

Barcelona, 31 de gener de 2022

**NOTA INFORMATIVA : PUBLICACIÓ DEL [RD 42/2022](#), PEL QUE S'APROVA EL PLAN ESTATAL
DE VIVIENDA PER AL PERIODE 2022-2025**

El propassat 19 de gener de 2022 es va publicar el [RD 42/2022](#), de 18 de gener, pel qual es regula el *Bono Alquiler Joven* i el nou *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*, que substitueix el fins ara vigent 2018-2021, aprovat per [RD 106/2018](#). En aquesta nota passem a fer un breu resum de les novetats que introdueix aquesta norma.

El *Plan Estatal 2022-2025* que ara s'aprova és l'instrument de definició de les característiques essencials que presentaran els diferents programes d'ajut vinculats a l'habitatge. Cal tenir en compte que aquest marc també ve definit -en relació als ajuts vinculats als fons *Next Generation* de la Unió Europea- per allò que estableix el [RD 853/2021](#), del qual podeu consultar-ne un resum punxant [aquí](#).

La norma parteix d'una anàlisi del mercat, identificant el sobreesforç econòmic que fan una part molt important de les llars que viuen de lloguer, que destinen més del 40% dels seus ingressos a satisfer la despesa d'habitatge. També s'esmenta la problemàtica específica d'accés a l'habitatge de la població jove, que pateix alhora l'obtenció d'ingressos substancialment per sota de la mitjana i l'existència d'uns preus de l'habitatge elevats. D'això en resulta un excessiu retard en l'edat d'emancipació, que el nou Pla vol combatre.

Els objectius que es marca la norma són a curt termini i a mig i llarg termini. Així:

1. A curt termini, s'impulsen i es potencien els ajuts als arrendataris més vulnerables, ja sigui per criteris de renda o per pertànyer a col·lectius especialment desafavorits (víctimes de violència de gènere i joves, especialment). En aquest sentit, es defineixen programes d'ajuts directes als arrendataris i que abastin no només la renda, sinó també altres quantitats vinculades directament a l'habitatge (comunitat de propietaris i subministraments).

2. A curt termini i a mig termini, es pretén incrementar el parc públic d'habitatges i el parc de lloguer assequible, tant en entorns rurals com urbans. Així, es preveu incrementar l'oferta de noves tipologies d'habitatge (com el cohousing, allotjaments per a gent gran, entre d'altres), i incrementar les adquisicions d'habitatge per al parc públic (per exemple, a través de l'adquisició d'habitatges a SAREB i la mobilització d'habitatges desocupats).
3. A mig termini, la idea és contribuir a la millora de la qualitat i accessibilitat del parc i dels entorns urbans degradats, aprofundint en la rehabilitació i regeneració urbanes.
4. Es mantenen els ajuts ja concedits en virtut de Plans Estatals anteriors, a través de préstecs convenis amb interessos bonificats.
5. Es fomenta l'increment de l'eficiència energètica dels habitatges i la reducció del seu consum de CO2.

Amb aquestes premisses, es defineixen els programes que us passem a comentar:

1. Programa de subsidi de préstecs convinguts.

a. Què és?

Es tracta de la dotació dels fons necessaris per al manteniment dels ajuts als préstecs ja prèviament convinguts.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Beneficiaris a qui se'ls haguessin concedit aquests préstecs.

2. Programa d'ajut al lloguer de l'habitatge.

a. Què és?

Es tracta d'un ajut directe a persones especialment vulnerables, per tal de cobrir tot o part de la despesa vinculada a l'habitatge.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Arrendataris o cessionaris d'un habitatge sencer o d'una habitació que no ultrapassin el llindar d'ingressos que es defineix i que no tinguin un altre habitatge a la seva disposició.

c. Característiques essencials

Finançament de fins al 50% del cost de l'habitatge per un període de fins a 5 anys. Amb caràcter general, els habitatges no podran ultrapassar el cost de 600 €/mensuals.

L'ajut és incompatible amb la resta d'ajuts del Plan Estatal, a excepció dels que s'indiquin expressament.

3. Programa d'ajut a víctimes de violència de gènere, persones desnonades del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables.

a. Què és?

