'habitatges.*

1. D'acord amb el Projecte estratègic per a la recuperació i la transformació econòmica (PERTE) de la industrialització de l'habitatge, aprovat per l'Acord del Consell de Ministres de 6 de maig de 2025, el concepte d'industrialització avançada en la construcció es refereix a l'ús de processos industrials, automatització i tecnologia en el sector de la construcció, amb l'objectiu d'aconseguir la màxima eficiència en tot el procés constructiu. Per fer-ho, es basa en el principi de col·laboració entre els agents i s'instrumenta mitjançant sistemes constructius compatibles, fàcilment acoblables mecànicament en l'obra o en emplaçaments intermedis, que ofereixin una matriu suficient d'elements combinables en un concepte d'industrialització oberta de conformitat amb els principis de qualitat, sostenibilitat, circularitat i durabilitat.

2. L'acreditació que l'actuació de construcció d'habitatges té un nivell avançat d'industrialització s'ha de fer mitjançant l'informe que així ho justifiqui de l'arquitecte director de conformitat amb el que defineix l'apartat primer d'aquest article. A més, té com a requisit l'ús de la metodologia *Building Information Modeling* (BIM) en tot el procés, aspecte que s'ha de recollir expressament en l'informe referit de l'arquitecte director.

## Article 13. *Qualitat de l'arquitectura.*

1. En consonància amb els principis que recull la Llei 9/2022, de 14 de juny, de qualitat de l'arquitectura, i d'acord amb l'article 183.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, tenen la consideració de projectes arquitectònics d'especial complexitat la promoció d'habitatges de nova planta o gran rehabilitació objecte d'aquest Reial decret, per reunir les característiques tècniques, mediambientals i funcionals especials que justifiquen l'aplicació del procediment de contractació que regulen els articles 183 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, als efectes de la concessió dels ajuts que conté la línia de finançament d'ajuts per fomentar l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible.

No és exigible l'aplicació d'aquest procediment si, en la data d'entrada en vigor esmentada d'aquest Reial decret, el projecte bàsic ja estava redactat, o s'havia iniciat la tramitació administrativa corresponent i se'n deriven compromisos o obligacions amb altres administracions o tercers. Tampoc no és exigible quan els projectes els redactin d'ofici arquitectes, en la seva condició de personal propi de les empreses o les entitats públiques, per construir habitatge públic sobre sòl de la seva titularitat.

En cas que s'opti per una licitació conjunta de projecte i obra, s'ha d'incloure entre els criteris de valoració per a l'adjudicació la qualitat de l'arquitectura de conformitat amb els criteris de l'article 4 de la Llei 9/2022, de 14 de juny, amb una ponderació, almenys, del 30% del total.

2. La promoció d'habitatges, mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada, perquè es destinin al lloguer social o assequible, a què es refereixen l'article 33 i següents, només pot obtenir els ajuts corresponents, els quals quantifica l'article 38, si en la licitació corresponent s'inclou, entre els criteris de valoració per a l'adjudicació, la qualitat de l'arquitectura de conformitat amb els criteris de l'article 4 de la Llei 9/2022, de 14 de juny, amb una ponderació, almenys, del 30% del total.

## CAPÍTOL II

### **Línia de finançament d'ajuts per fomentar l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible**

*Secció 1a Ajut a l'adquisició d'habitatges per incrementar el parc públic o a l'adquisició per les organitzacions sense ànim de lucre o de lucre limitat especialitzades en habitatge, que s'hagin de destinar al lloguer o la cessió en ús*

#### Article 14. *Objecte de l'ajut.*

L'objecte d'aquest ajut és l'adquisició d'habitatges per les comunitats autònomes, les administracions locals i les entitats públiques vinculades o dependents, així com per organitzacions sense ànim de lucre o de lucre limitat especialitzades en habitatge, per destinar-los al lloguer o la cessió en ús assequible o social.

#### Article 15. *Requisits dels habitatges.*

1. Poden obtenir finançament amb càrrec a aquest ajut els habitatges adquirits, de manera individualitzada o en bloc, per alguna de les persones beneficiàries, les quals defineix l'article 16, que s'hagin de destinar al lloguer o la cessió en ús durant un termini mínim, en tots dos casos, de 50 anys.

2. La destinació per un termini d'almenys 50 anys a l'arrendament o a la cessió en ús ha de constar, en tot cas, en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

Aquest termini s'ha de computar des de la data d'adquisició de cada habitatge.

3. En el cas d'adquisició per les comunitats autònomes, les administracions locals o les entitats públiques vinculades o dependents, està condicionada al fet que els habitatges tinguin o se sol·liciti un règim de protecció permanent, que ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat. En el cas d'adquisició per organitzacions sense ànim de lucre o de lucre limitat especialitzades en habitatge, està condicionada al fet que les transmissions futures respectin el dret de tempteig i retracte a favor de la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, les entitats públiques vinculades o dependents competents en matèria d'habitatge o les entitats socials proveïdores d'habitatge. A aquests efectes, aquest dret ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat i s'ha de mantenir en les transmissions subsegüents.

4. Els habitatges han d'estar en condicions de ser habitats. Si perquè estiguin en aquestes condicions és necessari, es poden finançar les obres corresponents d'habitabilitat, adequació o accessibilitat amb ajuts d'aquesta línia de conformitat amb les limitacions que estableix l'article 19.

#### Article 16. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries de l'ajut les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, així com les empreses públiques o publicoprivades i les societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques o en les quals es garanteixi la permanència i el control de les administracions públiques en almenys el 50 per cent del capital.

Així mateix, poden ser beneficiàries de l'ajut les fundacions, totes les entitats de l'economia social i les seves associacions, les empreses qualificades com a promotor social per la comunitat autònoma on s'ubiqui l'habitatge, les entitats proveïdores socials d'habitatge, les societats cooperatives, incloses en règim de cessió d'ús, ja siguin d'habitatge, de consum o integrals d'habitatge i consum, les entitats que recull la Llei 43/2015, de 9 d'octubre, especialitzades en habitatge, i les associacions declarades d'utilitat pública i les associacions a què es refereix la disposició addicional cinquena de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, sempre que actuïn sense ànim de lucre.

## Article 17. *Accés a l'ajut.*

1. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió d'aquest ajut, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes.

2. Les subvencions corresponents a aquests ajuts també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

3. L'adjudicació directa dels ajuts es pot reconèixer a favor de la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla amb una norma prèvia de rang reglamentari o legal desplegada per aquestes o un acord de l'òrgan de govern que ho habiliti.

## Article 18. *Gestió.*

1. El finançament d'aquest ajut requereix la subscripció d'un acord en el si de les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. Aquest acord també l'ha de subscriure, llevat del cas de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'ajuntament o l'Administració local corresponent.

El poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes sempre que es tracti d'actuacions promogudes directament per la mateixa comunitat autònoma sense participació del municipi o quan les comunitats autònomes assumeixin la responsabilitat de la conformitat de l'ajuntament o l'entitat local corresponent, llevat que aquest ajuntament o entitat local participin en el finançament de l'actuació, cas en què l'acord també l'han de subscriure obligatòriament aquests.

2. Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana la previsió de l'adquisició acompanyada d'una memòria programa que la defineixi en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

## Article 19. *Quantia de l'ajut.*

Els adquirents d'habitatges destinats al lloguer o la cessió en ús poden obtenir un ajut igual o inferior al 70% del preu o el cost d'adquisició, inclosos els tributs, les despeses de notaria i registre i qualsevol altra despesa inherent a l'adquisició. Aquest percentatge pot ser igual o inferior al 85% si l'adquisició es produeix en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig.

Adicionalment i en cas que siguin necessàries petites obres d'adequació o accessibilitat, poden rebre un ajut igual o inferior a 12.000 euros per habitatge amb el qual poden sufragar fins al 80% d'aquestes, incloses les despeses professionals i els tributs, sempre que constin acreditats degudament.

La quantia de l'ajut es pot modificar mitjançant un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

Els ajuts a què es refereix aquest article són compatibles amb qualsevol altra subvenció pública concedida per al mateix objecte, llevat de les regulades en plans estatals d'habitatge anteriors. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

## Article 20. *Limitació del preu del lloguer o de la cessió en ús.*

1. El preu del lloguer o de la cessió en ús dels habitatges ha de ser proporcional a la seva superfície útil. Durant el primer any de vigència d'aquest Reial decret no pot superar l'import de 8 euros mensuals per metre quadrat de superfície útil d'habitatge,

més, si escau, un 60% d'aquesta quantia per metre quadrat de superfície útil de plaça de garatge, de traster o de qualsevol altra superfície addicional annexa a l'habitatge sense incloure-hi, en cap cas, superfícies d'elements comuns.

El lliandar del preu del lloguer o de la cessió en ús que regula aquest article es pot modificar mitjançant un acord motivat adoptat pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

2. Aquest lliandar del preu del lloguer o de la cessió en ús ha de figurar en la resolució de concessió de l'ajut i s'ha d'actualitzar anualment de conformitat amb l'«índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge», llevat que sigui aplicable una regulació autonòmica, a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret. En cas de modificació de conformitat amb el paràgraf anterior, aquesta actualització anual s'ha de fer des de la data de l'acord.

3. El lliandar del preu de lloguer o de la cessió en ús s'ha d'aplicar en el moment de subscriure el contracte d'arrendament o de cessió corresponent. En aquest contracte s'ha de concretar l'actualització del preu de conformitat amb la legislació específica aplicable.

4. L'arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que li correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i satisfaci l'arrendador, així com les altres repercussions que autoritzi la legislació aplicable.

Així mateix, el cedent pot percebre, a més del preu inicial o revisat que s'acordi, el cost real dels serveis de què gaudeixi el cessionari i satisfaci el cedent, així com les despeses de comunitat i tributs, també satisfets pel cedent, la repercussió dels quals s'acordi en la cessió en ús.

#### Article 21. *Pagament de l'ajut.*

L'abonament de l'ajut a la beneficiària es pot fer d'una sola vegada i abans de l'adquisició de l'habitatge, si bé expressament condicionat a la seva formalització en una escriptura pública i inscripció en el Registre de la Propietat. La formalització s'ha de produir en el termini màxim de dotze mesos des de la recepció de l'ajut, i la inscripció en el Registre de la Propietat en el termini màxim de nou mesos des d'aquesta formalització. Aquests terminis es poden modificar de manera motivada en la Comissió de Seguiment del conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

En cas que una part o la totalitat de l'ajut s'aboni després de la formalització i la inscripció esmentades, s'ha d'abonar en el termini màxim de tres mesos des de la inscripció esmentada.

La no-inscripció en el Registre de la Propietat de l'habitatge adquirit impossibilita l'abonament de l'ajut i en pot comportar la pèrdua i, si escau, comporta una causa de reintegrament.

#### Article 22. *Persones arrendatàries i cessionàries.*

1. Els habitatges finançats amb aquest ajut només es poden destinar a persones els ingressos anuals de les quals, inclosos els de totes les persones que constitueixin la unitat de convivència, siguin iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM en el moment de subscriure el contracte d'arrendament o de cessió en ús corresponent o a entitats col·laboradores en la gestió d'ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada. El lliandar ha de ser 5,5 vegades l'IPREM si es tracta de persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o d'una família nombrosa de categoria general, monoparental o monoparental femenina, i 6 vegades l'IPREM quan es tracti de famílies nombroses de categoria especial o persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%.

2. Aquesta limitació es pot modificar per un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni.

3. En el cas de destinar els habitatges a projectes socials, l'establiment de les condicions d'ús per part dels llogaters i llogateres finals es pot formar sota qualsevol fórmula admesa en dret per a l'ús i el gaudi legal d'un habitatge o una habitació.

*Secció 2a Ajut a la promoció directa d'habitatges, sobre sòl públic, perquè es destinin al lloguer social o assequible o a la venda per contribuir al repte demogràfic*

*Article 23. Objecte de l'ajut.*

1. Aquest ajut té per objecte fomentar la promoció directa d'habitatges sobre sòl públic per les administracions públiques o per les entitats públiques vinculades o dependents que tinguin com a destinació el lloguer o la cessió en ús assequible o social, incloent-hi el cas de rehabilitació d'un edifici existent prèviament.

2. En els municipis o els nuclis de població de 10.000 habitants o menys, i amb l'objecte de contribuir al repte demogràfic mitjançant la implantació de població, es poden destinar a la venda, sempre que tinguin un nivell de protecció permanent.

*Article 24. Requisits dels habitatges.*

1. Poden obtenir finançament, amb càrrec a aquest ajut, les promocions d'habitatges sobre sòl públic, fins i tot si procedeixen de la represa d'actuacions paralitzades, o provinents de la rehabilitació d'un edifici públic existent que s'hagin de destinar al lloguer o la cessió en ús durant un termini mínim, en tots dos casos, de 50 anys.

2. La destinació per un termini d'almenys 50 anys al lloguer o a la cessió en ús ha de constar, en tot cas, en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

Aquest termini s'ha de computar des de la data de la finalització de les obres acreditada mitjançant un certificat emès per l'arquitecte director, visat degudament en el col·legi professional corresponent.

3. També poden obtenir finançament, amb càrrec a aquest ajut, les promocions d'habitatges sobre sòl públic o provinents de la rehabilitació d'un edifici públic existent que s'hagin de destinar a la venda, sempre que, en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret o de la publicació de la convocatòria corresponent, es localitzin en municipis o nuclis de població de 10.000 habitants o menys.

Mitjançant un acord motivat, sobre la base de l'estructura de població en el territori, de la Comissió de Seguiment del conveni que subscriguin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla per a l'execució del Pla, es pot aplicar aquest ajut als municipis o els nuclis de població amb una població igual o inferior a 20.000 habitants sempre que s'acrediti una evolució de la població i de l'activitat econòmica durant els últims cinc anys, anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret o anteriors a la publicació de la convocatòria corresponent, avalada en xifres oficials publicades per l'Institut Nacional d'Estadística, que fonamenti a criteri de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla la procedència de consolidar població.

4. És un requisit per obtenir finançament amb càrrec a aquests ajuts que els habitatges resultants de la promoció sobre sòl públic o provinents de la rehabilitació d'un edifici públic disposin d'un règim de protecció permanent acordat per la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, que ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

5. Els habitatges de construcció nova que s'acullin a aquests ajuts han de complir els requisits de l'annex I.

## Article 25. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquests ajuts les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, les entitats proveïdores socials d'habitatge, així com les empreses públiques, les publicoprivades i les societats mercantils mixtes que compleixin l'objecte de l'execució d'obres o la prestació de serveis d'interès públic o social.

## Article 26. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió d'aquests ajuts, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes.

Les subvencions corresponents a aquests ajuts també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

L'adjudicació directa dels ajuts es pot reconèixer a favor de la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla amb una norma prèvia de rang reglamentari o legal desplegada per aquestes o un acord de l'òrgan de govern que ho habiliti.

## Article 27. *Gestió.*

1. El finançament d'aquests ajuts requereix la subscripció d'un acord en el si de les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. Aquest acord també l'ha de subscriure, llevat del cas de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'ajuntament o l'Administració local corresponent.

El poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes sempre que es tracti d'actuacions promogudes directament per la mateixa comunitat autònoma sense participació del municipi o quan les comunitats autònomes assumeixin la responsabilitat de la conformitat de l'ajuntament o l'entitat local corresponent, llevat que aquest ajuntament o entitat local participin en el finançament de l'actuació, cas en què l'acord també l'han de subscriure obligatòriament aquests.

2. Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana una memòria programa que defineixi l'actuació en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

## Article 28. *Quantia de l'ajut.*

1. Les persones o les entitats promotores i beneficiàries poden obtenir un ajut directe, proporcional a la superfície útil de cada habitatge, igual o inferior a 1.000 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 70% de la inversió de l'actuació.

La inversió de l'actuació, als efectes de determinar l'ajut d'aquesta línia, està constituïda per totes les despeses inherents a la promoció de què es tracti, inclosos els tributs. S'hi inclou el cost del sòl, de la urbanització i de l'edificació, les despeses generals i les dels informes preceptius, el benefici industrial i qualsevol altra despesa necessària sempre que totes constin acreditades degudament. En el cas d'actuacions de rehabilitació, no s'admet la inclusió del cost del sòl.

2. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, o s'actui en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 1.100 euros

per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 75% de la inversió de l'actuació.

3. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, i s'actui en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 1.200 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 80% de la inversió de l'actuació.

4. Els ajuts es poden incrementar de manera addicional en fins a 8.000 euros per habitatge quan aquest es destini a persones amb una gran dependència o una discapacitat greu i s'hi incorporin sistemes domòtics avançats de control de l'entorn, sistemes de comunicació alternativa o augmentativa i altres tecnologies de suport que fomentin la vida independent.

5. La quantia de l'ajut es pot modificar mitjançant un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

6. Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció pública concedida per al mateix objecte excloses les altres que regula aquest Reial decret. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 29. *Limitació del preu del lloguer o de la cessió en ús.*

1. El preu del lloguer o de la cessió en ús dels habitatges ha de ser proporcional a la seva superfície útil. Durant el primer any de vigència d'aquest Reial decret no pot superar l'import de 8 euros mensuals per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, més, si escau, un 60% d'aquesta quantia per metre quadrat de superfície útil de plaça de garatge, de traster o de qualsevol altra superfície addicional annexa a l'habitatge sense incloure-hi, en cap cas, superfícies d'elements comuns.

El lliandar del preu del lloguer o de la cessió en ús que regula aquest article es pot modificar mitjançant un acord motivat adoptat pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

2. Aquest lliandar del preu del lloguer o de la cessió en ús ha de figurar en la resolució de concessió de l'ajut i s'ha d'actualitzar anualment de conformitat amb l'«índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge», llevat que sigui aplicable una regulació autonòmica, a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret. En cas de modificació de conformitat amb el paràgraf anterior, aquesta actualització anual s'ha de fer des de la data de l'acord.

3. El lliandar del preu de lloguer o de la cessió en ús s'ha d'aplicar en el moment de subscriure el contracte d'arrendament o de cessió corresponent. En aquest contracte s'ha de concretar l'actualització del preu de conformitat amb la legislació específica aplicable.

4. L'arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que li correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i satisfaci l'arrendador, així com les altres repercussions que autoritzi la legislació aplicable.

Així mateix, el cedent pot percebre, a més del preu inicial o revisat que s'acordi, el cost real dels serveis de què gaudeixi el cessionari i satisfaci el cedent, així com les despeses de comunitat i tributs, també satisfets pel cedent, la repercussió dels quals s'acordi en la cessió en ús.

5. En el cas d'habitatges destinats a la venda, el preu màxim ha d'estar determinat per la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla sobre la base del nivell de protecció i de conformitat amb el mòdul corresponent.

## Article 30. *Pagament de l'ajut.*

1. L'abonament de la subvenció a la beneficiària es pot fer mitjançant pagaments a compte o anticipats. En tot cas, abans de l'abonament esmentat, ja sigui total o parcial, la beneficiària de l'actuació ha de tenir:

- a) L'acreditació de la titularitat o de la condició de cessionari del sòl o de l'edifici que s'ha de rehabilitar.
- b) La llicència municipal de l'obra o el document que la substitueixi.
- c) El certificat de l'inici de l'obra.

2. Sens perjudici de les bestretes i els abonaments a compte de l'ajut, no es pot abonar a la beneficiària l'últim 20% d'aquest fins que els habitatges resultants compleixin els tres requisits següents:

- a) Estar finalitzats, la qual cosa s'ha d'acreditar amb l'aportació del certificat final de l'obra corresponent visat.
- b) Que un mínim del 20% dels habitatges ja s'hagin ocupat legalment en règim de cessió en ús o d'arrendament o, si escau, s'hagin venut.
- c) Que consti l'anotació registral de la nota marginal a què es refereix l'article 24.2.

## Article 31. *Termini d'execució de les actuacions.*

Les obres s'han de fer en el termini màxim de 36 mesos des de la data de la concessió de l'ajut, que es pot estendre a 40 mesos quan es tracti de promocions de més de 50 habitatges.

Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, els terminis són de 30 mesos i 36 mesos, respectivament.

En els casos en què la concessió de la llicència municipal, o l'autorització administrativa que faculti per a l'inici de les obres, es demori i no es concedeixi en el termini de dotze mesos des de la seva sol·licitud, els terminis anteriors es poden incrementar en el termini de la demora i fins a dotze mesos com a màxim.

Aquests terminis es poden prorrogar per vagues que afectin l'acompliment de les actuacions, raons climatològiques que alterin els calendaris d'execució de les obres, una causa de força major o qualsevol altra causa, aliena a la voluntat de la beneficiària, motivada i acreditada degudament, i pel temps de retard imputable a aquestes causes i fins a sis mesos més com a màxim.

Els increments de termini a què es refereixen els dos paràgrafs anteriors els ha d'aprovar la Comissió de Seguiment del conveni que per a l'execució del Pla subscriu el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

## Article 32. *Persones arrendatàries i cessionàries.*

Els habitatges finançats amb aquest ajut només es poden destinar a persones els ingressos anuals de les quals, inclosos els de totes les persones que constitueixin la unitat de convivència, siguin iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM en el moment de subscriure el contracte d'arrendament o de cessió en ús corresponent o a entitats col·laboradores en la gestió d'ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada. El llindar ha de ser 5,5 vegades l'IPREM si es tracta de persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o d'una família nombrosa de categoria general, monoparental o monoparental femenina, i 6 vegades l'IPREM quan es tracti de famílies nombroses de categoria especial o persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%.

En el cas dels habitatges destinats a la venda, s'han de destinar a persones que compleixin els requisits que estableixi la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla en funció del nivell de protecció.

Aquesta limitació d'ingressos es pot modificar per un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni.

En el cas de destinar els habitatges a projectes socials, l'establiment de les condicions d'ús per part dels llogaters i llogateres finals es pot formar sota qualsevol fórmula admesa en dret per a l'ús i el gaudi legal d'un habitatge o una habitació.

### *Secció 3a Ajut a la promoció d'habitatges, mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada, perquè es destinin al lloguer social o assequible*

#### *Article 33. Objecte de l'ajut.*

L'objecte d'aquest ajut és la promoció d'habitatges sobre sòl públic que s'hagin de destinar al lloguer o la cessió en ús assequible o social, mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivades.

#### *Article 34. Requisits dels habitatges.*

1. Poden obtenir finançament, amb càrrec a aquests ajuts, les promocions d'habitatges sobre sòl públic, mitjançant una col·laboració publicoprivada, que s'hagin de destinar al lloguer o la cessió en ús durant un termini mínim, en tots dos casos, de 50 anys. La destinació per un termini d'almenys 50 anys al lloguer o a la cessió en ús ha de constar, en tot cas, en una nota marginal en el Registre de la Propietat. Aquest termini s'ha de computar des de la data de la finalització de les obres acreditada mitjançant un certificat emès per l'arquitecte director, visat degudament en el col·legi professional corresponent.

2. És un requisit per obtenir finançament amb càrrec a aquests ajuts que els habitatges resultants de la promoció, mitjançant una col·laboració publicoprivada, disposin d'un règim de protecció permanent acordat per la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

3. S'hi inclou el cas en què la promoció sobre sòl públic, en la fórmula de col·laboració publicoprivada, es compensi amb el lliurament a l'adjudicatària de la licitació corresponent de part dels habitatges que han d'estar sotmesos a algun règim de protecció pública de caràcter permanent.

4. Els habitatges de construcció nova que s'acullin a aquests ajuts han de complir els requisits de l'annex I.

#### *Article 35. Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquests ajuts les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, així com les empreses privades, públiques i publicoprivades, les fundacions, les societats mercantils mixtes que compleixin l'objecte de l'execució de les obres o la prestació de serveis d'interès públic o social, les societats cooperatives, incloses les cooperatives en règim de cessió en ús, ja siguin d'habitatge, de consum o integrals d'habitatge i consum, i les actuacions s'han de dur a terme mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada a través de dret de superfície, concessió demanial, cessió en ús o negoci jurídic anàleg.

En els plecs de licitació del dret de superfície, concessió demanial, cessió en ús o negoci jurídic anàleg, es pot incloure l'import d'aquesta subvenció a favor de l'adjudicatari que li ha d'abonar la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

## Article 36. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió d'aquests ajuts, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes.

Les subvencions corresponents a aquests ajuts també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

L'adjudicació directa dels ajuts es pot reconèixer a favor de la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla amb una norma prèvia de rang reglamentari o legal desplegada per aquestes o un acord de l'òrgan de govern que ho habiliti.

## Article 37. *Gestió.*

El finançament d'aquests ajuts requereix la subscripció d'un acord en el si de les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. Aquest acord també l'ha de subscriure, llevat del cas de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'ajuntament o l'Administració local corresponent.

El poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes sempre que es tracti d'actuacions promogudes directament per la mateixa comunitat autònoma sense participació del municipi o quan les comunitats autònomes assumeixin la responsabilitat de la conformitat de l'ajuntament o l'entitat local corresponent, llevat que aquest ajuntament o entitat local participin en el finançament de l'actuació, cas en què l'acord també l'han de subscriure obligatòriament aquests.

Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana una memòria programa que defineixi l'actuació en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

## Article 38. *Quantia de l'ajut.*

1. Les persones o les entitats promotores i beneficiàries de l'ajut poden obtenir un ajut directe, proporcional a la superfície útil de cada habitatge, igual o inferior a 1.000 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 70% de la inversió de l'actuació.

La inversió de l'actuació, als efectes de determinar l'ajut d'aquesta línia, està constituïda per totes les despeses inherents a la promoció de què es tracti, inclosos els tributs. S'hi inclou el cost del sòl, de la urbanització i de l'edificació, les despeses generals i les dels informes preceptius, el benefici industrial i qualsevol altra despesa necessària sempre que totes constin acreditades degudament.

2. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, o s'actui en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 1.100 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 75% de la inversió de l'actuació.

3. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, i s'actui en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 1.200 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de

85 metres quadrats útils per habitatge. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 80% de la inversió de l'actuació.

4. En el cas que la promoció sobre sòl públic, en la fórmula de col·laboració publicoprivada, es compensi amb el lliurament a l'adjudicatària de la licitació corresponent de part dels habitatges, destinats a l'alienació amb algun règim de protecció pública que ha de ser permanent, els ajuts són, en cada cas, iguals o inferiors a la meitat de l'import a què es refereixen els paràgrafs anteriors per metre quadrat de superfície útil, i es computa igualment un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge i no es pot superar, també en cada cas, la meitat del percentatge d'inversió assenyalat anteriorment.

5. Els ajuts es poden incrementar de manera addicional en fins a 8.000 euros per habitatge quan aquest es destini a persones amb una gran dependència o una discapacitat greu i s'hi incorporin sistemes domòtics avançats de control de l'entorn, sistemes de comunicació alternativa o augmentativa i altres tecnologies de suport que fomentin la vida independent.

6. La quantia de l'ajut es pot modificar mitjançant un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

7. Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció pública concedida per al mateix objecte excloses les altres que regula aquest Reial decret. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 39. *Limitació del preu del lloguer o de la cessió en ús.*

1. El preu del lloguer o de la cessió en ús dels habitatges ha de ser proporcional a la seva superfície útil. Durant el primer any de vigència d'aquest Reial decret no pot superar l'import de 9 euros mensuals per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, més, si escau, un 60% d'aquesta quantia per metre quadrat de superfície útil de plaça de garatge, de traster o de qualsevol altra superfície addicional annexa a l'habitatge sense incloure-hi, en cap cas, superfícies d'elements comuns.

El lliandar del preu del lloguer o de la cessió en ús que regula aquest article es pot modificar mitjançant un acord motivat adoptat pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

2. Aquest lliandar del preu del lloguer o de la cessió en ús ha de figurar en la resolució de concessió de l'ajut i s'ha d'actualitzar anualment de conformitat amb l'«índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge», llevat que sigui aplicable una regulació autonòmica, a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret. En cas de modificació de conformitat amb el paràgraf anterior, aquesta actualització anual s'ha de fer des de la data de l'acord.

3. El lliandar del preu de lloguer o de la cessió en ús s'ha d'aplicar en el moment de subscriure el contracte d'arrendament o de cessió corresponent. En aquest contracte s'ha de concretar l'actualització del preu de conformitat amb la legislació específica aplicable.

4. L'arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que li correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i satisfaci l'arrendador, així com les altres repercussions que autoritzi la legislació aplicable.

Així mateix, el cedent pot percebre, a més del preu inicial o revisat que s'acordi, el cost real dels serveis de què gaudeixi el cessionari i satisfaci el cedent, així com les despeses de comunitat i tributs, també satisfets pel cedent, la repercussió dels quals s'acordi en la cessió en ús.

## Article 40. *Pagament de l'ajut.*

1. L'abonament de la subvenció a la beneficiària es pot fer mitjançant pagaments a compte o anticipats. En tot cas, abans de l'abonament esmentat, ja sigui total o parcial, la beneficiària de l'actuació ha de tenir:

- a) L'acreditació de la titularitat o de la condició de cessionari del sòl.
- b) La llicència municipal de l'obra o el document que la substitueixi.
- c) El certificat de l'inici de l'obra.

2. Sens perjudici de les bestretes i els abonaments a compte de l'ajut, no es pot abonar a la beneficiària l'últim 20% d'aquest fins que els habitatges resultants compleixin els tres requisits següents:

- a) Estar finalitzats, la qual cosa s'ha d'acreditar amb l'aportació del certificat final de l'obra corresponent visat.
- b) Que un mínim del 20% dels habitatges ja s'hagin ocupat legalment en règim de cessió en ús o d'arrendament.
- c) Que consti l'anotació registral de la nota marginal a què es refereix l'article 34.1.

## Article 41. *Termini d'execució de les actuacions i transmissió de l'edificació.*

Les obres corresponents s'han de fer en el termini que assenyali el plec de licitació del dret de superfície, concessió demanial, cessió d'ús o negoci jurídic anàleg corresponent.

La transmissió, si escau, de l'edificació que hagi obtingut aquest ajut només es pot fer un cop finalitzades les obres.

La transmissió de l'edificació comporta automàticament per a l'adquirent l'assumpció de les obligacions corresponents a aquesta línia d'ajut, i el títol de la transmissió ha de recollir de manera expressa l'assumpció per aquest d'aquestes obligacions.

Així mateix, el títol de la transmissió també ha de recollir de manera expressa les conseqüències derivades de l'incompliment d'aquestes obligacions, inclosa la devolució de les subvencions rebudes per raó de l'edificació, qualsevol que n'hagi estat el receptor, així com, si escau, els interessos, els recàrrecs i les multes o les sancions que siguin procedents.

## Article 42. *Persones arrendatàries i cessionàries.*

Els habitatges finançats amb càrrec a aquest ajut només es poden destinar a persones els ingressos de les quals no superin els que determini el plec de licitació de dret de superfície, concessió demanial, cessió d'ús o negoci jurídic anàleg o a entitats col·laboradores en la gestió dels ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada.

En el cas de destinar els habitatges a projectes socials, l'establiment de les condicions d'ús per part dels llogaters i llogateres finals es pot formar sota qualsevol fórmula admesa en dret per a l'ús i el gaudi legal d'un habitatge o una habitació.

*Secció 4a Ajut a la gestió i l'explotació públiques d'habitatges sobre sòl de titularitat pública o privada destinats al lloguer social o assequible, a través de col·laboració publicoprivada, mitjançant la cessió d'ús a una Administració o organisme públic, competent en matèria d'habitatge, per a la seva gestió durant un termini mínim de 50 anys*

## Article 43. *Objecte.*

L'objecte d'aquest ajut és el foment de la cessió d'habitatges a una Administració o un organisme públic per destinar-los al lloguer assequible o social.

## Article 44. *Requisits dels habitatges.*

Pot obtenir finançament, amb càrrec a aquest ajut, la gestió i l'explotació públiques d'habitatges sobre sòl de titularitat pública o privada destinats al lloguer social o assequible, a través de col·laboració publicoprivada, mitjançant la cessió d'ús a una Administració o organisme públic, competent en matèria d'habitatge, per a la seva gestió durant un termini mínim de 50 anys. La destinació per un termini d'almenys 50 anys a l'arrendament ha de constar, en tot cas, en una nota marginal en el Registre de la Propietat. Aquest termini s'ha de computar des de la data de finalització de les obres mitjançant un certificat emès per l'arquitecte director, visat degudament en el col·legi professional corresponent.

## Article 45. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic, i les actuacions s'han de dur a terme mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada a través del dret de superfície, concessió demanial, cessió d'ús o negoci jurídic anàleg.

## Article 46. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió de l'ajut, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

L'adjudicació directa dels ajuts es pot reconèixer a favor de la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla amb una norma prèvia de rang reglamentari o legal desplegada per aquestes o un acord de l'òrgan de govern que ho habiliti.

## Article 47. *Gestió.*

1. El finançament d'aquests ajuts requereix la subscripció d'un acord en el si de les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. Aquest acord també l'ha de subscriure, llevat del cas de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'ajuntament o l'Administració local corresponent.

El poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes sempre que es tracti d'actuacions promogudes directament per la mateixa comunitat autònoma sense participació del municipi o quan les comunitats autònomes assumeixin la responsabilitat de la conformitat de l'ajuntament o l'entitat local corresponent, llevat que aquest ajuntament o entitat local participin en el finançament de l'actuació, cas en què l'acord també l'han de subscriure obligatòriament aquests.

2. Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana una memòria programa que defineixi l'actuació en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

## Article 48. *Quantia de l'ajut.*

Les beneficiàries poden obtenir un ajut directe, proporcional a la superfície útil de cada habitatge, igual o inferior a 200 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge.

En el cas que s'actuï en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser

igual o inferior a 300 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge amb el mateix còmput màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge.

Aquest ajut s'ha de destinar a garantir la viabilitat econòmica, en termes de demanda, durant un termini màxim de 8 anys des de la cessió dels habitatges. En concret, per compensar l'impagament de les rendes de contractes d'arrendament o de preu de cessió en ús dels habitatges, per compensar la pèrdua d'ingressos durant el temps en què alguns habitatges puguin no estar llogats o cedits i per compensar els costos de gestió.

Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció pública concedida per al mateix objecte (gestió i explotació pública d'habitatges). No és compatible amb cap subvenció pública a la promoció, la construcció o la rehabilitació dels habitatges corresponents, incloses les que regula aquest Reial decret.

La quantia d'aquest ajut es pot modificar mitjançant un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

#### Article 49. *Pagament de l'ajut.*

L'abonament de la subvenció només es pot fer un cop finalitzades les obres de construcció dels habitatges, produïda l'anotació registral de la nota marginal a què es refereix l'article 44 i efectuada la cessió d'ús a l'Administració o l'entitat pública, beneficiària de l'ajut, que els ha de gestionar i explotar. L'abonament s'ha de fer preferentment, de manera periòdica, durant un termini igual o inferior a 8 anys des de la cessió dels habitatges i de conformitat amb com s'esdevingui o es prevegi la necessitat de garantir la viabilitat econòmica en termes de demanda.

#### *Secció 5a Ajut a la promoció d'habitatges en sòl privat amb algun règim de protecció pública, amb protecció permanent*

#### Article 50. *Objecte.*

L'objecte d'aquest ajut és fomentar la promoció d'habitatges en sòl privat amb règim de protecció pública permanent.

#### Article 51. *Requisits dels habitatges.*

Poden obtenir finançament amb càrrec a aquest ajut les promocions d'habitatges protegits de construcció nova sobre sòl privat, procedents de la represa d'actuacions paralitzades o de la rehabilitació d'edificis existents, que disposin d'un règim de protecció pública permanent que ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

La permanència del règim de protecció no impedeix que per un període inicial es destinin al lloguer i posteriorment es destinin a l'alienació. En aquest cas, el període mínim de destinació al lloguer ha de ser 20 anys des del certificat final de l'obra subscrit per un tècnic competent i degudament visat en el col·legi professional corresponent i ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

Els habitatges de construcció nova que s'acullin a aquests ajuts han de complir els requisits de l'annex I.

#### Article 52. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les persones físiques majors d'edat, les entitats proveïdores socials d'habitatge, les empreses privades i les societats mercantils participades majoritàriament per capital privat i les societats cooperatives, incloses les cooperatives en règim de cessió d'ús, ja siguin d'habitatge, de consum o integrals d'habitatge i consum.

Article 53. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió de l'ajut, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes.

Les subvencions corresponents a aquests ajuts també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

Article 54. *Gestió.*

1. El finançament d'aquests ajuts requereix la subscripció d'un acord en el si de les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. Aquest acord també l'ha de subscriure, llevat del cas de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'ajuntament o l'Administració local corresponent.

El poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes sempre que es tracti d'actuacions promogudes directament per la mateixa comunitat autònoma sense participació del municipi o quan les comunitats autònomes assumeixin la responsabilitat de la conformitat de l'ajuntament o l'entitat local corresponent, llevat que aquest ajuntament o entitat local participin en el finançament de l'actuació, cas en què l'acord també l'han de subscriure obligatòriament aquests.

2. Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana una memòria programa que defineixi l'actuació en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

Article 55. *Quantia de l'ajut.*

1. Els promotors dels habitatges, fins i tot procedents de la rehabilitació d'edificis, poden obtenir un ajut, proporcional a la superfície útil de cada habitatge, igual o inferior a 750 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil quan s'hagin de destinar al lloguer i igual o inferior a 600 euros per metre quadrat de superfície útil quan s'hagin de destinar a l'alienació. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge i la quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 60% de la inversió de l'actuació quan es tracti d'habitatges destinats al lloguer i el 55% de la inversió de l'actuació quan es tracti d'habitatges destinats a l'alienació.

2. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, o s'actui en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 850 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge quan s'hagin de destinar al lloguer i igual o inferior a 700 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge quan s'hagin de destinar a l'alienació. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge i la quantia màxima d'aquesta subvenció, en aquest cas, no pot superar el 65% de la inversió de l'actuació quan es tracti d'habitatges destinats al lloguer i el 60% de la inversió de l'actuació quan es tracti d'habitatges destinats a l'alienació.

3. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, o s'actui en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 950 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge quan s'hagin de destinar al lloguer i igual o inferior a 800 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge quan s'hagin de destinar a l'alienació. A aquests efectes, es computa un màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge i la quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 70% de la

inversió de l'actuació quan es tracti d'habitatges destinats al lloguer i el 65% de la inversió de l'actuació quan es tracti d'habitatges destinats a l'alienació.

4. La inversió de l'actuació, als efectes de determinar aquest ajut, està constituïda per totes les despeses inherents a la promoció de què es tracti, inclosos els tributs. S'hi inclou el cost del sòl, de la urbanització i de l'edificació, les despeses generals i dels informes preceptius, el benefici industrial i qualsevol altra despesa necessària, sempre que totes constin acreditades degudament. En el cas d'actuacions de rehabilitació, no s'admet la inclusió del cost del sòl.

5. Aquest ajut es pot incrementar de manera addicional en fins a 8.000 euros per habitatge quan aquest es destini a persones amb una gran dependència o una discapacitat greu i s'hi incorporin sistemes domòtics avançats de control de l'entorn, sistemes de comunicació alternativa o augmentativa i altres tecnologies de suport que fomentin la vida independent.

6. La quantia d'aquest ajut es pot modificar mitjançant un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

7. Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció per al mateix objecte excloses les que regula aquest Reial decret. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 56. *Limitació del preu del lloguer o de la cessió en ús.*

El preu del lloguer o de l'alienació dels habitatges és el que determini la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla en funció del tipus o el nivell de protecció i del mòdul que sigui aplicable.

#### Article 57. *Pagament de l'ajut.*

1. L'abonament de la subvenció a la beneficiària es pot fer mitjançant pagaments a compte o anticipats. En tot cas, abans de l'abonament esmentat, ja sigui total o parcial, la beneficiària de l'actuació ha de tenir:

- a) L'acreditació de la titularitat o de la condició de cessionari del sòl o de l'edifici que s'ha de rehabilitar.
- b) La llicència municipal de l'obra o el document que la substitueixi.
- c) El certificat de l'inici de l'obra.

2. Sens perjudici de les bestretes i els abonaments a compte de l'ajut, no es pot abonar a la beneficiària l'últim 20% d'aquest fins que els habitatges resultants compleixin els tres requisits següents:

- a) Estar finalitzats, la qual cosa s'ha d'acreditar amb l'aportació del certificat final de l'obra corresponent, visat degudament, i de l'escriptura d'obra nova corresponent.
- b) Que, en el cas que es tracti d'habitatges destinats al lloguer, un mínim del 20% d'aquests estiguin ocupats legalment en règim d'arrendament i consti inscrita en el Registre de la Propietat la nota marginal a què es refereix l'article 51.
- c) Que, en el cas que es tracti d'habitatges destinats a l'alienació, un mínim del 20% d'aquests estiguin alienats mitjançant un contracte privat visat per la comunitat o la ciutat autònoma corresponent, una escriptura pública de compravenda o l'adjudicació corresponent.

#### Article 58. *Termini d'execució de les actuacions i transmissió de l'edificació.*

Les obres s'han de fer en el termini màxim de 36 mesos des de la data de la concessió de l'ajut, que es pot estendre a 38 mesos quan es tracti de promocions de més de 50 habitatges.

Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, els terminis són de 30 mesos i 32 mesos, respectivament.

En els casos en què, per causes alienes a la beneficiària o la promotora de l'actuació, la concessió de la llicència municipal, o l'autorització administrativa de què es tracti, es demori i no es concedeixi en el termini de dotze mesos des de la seva sol·licitud, els terminis anteriors es poden incrementar en el termini de la demora i fins a un màxim de dotze mesos.

Aquests terminis es poden prorrogar per vagues que afectin l'acompliment de les actuacions, raons climatològiques que alterin els calendaris d'execució de les obres, causes de força major o qualsevol altra causa, aliena a la voluntat de la beneficiària, motivada i acreditada degudament, i pel temps de retard imputable a aquestes causes amb un màxim de sis mesos més.

Els increments de termini a què es refereixen els dos paràgrafs anteriors els ha d'aprovar la Comissió de Seguiment del conveni que per a l'execució del Pla subscriu el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

En el cas de la destinació al lloguer, la transmissió de l'edificació que hagi obtingut aquest ajut només es pot fer un cop finalitzades les obres.

Aquesta transmissió comporta automàticament per a l'adquirent l'assumpció de les obligacions corresponents a aquest ajut, i el títol de la transmissió ha de recollir de manera expressa l'assumpció per aquest d'aquestes obligacions.

Així mateix, el títol de la transmissió també ha de recollir de manera expressa les conseqüències derivades de l'incompliment d'aquestes obligacions, inclosa la devolució de les subvencions rebudes per raó de l'edificació, qualsevol que n'hagi estat el perceptor, així com, si escau, els interessos, els recàrrecs i les multes o les sancions que siguin procedents.

#### Article 59. *Persones adquirents, arrendatàries i cessionàries.*

Els habitatges finançats amb aquest ajut només es poden destinar a persones els ingressos de les quals no superin els que determini la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla en funció dels nivells de protecció o a entitats col·laboradores en la gestió d'ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada.

En el cas de destinar els habitatges a projectes socials, l'establiment de les condicions d'ús per part dels llogaters i llogateres finals es pot formar sota qualsevol fórmula admesa en dret per a l'ús i el gaudi legal d'un habitatge o una habitació.

*Secció 6a Ajut al foment de l'habitatge cooperatiu, d'allotjaments i de solucions residencials dissenyades entorn de la interrelació de les persones, destinades a l'arrendament, a la cessió en ús o al gaudi temporal en qualsevol règim admès en dret, ja sigui de titularitat pública o privada*

#### Article 60. *Objecte.*

L'objecte d'aquest ajut és el foment de la promoció d'habitatges en règim cooperatiu, d'allotjaments, d'habitatges intergeneracionals i de solucions residencials dissenyades entorn de la interrelació de les persones, la seva inclusió social o la provisió de cures i suports.

#### Article 61. *Requisits dels habitatges, els allotjaments o les solucions residencials.*

1. Poden obtenir finançament amb càrrec a aquest ajut les promocions d'allotjaments de construcció nova, d'habitatges en cooperatives per a la cessió en ús, d'habitatges intergeneracionals i de solucions residencials dissenyades entorn de la interrelació de les persones, la seva inclusió social o les seves necessitats de cures i

suports, que s'hagin de cedir en ús o destinar a l'arrendament durant un termini mínim de 20 anys. S'inclouen, en tots dos casos, les actuacions que procedeixin de la rehabilitació d'edificis.

Aquest termini s'ha de computar des de la data del certificat final de l'obra subscrit per un tècnic competent i visat degudament en el col·legi professional corresponent.

La destinació per un termini d'almenys 20 anys a l'arrendament o a la cessió en ús ha de constar, en tot cas, en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

2. Els allotjaments, els habitatges o les solucions residencials han de tenir un règim de protecció permanent que ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

3. Els habitatges de construcció nova que s'acullin a aquests ajuts han de complir el punt 1 de l'annex I.

4. Amb la finalitat d'afavorir la diversitat de tipologies de projecte i de perfils socioeconòmics, aquest ajut es pot sol·licitar per a la totalitat dels allotjaments, les unitats o els habitatges d'una promoció o per a una part d'aquests. La convocatòria corresponent pot determinar la proporció o el nombre mínim d'allotjaments, unitats o habitatges de la promoció que han de complir els requisits que estableix aquesta secció per poder accedir a l'ajut.

5. En el cas que es tracti de modalitats d'habitatges que disposin d'algun dels serveis que recull l'article 15 de la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència, s'ha de complir l'Acord del Consell Territorial de Serveis Socials i del Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència sobre criteris comuns d'acreditació i qualitat dels centres i serveis del Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència.

#### Article 62. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les persones físiques majors d'edat, les administracions públiques, els organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, les entitats proveïdores socials d'habitatge, així com les empreses públiques, privades o publicoprivades i les societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques, les fundacions, totes les entitats de l'economia social i les seves associacions, les societats cooperatives, incloses les cooperatives en règim de cessió en ús, ja siguin d'habitatge, de consum o integrals d'habitatge i consum d'habitatge, les organitzacions no governamentals i les associacions declarades d'utilitat pública, les entitats sense ànim de lucre i les entitats a què es refereix la disposició addicional cinquena de la Llei 7/1985.

#### Article 63. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió d'aquest ajut, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes.

Les subvencions corresponents a aquests ajuts també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

L'adjudicació directa dels ajuts es pot reconèixer a favor de la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla amb una norma prèvia de rang reglamentari o legal desplegada per aquestes o un acord de l'òrgan de govern que ho habiliti.

#### Article 64. *Gestió.*

1. El finançament d'aquests ajuts requereix la subscripció d'un acord en el si de les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat

autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. Aquest acord també l'ha de subscriure, llevat del cas de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'ajuntament o l'Administració local corresponent.

El poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes sempre que es tracti d'actuacions promogudes directament per la mateixa comunitat autònoma sense participació del municipi o quan les comunitats autònomes assumeixin la responsabilitat de la conformitat de l'ajuntament o l'entitat local corresponent, llevat que aquest ajuntament o entitat local participin en el finançament de l'actuació, cas en què l'acord també l'han de subscriure obligatòriament aquests.

2. Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana una memòria programa que defineixi l'actuació en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

#### Article 65. *Quantia de l'ajut.*

1. Els promotors d'actuacions objecte d'aquest ajut poden obtenir un ajut, proporcional a la superfície útil, tant privativa de l'allotjament o l'habitatge com d'espais comuns i d'interrelació vinculats a l'ús residencial, com estances d'ús comú i espais comunitaris per a la convivència, igual o inferior a 750 euros per metre quadrat de superfície útil. La quantia màxima d'aquesta subvenció, en conjunt, no pot superar el 55% de la inversió de l'actuació. En cap cas no es considera la superfície útil de garatges, aparcaments, trasters i altres usos similars no residencials.

2. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, o s'actuï en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 850 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 60% de la inversió de l'actuació.

3. En el cas que s'apliquin processos o tècniques avançats d'edificació industrialitzada, entenent com a tal l'edificació a què es refereix l'article 12, i s'actuï en zones de mercat residencial tensionat declarades de conformitat amb el que regula l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, l'ajut pot ser igual o inferior a 950 euros per metre quadrat d'aquesta superfície útil. La quantia màxima d'aquesta subvenció no pot superar el 65% de la inversió de l'actuació.

4. En tot cas, la quantia màxima de l'ajut per cada allotjament o habitatge no pot superar 85.000 euros.

5. Si l'ajut se sol·licita només per a una part dels habitatges o els allotjaments d'una promoció, els imports màxims anteriors per metre quadrat de superfície útil s'apliquen a la superfície privativa dels habitatges o els allotjaments objecte de l'ajut i a la part proporcional de superfície útil d'espais comuns i d'interrelació vinculats a l'ús residencial.

6. La inversió de l'actuació, als efectes de determinar l'ajut, està constituïda per totes les despeses inherents a la promoció de què es tracti, inclosos els tributs. S'hi inclou el cost del sòl, de la urbanització i de l'edificació, les despeses generals i dels informes preceptius, el benefici industrial i qualsevol altra despesa necessària, sempre que totes constin acreditades degudament. En el cas d'actuacions exclusivament de rehabilitació, no s'admet la inclusió del cost del sòl.

7. L'ajut es pot incrementar de manera addicional en fins a 8.000 euros per habitatge o allotjament quan es destinin a persones amb una gran dependència o una discapacitat greu i s'hi incorporin sistemes domòtics avançats de control de l'entorn, sistemes de comunicació alternativa o augmentativa i altres tecnologies de suport que fomentin la vida independent.

