



Departamento de Vertebración
del Territorio, Movilidad y Vivienda

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

CONSULTA PREVIA PARA AYUNTAMIENTOS

2 DE NOVIEMBRE DE 2021

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

CONSULTA PREVIA PARA AYUNTAMIENTOS

OBJETIVO DE LA CONSULTA

- Conocer cuáles son las previsiones y necesidades de los municipios en cuanto a las posibles actuaciones en los programas del PRTR que pueden ser gestionadas por los ayuntamientos,
- Vamos a lanzar una consulta previa, que se publicará en el Boletín Oficial de Aragón, para todos los que puedan estar interesados en impulsar estos Programas.

DESARROLLO DE LA JORNADA

1. Objetivo de los Fondos que nos van a llegar en materia de rehabilitación y promoción de vivienda de alquiler, y cuáles son los programas de los que podrán beneficiarse los ayuntamientos.
 2. Contenido y requisitos de estos programas.
 3. La Directora General de Vivienda y Rehabilitación expondrá el contenido del resto de programas del Plan, así como el resto de instrumentos y medidas complementarias.
- En una sesión posterior, se explicará a los técnicos municipales que puedan estar interesados las características técnicas y condicionantes de los programas y cómo preparar la documentación para presentar a la consulta previa.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

- Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) regulado por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre.
- Eje 1- Componente 2:
 - Impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, urbano y rural, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española,
 - Máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad,
 - Actuaciones integrales para mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios,
 - Fomento de la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

IDEAS Y OBJETIVOS CENTRALES

1. Activar en España un sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad en el corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible del parque edificado
2. La renovación del parque de vivienda y de edificios apuesta por enfoques integrales, de modo que incluya:
 - o Mejora de la eficiencia energética
 - o Integración de fuentes de energía renovable
 - o Mejora de la accesibilidad,
 - o Conservación
 - o Mejora de la seguridad de utilización
 - o Digitalización de los edificios
3. Apoyo a la construcción de vivienda en alquiler social o asequible, en edificaciones del máximo nivel de eficiencia energética y sostenibilidad

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

INSTRUMENTOS DEL COMPONENTE 2

Establece fundamentalmente 3 instrumentos complementarios para alcanzar estos objetivos y ayudar en la toma de decisiones:

- 1- Programas de ayuda
- 2- Medidas de mejora del acceso a la financiación
- 3- Medidas de fiscalidad favorable

Las Administraciones fomentan, impulsan, gestionan y justifican, pero

Los propietarios de los edificios (públicos o privados) deben acometer las actuaciones y cofinanciarlas,

Es fundamental la forma en que transmitamos estos objetivos y toda la información sobre ayudas y opciones disponibles para que los interesados puedan tomar sus decisiones sobre rehabilitación y renovación.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

Estos instrumentos se publicaron en el BOE de 6 de octubre de 2021:

- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que **se regulan los programas** de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Real Decreto 855/2021, de 5 de octubre, por el que **se modifica el Estatuto de SEPES** Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.
- Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de **medidas urgentes** para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

REAL DECRETO 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Incluye 6 programas de ayuda que corresponden a dos inversiones del Componente 2:

- «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» (Programas 1 a 5)
- «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes» (Programa 6)

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

FINANCIACION

- **Año 2021:** 1.151 m€ para los programas 1 a 5,
Se reparten entre las CCAA en función del nº de hogares en enero de 2020.
Aragón = 2,897 % = 33.344.470 €.
- **Años 2022 a 2026:** Sin fijar. Según Leyes de Presupuestos Generales del Estado de cada año y según cumplimiento de objetivos de cada CCAA
(Objetivo marcado para **Aragón** a noviembre de 2023: **4.635 actuaciones**, viviendas individuales rehabilitadas o construidas).
- **El Programa 6 no tiene dotación en 2021;** se dotará en 2022 con el 2,897 % de los fondos que correspondan. Lo mismo en 2023 y siguientes.
- El reparto por programas se pactará en Acuerdo de Comisión Bilateral con el Ministerio, pero se podrá adaptar y modificar en función de la demanda de cada programa, respetando los %:
 - **Programa 1** Barrios (ERRP = entornos residenciales de rehabilitación programada): **mínimo el 30 %** de los fondos
 - **Programa 5** Libros del edificio y Proyectos: **máximo el 9 %** de los fondos

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

PROGRAMAS DE CONCESION DIRECTA QUE SE GESTIONARAN MEDIANTE ACUERDOS BILATERALES

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

PROGRAMAS QUE CONVOCARÁ LA COMUNIDAD AUTÓNOMA EN CONCURRENCIA COMPETITIVA

3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

FIGURAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

El RD establece dos figuras para facilitar la ejecución de los programas:

- **Entidades colaboradoras**

- Entidades públicas o privadas que actuaran por encomienda de la Comunidad Autónoma para la tramitación y gestión administrativa de las ayudas (o en su caso por encomienda de las entidades locales para sus programas). Ley de subvenciones.