Es un ajut per a facilitar una solució habitacional immediata a les persones especialment vulnerables. Consisteix en l'assignació d'un habitatge o la satisfacció del seu cost.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Víctimes de violència de gènere, d'explotació sexual, de violència sexual i persones en situació de desnonament, sense llar o que estiguin en situació especialment vulnerable i que no tinguin altres habitatges a la seva disposició.

c. Característiques essencials

Es tracta de posar a disposició de la persona un habitatge d'emergència per part de les Comunitats Autònomes, per a resoldre la situació d'emergència habitacional.

Amb caràcter general, el preu màxim de l'habitatge serà de 600 €/mensuals. L'ajut serà (amb caràcter general) de fins a 600 €/mensuals i fins a 5 anys, i podrà cobrir les despeses de subministraments i comunitat de propietaris.

Aquests ajuts es podran atorgar de manera directa, en cas de notòria i urgent necessitat.

4. Programa d'ajut a persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat sobrevinguda.

a. Què és?

Consisteix a un ajut directe per a satisfer el lloguer de l'habitatge, dirigit a persones en situació de vulnerabilitat sobrevinguda.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Unitats familiars que hagin vist disminuïts els seus ingressos significativament (com a mínim el 20%) en els darrers 2 anys, que no ultrapassin determinats llindars de renda ni tinguin altres habitatges a la seva disposició.

c. Característiques essencials

L'ajut consistirà en el pagament de fins al 100% de la renda i per un termini de fins a 2 anys, abonant-lo directament a l'arrendador.

L'arrendament ha de ser, amb caràcter general, per un preu inferior a 900 €/mensuals.

Aquest programa no és compatible amb cap altre ajut.

5. Programa d'ajut a persones joves i per a contribuir al repte demogràfic.

a. Què és?

Es un ajut directe a joves amb pocs recursos econòmics, per a facilitar-los l'accés a un habitatge de compra, de lloguer o en cessió d'ús.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Persones de menys de 35 anys que estiguin per sota del llindar d'ingressos que es determina i que no tinguin altres habitatges a la seva disposició.

c. Característiques essencials

En cas d'habitatge de lloguer és un ajut de fins a 250 €/mensuals per un termini de 5 anys, i per a habitatges que no ultrapassin el preu de 600 €/mensuals de renda, amb caràcter general.

En cas d'adquisició, el preu de l'habitatge ha de ser inferior a 120.000 €, i l'ajut és de fins a 10.800 € per habitatge, amb el límit del 20% del cost d'adquisició.

Aquest programa és compatible amb els ajuts del *Bono Alquiler Joven*, si bé conjuntament els dos ajuts no podran ultrapassar el 75% del cost mensual de la renda.

6. Programa d'increment del parc públic d'habitatge.

a. Què és?

Es tracta de facilitar l'adquisició pública d'habitatges, individualment o en bloc, per a incrementar el parc públic d'habitatges.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Entitats del sector públic, empreses público-privades o societats mercantils participades almenys en un 50% per administracions públiques. També se'n poden beneficiar fundacions, empreses de l'economia social i les seves associacions, empreses qualificades com a promotor social per la Comunitat Autònoma, cooperatives d'autoconstrucció, societats cooperatives d'habitatges per a autopromoció, ONG's, associacions declarades d'utilitat pública i aquelles entitats previstes a la DA 5ena de la [Llei de Bases de Règim Local](#).

c. Característiques essencials

Cal destinar els habitatges a lloguer per un termini de com a mínim 50 anys. Cal qualificar els habitatges com habitatges amb protecció oficial en qualsevol dels règims legals vigents.

L'ajut consisteix a subvencionar fins al 60% del cost d'adquisició, inclosos els tributs, despeses de notaria, registre i qualsevol altra vinculada a l'adquisició.

Adicionalment i quan calgui, es podran finançar també fins a 6.000 € per habitatge (per a cobrir fins al 75% de la despesa), per a la realització d'obres d'habitabilitat, accessibilitat o adequació.

El preu del lloguer o cessió d'ús estarà limitat pels paràmetres que determini el Ministerio de Transportes, Movilidad i Agenda Urbana (en endavant MITMA), i durant el primer any no podrà superar 5 €/mensuals per m² de superfície útil de l'habitatge. Els arrendataris o cessionaris no poden ultrapassar un determinat llindar d'ingressos.