8. La quantia d'aquest ajut es pot modificar mitjançant un acord motivat que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

9. Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció concedida per al mateix objecte excloses les altres que regula aquest Reial decret. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 66. *Limitació del preu del lloguer o de la cessió en ús.*

1. El preu del lloguer o de la cessió en ús dels allotjaments o els habitatges ha de ser proporcional a la seva superfície útil inclosa la part proporcional de superfície dels espais comuns i d'interrelació. El repartiment d'aquesta part proporcional s'ha de fer en funció de la superfície privativa de cada allotjament o habitatge o de conformitat amb un altre criteri objectiu que puguin determinar les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla.

Durant el primer any de vigència d'aquest Reial decret no pot superar l'import de 9 euros mensuals per metre quadrat de superfície útil d'allotjament o habitatge inclosa la part proporcional de superfície dels espais comuns i d'interrelació.

Els llinars del preu del lloguer o de la cessió en ús que regula aquest article es poden modificar mitjançant un acord motivat adoptat pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscrit en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

2. Aquest llinar del preu del lloguer o de la cessió en ús ha de figurar en la resolució de concessió de l'ajut i s'ha d'actualitzar anualment de conformitat amb l'«índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge», llevat que sigui aplicable una regulació autonòmica, a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret. En cas de modificació de conformitat amb el paràgraf anterior, aquesta actualització anual s'ha de fer des de la data de l'acord.

3. El llinar del preu de lloguer o de la cessió en ús s'ha d'aplicar en el moment de subscriure el contracte d'arrendament o de cessió corresponent. En aquest contracte s'ha de concretar l'actualització d'aquest preu de conformitat amb la legislació específica aplicable.

4. L'arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que li correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i satisfaci l'arrendador, així com les altres repercussions que autoritzi la legislació aplicable.

Així mateix, el cedent pot percebre, a més del preu inicial o revisat que s'acordi, el cost real dels serveis de què gaudeixi el cessionari i satisfaci el cedent, així com les despeses de comunitat i tributs, també satisfets pel cedent, la repercussió dels quals s'acordi en la cessió en ús.

#### Article 67. *Pagament de l'ajut.*

1. L'abonament de la subvenció a la persona beneficiària es pot fer mitjançant pagaments a compte o anticipats. En tot cas, abans d'aquest abonament, ja sigui total o parcial, la persona beneficiària de l'actuació ha d'acreditar que té:

- a) L'acreditació de la titularitat o de la condició de cessionari del sòl o de l'edifici que s'ha de rehabilitar.
- b) La llicència municipal de l'obra o el document que la substitueixi.
- c) El certificat de l'inici de l'obra.

2. Sens perjudici de les bestretes i els abonaments a compte de l'ajut, no es pot abonar a la beneficiària l'últim 20% d'aquest fins que els allotjaments o els habitatges resultants compleixin els tres requisits següents:

- a) Estar finalitzats, la qual cosa s'ha d'acreditar amb l'aportació del certificat final de l'obra corresponent visat.
- b) Que un mínim del 20% dels allotjaments o els habitatges ja s'hagin ocupat en règim de cessió en ús o d'arrendament.

- c) Que consti l'anotació registral de la nota marginal a què es refereix l'article 61.1.

*Article 68. Termini d'execució de les actuacions i transmissió de l'edificació.*

Les obres corresponents a les actuacions finançades amb aquest ajut s'han de fer en el termini màxim de 36 mesos des de la data de la notificació de la concessió de l'ajut, que es pot estendre a 38 mesos quan es tracti de promocions de més de 50 allotjaments o habitatges.

Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, els terminis són de 30 mesos i 32 mesos, respectivament.

En els casos en què la concessió de la llicència municipal, o l'autorització administrativa de què es tracti, es demori i no es concedeixi en el termini de dotze mesos des de la seva sol·licitud, els terminis anteriors es poden incrementar en el termini de demora i fins a dotze mesos com a màxim.

Aquests terminis es poden prorrogar per vagues que afectin l'acompliment de les actuacions, raons climatològiques que alterin els calendaris d'execució de les obres, causes de força major o qualsevol altra causa motivada i acreditada degudament, i pel temps de retard imputable a aquestes causes amb el límit de sis mesos més com a màxim.

Els increments de termini a què es refereixen els dos paràgrafs anteriors els ha d'aprovar la Comissió de Seguiment del conveni que per a l'execució del Pla subscriu el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

La transmissió, si escau, de l'edificació que hagi obtingut aquest ajut només es pot fer un cop finalitzades les obres.

La transmissió de l'edificació comporta automàticament per a l'adquirent l'assumpció de les obligacions corresponents a aquesta línia d'ajut, i el títol de la transmissió ha de recollir de manera expressa l'assumpció per aquest d'aquestes obligacions.

Així mateix, el títol de la transmissió també ha de recollir de manera expressa les conseqüències derivades de l'incompliment d'aquestes obligacions, inclosa la devolució de les subvencions rebudes per raó de l'edificació, qualsevol que n'hagi estat el receptor, així com, si escau, els interessos, els recàrrecs i les multes o les sancions que siguin procedents.

*Article 69. Persones arrendatàries i cessionàries.*

Els allotjaments o els habitatges finançats amb càrrec a aquest ajut es poden destinar a persones els ingressos anuals de les quals, inclosos, si escau, els de totes les persones que constitueixen la unitat de convivència, siguin iguals o inferiors a 6 vegades l'IPREM en el moment de la subscripció del contracte d'arrendament o de cessió corresponent o a entitats col·laboradores en la gestió d'ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada. La limitació d'ingressos es pot modificar per un acord que adoptin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, subscript en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

En el cas de destinar els habitatges o els allotjaments a projectes socials, l'establiment de les condicions d'ús per part dels llogaters i llogateres finals es pot formar sota qualsevol fórmula admesa en dret per a l'ús i el gaudi legal d'un habitatge o una habitació.

*Secció 7a Ajut per fomentar la posada a disposició de les comunitats autònomes i els ajuntaments d'habitatges per al seu lloguer com a habitatge assequible o social*

*Article 70. Objecte de l'ajut.*

L'objecte d'aquest ajut és fomentar la posada a disposició, o la incorporació a programes de mobilització d'habitatges buits, de les comunitats autònomes, de les entitats locals o de les seves entitats dependents o vinculades, així com d'entitats i fundacions sense ànim de lucre en els Estatuts de les quals figuri la promoció i/o la gestió d'habitatges protegits, d'habitatges de qualsevol titularitat, per al seu lloguer com a habitatge assequible o social.

Poden obtenir finançament amb càrrec a aquest ajut els habitatges que se cedeixin, o s'incorporin als programes de mobilització d'habitatges buits, de les comunitats autònomes, a les entitats locals o a les seves entitats dependents o vinculades, així com d'entitats i fundacions sense ànim de lucre o de lucre limitat en els Estatuts de les quals figuri la promoció i/o la gestió d'habitatges protegits, perquè es destinin a l'arrendament assequible o social.

*Article 71. Termini de la cessió.*

La cessió ha de ser per un termini d'almenys set anys des de la data de l'acord de la cessió i ha de constar, en tot cas, en una nota marginal en el Registre de la Propietat. En els casos que aconsellin un termini inferior per a la cessió, segons el parer de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, aquest es pot reduir amb l'acord previ de la Comissió de Seguiment del conveni corresponent entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma o la ciutat corresponent.

*Article 72. Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquests ajuts les persones o les entitats propietàries d'habitatges que els cedeixin a les comunitats autònomes, a les entitats locals o a les seves entitats dependents o vinculades, així com a entitats socials proveïdores d'habitatge, a entitats i fundacions sense ànim de lucre o de lucre limitat en els Estatuts de les quals figuri la promoció i/o la gestió d'habitatges protegits o el desplegament de programes socials per a persones en risc d'exclusió o amb necessitat de cures de llarga durada, perquè es destinin a l'arrendament assequible o social en els termes que estableix aquest ajut.

*Article 73. Acord de cessió.*

El finançament d'aquest ajut exigeix la subscripció d'un acord de cessió dels habitatges, per les persones o les entitats titulars, a les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, a les entitats locals o a les seves entitats dependents o vinculades.

Aquest acord de cessió ha de rebre l'informe favorable de la Comissió de Seguiment del conveni que per a l'execució del Pla han de subscriure el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

*Article 74. Gestió i preu del lloguer.*

El lloguer dels habitatges cedits el poden gestionar les comunitats autònomes, les administracions locals o les entitats vinculades i dependents, les entitats i les fundacions sense ànim de lucre o de lucre limitat en els Estatuts de les quals figuri la promoció i/o la gestió d'habitatges protegits, o les persones o les entitats propietàries, en funció dels termes de la cessió, al preu assequible o social que determini la comunitat autònoma, que no pot ser superior al del «sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge» ni a 600 euros per habitatge i mes.

Aquest preu llinar de 600 euros al mes s'ha d'actualitzar anualment de conformitat amb l'«índex d'actualització de rendes de lloguers», a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret.

El llinar del preu de lloguer s'ha d'aplicar en el moment de subscriure el contracte d'arrendament corresponent. En aquest contracte s'ha de concretar l'actualització d'aquest preu de conformitat amb la legislació específica aplicable.

L'arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que li correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatària i satisfaci l'arrendadora, així com les altres repercussions que autoritzi la legislació aplicable.

#### Article 75. *Quantia de l'ajut.*

Les persones o les entitats propietàries dels habitatges poden rebre un ajut igual o inferior a 600 euros per habitatge i mes. Aquest ajut s'ha de sumar a la percepció de la renda arrendatària, limitada en els termes que estableix aquesta secció.

Aquest ajut l'han d'abonar, amb caràcter general, de manera periòdica els òrgans competents de les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla.

Adicionalment i en cas que siguin necessàries obres d'habitabilitat, accessibilitat o adequació prèvies a l'accés de l'arrendatari a l'habitatge, poden rebre un ajut igual o inferior a 12.000 euros per habitatge, per a aquestes obres, amb el qual poden sufragar fins al 100% d'aquestes, incloses les despeses professionals i els tributs, sempre que constin acreditats degudament.

Així mateix, i un cop finalitzat l'arrendament de l'habitatge, poden rebre, també addicionalment, un ajut igual o inferior a 18.000 euros per habitatge per sufragar fins al 100% de les despeses de les obres i les actuacions necessàries per rebre l'habitatge en les mateixes condicions en què es va cedir per a l'arrendament. Aquestes obres i actuacions les pot fer directament la propietària o l'Administració per compte de la propietària, circumstància que s'ha de concretar en el document de cessió de l'habitatge.

Aquestes subvencions són compatibles amb qualsevol altra subvenció concedida per altres administracions per al mateix objecte. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 76. *Accés a l'ajut.*

Les subvencions corresponents a aquest ajut s'han de concedir mitjançant convocatòries publicades efectuades a aquest efecte per les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla. També es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o de Melilla de què es tracti, i sempre dins de les disponibilitats pressupostàries.

#### Article 77. *Persones arrendatàries.*

Els habitatges finançats amb càrrec a aquest ajut s'han de destinar a persones que constin en els registres de demandants d'habitatges de lloguer, ja siguin autonòmics o locals, o a persones que siguin usuàries d'una plaça d'allotjament en programes públics d'atenció social i/o a persones en risc d'exclusió les rendes anuals de les quals, incloses les de totes les persones que constitueixin la unitat de convivència, siguin iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM en el moment de la subscripció del contracte d'arrendament. També es poden destinar a entitats socials proveïdores d'habitatge que els destinin a persones que compleixin els requisits anteriors.

Si el registre de persones demandants no existeix o no hi consten demandants en espera, es poden destinar a qualsevol altra persona els ingressos anuals de la qual, inclosos els de totes les persones que constitueixin la unitat de convivència, siguin iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM en el moment de la subscripció del contracte

d'arrendament o a entitats col·laboradores en la gestió d'ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada.

## *Secció 8a Ajut al desenvolupament i la urbanització del sòl*

### *Article 78. Objecte de l'ajut.*

L'objecte d'aquest ajut és impulsar el desenvolupament urbanístic de sòl per accelerar l'increment de l'oferta d'habitatges amb algun règim de protecció pública.

### *Article 79. Requisit d'existència de reserva de sòl per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.*

Aquest ajut només es pot aplicar a àmbits de desenvolupament urbanístic en els quals hi hagi una reserva de sòl per a habitatge subjecta a algun règim de protecció pública de conformitat amb el que preveu l'ordenació urbanística.

### *Article 80. Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les entitats públiques o privades que es responsabilitzin del desenvolupament de sòl, inclòs el procés d'equidistribució de beneficis i càrregues, fins a l'obtenció de parcel·les de resultat inscrites en el Registre de la Propietat i susceptibles d'edificació per a ús residencial d'habitatge, així com de la finalització de les obres d'urbanització corresponents.

### *Article 81. Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió de l'ajut, preferiblement, mitjançant convocatòries obertes de manera continuada i permanent.

Les subvencions corresponents a aquest ajut es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

L'adjudicació directa dels ajuts es pot reconèixer a favor de la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla amb una norma prèvia de rang reglamentari o legal desplegada per aquestes o un acord de l'òrgan de govern que ho habiliti.

### *Article 82. Gestió.*

El finançament d'aquest ajut requereix la subscripció d'un acord en les comissions de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

Si l'ajuntament o l'entitat local participen en el finançament de l'actuació, l'acord també l'han de subscriure aquests.

Abans de l'acord de la Comissió de Seguiment, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana una memòria programa que defineixi el desenvolupament objecte de l'ajut en tots els seus aspectes i en justifiqui la viabilitat econòmica.

### *Article 83. Quantia de l'ajut.*

Es pot concedir un ajut per a les obres d'urbanització igual o inferior a 8.000 euros per cada habitatge amb algun règim de protecció pública que s'hagi de construir en la reserva corresponent de l'àmbit o la fase corresponent.

Si el planejament estableix una edificabilitat residencial concreta i determina una estimació, només una estimació, del nombre d'habitatges que s'han d'edificar, el còmput del nombre d'habitatges, únicament als efectes d'aquest ajut, s'ha de fer considerant un mínim de 86 metres quadrats construïts edificables per habitatge.

Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altra subvenció concedida per al mateix objecte. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 84. *Pagament de l'ajut a la beneficiària.*

L'abonament de la subvenció a la beneficiària es pot fer mitjançant pagaments a compte. En tot cas, abans d'aquest abonament, ja sigui total o parcial, la beneficiària de l'actuació ha d'acreditar que té l'autorització administrativa que faculti per a l'inici de les obres d'urbanització, el certificat d'inici d'aquestes obres visat degudament i l'acreditació de la seva titularitat o facultat per actuar.

Sens perjudici dels pagaments a compte de l'ajut, no es pot abonar a la beneficiària l'últim 20% d'aquest fins que les obres d'urbanització de l'àmbit o la fase corresponent estiguin finalitzades i hagin estat objecte de recepció sense cap objecció per l'Administració corresponent.

En el cas que hi hagi objeccions de menys transcendència, es pot abonar aquest últim 20% amb l'acord previ de la Comissió de Seguiment del conveni corresponent.

#### Article 85. *Termini d'execució de les obres d'urbanització.*

Les obres d'urbanització corresponents a l'àmbit, o la fase de l'actuació de què es tracti, han d'estar finalitzades abans del 30 de juny de 2030.

Aquest termini el pot modificar de manera motivada la Comissió de Seguiment del conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

En cap cas no és procedent concedir aquest ajut per a àmbits o fases l'obra d'urbanització dels quals estigui finalitzada abans de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret.

### CAPÍTOL III

#### **Línia de finançament d'ajuts per fomentar la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat i la renovació urbana i rural**

##### *Secció 1a Ajut a la regeneració i la renovació urbanes i rurals*

#### Article 86. *Objecte de l'ajut.*

L'objecte d'aquest ajut és finançar l'execució conjunta, dins d'àmbits delimitats prèviament com a àrees de regeneració i renovació urbana o rural de conformitat amb l'article 87, de les actuacions que preveu l'article 90.

S'ha d'atorgar preferència en l'accés als ajuts a les àrees abandonades, obsoletes, deteriorades o en declivi i en les quals hi hagi barraquisme i/o infrahabitatge, tal com defineix l'article 3.b) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, amb la finalitat última de contribuir a la inclusió social de les persones i les unitats de convivència afectades a través del gaudi d'un habitatge digne i adequat en un context integrador.

Es poden beneficiar d'aquest ajut, en particular, les àrees identificades en l'Estudi mapa sobre habitatge i població gitana, 2015, elaborat pel Ministeri de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat d'aleshores, així com actualitzacions futures de l'estudi esmentat elaborades en concordança amb l'Estratègia per a la igualtat, inclusió i participació del poble gitano 2021-2030.

Així mateix, també es poden beneficiar d'aquest ajut les actuacions que els municipis hagin identificat com a actuacions prioritàries en les agendes urbanes locals respectives, així com, si escau, en les estratègies locals de regeneració i rehabilitació urbanes.

*Article 87. Delimitació de les àrees de regeneració i renovació urbanes o rurals.*

Les àrees de regeneració i renovació urbanes o rurals poden ser contínues o discontinúes i han d'estar delimitades territorialment per un acord de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, per l'ajuntament o per una altra administració competent.

Almenys un 50% de l'edificabilitat sobre rasant, de què es poden excloure les plantes baixes destinades a altres usos compatibles, existent dins de l'àrea o de la resultant segons el planejament vigent, ha de tenir com a destinació l'ús residencial d'habitatge. Aquest percentatge pot ser inferior en els casos d'àrees abandonades, obsoletes, deteriorades o en declivi i d'àrees en què hi hagi barraquisme i/o infrahabitatge. A aquest efecte, el percentatge nou s'ha de determinar en un acord de la Comissió de Seguiment del conveni entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

*Article 88. Acord per a la gestió d'àrees de regeneració i renovació urbanes o rurals.*

1. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana les propostes d'actuació en les àrees que pretenguin finançar amb aquest ajut.

2. En les Comissions de Seguiment dels convenis s'han de subscriure, amb la participació de l'ajuntament en el terme municipal del qual s'ubiqui l'àrea, els acords corresponents. En cas d'àrees que afectin diversos municipis, els acords els poden subscriure únicament el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma de què es tracti, i aquesta última ha d'acreditar la conformitat de tots els municipis afectats.

3. Abans de subscriure l'acord de la Comissió de Seguiment, s'ha de presentar la documentació següent:

a) L'acord de la delimitació de l'àrea i una fitxa resum de l'actuació, que han de contenir la delimitació cartogràfica de l'àrea, tant en paper com en un fitxer «*shape*» georeferenciat, el resum dels paràmetres principals de l'actuació i una relació que permeti identificar inequívocament tots els immobles inclosos, si escau.

b) Una memòria programa en què han de constar, almenys, els documents següents:

1r Un diagnòstic sobre la situació demogràfica, social, econòmica i ambiental de l'àrea.

2n Un programa d'actuacions que inclogui la descripció de les actuacions subvencionables, la seva idoneïtat tècnica i les formes de la seva execució i gestió, així com la seva programació temporal. També s'hi han d'incloure les mesures complementàries proposades en els àmbits social, econòmic i ambiental, i s'han d'especificar de manera detallada les institucions públiques i privades implicades i els compromisos establerts per a la seva posada en marxa, execució i seguiment.

3r Una memòria de la viabilitat tècnica, que n'acrediti la compatibilitat amb l'ordenació urbanística, i una altra de la viabilitat econòmica, que ha d'analitzar l'equilibri pressupostari de l'actuació sense menyscapse, en tot cas, del seu objecte social. En la memòria ha de constar el pressupost total de l'operació, desglossat per a cadascuna de les actuacions subvencionables que inclou l'article 90.

4t El pla de real·lotjament temporal i retorn legalment necessari, si escau, amb indicació dels terminis i els costos dels real·lotjaments i de les mesures socials complementàries previstes per a la població afectada.

5è Un informe sobre els criteris aplicats per a la selecció de l'àrea de regeneració i renovació urbanes i rurals, que es pot basar, entre d'altres, en la situació de vulnerabilitat urbana de l'àrea, la qualitat tècnica de la proposta, l'eficiència en l'ús dels recursos, el caràcter integral de les actuacions, el caràcter estratègic i la seva vinculació amb la implementació de l'agenda urbana en l'àmbit territorial, la millora de la sostenibilitat, la digitalització i/o la millora o l'optimització dels procediments administratius per assegurar l'execució de les actuacions en els terminis previstos.

En l'acord de la Comissió de Seguiment s'han de fixar les anualitats corresponents a l'aportació del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, i l'última ha de ser, en tot cas, la corresponent a l'exercici 2030. El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha de transferir a la comunitat autònoma o les ciutats de Ceuta i Melilla l'import de la subvenció en la forma i els terminis que prevegin els convenis.

#### Article 89. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquests ajuts les persones que assumeixin la responsabilitat de l'execució integral de les actuacions dins de l'àrea de regeneració i renovació urbanes o rurals.

Quan l'execució de l'actuació correspongui a diverses beneficiàries, l'ajut s'ha de distribuir en proporció al cost assumit per cadascuna.

Les beneficiàries han de destinar l'import íntegre de l'ajut al pagament de les actuacions corresponents. Quan es tracti de comunitats de propietaris i agrupacions de comunitats de propietaris, aquesta regla és igualment aplicable amb independència que tant el seu import com el cost de les obres s'hagi de repercutir en els propietaris d'habitatges i, si escau, locals comercials o predis d'altres usos compatibles de conformitat amb les regles que prevegi la legislació de propietat horitzontal.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior, quan algun dels membres de la comunitat de propietaris o de l'agrupació de comunitats de propietaris incorri en una o diverses de les prohibicions que estableix l'article 13.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, o en qualsevol altre impediment legal per al cobrament de la subvenció, no s'ha d'atribuir a aquest propietari la part proporcional que li correspongui de l'ajut rebut, que s'ha de prorratejar entre la resta dels membres de la comunitat o l'agrupació, amb la forma i la ponderació que acordi la mateixa comunitat o agrupació.

#### Article 90. *Actuacions subvencionables.*

1. Les actuacions subvencionables amb aquest ajut són les següents:

a) Les actuacions de rehabilitació integral d'edificis de tipologia residencial col·lectiva d'habitatge i d'habitatges unifamiliars. En concret, les que detalla l'article 98, apartats 1, 2 i 3.

b) Les actuacions de rehabilitació en habitatges. En concret, les que detalla l'article 107, apartats 1 i 2.

c) Les actuacions de renovació d'habitatges entenent com a tal la construcció nova d'habitatges en substitució d'altres la rehabilitació dels quals no sigui possible per raons urbanístiques, econòmiques, socials, tècniques o d'oportunitat segons el parer de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla concedent dels ajuts. També s'hi inclou la construcció d'habitatges nous, encara que no en substitueixin d'altres de preexistents.

d) Les obres d'urbanització i reurbanització, en els termes de regeneració urbana, dels espais públics com ara la consolidació, la pavimentació, la jardineria, les infraestructures, les instal·lacions, els serveis d'abastament d'aigua, el sanejament, el subministrament energètic, l'enllumenat, la recollida, la separació i la gestió de residus, les telecomunicacions i la utilització del subsol. Així com obres de millora de l'accessibilitat d'espais públics i de millora de l'eficiència ambiental en matèria d'aigua, energia, ús de materials, gestió de residus i protecció i restauració de la biodiversitat. En

tot cas, s'ha d'observar l'eliminació de barreres arquitectòniques, la instal·lació de paviments podotàctils, el mobiliari urbà accessible, la senyalística comprensible universalment i l'adequació d'itineraris de vianants segurs per a totes les persones.

e) Els processos de real·lotjament dels ocupants d'habitatges, infrahabitatges o barraques, incloses les actuacions d'acompanyament social integral i individualitzat de les unitats de convivència corresponents per afavorir la inclusió adequada de cadascun dels seus components en el seu entorn nou, així com les actuacions de preparació, execució i seguiment del procés de real·lotjament i les actuacions de mediació veïnal de les unitats de convivència per afavorir aquesta inclusió.

f) Les obres de demolició d'habitatges, barraques i infrahabitatges, així com de l'entorn urbà inadequat, inclosa la demolició d'habitatges que pel seu estat i/o ubicació dificultin l'execució de l'actuació.

g) L'adquisició d'habitatges com a destinació temporal o definitiva de les unitats de convivència objecte de real·lotjament.

h) Les obres per a l'eliminació del gas radó dels habitatges, incloses les despeses derivades dels mesuraments i la retirada de productes de la construcció que continguin altres elements perjudicials per a la salut humana, com ara l'amiant.

2. Els habitatges de construcció nova que s'acullin a aquest ajut han de complir els requisits de l'annex I.

3. El cost de totes les actuacions subvencionables anteriors constitueix la inversió de l'actuació, inclosos els tributs i les despeses generals inherents a l'actuació. Es poden subvencionar com a despeses generals: els honoraris dels professionals intervinents, el cost de la redacció dels projectes, els informes tècnics i els certificats necessaris, les despeses derivades de la tramitació administrativa, les actuacions dels equips i les oficines de planejament o rehabilitació inclosos els agents i els gestors de la rehabilitació que regula l'article 10, d'informació (finestreta única, si escau), les actuacions de gestió i altres despeses generals similars, sempre que totes estiguin justificades degudament.