- **Agentes y gestores de la rehabilitación**

- agente que trabaja directamente para la propiedad del edificio y que puede llevar a cabo todas las gestiones necesarias para solicitar la ayuda y ejecutar las obras, conseguir financiación, presentar documentación justificativa, etc., por cuenta de la propiedad y con su autorización.

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

OBJETO

Realización de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población

REQUISITOS DEL ERRP

- a) Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo
- b) Al menos un 50 % de la superficie construida sobre rasante deberá tener como uso principal el residencial de vivienda (excluidas plantas bajas de otros usos)

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS

- a) Disponer de Proyecto
- b) “Libro del Edificio Existente”.
- c) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición
- b) Cumplir criterios de economía circular en la construcción (reutilización y reciclaje de materiales)
- c) Retirar elementos constructivos de amianto
- d) 50 % de la superficie uso residencial de vivienda
- e) Acuerdo de la comunidad de propietarios
- f) Autorizaciones administrativas licencias de obra)

No hay límite respecto al año de construcción del edificio.

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

- a)** Mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda, con una **reducción al menos del 30 %** del consumo de energía primaria no renovable (**EPNR**), referida a la certificación energética
- Además, por el tipo de zonas climáticas de Aragón, una **reducción de la demanda** de calefacción y refrigeración de al menos
 - Zonas climáticas D y E: un **35 %**
 - Zona climática C: un **25 %**
 - En el caso de edificios con protección patrimonial, se flexibiliza la exigencia.
- b)** Las actuaciones de **urbanización, reurbanización** o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el ERRP
- c)** La prestación de servicios de **oficina de rehabilitación**, tipo «ventanilla única» que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

CUANTIA DE LAS AYUDAS

- Se calcula con el coste total de la rehabilitación, en función de la mejora energética obtenida, medida en % de REDUCCION DE LA ENERGIA PRIMARIA NO RENOVABLE (R EPNR):

30 % ≤ R EPNR < **45 %** _____ **40 %** coste subvencionable _____ **8.100** €/vivienda

45 % ≤ R EPNR < **60 %** _____ **65 %** coste subvencionable _____ **14.500** €/vivienda

R EPNR ≥ **60 %** _____ **80 %** coste subvencionable _____ **21.400** €/vivienda

- También una cuantía por m² de local comercial del edificio que participe en los gastos.
- Igualmente, una ayuda suplementaria si hay que retirar amianto del edificio, hasta 12.000 €.
- Situaciones de **VULNERABILIDAD**: ayuda individual de hasta el **100 %** del coste de la actuación que le corresponda a la vivienda.
- **REURBANIZACIÓN**: **15 %** adicional sobre las cuantías máximas por vivienda rehabilitada
- **OFICINAS DE REHABILITACIÓN**: hasta **800 €** por vivienda rehabilitada

En el coste subvencionable se incluye el IVA, pero no las tasas u otros impuestos (Licencias no se incluyen)

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

PROCEDIMIENTO

1. Las comunidades autónomas **remiten las propuestas** de ERRP al MITMA.

En el caso de Aragón, seleccionaremos las actuaciones a la vista del resultado de la **consulta previa**.

2. En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ERRP, los correspondientes acuerdos – **ACB**–.

3. Con carácter previo a la suscripción del ACB, la comunidad autónoma deberá **remitir la documentación** que indica el RD, (similar a las **Memorias Programa** que se exigían en los anteriores ARIS y ARRUS, aunque centradas en estos nuevos objetivos del PRTR).

4. En el **ACB** se fijarán las **anualidades, financiación, aportaciones, responsables** de la gestión y ejecución (el propio ayuntamiento, una empresa pública dependiente, etc.), sin perjuicio de las fórmulas que se establezcan para la **participación del agente o gestor de la rehabilitación** que actúe por cuenta de los destinatarios últimos.

La gestión la puede llevar el propio Ayuntamiento, una entidad colaboradora o un agente rehabilitador que actúe por cuenta de los propietarios, incluso puede actuar el propio ayuntamiento como agente rehabilitador y realizar todas las actuaciones por cuenta de los propietarios.