L'ajut és compatible amb altres programes establerts al Plan Estatal.

7. Programa de foment d'habitatges per a persones grans o persones amb discapacitat.

a. Què és?

Es tracta d'ajuts als promotors d'edificis d'habitatges que també disposin d'instal·lacions, serveis i zones comunes per a persones grans o persones amb discapacitat (encara que no s'esmenti expressament, s'hi encabirien les promocions d'habitatges dotacionals per als col·lectius de gent gran i persones amb discapacitat).

b. Qui se'n pot beneficiar?

Persones físiques, entitats del sector públic, empreses públiques i privades. També les fundacions, empreses de l'economia social i les seves associacions, cooperatives d'autoconstrucció, societats cooperatives d'habitatges per a autopromoció, ONG's, associacions declarades d'utilitat pública i aquelles entitats previstes a la DA 5ena de la [Llei de Bases de Règim Local](#).

c. Característiques essencials

Es tracta d'habitatges que s'han de destinar a arrendament per un termini mínim de 20 anys, a comptar des de la seva qualificació definitiva. Han de disposar com a mínim de determinats serveis comuns (serveis socials, assistència mèdica disponible 24 hores, neteja i manteniment, sistemes de seguretat, restauració, activitats socials, esportives, d'oci, culturals, terapèutiques i de rehabilitació).

Els edificis han de tenir com a mínim qualificació energètica A.

L'ajut consistirà en el pagament de fins a 700 €/m² de superfície útil de cada habitatge, sense que es pugui superar el 50% de la inversió total ni el límit de 50.000 € per habitatge.

El preu del lloguer és limitat i no podrà ultrapassar els 10 €/m² de superfície útil durant el primer any, sens perjudici dels serveis individualitzats que podran ser objecte de cobrament a banda per l'operador. Els llogaters no poden ultrapassar determinats llindars de renda (que es poden modificar per acord Ministerial) i no poden tenir un altre habitatge a la seva disposició.

Aquesta subvenció és compatible amb altres concedides encara que l'objecte sigui el mateix, i es podrà concedir per procediment directe.

8. Programa de foment d'allotjaments temporals, models de cohousing d'habitatges intergeneracionals i modalitats similars.

a. Què és?

Es tracta d'ajuts a promotors per a la nova construcció d'edificis d'habitatges destinats a noves solucions residencials com cohousing, allotjaments temporals o altres similars.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Persones físiques, entitats del sector públic, empreses públiques i privades. També les fundacions, empreses de l'economia social i les seves associacions, cooperatives d'autoconstrucció, societats cooperatives d'habitatges per a autopromoció, ONG's, associacions declarades d'utilitat pública i aquelles entitats previstes a la DA 5ena de la [Llei de Bases de Règim Local](#).

c. Característiques essencials

Es tracta d'habitatges que s'han de destinar a arrendament per un termini mínim de 20 anys, a comptar des de la seva qualificació definitiva. Els edificis han de tenir com a mínim qualificació energètica A.

Els ajuts són de fins a 420 € per m² de superfície útil de l'habitatge. La subvenció no podrà superar el 50% del cost de la inversió, amb el límit màxim de 50.000 euros per allotjament.

El preu màxim d'arrendament és de fins a 8 €/mensuals per m² de superfície útil de l'allotjament, inclosa la part proporcional dels espais comuns. El cedent podrà percebre separatament el cost d'altres serveis associats a l'allotjament.

Els arrendataris hauran d'estar per sota dels llindars de renda que es determinen. L'ajut és compatible amb altres subvencions, però no amb altres programes del *Plan Estatal*, i es pot concedir per procediment directe.