4. No s'admeten àrees de regeneració i renovació urbanes i rurals en què es plantegin actuacions subvencionables de les lletres d), e), f) o g) sense que es plantegin actuacions subvencionables de les lletres a) o c) anteriors.

## Article 91. *Quantia de l'ajut.*

1. La quantia màxima de l'ajut s'ha de determinar per a cada actuació subvencionable de la manera següent:

a) Per a les actuacions subvencionables de l'article 90, apartats a) i b), cal atènyer-se, respectivament, a les quanties que regulen els articles 99 i 108, i es pot aplicar un increment igual o inferior al 10% a la quantia total resultant, amb l'acord motivat previ de la Comissió de Seguiment corresponent.

b) Amb relació a les actuacions subvencionables de l'article 90.c), fins a 1.000 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge que es construeixi amb un còmput màxim de 85 metres quadrats útils per habitatge i amb el límit del 80% del cost de construcció corresponent, inclosos els tributs i les despeses de gestió inherents.

c) Amb relació a les actuacions subvencionables de l'article 90.d), fins al 80% del cost de les obres d'urbanització i/o reurbanització amb el límit del resultat d'aplicar 18.000 euros per cada habitatge objecte de l'àrea.

d) Amb relació a les actuacions subvencionables de l'article 90.e), fins a 18.000 euros anuals, per unitat de convivència que s'hagi de real·lotjar, durant el temps que durin les actuacions i fins a un màxim de cinc anys.

e) Amb relació a les actuacions subvencionables de l'article 90.f), fins al 80% del cost de les obres de demolició, inclosos els tributs i qualsevol altra despesa inherent a les obres.

f) Amb relació a les actuacions subvencionables de l'article 90.g), fins a 800 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge amb un còmput màxim de 85 metres

quadrats útils per habitatge nou que s'adquireixi, amb el límit, en tots els casos, del 80% del cost d'adquisició corresponent, inclosos els tributs, les despeses de notaria i registre i qualsevol altra despesa inherent a l'adquisició.

g) Amb relació a les actuacions subvencionables de l'article 90.h), fins al 80% del cost de les obres, inclosos els tributs i qualsevol altra despesa inherent a les obres.

h) En tot cas, són subvencionables fins al 80% del cost la redacció de projectes i la direcció tècnica o facultativa de les obres, els informes tècnics i els certificats, les tramitacions administratives, les actuacions dels equips i les oficines de planejament o rehabilitació inclosos els agents i els gestors de la rehabilitació que regula l'article 10, la informació (finestreta única, si escau) i els costos associats a la gestió inherent a l'actuació.

2. Les subvencions d'aquest ajut són compatibles amb qualssevol altres ajuts per al mateix objecte excepte amb els altres que regula aquest Reial decret. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 92. *Accés a l'ajut.*

L'accés a l'ajut s'ha de fer mitjançant una convocatòria pública de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

#### Article 93. *Abonament de l'ajut.*

Abans de percebre l'ajut, ja sigui en forma de bestretes, pagaments a compte o en la seva totalitat, la beneficiària ha d'aportar:

a) La primera llicència urbanística, l'autorització municipal anàloga o la declaració responsable que sigui necessària per executar l'actuació corresponent, ja sigui de demolició, urbanització, rehabilitació o obra nova.

b) El certificat d'inici de l'obra corresponent a aquesta llicència urbanística, autorització municipal anàloga o declaració responsable.

#### Article 94. *Termini per a l'execució de les actuacions.*

L'actuació finançada en conjunt ha d'estar finalitzada en el termini màxim de vuit anys des de la signatura de l'acord de la Comissió de Seguiment que regula l'article 88.

El termini es pot prorrogar mitjançant un acord motivat de la Comissió de Seguiment.

En tot cas, el termini màxim, inclosa, si s'escau, la pròrroga, és de 10 anys des de la signatura de l'acord de la Comissió de Seguiment.

Una vegada s'hagi acomplert aquest termini màxim, sense que s'hagi finalitzat l'actuació en conjunt, s'admeten les subvencions de la part i les actuacions que sí que estiguin finalitzades.

### *Secció 2a Ajut a la rehabilitació integral d'edificis d'habitatges*

#### Article 95. *Objecte de l'ajut.*

Aquest ajut té per objecte, en l'àmbit tant urbà com rural, el finançament d'obres o actuacions en els edificis d'ús predominant residencial d'habitatge i en habitatges unifamiliars, en què es proposi una rehabilitació integral en termes de seguretat, accessibilitat, habitabilitat i sostenibilitat, segons escaigui, amb la inclusió d'una millora

acreditada de l'eficiència energètica, amb una atenció especial a l'envoltant edificatòria dels edificis o dels habitatges unifamiliars.

Article 96. *Persones beneficiàries.*

1. Poden ser beneficiàries d'aquest ajut:

a) Els propietaris o els usufructuaris d'habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en filera i d'edificis existents de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, tant si són persones físiques com si tenen personalitat jurídica de naturalesa privada o pública.

b) Les administracions públiques i els organismes i altres entitats de dret públic, així com les empreses públiques i les societats mercantils participades, íntegrament o majoritàriament, per les administracions públiques propietàries dels immobles.

c) Les comunitats de propietaris, o les agrupacions de comunitats de propietaris constituïdes de conformitat amb el que disposa l'article 5 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal o l'equivalent en les normes forals aplicables.

d) Els propietaris que, de manera agrupada, siguin propietaris d'edificis que compleixin els requisits que estableix l'article 396 del Codi civil i no hagin atorgat el títol constitutiu de propietat horitzontal.

e) Les societats cooperatives d'habitatge, les societats cooperatives de consum compostes de manera agrupada per propietaris d'habitatges o edificis que compleixin els requisits que estableix l'article 396 del Codi civil, així com pels propietaris que formen comunitats de propietaris o agrupacions de comunitats de propietaris constituïdes de conformitat amb el que disposa l'article 5 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, o l'equivalent en les normes forals aplicables, i per cooperatives en règim de cessió en ús dels seus habitatges.

f) Les empreses arrendatàries o concessionàries dels edificis, així com les cooperatives que acreditin aquesta condició, mitjançant un contracte vigent, que els atorgui la facultat expressa per emprendre les obres de rehabilitació objecte de la línia.

2. Quan l'execució de l'actuació correspongui a diverses beneficiàries, l'ajut s'ha de distribuir en proporció al cost assumit per cadascuna.

3. Les beneficiàries o, si escau, l'entitat col·laboradora o l'agent o el gestor de la rehabilitació que actui per compte d'aquestes, han de destinar l'import íntegre de l'ajut al pagament de les actuacions corresponents. Quan es tracti de comunitats de propietaris, aquesta regla és igualment aplicable amb independència que tant el seu import com el cost de les obres s'hagi de repercutir en els propietaris d'habitatges i, si escau, en els propietaris de locals comercials o predis d'altres usos compatibles, de conformitat amb les regles que preveu la legislació sobre propietat horitzontal.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior, quan algun dels membres de la comunitat de propietaris no pugui percebre l'ajut per alguna causa legal, no s'ha d'atribuir a aquest propietari o usufructuari la part proporcional que li correspondria de l'ajut rebut, que s'ha de prorratejar entre la resta de membres de la comunitat o l'agrupació, en la forma i la ponderació que acordi la mateixa comunitat o agrupació.

4. Quan la propietària de l'habitatge i l'arrendatària d'aquest acordin que aquesta última sufragui a càrrec seu les actuacions de rehabilitació que corresponguin, a canvi del pagament parcial o total de la renda arrendatícia, l'arrendatària pot sol·licitar a la comunitat de propietaris o, si escau, al propietari únic, l'adopció de l'acord corresponent que la faculti per sol·licitar aquests ajuts. En aquest cas, l'arrendatària pot tenir la consideració de persona beneficiària.

Article 97. *Requisits dels edificis, inclosos els habitatges unifamiliars, objecte de les actuacions.*

Els edificis, inclosos els habitatges unifamiliars, objecte de les actuacions d'aquesta línia han de complir els requisits següents:

a) Estar finalitzats abans de l'any 2006. Aquesta circumstància es pot acreditar mitjançant una escriptura pública, una nota simple registral o una consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals. No obstant això, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla també poden concedir ajuts a edificis, inclosos els habitatges unifamiliars, amb antiguitat igual o posterior a l'any 2006 si hi ha circumstàncies que, al seu parer, ho aconsellen.

b) Disposar d'un projecte de les actuacions que s'han de fer. En cas que les actuacions no requereixin un projecte, cal justificar en una memòria subscripta per un tècnic competent l'adequació de l'actuació al Codi tècnic de l'edificació i altra normativa aplicable. En tots dos casos, s'ha d'incloure el Llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació de conformitat amb l'annex III i acreditar-ne l'arxivament en format electrònic en el Registre de la Propietat competent, sens perjudici de la seva actualització posterior a l'actuació.

c) El projecte ha d'incloure un estudi de gestió de residus de construcció i demolició que s'ha de detallar posteriorment en el pla de gestió de residus de construcció i demolició corresponent, de conformitat amb el que estableix la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, en què s'han de complir les condicions següents:

1a Almenys el 70% (en pes) dels residus de construcció i demolició no perillosos (exclos el material natural esmentat en la categoria 17 05 04 a la Llista europea de residus que estableix la Decisió 2000/532/CE) generats en el lloc de construcció s'ha de preparar per a la seva reutilització, reciclatge i recuperació d'altres materials, incloses les operacions de rebliment amb la utilització de residus per substituir altres materials, d'acord amb la jerarquia de residus i el Protocol de gestió de residus de construcció i demolició de la UE.

2a Els operadors han de limitar la generació de residus en els processos relacionats amb la construcció i la demolició, de conformitat amb el Protocol de gestió de residus de construcció i demolició de la UE i tenint en compte les millors tècniques disponibles i utilitzant la demolició selectiva per permetre l'eliminació i la manipulació segura de substàncies perilloses i facilitar la reutilització i el reciclatge d'alta qualitat mitjançant l'eliminació selectiva de materials, utilitzant els sistemes de classificació disponibles per als residus de construcció i demolició. Així mateix, s'ha d'establir que la demolició es dugui a terme preferiblement de manera selectiva i la classificació s'ha de fer preferentment en el lloc de generació dels residus.

d) El disseny i les tècniques de construcció han de donar suport a la circularitat, avaluar la capacitat de desmuntatge o adaptabilitat dels edificis i el disseny per ser més eficients en l'ús de recursos, adaptables, flexibles i desmuntables per permetre la reutilització i reciclatge, i prevenir l'extracció de materials nous i la generació de residus.

e) Retirar de l'edifici o l'àmbit d'actuació els productes de construcció que continguin amiant. La retirada l'ha de fer, de conformitat amb el que estableix el Reial decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, una empresa inscrita degudament en el Registre d'Empreses amb Risc d'Amiant. La gestió dels residus originats en el procés s'ha de fer de conformitat amb el que estableix el Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.

f) En el cas d'edificis de tipologia residencial col·lectiva, s'han de complir, a més, les condicions següents:

1a Que les actuacions tinguin l'acord de la comunitat de propietaris de què es tracti, llevat dels casos d'edificis de propietari únic.

2a Que la subvenció total que correspongui a l'edifici es reparteixi, en funció del coeficient de propietat, si n'hi ha, o supletòriament en funció de la superfície útil de cada habitatge, entre els habitatges que siguin domicili habitual i permanent de les persones que hi resideixen. Els habitatges que no siguin domicili habitual i permanent dels seus residents no participen en el repartiment de la subvenció. Quan es tracti d'un propietari únic, no s'ha de tenir en compte aquest requisit, si bé s'ha d'acreditar el compromís de destinar tots els habitatges objecte de rehabilitació a domicili habitual i permanent del propietari o dels arrendataris.

g) La inversió objecte de la subvenció no pot superar els costos mitjans de mercat de les actuacions de què es tracti. El cost dels certificats, els informes, els projectes i les direccions tècniques o facultatives tampoc no pot superar aquests costos.

#### Article 98. *Actuacions subvencionables.*

Les actuacions subvencionables amb càrrec a aquest ajut són actuacions en matèria de seguretat, actuacions en matèria d'accessibilitat i actuacions en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat.

1. Són actuacions subvencionables en matèria de seguretat les següents:

a) Les intervencions necessàries i suficients sobre els elements estructurals de l'edifici o l'habitatge unifamiliar, posades de manifest en el Llibre de l'edifici existent corresponent.

b) Les intervencions necessàries i suficients per adequar els elements de l'envoltant de l'edifici o l'habitatge unifamiliar a les condicions de protecció contra incendis.

2. Són actuacions subvencionables en matèria d'accessibilitat les següents:

a) La instal·lació d'ascensors, remuntadors d'escales, rampes, automatismes per a l'obertura de portes que incorporin mecanismes motoritzats o altres dispositius d'accessibilitat, així com qualsevol mesura d'accessibilitat que faciliti l'autonomia i la vida independent de les persones amb mobilitat reduïda, tant en edificis com en habitatges unifamiliars, inclosos els dispositius adaptats a les necessitats de les persones amb discapacitat sensorial o intel·lectual, així com la seva adaptació, un cop instal·lats, a la normativa sectorial corresponent. S'hi inclou la integració mitjançant un mecanisme únic d'identificació (telèfon intel·ligent, càmeres, pantalles o altres dispositius tecnològics equivalents quant a la seva funcionalitat) dels sistemes d'obertura i control d'accessos i d'altres sistemes que necessitin control personal i l'adaptació, quan n'hi hagi, a una alçària no superior a 1,40 m dels dispositius ja instal·lats.

b) La instal·lació o la dotació de productes de suport com ara grues o artefactes anàlegs, així com sistemes tecnològics de guiatge que permetin la localització o que permetin l'accés i l'ús per part de les persones amb discapacitat d'elements comuns de l'edifici, si escau, com ara jardins, zones esportives, piscines i altres de similars.

c) La instal·lació d'elements d'informació, de comunicació o d'avís com ara senyals lluminosos i visuals, vibrotàctils o sonors que permetin l'orientació en l'ús de les escales, els ascensors i l'interior dels habitatges. En particular, la instal·lació d'elements que millorin l'accessibilitat i la seguretat en l'ús dels ascensors, com la comunicació bidireccional en cabina.

d) La instal·lació de productes de suport a l'audició per a l'accessibilitat en l'entorn, com ara els bucles magnètics.

e) La instal·lació d'elements o dispositius electrònics de comunicació entre els habitatges i l'exterior, com ara videoporters que proporcionen informació visual i auditiva i anàlegs.

f) La instal·lació de dispositius d'alarma en l'ascensor que garanteixin un sistema de comunicació visual, auditiva i bidireccional amb l'exterior per als casos d'emergència o atrapament. Així com la instal·lació d'un bucle magnètic en aquests dispositius.

g) La instal·lació domòtica i d'altres avenços tecnològics per afavorir l'autonomia personal de les persones grans o amb discapacitat.

h) Qualsevol intervenció que faciliti l'accessibilitat universal en els edificis de tipologia residencial col·lectiva, així com en les seves vies d'evacuació. S'hi inclouen, així mateix, les obres necessàries i complementàries sobre els elements directament relacionats amb l'actuació de millora de l'accessibilitat universal i el mal estat de conservació dels quals aconselli la intervenció.

i) Qualsevol intervenció que millori el compliment dels paràmetres que estableix el Document bàsic del Codi tècnic de l'edificació DB-SUA, seguretat d'utilització i accessibilitat. En particular, la instal·lació d'elements que millorin l'accessibilitat i la seguretat d'utilització en els ascensors, com ara la millora de l'anivellament de la cabina.

3. Són actuacions subvencionables en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat totes les de millora o rehabilitació d'edificis, incloent-hi la retirada de productes de la construcció que continguin amiant i el mesurament i les obres per eliminar el gas radó, sempre que tots els elements de l'envoltant en contacte amb l'exterior o amb espais no habitables compleixin el que especifiquen les taules 3.1.1.a i 3.1.3 de l'HE1 del Codi tècnic de l'edificació o se'n prevegi l'adequació en la proposta d'actuació. No obstant això, s'admet que els elements de l'envoltant superin els valors que especifica la taula 3.1.1.a-HE1 quan el coeficient global de transmissió de calor (K) a través de l'envoltant tèrmica de l'edifici, o la seva part reformada, no superi el valor límit ( $K_{lim}$ ) obtingut de la taula 3.1.1.b, amb les excepcions que estableixen els punts 4 i 5 de l'article 3.1.1 de l'HE1.

El que disposa aquest apartat no és aplicable en els casos següents:

a) Els edificis protegits oficialment perquè formen part d'un entorn declarat o pel seu valor arquitectònic o històric particular, cas en què no han de complir aquest requisit els elements de l'envoltant en què la seva adequació comporti una alteració de manera inacceptable del seu caràcter o aspecte.

b) En els casos que preveu l'article 99.3.c). En aquests casos només es consideren actuacions subvencionables les que es facin en els elements de l'envoltant de l'edifici en contacte amb l'exterior o amb espais no habitables en els quals s'intervengui, sempre que compleixin les taules 3.1.1.a i 3.1.3 de l'HE1 del Codi tècnic de l'edificació o se'n prevegi l'adequació en la proposta d'actuació.

No són subvencionables les actuacions d'inversió en generadors tèrmics que utilitzin combustible d'origen fòssil.

#### Article 99. *Quantia dels ajuts.*

1. La quantia màxima dels ajuts de les actuacions en matèria de seguretat és de 8.000 euros per habitatge i 90 euros per metre quadrat de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles en planta baixa amb el límit, en conjunt, del 40% del cost de l'actuació.

Per poder computar la quantia establerta per cada metre quadrat de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles en planta baixa, cal que els predis corresponents participin en els costos d'execució de l'actuació, la qual cosa s'ha d'acreditar mitjançant un certificat de l'administrador o del president de la comunitat.

2. La quantia màxima de l'ajut de les actuacions en matèria d'accessibilitat s'ha de determinar atenent el cost total de les actuacions que cal dur a terme, segons els criteris

de fixació de quanties que s'estableixen a continuació. La quantia màxima de la subvenció objecte de concessió no pot superar els límits següents:

a) 13.000 euros per habitatge i 145 euros per metre quadrat de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles en planta baixa.

Per poder computar la quantia establerta per cada metre quadrat de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles en planta baixa, cal que els predis corresponents participin en els costos d'execució de l'actuació.

Aquest ajut es pot incrementar fins a 18.000 euros per habitatge si resideix en l'edifici una persona que acrediti una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o més gran de 65 anys i fins a 20.500 euros per habitatge si resideix en l'edifici una persona que acrediti una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%.

Així mateix, aquest ajut es pot incrementar fins a 22.000 euros per habitatge quan les actuacions tinguin per objecte garantir la plena accessibilitat universal de l'immoble per fer-lo practicable a persones amb discapacitat, independentment de si hi resideixen en el moment de la sol·licitud, a fi d'incrementar el parc d'habitatge accessible disponible.

b) El 70% del cost de l'actuació. Aquest percentatge es pot incrementar fins al 80% si en l'habitatge o en l'edifici resideix una persona amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o més gran de 65 anys.

3. La quantia màxima de l'ajut de les actuacions en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat s'ha de determinar atenent el cost total de les actuacions que cal dur a terme, segons els criteris de fixació de quanties que s'estableixen a continuació.

A aquests efectes, i dins dels límits establerts per l'aplicació de la taula de l'annex II, es poden considerar subvencionables els costos de gestió inherents a l'execució de les actuacions i les despeses associades, els honoraris dels professionals intervinents en la gestió i l'execució de les actuacions, el cost de la redacció dels projectes, els informes tècnics i els certificats necessaris, les despeses derivades de la tramitació administrativa, i altres despeses generals similars, sempre que totes estiguin justificades degudament amb el límit que correspongui segons el que preveu aquest article. Es consideren costos subvencionables els corresponents a llicències, taxes, impostos o tributs, especialment l'IVA o l'impost indirecte equivalent, sempre que no puguin ser susceptibles de recuperació o compensació total o parcial.

La quantia màxima de la subvenció objecte de concessió per edifici no pot superar els límits resultants que es descriuen a continuació:

a) La quantitat obtinguda de multiplicar el percentatge màxim que estableix la taula de l'annex II pel cost de les actuacions subvencionables.

b) La quantitat obtinguda de multiplicar la quantia màxima de l'ajut per habitatge, que estableix la taula de l'annex II, pel nombre d'habitatges de l'edifici, incrementada, si escau, per la quantia d'ajut per metre quadrat de superfície construïda sobre rasant de local comercial o altres usos diferents d'habitatge, fixada en aquesta taula, en funció del nivell d'estalvi en el consum d'energia primària no renovable o en demanda conjunta de calefacció i refrigeració aconseguit mitjançant l'actuació. Per poder computar la quantia establerta per cada metre quadrat sobre rasant d'ús comercial o altres usos, cal que els predis corresponents participin en els costos d'execució de l'actuació.

c) Alternativament, en els casos en què es facin intervencions parcials sobre només alguns elements de l'envoltant de l'edifici es pot obtenir un ajut igual o inferior al 40% del cost de la inversió amb el límit de 7.500 euros per habitatge, sempre que en la intervenció es compleixin per a aquests elements les taules 3.1.1.a i 3.1.3 de l'HE1 del Codi tècnic de l'edificació.

4. Si el Llibre de l'edifici existent manifesta la necessitat d'actuar en matèria de seguretat, no es pot accedir a la resta d'ajuts sense emprendre aquestes actuacions.

En el cas de compatibilitzar ajuts en matèria de seguretat amb ajuts en matèria d'accessibilitat i/o habitabilitat i sostenibilitat, la quantia dels ajuts en matèria de seguretat

es pot incrementar fins a 12.000 euros per habitatge i 135 euros per metre quadrat de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles en planta baixa, amb el límit del 60% del cost de l'actuació. Aquest increment de l'ajut no s'aplica en el cas d'intervencions parcials sobre només alguns elements de l'envoltant de l'edifici, que preveu l'apartat 3.c).

Si s'actua en matèria de seguretat, o de conformitat amb el Llibre de l'edifici existent no és necessari actuar en matèria de seguretat, i s'actua de manera simultània en matèria d'accessibilitat i d'habitabilitat i sostenibilitat, la quantia dels ajuts en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat es pot incrementar fins a 20.500 euros per habitatge i 228 euros per metre quadrat de superfície construïda de local comercial o altres usos compatibles en planta baixa, amb el límit del 80% del cost de l'actuació. Aquest increment de l'ajut no és aplicable en el cas d'intervencions parcials sobre només alguns elements de l'envoltant de l'edifici, que preveu l'apartat 3.c).

La subvenció total que pot rebre un edifici o un habitatge unifamiliar amb càrrec a aquest ajut és la suma de les que corresponguin per a les tres actuacions:

- a) Seguretat.
- b) Accessibilitat.
- c) Habitabilitat i sostenibilitat.

El cost de cada actuació ha d'estar detallat per partides sense que cap partida pugui ser subvencionada per més d'una de les tres actuacions.

5. Quan s'identifiquin situacions de vulnerabilitat econòmica en algun dels propietaris dels habitatges inclosos en l'edifici o l'habitatge unifamiliar objecte de rehabilitació, la comunitat autònoma o les ciutats de Ceuta i Melilla poden, en un expedient a part i de manera exclusiva per al propietari de l'habitatge afectat, concedir un ajut addicional que pot assolir fins al 100% del cost de l'actuació imputable a aquest propietari, amb el límit que s'estableixi en un acord motivat de la Comissió de Seguiment del conveni corresponent i condicionat, en tot cas, al compliment dels requisits en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat.

6. El cost de les actuacions subvencionables incloses en aquest ajut pot incloure els honoraris dels professionals intervinents, el cost de la redacció dels projectes, els informes tècnics i els certificats necessaris, les despeses derivades de la tramitació administrativa i els tributs, sempre que tots estiguin justificats degudament. Així mateix, pot incloure els de l'oficina de rehabilitació, que pot ser mòbil, i els dels agents i els gestors de la rehabilitació a què es refereix l'article 10, la part proporcional dels quals, si escau, ha de determinar de manera motivada la comunitat autònoma o la ciutat corresponent, amb el criteri objectiu que consideri.

#### Article 100. *Accés a l'ajut.*

L'accés a l'ajut s'ha de fer mitjançant una convocatòria pública de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la Melilla de què es tracti.

#### Article 101. *Compatibilitat de l'ajut.*

Les subvencions d'aquest ajut són compatibles amb qualsevol altres ajuts per al mateix objecte excepte amb els altres que regula aquest Reial decret. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

Article 102. *Abonament de l'ajut.*

Un cop finalitzada l'actuació i aportada la documentació acreditativa, l'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla ha d'ordenar el pagament de la subvenció.

Les comunitats autònomes poden abonar bestretes o pagaments a compte a les beneficiàries, sempre que es compleixi que, abans de percebre qualsevol part de l'ajut, ja sigui en forma de bestretes o pagaments a compte, la beneficiària porti:

- a) La llicència o l'autorització municipal que sigui necessària per executar l'actuació.
- b) El certificat de l'inici de l'obra subscrit per l'arquitecte director visat degudament.