9. **Programa per a posar a disposició habitatges de SAREB i d'entitats públiques per al seu lloguer social.**
- a. **Què és?**

Es tracta d'ajuts per al pagament de la contraprestació acordada amb SAREB o d'altres entitats públiques, per a la cessió d'habitatges que es destinin per part del cessionari al seu lloguer social.
 - b. **Qui se'n pot beneficiar?**

Comunitats autònomes, ens locals i les seves entitats dependents o vinculades. També entitats i fundacions sense afany de lucre en quins estatuts figuri la gestió i promoció d'habitatge protegit.
 - c. **Característiques essencials**

Es tracta d'ajuts d'entre 150 i 175 €/mensuals per habitatge, per a fer front al pagament de la cessió acordada i durant el temps que es perllongui aquesta cessió. En cas de ser necessàries obres de rehabilitació, es poden abonar fins a 8.000 € per habitatge, per a poder cobrir fins al 75% del cost d'aquestes obres.

Els arrendaments que al mateix temps es concertin per part dels cessionaris hauran de ser d'entre 150 i 350 €/mensuals. Els usuaris finals d'aquests habitatges seran, amb caràcter preferent, persones que puguin ser objecte del programa indicades a l'anterior apartat 3, i no podran ultrapassar un determinat llindar d'ingressos.

Aquestes subvencions són compatibles amb qualsevol altra concedida amb el mateix objecte, i es poden concedir pel procediment directe.
10. **Programa de foment per a la posada a disposició de les Comunitats Autònomes i Ajuntaments d'habitatges lliures per al seu arrendament com habitatge assequible o social.**
- a. **Què és?**

Es tracta d'un programa dissenyat per a fomentar la ocupació d'habitatges buits a través d'ajuts a propietaris que els cedeixin per a destinar-los a lloguer social.
 - b. **Qui se'n pot beneficiar?**

Propietaris d'habitatges desocupats que els cedeixin a comunitats autònomes, ens locals o a les seves entitats dependents o vinculades, així com entitats i fundacions sense afany de lucre, per tal que els destinin a lloguer social.
 - c. **Característiques essencials**

La cessió haurà de ser per un termini mínim de 7 anys i haurà d'inscriure's al registre de la propietat. Els habitatges es destinaran a lloguer social i no podran arrendar-se per un preu superior a 400 €/mensuals, incrementats en la meitat de

la diferència entre aquesta xifra i el preu de mercat de l'habitatge, a fixar per conveni amb el MITMA.

L'import de l'ajut serà la meitat de la diferència entre el lloguer social (determinat segons s'ha explicat) i el lloguer de mercat de l'habitatge. Addicionalment, es podrà percebre la suma de fins a 8.000 € per habitatge per a finançar les obres d'habitabilitat, accessibilitat o adequació, sempre que aquesta xifra no superi el 75% de l'actuació a executar.

Els arrendataris no podran ultrapassar determinats llindars de renda.

Aquests ajuts es podran concedir per procediment directe.

11. Programa de millora de l'accessibilitat als habitatges

a. Què és?

Es tracta d'un ajut amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat dels habitatges, tan en l'entorn urbà com rural.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Propietaris o usufructuaris d'habitatges, ja siguin persones físiques o jurídiques, privades o públiques. També les comunitats de propietaris que estiguin degudament constituïdes.

c. Característiques essencials

Els habitatges hauran d'haver-se acabat de construir abans del 2006 i, quan es demanin els ajuts per a habitatges individuals, aquests han de constituir la residència habitual dels seus propietaris usufructuaris o arrendataris, en el moment de demanar els ajuts.

A banda, com a mínim el 50% de la superfície sobre rasant de l'edifici cal que estigui destinada a habitatge.

Quan es demanin els ajuts per a edificis sencers, el 30% dels habitatges que integrin el bloc han de constituir la residència habitual dels seus propietaris usufructuaris o arrendataris, en el moment de demanar els ajuts.

Les actuacions subvencionables més rellevants són la instal·lació d'ascensors i mecanismes per a facilitar l'autonomia personal, elements de comunicació i informació visual, alarmes o dispositius per a comunicacions d'emergència, instal·lació d'elements de domòtica per a facilitar l'autonomia personal, qualsevol altra intervenció que faciliti l'accessibilitat universal als edificis, així com la seva evacuació, i en general qualsevol intervenció que millori el compliment d'allò establert al Document Bàsic del Codi Tècnic de l'Edificació DB-SUA.