Per percebre la totalitat de l'ajut, en cas que aquest inclogui actuacions subvencionables en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat, la beneficiària ha d'aportar dins de la documentació acreditativa els certificats d'eficiència energètica de l'edifici existent previ i posterior a l'actuació, subscrits per un tècnic competent i registrats en l'òrgan competent.

Article 103. *Termini per a l'execució de les actuacions.*

El termini per executar les actuacions objecte d'aquest ajut no pot excedir els 36 mesos des de la data de concessió de l'ajut.

En els casos en què la concessió de la llicència municipal o l'autorització administrativa corresponent es demori i no es concedeixi en el termini de sis mesos des de la seva sol·licitud, el termini anterior es pot incrementar en el termini de demora i fins a dotze mesos com a màxim.

El termini es pot prorrogar per vagues que afectin l'acompliment de les actuacions, raons climatològiques que alterin els calendaris d'execució d'obres o qualsevol altra causa motivada, aliena a la voluntat de la beneficiària, o causa de força major, acreditada degudament i pel temps de retard imputable a aquestes causes fins a sis mesos més com a màxim.

Els increments de termini a què es refereixen els dos paràgrafs anteriors els ha d'aprovar la Comissió de Seguiment del conveni que per a l'execució del Pla subscrivuin el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

*Secció 3a Ajut a la rehabilitació en els habitatges*

Article 104. *Objecte de l'ajut.*

L'objecte d'aquest ajut és la rehabilitació d'habitatges en edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu.

Article 105. *Persones beneficiàries.*

1. Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les propietàries o les usufructuàries d'habitatges d'edificis existents de la tipologia residencial d'habitatge col·lectiu, tant si són persones físiques com si tenen personalitat jurídica de naturalesa privada o pública. També poden ser beneficiàries les persones arrendatàries o cessionàries dels habitatges que acreditin aquesta condició, mitjançant un contracte vigent, que els atorgui la facultat expressa per emprendre les obres de rehabilitació objecte de l'ajut.

2. Quan l'execució de l'actuació correspongui a diverses beneficiàries, l'ajut s'ha de distribuir en proporció al cost assumit per cadascuna.

3. Les beneficiàries o, si escau, l'entitat col·laboradora o l'agent o el gestor de la rehabilitació que actuï per compte d'aquestes, han de destinar l'import íntegre de l'ajut al pagament de les actuacions corresponents.

Article 106. *Requisits dels habitatges objecte de l'actuació.*

Els habitatges objecte de les actuacions d'aquest ajut han de complir els requisits següents:

a) Estar finalitzats abans de l'any 2006. Aquesta circumstància es pot acreditar mitjançant una escriptura pública, una nota simple registral o una consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals. No obstant això, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla també poden concedir ajuts a habitatges amb una antiguitat igual o posterior a l'any 2006 si hi ha circumstàncies que, al seu parer, ho aconsellen.

b) Que constitueixin el domicili habitual i permanent dels seus propietaris, usufructuaris, arrendataris o cessionaris, o que els gestioni una entitat col·laboradora en la gestió d'ajuts del Pla per a programes dirigits a persones amb risc d'exclusió i/o que requereixin cures de llarga durada, en el moment de sol·licitar l'ajut. Aquesta circumstància es pot acreditar mitjançant un certificat o un volant d'empadronament o mitjançant un certificat expedit pel responsable legal de l'entitat que executa el programa d'acompanyament social.

c) Disposar d'un projecte de les actuacions que s'han de fer. En cas que les actuacions no requereixin un projecte, cal justificar en una memòria subscripta per un tècnic competent l'adequació de l'actuació al Codi tècnic de l'edificació i altra normativa aplicable.

Article 107. *Actuacions subvencionables.*

Les actuacions subvencionables amb càrrec a aquest ajut són en matèria d'accessibilitat i en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat.

1. Són actuacions subvencionables en matèria d'accessibilitat les següents:

a) La instal·lació de remuntadors d'escaleres, rampes, automatismes per a l'obertura de portes que incorporin mecanismes motoritzats o altres dispositius d'accessibilitat, així com qualsevol mesura d'accessibilitat que faciliti l'autonomia i la vida independent de persones amb mobilitat reduïda, inclosos els dispositius adaptats a les necessitats de les persones amb discapacitat sensorial o intel·lectual, així com la seva adaptació, un cop instal·lats, a la normativa sectorial corresponent. S'hi inclou la integració mitjançant un mecanisme únic d'identificació (telèfon intel·ligent, càmeres, pantalles o altres dispositius tecnològics equivalents quant a la seva funcionalitat) dels sistemes d'obertura i control d'accés a l'habitatge i d'altres sistemes que necessitin control personal i l'adaptació, quan n'hi hagi, a una alçària no superior a 1,40 m dels dispositius ja instal·lats.

b) La instal·lació o la dotació de productes de suport com ara grues o artefactes anàlegs, així com sistemes tecnològics de guiatge que permetin la localització o que permetin l'accés i l'ús per part de les persones amb discapacitat d'elements de l'habitatge.

c) La instal·lació d'elements d'informació, de comunicació o d'avís com ara senyals lluminosos i visuals, vibrotàctils o sonors que permetin l'orientació en l'interior dels habitatges.

d) La instal·lació de productes de suport a l'audició per a l'accessibilitat en l'entorn, com ara els bucles magnètics.

e) La instal·lació domòtica i d'altres avenços tecnològics per afavorir l'autonomia personal de les persones grans o amb discapacitat.

i) Qualsevol intervenció a l'interior dels habitatges que millori el compliment dels paràmetres que estableix el Document bàsic del Codi tècnic de l'edificació DB-SUA, seguretat d'utilització i accessibilitat.

2. Són actuacions subvencionables en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat el mesurament i les obres per eliminar el gas radó i les que es facin en els elements de l'habitatge que formin part de l'envoltant de l'edifici en contacte amb l'exterior o amb espais no habitables quan compleixin les taules 3.1.1.a i 3.1.3 de l'HE1 del Codi tècnic

de l'edificació o se'n prevegi l'adequació en la proposta d'actuació, així com la retirada de productes de la construcció que continguin amiant.

#### Article 108. *Quantia dels ajuts.*

1. En actuacions en matèria d'accessibilitat es pot obtenir un ajut igual o inferior al 80% del cost de la inversió amb el límit de 15.000 euros per habitatge si hi resideix una persona amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% i igual o inferior a 18.000 euros per habitatge si aquesta acredita un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65%.

2. En les actuacions en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat mitjançant intervencions sobre elements de l'habitatge que pertanyin a l'envoltant de l'edifici, es pot obtenir un ajut igual o inferior al 40% del cost de la inversió amb el límit de 7.500 euros per habitatge.

3. L'ajut que es pot obtenir és la suma del corresponent a l'actuació en matèria d'accessibilitat i el corresponent a actuacions en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat.

4. Quan s'identifiquin situacions de vulnerabilitat econòmica en els habitatges objecte de rehabilitació, la comunitat autònoma o les ciutats de Ceuta i Melilla poden, en un expedient a part, concedir un ajut addicional que pot assolir fins al 100% del cost de l'actuació, tant en matèria d'accessibilitat com en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat.

5. El cost de les actuacions subvencionables pot incloure els honoraris dels professionals intervinents, el cost de la redacció dels projectes, si escau, els informes tècnics i els certificats necessaris, les despeses derivades de la tramitació administrativa i els tributs, sempre que tots estiguin justificats degudament. Així mateix, pot incloure els de l'oficina de rehabilitació, que pot ser mòbil, i els dels agents i els gestors de la rehabilitació a què es refereix l'article 10 o la part proporcional que correspongui. La determinació de la part proporcional, si escau, l'ha de determinar de manera motivada la comunitat autònoma o la ciutat corresponent, amb el criteri objectiu que consideri.

#### Article 109. *Accés als ajuts.*

L'accés a l'ajut s'ha de fer mitjançant una convocatòria pública de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la Melilla de què es tracti.

#### Article 110. *Compatibilitat dels ajuts.*

Les subvencions d'aquest ajut són compatibles amb qualssevol altres ajuts per al mateix objecte. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

#### Article 111. *Abonament dels ajuts.*

Un cop finalitzada l'actuació i aportada la documentació acreditativa, l'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla ha d'ordenar el pagament de la subvenció.

Les comunitats autònomes poden abonar bestretes o pagaments a compte a les beneficiàries, sempre que es compleixi que, abans de percebre qualsevol part de l'ajut, ja sigui en forma de bestretes o pagaments a compte, la beneficiària porti la llicència o l'autorització municipal que sigui necessària per executar l'actuació.

Per percebre la totalitat de la subvenció, en cas que l'ajut obtingut per actuacions subvencionables en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat sigui superior a 5.000 euros, la beneficiària ha d'aportar dins de la documentació acreditativa els certificats d'eficiència

energètica de l'edifici existent previ i posterior a l'actuació, subscrits per un tècnic competent i registrats en l'òrgan competent.

Article 112. *Termini per a l'execució de les actuacions.*

El termini per executar les actuacions objecte d'aquest ajut no pot excedir els 12 mesos des de la data de concessió de l'ajut.

En els casos en què la concessió de la llicència municipal o l'autorització administrativa corresponent es demori i no es concedeixi en el termini de tres mesos des de la seva sol·licitud, el termini anterior es pot incrementar en el termini de demora i fins a sis mesos com a màxim.

*Secció 4a Ajut a la rehabilitació d'habitatges buits que s'hagin de destinar al lloguer social o assequible*

Article 113. *Règim jurídic.*

1. Aquest ajut té per objecte el foment de la rehabilitació d'habitatges buits que s'hagin de destinar al lloguer social o assequible. L'ajut s'ha d'aplicar de manera individualitzada a cada habitatge buit que, després de la seva rehabilitació, opti per aquesta destinació.

2. Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les mateixes persones que ho puguin ser de l'ajut a la rehabilitació integral d'edificis d'habitatges i de l'ajut a la rehabilitació en els habitatges que regulen, respectivament, les seccions 2a i 3a d'aquest capítol.

3. Es poden acollir a aquest ajut els habitatges que hagin romàs buits durant un termini mínim de dos anys immediatament anteriors al moment de concessió de l'ajut i que, un cop rehabilitats, es destinin al lloguer social o assequible durant un termini mínim de cinc anys, amb rendes en el marc del «Sistema Estatal de Referència del Preu del Lloguer d'Habitatge».

La destinació durant un termini d'almenys cinc anys al lloguer ha de constar en una nota marginal en el Registre de la Propietat.

El termini de cinc anys des de la finalització de les obres de rehabilitació, sempre que s'hagi practicat aquesta nota marginal.

4. Ha de servir com a criteri per a la consideració d'habitatge buit el que tingui regulat la comunitat autònoma corresponent o les ciutats de Ceuta i Melilla. Si no n'hi ha, es pot acreditar mitjançant els consums inherents a l'ús de l'habitatge durant el període esmentat de dos anys en què hagi estat buit.

5. Específicament, es poden acollir a aquest ajut:

a) Els habitatges d'un edifici que s'hagi rehabilitat amb l'ajut de rehabilitació integral d'edificis d'habitatges que regula la secció 2a i que no hagin participat en el repartiment de la subvenció perquè han estat buits i, per tant, no han estat residència habitual i permanent, de conformitat amb el que especifica l'article 97.f).2a.

b) Els habitatges buits situats en edificis de la tipologia residencial d'habitatge que es rehabilitin amb els mateixos requisits tècnics previstos per a l'ajut a la rehabilitació en els habitatges.

6. L'ajut pot assolir una quantia igual o inferior a 30.000 euros per habitatge. Quan l'habitatge s'ubiqui en un municipi o un nucli de població de 10.000 habitants o menys, l'ajut pot ser igual o inferior a 35.000 euros per habitatge.

7. Aquesta subvenció és compatible amb qualsevol altre ajut per al mateix objecte, llevat dels que regula aquest capítol. En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot superar el cost de l'actuació subvencionada.

*Secció 5a Ajut addicional a la rehabilitació d'habitatges en edificis amb diferents nivells de protecció patrimonial*

Article 114. *Règim jurídic i caràcter addicional de l'ajut.*

Aquest ajut té per objecte facilitar la rehabilitació d'habitatges en edificis que, pels seus valors culturals, tinguin reconegut algun règim de protecció en matèria de patrimoni cultural, tant si és pel planejament com per un catàleg urbanístic. També poden optar a aquest ajut els habitatges en edificis amb un valor patrimonial inclosos dins del perímetre d'un BIC conjunt històric o d'una categoria similar vinculada als plans nacionals de patrimoni cultural, que estigui declarat segons la legislació vigent, o que l'edifici quedi recollit en un inventari de caràcter patrimonial o etnològic aprovat per les administracions públiques corresponents.

Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les mateixes persones que ho siguin de l'ajut a la rehabilitació integral d'edificis d'habitatges i de l'ajut a la rehabilitació en els habitatges que regulen, respectivament, les seccions 2a i 3a d'aquest capítol, sempre que l'actuació sigui compatible amb els valors culturals de l'edifici.

Un cop s'hagi reconegut la seva condició de beneficiàries d'aquests ajuts, poden rebre un ajut addicional i compatible expressament amb els que regulen aquestes seccions igual o inferior a 30.000 euros per habitatge, sempre que els habitatges s'ubiquin en edificis amb una protecció patrimonial d'ús residencial habitatge o que es rehabilitin per destinar-se a habitatges.

És un ajut addicional d'aplicació individualitzada a cada habitatge.

En tot cas, la subvenció global rebuda no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

## CAPÍTOL IV

### **Línia de finançament d'ajuts per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves**

*Secció 1a Ajut al lloguer d'un habitatge*

Article 115. *Objecte de l'ajut.*

Aquest ajut té per objecte facilitar el gaudi d'un habitatge o una habitació en règim de lloguer o de cessió d'ús a la ciutadania amb menys ingressos, mitjançant l'atorgament d'ajuts directes a les persones arrendatàries o cessionàries. S'hi inclou tant el cas de facilitar l'accés com el de manteniment en l'habitatge o l'habitació.

Article 116. *Persones beneficiàries.*

1. Poden ser persones beneficiàries d'aquest ajut les persones físiques majors d'edat que compleixin tots i cadascun dels requisits següents:

a) Ser titular o estar en condicions de subscriure, en qualitat d'arrendatari, un contracte d'arrendament d'habitatge formalitzat en els termes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, o, en qualitat de cessionària, un contracte de cessió d'ús o un contracte d'arrendament o cessió d'habitació. Si es tracta d'un lloguer d'habitació, no és exigible que la formalització sigui en els termes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre. En el cas d'estar en condicions de subscriure el contracte, s'ha de subscriure en el termini màxim de dos mesos des de la notificació de la concessió de l'ajut, que ha d'estar condicionada expressament a la subscripció d'aquest contracte.

b) Que l'habitatge o l'habitació arrendada o cedida constitueixi la residència habitual i permanent de l'arrendatari o el cessionari, la qual cosa es pot acreditar mitjançant un certificat o un volant d'empadronament en què constin, en la data de la sol·licitud, les persones que tenen el seu domicili habitual en l'habitatge objecte del contracte

d'arrendament o cessió. L'habitatge o l'habitació ha de constituir un domicili habitual i permanent durant tot el període per al qual es concedeixi l'ajut. En el cas de les persones que vulguin accedir a un arrendament o una cessió d'un habitatge o una habitació, el certificat o el volant esmentat s'ha d'aportar en el termini de dos mesos des de la resolució de concessió de l'ajut, que ha de quedar condicionada a la seva aportació.

c) En el cas del lloguer o la cessió d'habitatge en què la suma total dels ingressos anuals de les persones que hi tinguin el seu domicili habitual i permanent, constin o no com a titulars del contracte d'arrendament o cessió, sigui igual o inferior a 5 vegades l'IPREM, en el moment de la subscripció del contracte corresponent. Aquest llinar és de 5,5 vegades l'IPREM si es tracta d'una família nombrosa de categoria general, monoparental o monoparental femenina, de persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o de víctimes de terrorisme, i de 6 vegades l'IPREM quan es tracti de famílies nombroses de categoria especial o de persones amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%. A aquests efectes, tenen la consideració de víctimes del terrorisme les persones que hagin patit danys incapacitants com a conseqüència de l'activitat terrorista, les amenaçades i les segrestades, així com el cònjuge o la parella de fet i els fills dels anteriors i de les persones finades. En el cas del lloguer o la cessió d'habitació, en habitatges o allotjaments compartits, no s'han d'incloure els ingressos de les persones que tinguin el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge, i només s'han de considerar els de la persona física arrendatària o cessionària.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden fixar uns ingressos mínims, també en conjunt, com a requisit per a l'accés a l'ajut.

d) Que l'habitatge objecte del contracte d'arrendament o cessió ho sigui per una renda arrendatícia o un preu de cessió igual o inferior a 1.000 euros mensuals i que l'habitació objecte del contracte d'arrendament o cessió, en habitatges o allotjaments compartits, ho sigui per una renda arrendatícia o un preu de cessió igual o inferior a 600 euros mensuals, sens perjudici del que preveu l'article següent.

2. No es pot concedir l'ajut quan la persona sol·licitant o alguna de les que tinguin la seva residència habitual i permanent en l'habitatge o l'habitació objecte del contracte d'arrendament o de cessió d'ús es trobi en alguna de les situacions que s'indiquen a continuació:

a) Ser propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya. A aquests efectes, no s'ha de considerar que és propietària o usufructuària d'un habitatge si el dret recau únicament sobre una part al·líquota d'aquest i s'ha obtingut per herència o transmissió *mortis causa* sense testament. S'exceptuen d'aquest requisit les persones que siguin titulars d'un habitatge i acreditin la manca de disponibilitat d'aquest per causa de separació o divorci, per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge sigui inaccessible per raó d'una discapacitat del titular o algun membre de la unitat de convivència.

b) Que l'arrendatària, la cessionària o qualsevol de les que tinguin el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge o l'habitació arrendats o cedits tingui parentiu en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb la persona arrendadora o cedent de l'habitatge o l'habitació.

c) Que l'arrendatària, la cessionària o qualsevol de les que tinguin el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge o l'habitació arrendada o cedida sigui sòcia o particip de la persona física o jurídica que actuï com a arrendadora o cedent, tret que es tracti de societats cooperatives, incloses en règim de cessió en ús, ja siguin d'habitatge, de consum o integrals d'habitatge i consum i sense ànim de lucre.

3. Quan una persona beneficiària d'aquest ajut canviï el seu domicili a un altre d'ubicat en la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, sobre el qual subscrigui un contracte nou d'arrendament o cessió d'ús, queda obligada a comunicar aquest canvi a l'òrgan concedent en el termini màxim de trenta dies des de la

signatura del contracte nou. La persona beneficiària no perd el dret a la subvenció pel canvi sempre que, amb el contracte nou, sigui d'habitatge o d'habitació, es compleixin tots els requisits, els límits i les condicions que estableix aquest Reial decret, i es formalitzi sense interrupció temporal amb l'anterior. En aquests casos, s'ha d'ajustar la quantia de l'ajut a la de la renda o el preu nous, que ha de ser, en tot cas, igual o inferior a la reconeguda que s'estigués percebent.

*Article 117. Modificació del límit d'ingressos de la unitat de convivència i de la renda màxima mensual.*

1. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden incrementar el límit de la renda o el preu màxim mensual de l'habitatge o l'habitació objecte d'arrendament o cessió quan així ho justifiquin, sobre la base d'estudis actualitzats d'oferta de lloguer que acreditin aquesta necessitat, que es poden fonamentar en els casos que regula l'article 18.3, apartats a) i b), de la Llei 12/2023, de 24 de maig. En tot cas, les convocatòries d'ajuts que s'acullin a aquest increment només es poden fer si prèviament s'ha subscrit un acord amb el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana en la Comissió de Seguiment corresponent que n'acrediti la conformitat.

2. No és necessària la subscripció de l'acord a què es refereix el paràgraf anterior en els casos següents:

a) En els casos de famílies nombroses, monoparentals o monoparentals femenines o de persones amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33%, per incrementar el límit de la renda o el preu màxim mensual de l'habitatge fins a assolir 1.600 euros.

b) Per fixar un límit mínim d'ingressos que hagi d'acreditar la unitat de convivència en el cas del lloguer o la cessió d'un habitatge o la beneficiària en el cas de lloguer o cessió d'una habitació.

*Article 118. Compatibilitat de l'ajut.*

Aquest ajut s'ha de destinar obligatòriament per la persona beneficiària al pagament de la renda o el preu de cessió del seu habitatge o habitació habitual i no es pot compatibilitzar amb cap altre ajut per al pagament del lloguer d'aquest Pla, ni amb els que, per a aquesta mateixa finalitat, puguin concedir les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, les entitats locals o qualssevol altres administracions o entitats públiques.

No es consideren afectats per aquesta incompatibilitat els casos en què les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, els municipis, altres entitats públiques, organitzacions no governamentals o associacions aportin un ajut per a aquesta mateixa finalitat a les beneficiàries víctimes de violència de gènere o violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals o monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables segons el parer de la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

*Article 119. Quantia de l'ajut.*

En el cas del lloguer o la cessió d'ús d'habitatge habitual i permanent, es concedeix un ajut màxim de 250 euros, que es pot incrementar fins al límit del 40% de la renda o el preu mensual que hagin de satisfer, en funció del nombre de persones a càrrec de la persona beneficiària, o circumstàncies de discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% d'aquesta o de les persones a càrrec seu.

En el cas del lloguer o la cessió d'ús de l'habitació habitual i permanent, es concedeix un ajut màxim de 150 euros, que es pot incrementar fins al límit del 40% de la renda o el preu mensual que hagin de satisfer, en funció del nombre de persones a càrrec de la

persona beneficiària, o circumstàncies de discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% d'aquesta o de les persones a càrrec seu.

Article 120. *Termini de l'ajut.*

L'ajut es concedeix a les persones beneficiàries durant el termini de dos anys. Una vegada finalitzat aquest termini, l'ajut es pot prorrogar, amb l'acord previ de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, durant un termini addicional igual o inferior a dos anys més, sempre que se segueixin complint tots els requisits i les condicions que regula per a aquest ajut aquest Reial decret.

Les persones beneficiàries d'aquest ajut estan obligades a comunicar immediatament a l'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que els hagi reconegut l'ajut qualsevol modificació de les condicions o els requisits que van motivar aquest reconeixement. En el cas que l'òrgan competent resolgui que la modificació és una causa de la pèrdua sobrevinguda del dret a l'ajut, ha de limitar en la seva resolució el termini de la seva concessió fins a la data en què es consideri efectiva aquesta pèrdua.

Article 121. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de fer convocatòries públiques per a la concessió de l'ajut.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden convocar procediments de concessió de l'ajut mitjançant convocatòries obertes de manera continuada i permanent. També es poden convocar d'una sola vegada per a tota la vigència del Pla.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

Article 122. *Abonament de l'ajut.*

L'ajut l'han d'abonar, amb caràcter general, de manera periòdica els òrgans competents de les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla.

L'ajut es pot abonar, en cas que així ho consideri l'òrgan concedent, directament a la persona física o jurídica arrendadora de l'habitatge o l'habitació per a la seva aplicació directa al pagament del lloguer o el preu de la cessió mitjançant el descompte corresponent i per compte de l'arrendatari o el cessionari.

Article 123. *Gestió de l'ajut mitjançant entitats arrendadores col·laboradores.*

En els casos en què hi hagi una entitat col·laboradora que actui, a més, com a arrendadora o cedent dels habitatges o les habitacions, es pot acordar en la convocatòria de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que l'entitat col·laboradora gestioni directament el que fa referència a la recepció de l'ajut per a la seva aplicació directa al pagament del lloguer o el preu de la cessió d'ús mitjançant, si escau, el descompte corresponent.

*Secció 2a Ajut a les víctimes de violència de gènere, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables*

Article 124. *Objecte de l'ajut.*

Aquest ajut té per objecte facilitar una solució d'habitatge immediata a les persones víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, a les famílies monoparentals o monoparentals femenines, a les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, a les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, a les persones sense llar i a altres persones especialment vulnerables.

Article 125. *Persones beneficiàries.*

1. Poden ser beneficiàries les persones víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals o monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables. A aquests efectes, s'entén que són persones especialment vulnerables les que considerin com a tals les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla amb l'informe previ dels serveis socials de les comunitats autònomes o de les administracions locals corresponents o de les entitats col·laboradores que, en aquest aspecte, hagin estat habilitades per les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden regular casos específics de vulnerabilitat especial amb l'objecte que la seva acreditació sigui immediata sense necessitat de la consideració cas per cas.

La suma dels ingressos anuals de les persones integrants de la unitat de convivència ha de ser igual o inferior a 3 vegades l'IPREM. El llindar esmentat ha de ser 4 vegades l'IPREM si es tracta de persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o d'una família nombrosa de categoria general, monoparental o monoparental femenina, i 5 vegades l'IPREM quan es tracti de famílies nombroses de categoria especial o persones amb discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%.

2. No poden ser beneficiàries les persones que disposin d'un habitatge en propietat o en règim d'usdefruit, que el puguin ocupar després de l'acreditació de la condició de víctima de violència de gènere, de víctima de violència sexual o de víctima de tràfic i explotació d'éssers humans, o el desnonament del seu habitatge habitual o la consideració d'especialment vulnerable i l'ocupació del qual sigui compatible amb aquestes situacions.

3. Poden ser beneficiàries les administracions públiques, les societats mercantils participades majoritàriament per les diferents administracions públiques, les entitats d'utilitat pública, les empreses públiques, les organitzacions no governamentals, les entitats privades sense ànim de lucre o de lucre limitat que duguin a terme la seva activitat entre sectors vulnerables mereixedors d'una protecció especial tal com recull la Llei 5/2011, de 29 de març, les entitats mediadores socials que detalla la Resolució de 2 de febrer de 2021 de la Secretaria d'Estat de Drets Socials, les que estiguin inscrites en el Registre de Mediadors Socials de l'Ingrés Mínim Vital, així com les entitats socials proveïdores d'habitatge, l'objecte de les quals sigui dotar d'una solució d'habitatge les persones víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals o monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables i sempre per compte d'elles.

Article 126. *Solució d'habitatge.*

1. Les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla han de contribuir a facilitar la posada a disposició de les persones víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, de les famílies monoparentals o monoparentals femenines, de les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, de les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge i de les persones sense llar o especialment vulnerables, d'un habitatge de titularitat pública o privada, adequat a les seves circumstàncies pel que fa a la mida, els serveis, l'accessibilitat i la localització, per ser ocupat, de manera individual o compartida, en règim de lloguer, de cessió d'ús o en qualsevol règim d'ocupació temporal admès en dret, tot respectant, si escau, els procediments d'adjudicació d'habitatge que tinguin establerts per als parcs d'habitatge de titularitat pública corresponents.

2. Aquesta solució d'habitatge es fa extensible, si no és possible la posada a disposició d'un habitatge de conformitat amb el que assenyala l'apartat anterior, a qualsevol allotjament o dotació residencial, incloent-hi el lloguer o la cessió d'habitatge, susceptible de ser ocupat per les persones víctimes de violència de gènere, de violència sexual, de tràfic o d'explotació d'éssers humans, les famílies monoparentals o monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en emergència d'habitatge, i les persones sense llar o especialment vulnerables. En tot cas, s'han de salvaguardar els drets constitucionals a la intimitat i a la llibertat de trànsit de les persones allotjades.

3. S'ha de procurar que ningú visqui en habitatges o solucions d'habitatge d'emergència o de transició més temps del necessari per al seu trasllat reeixit a un habitatge o una solució d'habitatge permanent.

Article 127. *Renda arrendatícia o preu de la cessió.*

La renda arrendatícia o el preu de cessió de l'habitatge, l'allotjament o la solució d'habitatge objecte del contracte d'arrendament o cessió ha de ser igual o inferior a 1.000 euros mensuals. En aquesta renda o preu no s'inclou l'import que pugui correspondre a annexos com ara places de garatge, trasters o similars.

En el cas del lloguer d'una habitació, la renda arrendatícia o el preu de cessió ha de ser igual o inferior a 600 euros mensuals.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden incrementar aquests límits màxims de la renda arrendatícia o el preu de cessió quan així ho justifiquin sobre la base d'estudis actualitzats d'oferta d'habitatge o habitació de lloguer en contrast amb la urgència de la solució d'habitatge requerida.

En tot cas, les convocatòries o les concessions d'ajuts que s'acullin a aquest increment s'han de formar en un acord amb el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana en el si de la Comissió de Seguiment corresponent.

Article 128. *Quantia de l'ajut.*

1. Es pot concedir un ajut igual o inferior a 1.000 euros al mes, o de l'import mensual en els casos d'increment del límit màxim de la renda arrendatícia o el preu de cessió a què es refereix l'article anterior, i en tot cas igual o inferior al 100% de la renda o el preu de l'habitatge, l'habitació o la solució d'habitatge que s'hagi d'ocupar en règim d'arrendament o cessió en ús o en qualsevol règim d'ocupació temporal admès en dret.

2. Es pot concedir un altre ajut igual o inferior a 300 euros al mes per atendre les despeses de manteniment, assegurances, comunitat i subministraments bàsics de l'habitatge o la solució d'habitatge, incloses les despeses d'accés a internet, amb el límit del 100% d'aquestes despeses. Aquest ajut és compatible amb qualsevol altre ajut per al mateix objecte amb la limitació que no se sumi un import superior al cost i amb les limitacions que estableixin les disposicions que regulin els altres ajuts, especialment per

al cas de les despeses d'accés a internet i les que regula el Reial decret 989/2021, de 16 de novembre, pel qual s'aprova la concessió directa a les comunitats autònomes i a les ciutats de Ceuta i Melilla d'ajuts per a l'execució del programa d'emissió de bons digitals per a col·lectius vulnerables, en el marc del Pla de recuperació, transformació i resiliència.

3. Els serveis corresponents de la comunitat autònoma, de l'Administració local o de l'entitat col·laboradora habilitades han d'informar, de manera preceptiva i vinculant, sobre la situació econòmica i social de la unitat de convivència, la seva situació de vulnerabilitat o exclusió social i el seguiment social que sigui procedent, i la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla ha de determinar la quantia d'aquests ajuts dins dels límits d'aquest article, atenent l'informe i les circumstàncies personals de la persona beneficiària. Aquesta determinació es pot fer de manera individualitzada o generalitzada per a casos similars.

#### Article 129. *Termini de l'ajut.*

L'ajut es pot concedir per un termini igual o inferior a cinc anys.

Així mateix, l'ajut per atendre les despeses de manteniment, assegurances, comunitat i subministraments bàsics de l'habitatge també es pot concedir per un termini igual o inferior a cinc anys.

#### Article 130. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de fer convocatòries d'aquest ajut, preferiblement obertes de manera continuada i permanent.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix l'article 22.2.c de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, per raons socials i humanitàries, atesa la urgència i la necessitat evidents i notòries de dotar d'una solució d'habitatge totes les persones potencialment beneficiàries de l'ajut que regula aquest programa i sempre dins de les disponibilitats pressupostàries.

#### Article 131. *Abonament de l'ajut.*

L'ajut l'han d'abonar a la persona beneficiària, amb caràcter general, de manera periòdica els òrgans competents de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.

L'ajut es pot abonar, en cas que així ho consideri l'òrgan concedent, directament a la persona física o jurídica arrendadora o cedent de l'habitatge, l'habitació o la solució d'habitatge per a la seva aplicació directa al pagament del lloguer o el preu de la cessió i/o a les despeses per atendre el manteniment, les assegurances, la comunitat i els subministraments bàsics de l'habitatge o la solució d'habitatge, inclosos els d'accés a internet, mitjançant el descompte corresponent i per compte de l'arrendatari o el cessionari.

### *Secció 3a Ajut al lloguer per a l'emancipació de les persones joves*

#### Article 132. *Objecte de l'ajut.*

Aquest ajut té per objecte facilitar a les persones joves l'accés al gaudi d'un habitatge o una habitació, en cas d'habitatges o allotjaments compartits, dignes i adequats en règim de lloguer o de cessió en ús, mitjançant l'atorgament d'ajuts directes a la persona arrendatària o cessionària.

Article 133. *Persones beneficiàries.*

1. Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les persones físiques majors d'edat que compleixin tots i cadascun dels requisits següents:

a) Ser titular o estar en condicions de subscriure un contracte d'arrendament d'habitatge formalitzat en els termes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, en qualitat d'arrendatari, d'un contracte de cessió en ús en qualitat de cessionari o de lloguer o cessió d'ús d'una habitació en qualitat d'arrendatari o cessionari. Si es tracta d'un lloguer d'habitatge, no és exigible que la formalització sigui en els termes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre. En el cas d'estar en condicions de subscriure el contracte, s'ha de subscriure en el termini màxim de dos mesos des de la notificació de la concessió de l'ajut, que ha d'estar condicionada expressament a la subscripció d'aquest contracte.

b) Tenir menys de trenta-cinc anys, inclosa l'edat de trenta-cinc anys, en el moment de sol·licitar l'ajut.

c) Que l'habitatge o l'habitació arrendats, cedits o per arrendar o cedir, constitueixin o hagin de constituir la residència habitual i permanent de l'arrendatari, la qual cosa es pot acreditar:

1r En el cas de ser titular del contracte d'arrendament o cessió de l'habitatge o l'habitació, mitjançant un certificat o un volant d'empadronament, en la data de la sol·licitud de l'ajut, en què consti que té el seu domicili habitual i permanent en l'habitatge objecte del contracte.

2n En el cas de les persones que vulguin accedir a un arrendament o una cessió d'un habitatge o una habitació, el certificat o el volant esmentat s'ha d'aportar en el termini de dos mesos des de la resolució de concessió de l'ajut, que ha de quedar condicionada a la seva aportació.

d) Que la persona beneficiària tingui unes rendes anuals iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM. Aquest llindar ha de ser 5,5 vegades l'IPREM si es tracta d'una persona amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% o d'una persona que sigui fill o filla de víctimes de violència de gènere, i 6 vegades l'IPREM quan es tracti d'una persona amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%. Als efectes d'aquest còmput d'ingressos, s'han de descomptar les prestacions econòmiques i els ajuts de la Llei de dependència, així com les pensions d'incapacitat o jubilació no contributives.

e) Que l'habitatge objecte del contracte d'arrendament o cessió ho sigui per una renda o un preu igual o inferior a 1.000 euros mensuals. En el cas del lloguer o la cessió d'ús d'una habitació, en el cas d'habitatges o allotjaments compartits, aquesta renda o preu ha de ser igual o inferior a 600 euros mensuals. Si l'arrendament es localitza en municipis o nuclis de població de 10.000 habitants o menys, les rendes o els preus anteriors han de ser 500 i 250 euros mensuals, respectivament. Tot això sens perjudici del que preveu l'article 135.

2. No es pot concedir l'ajut quan la persona sol·licitant es trobi en alguna de les situacions que s'indiquen a continuació:

a) Ser propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya. S'exceptuen d'aquest requisit les persones que siguin titulars d'un habitatge i acreditin la manca de disponibilitat d'aquest per causa de separació o divorci, i que no puguin habitar-lo per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge sigui inaccessible per raó d'una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33%.

b) Que la persona arrendatària o cessionària tingui parentiu en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb la persona arrendadora o cedent de l'habitatge.

c) Que la persona arrendatària o cessionària sigui sòcia o partícip de la persona física o jurídica que actuï com a arrendadora o cedent, excepte que es tracti de societats

cooperatives, incloses en règim de cessió en ús, ja siguin d'habitatge, de consum o integrals d'habitatge i consum i sense ànim de lucre.

3. Quan una persona beneficiària d'aquest ajut canviï el seu domicili a un altre d'ubicat en la mateixa comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, sobre el qual subscrigui un contracte nou d'arrendament o cessió d'habitatge o habitació, queda obligada a comunicar aquest canvi a l'òrgan concedent en el termini màxim de quinze dies des de la signatura del contracte nou. La persona beneficiària no perd el dret a la subvenció pel canvi sempre que amb l'arrendament o la cessió nous es compleixin tots els requisits, els límits i les condicions que estableix aquest Reial decret, i que el contracte nou es formalitzi sense interrupció temporal amb l'anterior. En aquests casos, s'ha d'ajustar la quantia de l'ajut a la del lloguer o la cessió nous, que ha de ser, en tot cas, igual o inferior a la reconeguda que s'estava percebent.

#### Article 134. *Termini de l'ajut.*

Aquest ajut al lloguer o la cessió en ús es concedeix a les persones beneficiàries durant el termini de dos anys. Una vegada finalitzat aquest termini, l'ajut es pot prorrogar, amb l'acord previ de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla, durant un termini addicional igual o inferior a dos anys més, sempre que se segueixin complint tots els requisits i les condicions que regula per a aquest ajut aquest Reial decret.

Les persones beneficiàries d'aquest ajut estan obligades a comunicar immediatament, fins i tot durant la tramitació de la sol·licitud, a l'òrgan competent de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que els hagi reconegut l'ajut, qualsevol modificació de les condicions o els requisits que van motivar aquest reconeixement i que pugui determinar la pèrdua sobrevinguda del dret a l'ajut. En aquest cas, i si escau, aquest òrgan competent resoluria limitant el termini de concessió de l'ajut fins a la data de la pèrdua sobrevinguda del dret. A aquest efecte, les convocatòries d'ajuts han de concretar el termini i la via per dur a terme aquesta comunicació.

#### Article 135. *Modificació de la renda màxima mensual.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden incrementar la renda o el preu màxim mensual quan així ho justifiquin sobre la base d'estudis actualitzats d'oferta d'habitatge o habitació, en cas d'habitatges o allotjaments compartits, de lloguer o cessió, que es poden fonamentar en els casos que regula l'article 18.3, apartats a) i b), de la Llei 12/2023, de 24 de maig. En tot cas, les convocatòries d'ajuts que s'acullin a aquesta excepció només es poden fer si prèviament han subscrit un acord amb el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana en la Comissió de Seguiment que acrediti la conformitat del Ministeri a la renda o el preu màxim mensual nous.

#### Article 136. *Compatibilitat de l'ajut.*

L'ajut per al pagament de la renda del lloguer o el preu de la cessió s'ha de destinar obligatòriament al pagament de la renda del lloguer o del preu de la cessió en ús de l'habitatge o l'habitació, en cas d'habitatges o allotjaments compartits, habitual i permanent, i no es pot compatibilitzar amb cap altre ajut per al pagament del lloguer o de la cessió en ús d'aquest Pla o que puguin concedir les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, les entitats locals o qualssevol altres administracions o entitats públiques.

No es consideren afectats per aquesta incompatibilitat els casos excepcionals en què les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, els municipis, altres entitats públiques, organitzacions no governamentals o associacions aportin un ajut per a aquesta mateixa finalitat a les beneficiàries víctimes de violència de gènere, víctimes de tràfic amb fins d'explotació sexual o víctimes de violència sexual, les famílies monoparentals o monoparentals femenines, les persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, les persones en situació de barraquisme, infrahabitatge i en

emergència d'habitatge, les persones sense llar i altres persones especialment vulnerables.

Article 137. *Quantia de l'ajut.*

En el cas del lloguer o la cessió d'ús del seu habitatge habitual i permanent, es concedeix un ajut màxim de 300 euros, amb el límit del 60% de la renda o el preu mensuals que hagin de satisfer.

En el cas del lloguer o la cessió d'ús d'habitatge, es concedeix un ajut màxim de 200 euros, amb el límit del 60% de la renda o el preu mensuals que hagin de satisfer.

Article 138. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de fer convocatòries obertes d'aquest ajut de manera continuada i permanent.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la Melilla de què es tracti, i sempre dins de les disponibilitats pressupostàries.

L'ajut l'han d'abonar, amb caràcter general, de manera periòdica els òrgans competents de les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta o Melilla.

Article 139. *Gestió de l'ajut mitjançant entitats col·laboradores.*

Si hi ha una entitat col·laboradora que actuï com a arrendadora o cedent, es pot acordar en la convocatòria de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que aquesta entitat gestioni directament la recepció de l'ajut, sempre per compte de la persona beneficiària, per a la seva aplicació directa al pagament de la renda del lloguer o del preu de la cessió en ús mitjançant el descompte corresponent.

*Secció 4a Ajut a la compra o l'autopromoció en municipis de 10.000 habitants o menys per a l'emancipació de les persones joves*

Article 140. *Objecte de l'ajut.*

1. Aquest ajut té per objecte facilitar a les persones joves l'accés a un habitatge en règim de propietat localitzat en un municipi o un nucli de població de mida petita, mitjançant la concessió d'una subvenció per adquirir-lo.

2. Alternativament, té per objecte facilitar a les persones joves l'autopromoció d'un habitatge localitzat en un municipi o un nucli de població de mida petita mitjançant la concessió d'una subvenció per a aquesta autopromoció. L'habitatge ha de complir els requisits de l'annex I.

3. Als efectes d'aquest Pla, s'entén per municipi o nucli de població de mida petita el que, en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret o de la publicació de la convocatòria corresponent, tingui una població resident igual o inferior als 10.000 habitants.

4. Mitjançant un acord motivat, sobre la base de l'estructura de població en el territori, de la Comissió de Seguiment del conveni que subscriu el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla per a l'execució del Pla, es pot aplicar aquest ajut als municipis o els nuclis de població amb una població igual o inferior a 20.000 habitants sempre que s'acrediti una evolució de la població i de l'activitat econòmica durant els últims cinc anys, des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret o de la publicació de la convocatòria corresponent, avalada en xifres oficials publicades per l'Institut Nacional d'Estadística,

que fonamenti a criteri de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla la procedència de consolidar població.

Article 141. *Persones beneficiàries.*

1. Poden ser beneficiàries de l'ajut de l'article 140.1 les persones físiques que compleixin tots i cadascun dels requisits següents:

a) Haver subscrit a partir de l'1 de gener de 2026 o estar en condicions de subscriure un contracte públic o privat d'adquisició d'un habitatge localitzat en un municipi o un nucli de població de mida petita, inclòs el cas d'un habitatge per edificar, i disposar d'unes rendes anuals iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM. Aquest llindar és 5,5 vegades l'IPREM si es tracta de persones amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% i 6 vegades l'IPREM quan es tracti de persones amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%.

b) Tenir menys de trenta-cinc anys, inclosa l'edat de trenta-cinc anys, en el moment de sol·licitar l'ajut o en el moment de la subscripció del contracte públic o privat d'adquisició d'habitatge quan aquesta es faci abans de la convocatòria i després de l'1 de gener de 2026.

c) Que l'habitatge que s'ha d'adquirir hagi de constituir la residència habitual i permanent de la persona beneficiària durant un termini mínim de cinc anys des de la data de la seva adquisició, i s'ha d'ocupar en el termini màxim de tres mesos des que l'entitat venedora l'entregui. El termini de cinc anys pot ser inferior quan sobrevinguin canvis de domicili per raons laborals o quan s'alieni l'habitatge reinvertint el total de l'import obtingut amb l'alienació en l'adquisició d'un altre habitatge habitual i permanent que s'adeqüi a les circumstàncies familiars noves de la persona beneficiària.

En el cas d'un habitatge per edificar, el termini mínim de cinc anys computa des de l'entrega efectiva de l'habitatge a l'adquirent.

d) Que el preu d'adquisició de l'habitatge sigui igual o inferior a la quantia que assenyala l'annex IV d'aquest Reial decret per a la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

No es pot concedir l'ajut quan la persona sol·licitant sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya. A aquests efectes, no s'ha de considerar que és propietària o usufructuària d'un habitatge si el dret recau únicament sobre una part al·lòquida d'aquest i s'ha obtingut per herència o transmissió *mortis causa* sense testament. S'exceptuen d'aquest requisit les persones que siguin titulars d'un habitatge i acreditin la manca de disponibilitat d'aquest per causa de separació o divorci, no el puguin habitar per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge sigui inaccessible per raó d'una discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

Les persones beneficiàries d'aquest ajut per a l'adquisició d'un habitatge habitual i permanent disposen d'un termini de sis mesos, des de la data de notificació de la resolució de concessió de l'ajut, per aportar a la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla l'escriptura pública o el contracte privat de compravenda corresponent a l'adquisició de l'habitatge. En tots dos casos es pot tractar de l'adquisició d'un habitatge ja construït o d'un habitatge en construcció, i és necessari que, en aquest últim cas, en el contracte privat o l'escriptura pública de compravenda figuri l'ajut concedit com a part de l'entrega a compte per a l'adquisició de l'habitatge, llevat que l'adquisició sigui prèvia a la convocatòria de l'ajut i posterior a l'1 de gener de 2026, cas en què no és preceptiu que l'ajut concedit figuri en el contracte privat o l'escriptura pública de compravenda esmentats.

Aquest ajut no es pot concedir per a l'adquisició d'habitatges la construcció dels quals, acreditada amb el certificat de l'inici de l'obra subscrit per un tècnic competent, s'iniciï un cop transcorregut el termini de dotze mesos des de la data de notificació de la resolució de concessió de l'ajut.

L'ajut només es pot abonar a la beneficiària quan aportï l'escriptura pública de compravenda en què aquest consti com a part del pagament, llevat que l'adquisició sigui prèvia a la convocatòria de l'ajut i posterior a l'1 de gener de 2026, cas en què no és preceptiu que l'ajut concedit figuri en el contracte privat o l'escriptura pública de compravenda esmentats. A aquest efecte, la persona beneficiària i l'entitat venedora de l'habitatge poden acordar que la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla faci l'abonament de l'ajut directament a aquesta entitat com a part d'aquest pagament. En el cas de no aportar una escriptura pública de compravenda, només es pot abonar l'ajut a la persona beneficiària quan aportï el contracte privat en què consti l'ajut com a part del pagament en la modalitat d'entregues a compte i l'aval o l'assegurança corresponents sobre les entregues a compte que exigeix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

2. Poden ser beneficiàries de l'ajut de l'article 140.2 les persones físiques que compleixin tots i cadascun dels requisits següents:

a) Ser propietari o usufructuari d'una parcel·la o un solar, ubicat en un municipi o un nucli de població de mida petita, susceptible d'edificació d'un habitatge, i disposar d'unes rendes anuals iguals o inferiors a 5 vegades l'IPREM. Aquest llindar és 5,5 vegades l'IPREM si es tracta de persones amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 33% i 6 vegades l'IPREM quan es tracti de persones amb una discapacitat amb un grau reconegut igual o superior al 65%.

b) Tenir menys de trenta-cinc anys, inclosa l'edat de trenta-cinc anys, en el moment de sol·licitar l'ajut.

c) Que l'habitatge en construcció o per construir mitjançant autopromoció hagi de constituir la residència habitual i permanent de la persona beneficiària durant un termini mínim de cinc anys des de la data de la seva finalització d'obra, i s'ha d'ocupar en el termini màxim de tres mesos des d'aquesta data. El termini de cinc anys pot ser inferior quan sobrevinguin canvis de domicili per raons laborals o quan s'alieni l'habitatge reinvertint el total de l'import obtingut amb l'alienació en l'adquisició d'un altre habitatge habitual i permanent que s'adeqüï a les circumstàncies familiars noves de la persona beneficiària.

d) Que el cost de l'autopromoció de l'habitatge, sense incloure-hi el valor del sòl, sigui igual o inferior a la quantia que assenyala l'annex IV d'aquest Reial decret per a la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

No es pot concedir l'ajut quan la persona sol·licitant sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya. A aquests efectes, no s'ha de considerar que és propietària o usufructuària d'un habitatge si el dret recau únicament sobre una part al·lòtota d'aquest i s'ha obtingut per herència o transmissió *mortis causa* sense testament. S'exceptuen d'aquest requisit les persones que siguin titulars d'un habitatge i acreditin la manca de disponibilitat d'aquest per causa de separació o divorci, no el puguin habitar per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge sigui inaccessible per raó d'una discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

Aquest ajut no es pot concedir per a l'autopromoció d'habitatges la construcció dels quals, acreditada amb el certificat de l'inici de l'obra subscrit per un tècnic competent, s'iniciï un cop transcorregut el termini de dotze mesos des de la data de notificació de la resolució de concessió de l'ajut.

L'ajut es pot abonar a la beneficiària quan acrediti l'inici de les obres de construcció mitjançant un certificat de tècnic competent i sempre condicionat a la finalització de les obres, que també s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un tècnic competent, que s'ha de fer en el termini màxim de dos anys des de la data d'inici acreditada.

L'inici de les obres pot ser anterior a la data de concessió de l'ajut. Si és posterior, les obres s'han d'iniciar en el termini màxim de 12 mesos des de la concessió esmentada.

En tot cas, les obres s'han d'executar en el termini màxim de 24 mesos des del seu inici.

Article 142. *Compatibilitat de l'ajut.*

L'ajut a l'adquisició o l'autopromoció d'habitatge s'ha de destinar obligatòriament i respectivament a l'adquisició o l'autopromoció d'un habitatge habitual i permanent localitzat en un municipi o un nucli de població de mida petita i és compatible amb qualsevol altre ajut per al mateix objecte que atorgui qualsevol altra institució pública o privada.

En tot cas, el conjunt de les subvencions rebudes no pot ser superior al cost de l'actuació subvencionada.

Article 143. *Quantia de l'ajut.*

La quantia de l'ajut a l'adquisició o a l'autopromoció de l'habitatge ha de ser igual o inferior a 15.000 euros per habitatge, amb el límit del 20% del cost de la seva adquisició o de la seva construcció. L'habitatge només el poden adquirir o autopromocionar un màxim de dues persones físiques. En el cas d'adquisició o autopromoció per dues persones, l'import de l'ajut s'ha de repartir entre totes dues de conformitat amb el percentatge de quota de cadascuna.

Article 144. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de fer convocatòries d'aquest ajut, preferiblement obertes de manera continuada i permanent.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la Melilla de què es tracti, i sempre dins de les disponibilitats pressupostàries.