Els ajuts màxims són, amb caràcter general, de fins a 12.500 € per habitatge unifamiliar, fins a 9.000 € per habitatge i 90 € per m² de superfície construïda

quan es demani per a edificis sencers d'habitatges, i fins a 6.000 € per habitatge, quan es demani per a habitatges individuals en edificis d'habitatges. Aquests imports es poden incrementar en funció de l'edat del beneficiari, del seu percentatge de discapacitat i de si l'edifici té algun tipus de protecció pel seu interès arquitectònic.

Aquests ajuts es poden concedir pel procediment directe.

12. Programa d'ajut a l'erradicació de zones degradades, del barraquisme i l'infrahabitatge

a. Què és?

Es tracta d'un programa d'ajuts per al finançament d'actuacions de rehabilitació d'habitatges, d'urbanització o reurbanització d'entorns d'habitatges així com el reallotjament de les persones afectades, incloses despeses professionals i de gestió inherents a l'actuació.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Les persones que assumeixin la responsabilitat de l'execució material de l'actuació.

c. Característiques principals

Per a gaudir d'aquests ajuts serà necessària la prèvia delimitació de l'àrea afectada a través de l'acord corresponent per part de la Comunitat Autònoma. Aquesta delimitació inclourà la necessitat d'elaborar una memòria-programa en la que hi consti un diagnòstic, el programa d'actuacions a dur a terme, una memòria tècnica acreditant la viabilitat urbanística de l'actuació, el seu pressupost, i un pla de treball amb el calendari i la concreció dels reallotjaments que escaigui dur a terme.

Les actuacions subvencionables més destacades són: les despeses de reallotjament, les obres d'enderroc, l'adquisició dels habitatges i la realització de les obres de rehabilitació, urbanització i reurbanització, les despeses per la redacció dels projectes i la direcció de les obres.

Els imports màxims a percebre són fins a 5.000 €/anuals per unitat de convivència a reallotjar durant un màxim de 5 anys, i fins al 80% del cost de les obres d'enderroc.

En relació als habitatges, hi ha un límit del 80% del cost total de l'actuació, i els ajuts són de fins a 5.000 € per habitatge objecte d'adequació, fins a 15.000 € per habitatge objecte de rehabilitació, i fins a 50.000 € per habitatge de nova construcció o de nova adquisició.

L'actuació caldrà executar-la en el termini de 8 anys.

Els ajuts objecte del programa són compatibles amb altres ajuts, i es poden concedir pel procediment directe.

13. Programa d'ajut al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatícia.

a. Què és?

Es tracta d'un programa d'ajuts per al pagament de l'assegurança de protecció de la renda arrendatícia.

b. Qui se'n pot beneficiar?

Propietaris arrendadors d'habitatges, sempre que l'arrendatari compleixi els requisits del programa d'ajut comentat a l'apartat 2 d'aquesta nota.

c. Característiques principals

L'import de l'ajut és fins al 5% de la renda anual, amb el límit del cost de la prima de l'assegurança de protecció de rendes.

L'ajut es concedeix per al termini d'un any prorrogable, i es pot concedir pel procediment directe.

A banda dels 13 Programes, el RD regula el nou *Bono Alquiler Joven*

d. Què és?

Es tracta d'un ajut directe per a facilitar l'arrendament o cessió d'ús d'habitatges a persones joves.

e. Qui se'n pot beneficiar?

Persones físiques de fins a 35 anys, que disposin d'ingressos regulars, que no tinguin un altre habitatge a la seva disposició, i que no superi el llindar d'ingressos que s'indica.

f. Característiques principals

El preu de l'habitatge no podrà ser superior a 600 €/mensuals (si és sencer) o 300€/mensuals si és una part, amb caràcter general.

L'ajut és de 250 €/mensuals, per a un termini de dos anys.

La gestió dels ajuts dels Programes i del *Bono Alquiler Joven* seran a càrrec de les Comunitats autònomes, per la qual cosa restem a l'espera de les previsions complementàries que adopti properament la Generalitat de Catalunya.



ALEIX
CANALS
ADVOCATS

Quedem a la vostra disposició per a ampliar o aclarir aquesta informació, us recordem que podeu contactar amb nosaltres a través dels correus electrònics: dcn@clavellconsulting.com i aleix@aleixcanalsadvocats.com

Dolors Clavell i Nadal

Aleix Canals Compan