L'ajut l'han d'abonar d'una sola vegada els òrgans competents de les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta o Melilla.

Article 145. *Gestió de l'ajut mitjançant entitats col·laboradores.*

En el cas d'adquisició de l'habitatge, si hi ha una entitat col·laboradora que actuï com a venedora, es pot acordar en la convocatòria de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o Melilla que aquesta entitat gestioni directament la recepció de l'ajut, sempre per compte de la persona beneficiària, per a la seva aplicació directa al preu de venda mitjançant el descompte corresponent.

*Secció 5a Ajut a les persones joves per al lloguer amb opció o dret de compra d'habitatges protegits amb protecció permanent*

Article 146. *Objecte de l'ajut.*

Aquest ajut té per objecte fomentar l'accés a l'habitatge de les persones joves, mitjançant les figures del lloguer amb opció o dret de compra en habitatges protegits de manera permanent.

Article 147. *Persones beneficiàries.*

Poden ser beneficiàries d'aquest ajut les persones físiques o jurídiques venedores d'habitatges protegits amb protecció permanent que hagin formalitzat un contracte d'arrendament o cessió d'habitatge amb la inclusió d'una opció o dret de compra per un termini i un import determinats.

L'arrendatària o la cessionària no pot tenir una edat superior a trenta-cinc anys, inclosos els trenta-cinc anys, en el moment de la signatura del contracte d'arrendament o cessió.

En el cas de dues persones arrendatàries o cessionàries, n'hi ha prou que el límit d'edat el compleixi una de les persones.

Els ingressos de l'adquirent no poden superar els que estableixi la regulació del règim de protecció corresponent, en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

En el cas de dues adquirents, aquest límit s'ha de complir en els termes que estableix aquest règim de protecció.

No es pot concedir l'ajut en el cas d'adquisició d'un habitatge per més de dues adquirents.

No es pot concedir l'ajut si l'adquirent o adquirents disposen d'un habitatge a Espanya, en propietat o en règim d'usdefruit, que puguin ocupar.

No es pot concedir l'ajut si la part arrendatària o cessionària no ha complert íntegrament les obligacions que derivin del contracte d'arrendament o de cessió corresponent, habilitant de l'opció. Específicament, no és admissible el cas en què l'arrendatària o la cessionària no hagi complert rigorosament el pagament de la renda arrendatícia o el preu de cessió dins el termini i en la forma escaients.

#### Article 148. *Quantia de l'ajut.*

La persona física o jurídica venedora de l'habitatge pot rebre un ajut igual a les quantitats rebudes, en concepte de pagament de la renda arrendatícia o el preu de cessió, per l'arrendatària o la cessionària durant el termini de vigència del contracte d'arrendament o cessió corresponent fins a l'execució de l'opció o el dret de compra amb el límit de 33.600 euros per habitatge.

Adicionalment, ha de rebre un ajut igual al 80% de l'anterior que, en tot cas, ha de ser igual o inferior a 26.880 euros per habitatge.

El total de l'ajut està condicionat al fet que les quantitats ja abonades per l'arrendatari o el cessionari en concepte de renda arrendatícia o pagament del preu de la cessió, a la venedora es descomptin, en la seva totalitat, del preu d'adquisició de l'habitatge.

A aquest efecte, el contracte d'arrendament o de cessió de l'habitatge ha de concretar l'import del preu pel qual es pot executar l'opció o el dret de compra, així com el termini per executar-lo, que ha de ser com a mínim d'un any des de la data de subscripció del contracte d'arrendament o cessió i com a màxim de quatre anys.

El preu d'adquisició de l'habitatge, que ha de constar en el contracte d'arrendament o de cessió de l'habitatge, per a l'exercici de l'opció o el dret de compra, no pot ser superior al que correspongui a la protecció permanent en el moment de l'exercici de l'opció esmentada.

#### Article 149. *Accés a l'ajut.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de convocar procediments de concessió dels ajuts, que poden ser oberts de manera continuada i permanent. També es poden convocar d'una sola vegada per a tota la vigència del Pla.

Les subvencions corresponents a aquest ajut també es poden concedir de manera directa de conformitat amb el que estableix qualsevol dels casos de l'article 22.2 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, quan concorrin les raons que preveu aquest article, que ha de justificar, en cada cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la Melilla de què es tracti.

Les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla no poden concedir aquest ajut amb posterioritat al 30 de juny de 2030.

#### Article 150. *Termini per a l'exercici de l'opció o el dret de compra.*

L'ajut a la venedora s'ha de concedir perquè l'exercici de l'opció o el dret es faci en un termini màxim de quatre anys a comptar de la data de la signatura del contracte corresponent.

Article 151. *Abonament de l'ajut a la persona beneficiària.*

L'ajut a la venedora es pot reconèixer i abonar abans de la formalització de l'escriptura pública de compravenda, si bé condicionat expressament a l'atorgament d'aquesta escriptura, en què ha de constar aquest ajut.

## CAPÍTOL V

### **De la cooperació administrativa per al Pla estatal d'habitatge 2026-2030**

Article 152. *Òrgans de cooperació administrativa per al Pla.*

De conformitat amb l'article 21 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, són òrgans de cooperació en matèria d'habitatge i sòl i, per tant, de cooperació per a l'assoliment dels objectius d'aquest Reial decret:

- a) La Conferència Sectorial d'Agenda Urbana i Habitatge.

La Conferència Sectorial d'Agenda Urbana i Habitatge és l'òrgan màxim de cooperació, d'àmbit sectorial, entre les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla i l'Administració de l'Estat.

L'ha de presidir la persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, i el seu vicepresident o vicepresidenta l'han de designar els consellers o conselleres autonòmics amb competències en matèria d'habitatge i sòl, segons el que estableixi el seu reglament intern. En tot cas, s'ha de reunir almenys una vegada l'any.

La Conferència Sectorial d'Agenda Urbana i Habitatge ha d'ajustar les seves actuacions al que disposen l'article 147 i següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, i la seva normativa de desplegament i al que estableixi el seu reglament intern de funcionament.

Les sessions plenàries de la Conferència Sectorial d'Agenda Urbana i Habitatge les ha de convocar la persona que la presideixi, i pot convidar a les seves reunions els representants de les administracions públiques o d'entitats públiques o privades que puguin contribuir amb les seves aportacions al millor funcionament de la conferència. En particular, quan la conferència abordi qüestions relacionades amb aquest Reial decret, pot convocar com a observadora una representació de la Federació Espanyola de Municipis i Províncies.

- b) La Comissió Multilateral d'Habitatge i Sòl.

La Comissió Multilateral d'Habitatge i Sòl està constituïda pels directors o directores generals competents en la matèria de cada comunitat autònoma i la ciutat de Ceuta o la de Melilla, i l'ha de presidir la persona titular de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. S'ha de reunir almenys una vegada l'any.

- c) La Comissió Bilateral d'Habitatge i Sòl.

La Comissió Bilateral d'Habitatge i Sòl està constituïda per la persona titular de la Direcció General d'Habitatge i Sòl del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i la persona titular de la Direcció General competent en la matèria de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla de què es tracti.

Aquesta Comissió ha de ser, al seu torn, la Comissió de Seguiment que prevegin els convenis que se subscriguin entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla per a l'execució del Pla. Així mateix, també ho ha de ser, si escau, en les resolucions a què es refereix l'article 6.4.

Article 153. *Posada en valor de les actuacions del Pla.*

La promoció, la publicitat i la informació de les actuacions del Pla i la documentació facilitada a les seves beneficiàries, feta per qualsevol de les administracions públiques, ha d'incloure en tot cas la imatge institucional del Govern d'Espanya - Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. Així mateix, les resolucions de concessió dels ajuts han d'expressar explícitament que aquests estan finançats amb càrrec als fons del Pla.

Mitjançant una ordre del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, dictada en el termini màxim de 6 mesos des de l'aprovació d'aquest Reial decret, s'ha de definir el disseny estàndard i les condicions del cartell publicitari per a les actuacions del Pla.

Les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla no poden fer inauguracions, presentacions públiques, actes de posada de primera pedra o similars, d'obres o actuacions finançades amb els fons del Pla, sense la presència o l'autorització del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

A aquest efecte, han de comunicar al Ministeri, de manera fefaent i amb una antelació mínima de trenta dies, la celebració de la inauguració, la presentació pública o l'acte de què es tracti.

En el cas d'incompliment de qualsevol de les obligacions d'aquest article, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana pot suspendre totalment o parcialment les transferències de fons del Pla a la comunitat autònoma corresponent o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.

## CAPÍTOL VI

### De l'avaluació del Pla

Article 154. *Indicadors de seguiment del Pla.*

1. Els mecanismes de seguiment, control i avaluació de les actuacions, i de comunicació i informació entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, inclosa la implantació de sistemes informàtics d'ús compartit i l'aportació de dades mitjançant un quadre de comandament integral únic, s'han de regular mitjançant una ordre del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

En tot cas, atès el caràcter reservat de les dades tributàries, aquestes només es poden emprar per a la finalitat estricta per a la qual es van recollir. A aquest efecte, cal atènyer-se al contingut de l'article 6 de l'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda de 18 de novembre de 1999, per la qual es regula el subministrament d'informació tributària a les administracions públiques per a l'acompliment de les seves funcions, en què s'assenyala, respecte del subministrament de dades tributàries, que s'han d'aplicar els principis d'adequació, rellevància, utilitat, proporcionalitat, seguretat en els mitjans de transmissió i accés emprats, estricta afectació a les finalitats que justifiquen i per a les quals se sol·licita la cessió de dades, intransferibilitat i prohibició de tractament ulterior.

2. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de registrar en l'eina informàtica, de manera continuada, informació del seguiment de la gestió i econòmica, de les previsions i del compliment dels objectius al màxim nivell de descomposició que s'hagi planificat en els convenis i que, en tot cas, depenent de la línia del Pla de què es tracti, ha d'incloure:

a) El nombre de sol·licituds rebudes, amb el detall de quantes s'han resolt favorablement, quantes desfavorablement i les que estan pendents de resoldre, desglossat per províncies i municipis.

b) El nombre de persones i entitats beneficiàries a les quals s'ha concedit l'ajut, desglossat per províncies i municipis, edat i, si escau, sexe, i si tenen la consideració de persones en situació d'especial vulnerabilitat, així com l'import de la subvenció per a cadascuna.

c) La informació de les actuacions finançades, que ha d'incloure la localització i el municipi, així com el nombre d'habitatges, tant els projectats com els finalitzats, per a cadascun dels projectes.

d) Els indicadors de seguiment econòmic, mitjançant la relació dels abonaments fets, amb la documentació i la certificació corresponents de l'òrgan gestor competent.

3. Aquests indicadors de seguiment han d'estar registrats degudament en l'eina informàtica. Si la Direcció General d'Habitatge i Sòl del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana no rep o no té accés a la documentació esmentada establerta per a cadascuna de les línies del Pla, ni als informes trimestrals o d'avaluació anual que detalla l'article 156, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana pot suspendre totalment o parcialment les transferències de fons a la comunitat o la ciutat incomplidores, fins a la recepció completa d'aquesta informació.

També pot suprimir totalment o parcialment les transferències de fons quan la informació rebuda evidenciï l'incompliment d'aquest Reial decret, del conveni corresponent i, en tot cas, d'incompliment de conformitat amb l'ordenament jurídic aplicable.

*Article 155. Comissió de Seguiment en els convenis que se subscriguin per a l'execució del Pla.*

La Comissió de Seguiment dels convenis que se subscriguin per a l'execució del Pla ha d'incloure el seguiment de les resolucions a què es refereix l'apartat 4 de l'article 6, i ha de vetllar pel compliment adequat del que s'hagi convingut i resolt per a la seva execució, i pot acordar, tot respectant la distribució a què es refereix l'article 7, reajustos en el repartiment del finançament previst en els diferents ajuts i entre aquests, així com altres ajustos que siguin necessaris, per les modificacions que es puguin produir en el finançament del Pla, respectant sempre el marc general que estableixin el conveni i la resolució i sense que les reordenacions que s'acordin puguin comportar un increment de les dotacions pressupostàries que ha d'aportar el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana cada any, ni es prolonguin més enllà de l'exercici 2030.

*Article 156. Informes trimestrals i anuals d'avaluació del Pla.*

La informació de progrés d'indicadors que descriu l'article 154 s'ha de subministrar de manera continuada durant l'execució del Pla i és la base sobre la qual les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de generar els informes de seguiment de periodicitat trimestral. Aquests informes han d'incloure una valoració qualitativa del nivell de compliment dels objectius i han de permetre la gestió preventiva, de manera que es puguin anticipar a desviacions eventuais i prendre decisions que evitin incompliments dels objectius compromesos.

A més, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de presentar al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana un informe d'avaluació anual relatiu al desplegament del Pla en el seu àmbit territorial de conformitat amb el que estableixi el conveni corresponent, i sens perjudici del que preveu l'article 86.2, regla sisena, de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària.

Els informes d'avaluació anual s'han de presentar al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana abans del 31 de gener de l'any següent al que és objecte d'avaluació, i s'hi ha d'incloure un resum dels indicadors de seguiment del Pla de l'any anterior i les previsions de compliment dels objectius de l'any de l'informe, tot això per a cadascuna de les línies de finançament i cadascun dels objectius.

La tramesa periòdica dels informes esmentats s'ha de fer a través de l'eina informàtica segons els models i les dates predeterminats.

Article 157. *Documentació justificativa de les actuacions.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han d'aportar al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, com a documentació acreditativa de la finalització de les actuacions o dels ajuts corresponents a les convocatòries i del compliment de l'objecte de la subvenció, un certificat expedit i subscrit pel director general competent en matèria d'habitatge, urbanisme o de rehabilitació edificatòria, si escau, de la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla que certifiqui la finalització completa de les actuacions o dels ajuts corresponents a les convocatòries objecte de la subvenció amb un pronunciament exprés de la seva execució de conformitat amb les exigències d'aquest Reial decret. En aquest certificat s'han de relacionar els imports de la inversió executada efectivament i dels ajuts concedits en la convocatòria, i se n'ha d'acreditar la veracitat en termes comptables i pressupostaris.

Amb caràcter general, en la documentació de les actuacions o els ajuts s'ha de fer constar la referència cadastral corresponent a cada bé, llevat que no n'hi hagi. Igualment, en les situacions en què sigui preceptiva la nota marginal en el Registre de la Propietat relativa a l'ajut concedit, s'ha de comunicar aquesta circumstància a la Direcció General del Cadastre.

## CAPÍTOL VII

### De l'eficiència dels recursos públics

Article 158. *Modificació de la destinació dels recursos del Pla.*

La manca de justificació dins el termini i en la forma escaient de l'adquisició de compromís financer, de la despesa o de l'aplicació dels fons transferits anteriorment, així com l'incompliment dels terminis establerts per a la gestió d'actuacions subvencionables pel Pla, són una causa de modificació de la destinació dels recursos corresponents, pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, per a altres actuacions estatals en matèria d'habitatge. A aquest efecte, els convenis que subscrivui el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana amb les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han d'especificar els terminis i les condicions aplicables.

Disposició addicional primera. *Efectivitat dels ajuts de la línia de finançament per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves.*

Els ajuts de la línia de finançament per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves, es poden concedir amb efectes des de l'1 de gener de 2026.

Disposició addicional segona. *Modificació de la destinació, les condicions i els preus màxims de venda o lloguer de plans d'habitatge anteriors.*

La destinació a la venda, al lloguer o al lloguer amb opció de compra, les condicions i la limitació dels preus de venda o de lloguer establerts per als habitatges que s'han de promoure en sòls protegits, inclosa la reserva de sòl resultant del desenvolupament urbanístic corresponent, a l'empara dels plans estatals d'habitatge anteriors, les poden modificar les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla amb l'objectiu de garantir la viabilitat econòmica de les actuacions, fomentar la promoció d'habitatges amb preus de venda, lloguer amb opció de compra o lloguer assequibles en aquests sòls i facilitar l'accés a habitatges ja finalitzats a la ciutadania amb recursos limitats.

Aquestes modificacions han d'estar motivades i emparades en una memòria justificativa i s'han d'acordar en la Comissió de Seguiment del conveni corresponent que per a l'execució del Pla subscrivuin les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i

Melilla amb el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana. No afecten els ajuts estatals que, si escau i a l'empara del pla estatal d'habitatge de què es tracti, s'hagin rebut.

Les actuacions que es duguin a terme en aquests sòls es poden acollir addicionalment a qualsevol ajut dels que estableix aquest Reial decret sempre que compleixin tots els requisits que aquest exigeix.

*Disposició addicional tercera. Ampliació del termini per a l'execució de determinades actuacions del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.*

Els terminis d'execució de les actuacions que estableixen els articles 78, 88 i 115 del Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regulen el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, s'amplien dotze mesos, i, si escau, es pot acordar un termini extraordinari nou mitjançant un acord motivat de la Comissió de Seguiment del conveni subscrit per a l'execució d'aquest Pla.

*Disposició addicional quarta. Modificació del termini de formalització de l'adquisició d'habitatges finançats amb càrrec al programa d'increment del parc públic d'habitatges del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.*

El termini de formalització de l'adquisició d'habitatges que fixa l'article 69 del Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regulen el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, es pot modificar mitjançant un acord de la Comissió de Seguiment del conveni corresponent de manera motivada i amb l'objectiu d'evitar que la seva rigidesa menyscabi l'objecte últim del programa.

*Disposició addicional cinquena. Compensació d'ajuts de plans estatals d'habitatge.*

Als efectes del que disposa la regla sisena de l'article 86.2 de la Llei 47/2003, s'entén que tenen la mateixa destinació específica tots els fons per a subvencions vinculades a plans estatals d'habitatge, transferits a les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla i que es trobin en el seu poder.

El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana pot compensar amb les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla els imports que els hagi avançat el pagament dels quals estigui pendent de justificació, amb les quantitats pendents de transferència, sigui quina sigui la línia i la naturalesa de la subvenció i el pla estatal al qual corresponguin. En cas que no es produeixi la compensació, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha d'iniciar el procediment de reintegrament al Tresor Públic, sens perjudici que aquest reintegrament l'hagi de gestionar d'ofici la comunitat autònoma o la ciutat de què es tracti. Tot això, amb independència de l'obligació de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla de justificar el pagament de la totalitat de les transferències percebudes per a la concessió de subvencions.

*Disposició addicional sisena. Sobre la transparència i la coordinació de la informació sobre els contractes d'arrendament que contenen els registres autonòmics actuals de fiances i altres fonts d'informació d'àmbit autonòmic.*

Per complir el que disposa la disposició addicional primera de la Llei 12/2023, de 24 de maig, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de trametre semestralment al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana les dades de contractes d'arrendament d'habitatge, a partir de la informació que contenen els registres autonòmics actuals de fiances i altres fonts d'informació d'àmbit autonòmic existents. En concret, les dades que s'han de trametre són les que preveu el Format d'Intercanvi de Contractes d'Arrendament d'Habitatge (FICCA), les especificacions del qual queden definides en l'annex V.

Aquesta tramesa s'ha de fer el mes següent a la finalització de cada semestre natural. En cas contrari, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana pot suspendre

totalment o parcialment la transferència de fons d'aquest Pla a la comunitat o la ciutat autònoma corresponent.

Disposició addicional setena. *Sobre les despeses de gestió inherents a la implantació i la gestió del Pla.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden disposar dels fons del Pla per finançar les despeses de la seva implantació i gestió.

Aquestes despeses d'implantació i gestió s'han de referir a la contractació d'assistències tècniques que incloguin personal, equips i aplicacions informàtiques. També es poden referir a la contractació directa de personal per a la gestió exclusiva del Pla, així com a l'adquisició directa d'equips i aplicacions dissenyats específicament per a aquest, com també a les despeses que derivin de l'ús o el suport en la intel·ligència artificial per a l'eficàcia i l'eficiència màximes de la gestió.

L'import màxim que es pot destinar a aquestes despeses és el 6% de l'import del finançament autonòmic del Pla que subscriu el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana amb cada comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla en els convenis corresponents per a la seva execució.

Aquest finançament computa com a cofinançament autonòmic als efectes del 40% que exigeix l'article 6.5 i s'aplica amb càrrec, al 30%, sia de la línia de finançament d'ajuts per al foment de la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat i la renovació urbana i rural, sia de la línia d'ajuts per reduir la taxa d'esforç per al pagament de l'habitatge, així com per impulsar l'emancipació de les persones joves a què es refereix l'article 7.

Disposició addicional vuitena. *Sobre la protecció permanent.*

La protecció permanent requerida per als ajuts d'aquest Pla l'han d'acordar la comunitat autònoma respectiva o la ciutat de Ceuta o la de Melilla. S'ha d'acordar a través d'una qualificació definitiva o mitjançant l'acord o la resolució que, si escau, sigui procedent en funció de la naturalesa i la classificació del sòl i de la regulació autonòmica aplicable.

Si escau, aquest acord es pot substituir per l'exigència d'una nota marginal en el Registre de la Propietat que faci referència a la permanència de la protecció.

En aquest cas, la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla han de regular, de manera addicional a la nota marginal registral de la protecció permanent, la limitació de preu tant de lloguer com de venda durant tot el període de protecció.

Disposició addicional novena. *Consell Assessor d'Habitatge.*

El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha d'informar el Consell Assessor d'Habitatge sobre la governança i l'avaluació del Pla, sens perjudici de les funcions de seguiment que aquest Reial decret atribueix al Ministeri, juntament amb les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, i les que derivin dels convenis corresponents.

Sobre la base de la documentació que anualment se li proporcioni per al seguiment que exposa el paràgraf anterior, el Consell Assessor d'Habitatge pot formular observacions i recomanacions dirigides a millorar l'execució i l'eficàcia del Pla, sense que aquestes aportacions tinguin un caràcter vinculant ni impliquin una modificació de les competències atribuïdes a les administracions públiques competents.

Disposició addicional desena. *Sobre la distribució dels recursos del Pla entre les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla.*

En el cas que no s'adopti l'acord de distribució de fons a què es refereix l'article 6.3, en la sessió de la Conferència Sectorial convocada a aquest efecte, són aplicables amb caràcter transitori, mentre no s'assoleixi aquest acord, els criteris de distribució i repartiment acordats per al Pla estatal d'habitatge 2022-2025.

Disposició addicional onzena. *Sobre l'aplicació dels registres de persones demandants d'habitatge.*

En les licitacions i les convocatòries, així com en les resolucions de concessió o reconeixement d'ajuts de la línia de finançament d'ajuts per al foment de l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla han de requerir l'aplicació dels registres de persones demandants que hi hagi en l'àmbit territorial corresponent, o altres fórmules que garanteixin un procediment objectiu, transparent i públic en l'adjudicació dels habitatges.

Disposició derogatòria única. *Disposicions que es deroguen.*

Queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que estableix aquest Reial decret.

Disposició final primera. *Modificació del Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021.*

Es modifica la disposició addicional segona del Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021, en els termes següents:

«Disposició addicional segona. *Límits temporals a la concessió de subvencions.*

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden concedir els ajuts que recull aquest Reial decret fins al 31 de desembre de 2022 sempre que la concessió es faci amb càrrec als fons transferits pel Ministeri en l'exercici 2021 o anteriors.

Després del 31 de desembre de 2022, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla no poden concedir cap ajut dels que recull aquest Reial decret, llevat que es reconeguin amb càrrec als fons transferits pel Ministeri en l'exercici 2021 o anteriors i es refereixin als programes de: foment del parc d'habitatge de lloguer, foment de la regeneració i la renovació urbanes i rurals i foment d'habitatges per a persones grans i persones amb discapacitat. En aquests programes, el reconeixement de les ajudes no es pot fer més enllà del termini que estableix, per a l'execució de les actuacions, la disposició addicional tercera del Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regulen el Bo Lloguer Jove i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.

Així mateix, es poden admetre les concessions d'ajuts procedents de reclamacions o recursos d'expedients d'ajuts que recull aquest Reial decret, així com les que s'admetin sobre la base dels acords adoptats per la Comissió Bilateral de Seguiment, com a òrgan competent per al seguiment del Pla, sempre que la concessió i el pagament d'aquests es facin d'acord amb la liquidació final del conveni i es facin amb càrrec als fons transferits pel Ministeri en l'exercici 2021 o anteriors.»

Disposició final segona. *Modificació del Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajut en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de recuperació, transformació i resiliència.*

El Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajut en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de recuperació, transformació i resiliència, queda modificat de la manera següent:

U. Es modifica l'apartat 7 de l'article 4, que queda redactat de la manera següent:

«7. L'incompliment de qualsevol de les condicions imposades amb motiu de la concessió dels ajuts del programa, en qualsevol dels casos que estableix l'article 37 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, així com l'incompliment de les fites, els objectius, els terminis, o qualsevol altre aspecte de la normativa que estigui vinculada al PRTR, de conformitat amb l'article 7. Setena de la Llei 11/2020, de

30 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat, és una causa d'inici d'un procediment de reintegrament de les quantitats percebudes i de l'exigència de l'interès de demora, des del moment del pagament de la subvenció, i s'ha d'aplicar el procediment de reintegrament que regula el capítol II del títol II de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

El compliment parcial de les condicions establertes o l'execució dins el termini de només una part de l'actuació compromesa dona lloc a l'ajust i el pagament parcial de l'ajut atorgat, sempre que no sigui procedent la revocació de l'ajut per l'incompliment d'altres obligacions essencials o requisits que estableix aquest Reial decret, i sens perjudici de l'obligació de reintegrament proporcional que correspongui, si escau. Excepcionalment, en els programes 1, 2, 3 i 6, la Comissió Bilateral de Seguiment, en funció del grau de desenvolupament del projecte, pot autoritzar una pròrroga en els terminis establerts per a l'execució i la justificació de les actuacions que recull aquest Reial decret, amb la verificació prèvia pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana de la ruta de compliment global dels objectius del Pla.»

Dos. Es modifica l'apartat 2 de l'article 5, que queda redactat de la manera següent:

«2. L'Administració General de l'Estat, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, així com les entitats locals, poden fer les aportacions complementàries que considerin en cada exercici per a actuacions finançades amb càrrec als programes d'aquest Reial decret, sempre que no se superi el cost total de les actuacions i sempre que la regulació dels altres ajuts, ja siguin d'àmbit nacional o europeu, ho admetin, i és aplicable el que disposa l'article 9 del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, que estableix que l'ajut concedit en el marc del Mecanisme s'ha de sumar al proporcionat d'acord amb altres programes i instruments de la Unió, i precisa que les reformes i els projectes d'inversió poden rebre ajut d'altres programes i instruments de la Unió sempre que aquest ajut no cobreixi el mateix cost, amb l'evitació del doble finançament entre programes del Mecanisme de Recuperació i Resiliència i, així com amb altres instruments de la Unió.»

Tres. Es modifiquen les lletres c) i d) de l'apartat 2 de l'article 15, que queden redactades de la manera següent:

«c) Per finançar el cost de les actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic, es pot destinar fins a un 15% addicional sobre les quanties màximes de l'ajut per habitatge que corresponguin d'acord amb les actuacions de rehabilitació subscrietes en l'acord bilateral de l'ERRP corresponent, atenent l'abast del nivell de millora d'eficiència energètica que estableix la taula 15.1.

Aquesta quantia addicional no pot superar, en el conjunt de l'ERRP, el 100% dels costos de les actuacions d'urbanització, reurbanització o millora de l'entorn físic.

El cost d'aquestes actuacions es correspon amb el camp d'intervenció 131 –Regeneració de l'entorn físic i seguretat dels espais públics– de l'annex VI del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021.

d) Fins a 800 euros per habitatge subscrit en l'acord bilateral corresponent per finançar l'establiment de serveis d'oficina de rehabilitació, del tipus “finestreta única”, que faciliti la gestió i l'acompliment de les actuacions programades en l'ERRP, corresponents al cost de gestió i dels equips i les oficines de planejament, informació i acompanyament social, fins i tot els costos de redacció de documents tècnics, amb el límit del 100% dels costos d'aquesta oficina que constin acreditats degudament.

El cost d'aquestes actuacions es correspon amb el camp d'intervenció 025bis –Renovació de l'eficiència energètica dels immobles existents, projectes de demostració i mesures de suport conformes amb els criteris d'eficiència energètica– de l'annex VI del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021.»

Quatre. Es modifica l'article 24, que queda redactat de la manera següent:

«Article 24. *Quantia dels ajuts.*

La quantia dels ajuts és de fins a 800 euros per habitatge amb una resolució favorable, en l'àmbit de la comunitat autònoma corresponent o les ciutats de Ceuta i Melilla, a través del programa d'ajut 3 que regula aquest Reial decret, amb el límit del 100% dels costos acreditats degudament corresponents als costos subvencionables de les oficines de rehabilitació que recull l'article 23 d'aquest Reial decret.

No es consideren costos subvencionables els corresponents a llicències, taxes, impostos o tributs. No obstant això, l'IVA o l'impost indirecte equivalent es poden considerar elegibles sempre que no puguin ser susceptibles de recuperació o compensació total o parcial.»

Cinc. Es modifica l'article 27, que queda redactat de la manera següent:

«Article 27. *Abonament de les subvencions per la comunitat autònoma o la ciutat de Ceuta o la de Melilla.*

1. El destinatari últim ha d'acreditar, abans de percebre l'ajut reconegut, ja sigui en forma de bestretes o pagaments a compte o en la seva totalitat, el compliment dels requisits que estableixi la resolució de concessió, en el marc del que preveu l'acord de la Comissió Bilateral de Seguiment.

2. En cas que el 30 de juny de 2026 no s'hagin complert les condicions que recull l'apartat anterior, la quantia de la subvenció ha de ser la resultant de l'aplicació dels criteris del programa sobre els habitatges amb una resolució favorable en el marc del programa 3.»

Disposició final tercera. *Títol competencial.*

Aquest Reial decret s'aprova a l'empara del que disposa l'article 149.1.13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Disposició final quarta. *Habilitació per al desplegament reglamentari.*

1. S'habilita la persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana perquè dicti totes les disposicions que siguin necessàries per al desplegament i l'execució del que disposa aquest Reial decret.

2. La persona titular del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana pot concretar la quantia de les subvencions del Pla susceptibles d'atorgament, dins dels límits d'aquest Reial decret, en funció de les disponibilitats pressupostàries, l'evolució de les condicions objectives i els indicadors utilitzats per al seguiment del Pla. Aquestes modificacions no poden afectar subvencions ja reconegudes.

Disposició final cinquena. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

22 d'abril de 2026.

FELIPE R.

La ministra d'Habitatge i Agenda Urbana,  
ISABEL RODRÍGUEZ GARCÍA

## ANNEX I

### Característiques dels habitatges de construcció nova que s'acullin a determinats ajuts del Pla

Els habitatges de construcció nova que s'acullin als ajuts dels articles 24, 34, 51, 61, 90 i 140 han de:

1. Tenir un consum d'energia primària no renovable inferior als valors límit que inclou la taula següent, en funció de la zona climàtica en què s'ubiqui l'edifici, segons la classificació climàtica del Codi tècnic de l'edificació.

Valor límit  $C_{ep,nren,lim}$

	$C_{ep,nren,lim}$ [kWh/m <sup>2</sup> ·any]					
	$\alpha$	A	B	C	D	E
Territori peninsular.	$\leq 16,0$	$\leq 20,0$	$\leq 22,4$	$\leq 25,6$	$\leq 30,4$	$\leq 34,4$
Territori extrapeninsular (illes Balears, Canàries, Ceuta i Melilla).	$\leq 20,0$	$\leq 25,0$	$\leq 28,0$	$\leq 32,0$	$\leq 38,0$	$\leq 43,0$

2. Incloure cuines moblades amb equipament bàsic. El mobiliari i l'equipament bàsic es poden concretar en l'acord de la Comissió Bilateral corresponent.

## ANNEX II

### Taula per determinar la quantia màxima de l'ajut de les actuacions en matèria d'habitabilitat i sostenibilitat

Estalvi energètic aconseguit amb l'actuació	Percentatge màxim de la subvenció del cost de l'actuació	Habitatge	Locals comercials o altres usos
		Quantia màxima de l'ajut per habitatge (Euros)	Quantia màxima de l'ajut per m <sup>2</sup> (Euros)
$45\% \leq \Delta D_{cal+ref} \text{ o } \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	65	13.000	145
$\Delta C_{ep,nren} \text{ o } \Delta D_{cal+ref} \geq 60\%$	80	20.500	228

$\Delta D_{cal+ref}$ : Reducció de la demanda conjunta de calefacció i refrigeració.

$\Delta C_{ep,nren}$ : Consum d'energia primària no renovable.

## ANNEX III

### Llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació

L'objectiu del Llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació (LEEx) és fomentar la demanda d'una rehabilitació profunda i d'alta qualitat en els edificis, que permeti adequar el parc edificat a les necessitats actuals i a la demanda social, complir els objectius europeus i impulsar l'activitat d'aquest sector a mitjà i llarg termini.

El Llibre s'estructura en dos blocs i ha d'incloure el contingut mínim que especifiquen manera detallada els apartats següents.

a) Bloc I:

1r Característiques constructives de l'edifici, el seu estat de conservació i manteniment i les deficiències constructives funcionals, de seguretat i d'habitabilitat observades.

2n El comportament energètic de l'edifici, mitjançant el certificat d'eficiència energètica, signat pel tècnic competent.

3r Les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions.

b) Bloc II:

1r El diagnòstic del potencial de millora de les prestacions de l'edifici, amb relació als requisits bàsics que defineix la LOE, i

2n Un pla d'actuacions per a la renovació de l'edifici que permeti assolir el seu nivell òptim de millora, mitjançant una intervenció, si escau, per fases prioritzada i valorada econòmicament.

Quan, en el municipi o en la comunitat autònoma en què se situa l'edifici objecte d'aquest Llibre, hi hagi una normativa que desplegui un model propi d'inspecció tècnica d'edificis, d'informe d'avaluació de l'edifici o un instrument anàleg, que inclogui tots els aspectes que formen part del contingut mínim del Llibre, s'admet el model esmentat en substitució d'aquest, sempre que estigui subscrit per un tècnic competent, s'hagi emplenat i tramitat d'acord amb el que estableixi la normativa que li sigui aplicable i estigui actualitzat de conformitat amb aquesta. En els casos en què la informació que aportin només respongui parcialment al contingut mínim esmentat del Llibre, s'hi ha d'incorporar directament i s'ha d'emplenar la resta.

A continuació, es relacionen els continguts mínims del Llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació als efectes d'aquest Reial decret.

## 0. Dades generals

A. Identificació de l'edifici:

- i. Referència/es cadastral/s.
- ii. Localització (adreça; municipi; comunitat autònoma; plànol d'emplaçament).
- iii. Tipus d'edifici (unifamiliar/plurifamiliar).

B. Dades urbanístiques.

C. Propietari/representant legal de la propietat:

- i. Nom i cognoms/raó social.
- ii. NIF.
- iii. Domicili (adreça; municipi; comunitat autònoma).

D. Tècnic redactor del Llibre:

- i. Nom i cognoms/raó social.
- ii. NIF.
- iii. Domicili (adreça; municipi; comunitat autònoma).
- iv. Titulació.
- v. Col·legiació (col·legi professional; núm. de col·legiat).

## Bloc I

I.1 Documentació de l'edifici i el seu estat de conservació.

a) L'Informe d'inspecció tècnica d'edificis (ITE), o bé l'Informe d'avaluació de l'edifici (IEE) o instrument anàleg, subscrit per un tècnic competent, emplenat i tramitat d'acord amb el que estableixi la normativa que li sigui aplicable, i vigent (o actualitzat, si és necessari) de conformitat amb aquesta.

Quan no hi hagi en el municipi o la comunitat autònoma un model per a l'avaluació de la conservació de l'edifici desplegat en la normativa respectiva, s'ha d'elaborar un informe que contingui, almenys, els apartats següents:

- A. Dades generals de l'edifici:
  - i. Parcel·la (superfície).
  - ii. Edifici (tipologia; superfície construïda; alçària; any de construcció; documentació gràfica: plànols i fotografies).
  - iii. Nombre de plantes (sobre rasant; sota rasant) i usos secundaris.
  - iv. Habitatges (nombre; superfície).
  - v. Locals (nombre; superfície).
  - vi. Aparcament (superfície; nombre de places).
  - vii. Nuclis de comunicació vertical (nombre; amb/sense ascensor).
  - viii. Arxius gràfics: s'ha d'incloure, almenys, un plànol d'emplaçament i una fotografia de la façana o façanes.
- B. Documentació administrativa (licències o expedients).
- C. Descripció dels sistemes constructius de l'edifici:
  - i. Fonamentació.
  - ii. Estructura.
  - iii. Tancaments verticals i cobertes.
  - iv. Instal·lacions.
- D. Estat de conservació:
  - i. Dades generals de la inspecció.
  - ii. Històric d'inspeccions prèvies.
  - iii. Valoració de l'estat de conservació de l'edifici:
    - Fonamentació.
    - Estructura.
    - Tancaments verticals i cobertes.
    - Instal·lacions.
  - iv. Existència d'un perill imminent.
  - v. Valoració final de l'estat de conservació de l'edifici.
  - vi. Descripció de les deficiències de conservació de l'edifici.
  - vii. Documentació disponible sobre les instal·lacions comunes de l'edifici.

En els casos en què la informació que aportin la ITE, l'IEE o l'instrument anàleg només cobreixi parcialment aquests continguts, s'ha d'incorporar directament i s'ha d'emplenar la resta.

b) Certificat d'eficiència energètica signat pel tècnic competent, registrat i vigent, corresponent a l'estat actual de l'edifici en el moment de la redacció del Llibre de l'edifici existent.

c) Addicionalment, es pot incloure tota la documentació complementària disponible que es pugui recopilar per a la descripció de l'edifici i les seves condicions que es consideri rellevant, com ara: la informació gràfica o descriptiva, el model de l'edifici (*bim* / *digital twin*), els plànols i les seccions, les auditories, els informes específics, etc.

## I.2 Manual d'ús i manteniment.

Ha d'incloure la documentació bàsica per descriure les actuacions necessàries per garantir el manteniment de l'edifici, així com la seva utilització adequada. Ha de contenir almenys els apartats següents:

a) Instruccions d'ús i funcionament de l'edifici, en què s'incorporin, si escau, les limitacions d'ús (les cobertes o els terrats transitables o no transitables, les proteccions...), les condicions d'ús de les instal·lacions comunes, etc.

b) Pla de conservació i manteniment, en què es distingeixi entre el pla de conservació dels elements constructius de l'edifici (la periodicitat del manteniment, la reposició, les incidències, els aplecs necessaris...) i el pla de manteniment de les instal·lacions (la periodicitat del manteniment, les revisions, la reposició, les incidències, les inspeccions tècniques...).

c) Registre d'incidències i operacions de manteniment.

d) Contractes de manteniment, si n'hi ha.

e) Registre d'actuacions en l'edifici.

f) Recomanacions d'utilització i bones pràctiques: s'han d'incorporar advertiments i consells relatius als diferents habitatges de l'edifici en funció de les seves característiques especials derivades de la seva orientació, les seves condicions de ventilació, la seva ubicació en l'edifici, els seus acabats, etc., que puguin servir com a referència quan s'hagin de fer actuacions de manera individual o privativa (la substitució de finestres, la instal·lació de proteccions solars, l'aïllament tèrmic o acústic d'elements individuals, les modificacions en acabats de sòls que afectin l'aïllament acústic perquè poden evitar sorolls d'impacte en altres habitatges, etc.). Es poden aportar referències a guies de conservació i manteniment existents.

## Bloc II

### II.1 Potencial de millora de les prestacions de l'edifici.

S'ha de fer l'estudi del potencial de millora de l'edifici partint de l'anàlisi de les seves prestacions amb relació als requisits bàsics que defineix la LOE.

Complementàriament, l'informe també pot contenir un diagnòstic sobre altres exigències com ara la digitalització, la sostenibilitat, el cicle de vida, etc.

#### A. Seguretat d'utilització i accessibilitat:

i. Condicions funcionals de l'edifici.

ii. Dotació d'elements.

iii. Dotació i característiques de la informació i la senyalització.

iv. Valoració i avaluació del potencial de millora.

#### B. Seguretat contra incendis:

i. Condicions d'evacuació de l'edifici.

ii. Condicions per limitar el desenvolupament i la propagació d'incendis (interiorment i exteriorment).

iii. Condicions de les instal·lacions de protecció contra incendis: adequació i manteniment. Equips de detecció, alarma i extinció.

iv. Valoració i avaluació del potencial de millora.

#### C. Habitabilitat: Salubritat:

i. Condicions de ventilació (garatges, sales comunes, sales d'instal·lacions, habitatges, lavabos, etc.).

ii. Condicions del sistema de recollida de residus.

iii. Mesures de protecció si l'edifici està en una zona de risc per radó.

- iv. Sistemes d'estalvi d'aigua.
  - v. Valoració i avaluació del potencial de millora.
- D. Habitabilitat: Eficiència energètica:
- i. Certificació d'eficiència energètica de l'edifici.
  - ii. Documentació complementària: Anàlisi del comportament energètic en condicions reals (no normalitzades) de l'edifici; proves específiques com ara termografies o assajos d'estanquitat a l'aire; etc.
  - iii. Valoració i avaluació del potencial de millora.
- E. Habitabilitat: Protecció contra el soroll:
- i. Condicions de protecció davant del soroll interior i exterior.
  - ii. Condicions de protecció davant dels sorolls de les instal·lacions (l'ascensor, les màquines en cobertes, les façanes o els patis, les xarxes d'aigua, els sanitaris, etc.), i dels recintes d'activitats en l'edifici confrontant amb els habitatges.
  - iii. Valoració i avaluació del potencial de millora.
- F. Altres: Detecció de la presència d'amiant per eliminar-lo; deficiències de les cobertes que puguin afectar la seguretat de les persones que facin treballs de reparació, manteniment i inspecció sobre aquestes; digitalització, monitoratge, sostenibilitat i cicle de vida, etc.

Com a resultat, s'ha d'elaborar un informe del potencial de millora, amb les conclusions derivades de l'anàlisi efectuada, tenint en compte tant el seu estat de conservació com el diagnòstic del seu potencial òptim de millora, amb vista a plantejar les intervencions viables tècnicament i econòmicament que siguin més adequades per a l'edifici en el Pla d'actuacions per a la renovació de l'edifici.

L'informe del potencial de millora ha de determinar la capacitat màxima viable d'actuació sobre l'edifici, amb independència dels nivells de les exigències reglamentàries, de manera que es plantegi l'increment més gran possible de les seves prestacions amb vista a aprofitar tots els seus beneficis (l'estalvi d'energia, la millora de l'habitabilitat i el confort, la millora de les condicions d'utilització i accessibilitat, la incorporació d'avenços tecnològics, etc.).

Específicament, en matèria energètica, en l'informe s'han d'establir les possibilitats de reducció de la demanda energètica de l'edifici mitjançant la intervenció en l'envoltant (les pèrdues per transmissió) i en la ventilació, així com la millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions, la incorporació de mesures de control o monitoratge i l'ús d'energies renovables.

## II.2 Pla d'actuacions per a la renovació de l'edifici.

El Pla d'actuacions per a la renovació de l'edifici comprèn la descripció de les diferents actuacions o fases establertes, considerant en tot cas el caràcter global de l'edifici.

Per a això, les millores de les diferents prestacions de l'edifici s'han de plantejar evitant que es produeixin minves de qualitat en interferir en els elements o les condicions que afecten la resta de les prestacions (criteri de no empitjorament).

S'ha d'establir una programació i una prioritització d'aquestes actuacions, amb el plantejament d'una obra completa única o bé d'una obra per fases que es puguin executar de manera independent, i amb la consideració de les sinergies i les interaccions entre actuacions que en permetin facilitar l'execució i afavorir la reducció dels costos i dels terminis d'execució.

Així mateix, s'ha d'establir un cronograma i, amb caràcter orientatiu, la valoració econòmica prevista (rangs d'imports) tant per a cada fase com per al total de la intervenció.

En qualsevol cas, el Pla d'actuacions ha d'incloure específicament:

- Si escau, les actuacions prèvies o urgents (conservació/reparació de danys i patologies) que s'hagin de fer.
- Si escau, les indicacions per a la racionalització de l'ús i la gestió de l'edifici fins que es puguin fer les obres o les actuacions de rehabilitació o renovació de l'edifici.
- Les mesures o els conjunts de mesures que permetin assolir un estalvi viable tècnicament i econòmicament en el consum d'energia primària no renovable ( $C_{ep,nren}$ ) superior al 30%, amb indicació de l'estalvi estimat en cada cas. La prioritització d'actuacions ha de tenir en compte mesures o conjunts de mesures, almenys, per a cadascun dels tres nivells següents: reducció del consum d'energia primària no renovable entre el 30% i el 45%, entre el 45% i el 60%, i superior al 60%. En el cas que no sigui possible assolir un estalvi en  $C_{ep,nren}$  superior al 30%, s'ha de justificar aquesta impossibilitat, així com el valor màxim d'estalvi possible estimat.
- Per a cada mesura o conjunt de mesures proposades, s'ha d'indicar la reducció estimada del consum d'energia final (per vector energètic) total i per serveis, així com l'ús d'energies renovables.
- Les mesures o els conjunts de mesures proposades han de tenir en compte la forma d'ocupació i l'ús de l'espai, així com la mateixa participació de les persones usuàries.
- Una valoració qualitativa o quantitativa (quan sigui possible) de les millores sobre la resta de les prestacions de l'edifici, com ara la qualitat ambiental interior, les condicions de seguretat (d'ús o en cas d'incendi) o l'accessibilitat.
- S'han de descriure, com a informació a l'usuari, els avantatges pretesos amb la millora de les diferents prestacions derivada de l'execució de l'actuació o actuacions proposades.

#### ANNEX IV

#### Limitació del preu d'adquisició o del cost d'autopromoció en els casos de l'ajut a la compra o l'autopromoció en municipis o nuclis de població de mida petita

Comunitat/Ciutat autònoma	Preu màxim aplicable – Euros
Andalusia.	225.000
Aragó.	275.000
Astúries, Principat d'.	250.000
Balears, Illes.	275.000
Canàries.	250.000
Cantàbria.	250.000
Castella i Lleó.	250.000
Castella-la Manxa.	250.000
Catalunya.	300.000
Comunitat Valenciana.	250.000
Extremadura.	200.000
Galícia.	250.000
Madrid, Comunitat de.	325.000
Múrcia, Regió de.	250.000

Comunitat/Ciutat autònoma	Preu màxim aplicable - Euros
Navarra, Comunitat Foral de.	300.000
País Basc.	300.000
Rioja, La.	250.000
Ceuta.	250.000
Melilla.	250.000

## ANNEX V

## Especificacions del Format d'intercanvi de contractes d'arrendament d'habitatge (FICCA)

Nom del camp	Descripció	Tipus de camp (N, numèric; X, text) i [longitud]	Camp obligatori (O) o voluntari (V)
<i>Dades de localització</i>			
RefCat.	Referència cadastral de l'habitatge (20 caràcters). En cas que es tracti del lloguer d'una part, s'ha de recollir la referència de l'immoble en què s'ubica l'habitatge.	X [20]	O
Municipi.	Nom del municipi en què s'ubica l'immoble.	X [40]	O
CodMunIne.	Codi INE del municipi.	X [5]	O
CodPostal.	Codi postal.	X [5]	V
TipusVia.	Abreviatura del tipus de via. Vegeu la llista d'abreviatures en l'annex I.	X [2]	V
NomVia.	Nom de la via en què s'ubica l'immoble.	X [25]	V
NP.	Número de policia.	N [4]	V
NPD.	Caràcter de duplicat.	X [1]	V
ES.	Escala o portal.	X [3]	V
PL.	Planta.	X [3]	V
PT.	Porta.	X [3]	V
<i>Dades del contracte d'arrendament</i>			
DataSCA.	Data de subscripció del contracte d'arrendament en format AAAAMMDD.	X [8]	O
DataICA.	Data d'inici de l'arrendament objecte del contracte en format AAAAMMDD (s'ha d'emplenar únicament quan sigui diferent de la data de subscripció del contracte).	X [8]	O
Durada.	Durada del contracte d'arrendament expressada en anys.	X [3]	O
PArrendador.	Personalitat del propietari/arrendador (persona física PF/persona jurídica PJ/entitat pública EP).	X [2]	O
Arbitratge.	El contracte inclou alguna clàusula de submissió a mediació o arbitratge en cas d'incompliment? (S/N).	X [1]	V
PlaçaAparc.	Nombre de places d'aparcament amb què es lloga l'habitatge en aquest contracte d'arrendament.	N [1]	V
Traster.	L'habitatge es lloga amb traster? (S/N).	X [1]	V
Moblat.	L'habitatge es lloga moblat (A) o sense moblar (S)?	X [1]	V

Nom del camp	Descripció	Tipus de camp (N, numèric; X, text) i [longitud]	Camp obligatori (O) o voluntari (V)
RendaMes.	Import de la renda mensual en euros.	N [10]	O
ActRenda.	L'actualització anual de la renda es determina d'acord amb l'IPC (I), amb un altre indicador (O), o no s'estableix l'actualització de renda (N)?	X [1]	O
Fiança.	Import de la fiança establerta.	N [10]	O
GarantiaAdic.	El contracte estableix com a garantia addicional un aval (A) o un dipòsit (D) o no s'estableixen garanties addicionals (N)?	X [1]	V
ImportGA.	Import de l'aval o el dipòsit establert com a garantia addicional en euros.	N [10]	V
IndemDesest.	El contracte estableix una indemnització en cas de desistiment per part de l'arrendatari? (S/N).	X [1]	V
RenunDAdqPref.	Es recull en el contracte la renúncia del dret d'adquisició preferent per part de l'arrendatari? (S/N).	X [1]	V