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

PLAZOS, COMPROBACION DE LA EJECUCION Y PAGO

- Concesión de las ayudas: deberán estar comprometidas y concedidas hasta diciembre de 2023
- Ejecución de las obras: obras terminadas en junio de 2026
- Documentación justificativa: antes de diciembre de 2026.
- Pagos previa justificación de la ejecución y cumplimiento de requisitos. Se admitirán anticipos

PROGRAMA 1: AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO

CONSIDERACIONES IMPORTANTES SOBRE ESTE PROGRAMA

- Es muy exigente en cuanto a los objetivos de mejora de la eficiencia energética a conseguir, y en cuanto a los plazos para su compromiso y ejecución.

Es importante tener en cuenta que las actuaciones subvencionables no son iguales a las que se incluyeron en los ARIS y ARRUS.

- Es necesario delimitar los ámbitos de actuación pensando en los edificios que vayan a poder cumplir los requisitos
- Dados los plazos en que los ayuntamientos deberán publicar sus convocatorias y seleccionar los edificios que se rehabilitarán, es necesario comunicar y difundir el contenido de las ayudas y que las comunidades de propietarios tengan la máxima información para tomar sus decisiones.
- Es mejor delimitar ámbitos compactos, donde la mayoría de los edificios se puedan rehabilitar, e incluso cuenten ya con voluntad de hacerlo, para que estas actuaciones a nivel de barrio contribuyan a difundir las ventajas de la rehabilitación energética e integral y sirvan de ejemplo y modelo para otros edificios y otros barrios

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

OBJETO

- El objeto de este programa es el fomento e **incremento del parque público** de **viviendas energéticamente eficientes** destinadas al **alquiler social o a precio asequible, o cesión en uso**, sobre **terrenos de titularidad pública**, mediante
 - Promoción de viviendas de nueva construcción o
 - Rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda.
- Propiedad de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas
- Financiadas por promotores públicos, o a través de colaboración público-privada

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

REQUISITOS

1. Las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, **se destinarán al alquiler social o cesión en uso durante un plazo mínimo**, en ambos casos, **de 50 años**.

Solo se considerarán objeto de este programa las actuaciones de rehabilitación que **supongan un incremento** del parque público de vivienda en alquiler asequible.

2. Deberán tener un **consumo de energía primaria no renovable**, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, que suponen una **reducción del 20 %** con respecto a los establecidos en el CTE, para **edificios nuevos** destinados a uso residencial vivienda.

CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO.

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Serán actuaciones subvencionables aquellas necesarias para llevar a cabo la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de edificios con uso distinto a vivienda que se destinen al alquiler social, siempre que

- supongan un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible, y
- cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este programa.

CUANTÍAS

Ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de **700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.**

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar los **50.000 euros** por vivienda

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

PRECIO DEL ALQUILER

- **Se fijará en el Acuerdo Bilateral**, que definirá el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y, en su caso, la cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.
- El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador.
- Las viviendas se destinarán a residencia habitual y permanente, y en el ACB se podrá fijar el límite de ingresos para los titulares del contrato de arrendamiento, o la reserva para determinados colectivos

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

PROCEDIMIENTO

1. La Comunidad Autónoma remitirá al MITMA las **propuestas** de actuaciones acompañadas de una **Memoria Programa** que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad técnica y económica.

Esta memoria se pronunciará expresamente sobre la consecución de los objetivos en términos de **consumo de energía primaria no renovable**.

Previamente, se seleccionarán las actuaciones a la vista del resultado de la **consulta previa** he hemos citado, y en función de los fondos con los que finalmente se dote este Programa en Aragón.

2. La financiación de actuaciones de este programa requerirá la suscripción de un acuerdo – **ACB**- en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento o ayuntamientos correspondientes cuando el suelo afectado sea de su titularidad

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

PLAZOS, PAGOS, JUSTIFICACIÓN

- Se admitirán **pagos a cuenta o anticipados**, y con carácter previo el destinatario último deberá **acreditar la titularidad pública del suelo o del edificio a rehabilitar**, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la resolución de concesión, como se determine en el ACB.
- A 30 de junio de 2026, deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos de las actuaciones subvencionables:
 - a) Estar **finalizadas**, lo que se acreditará con la aportación del certificado final de obra.
 - b) Tener el **Certificado de eficiencia energética** de edificio terminado, firmado por el técnico competente y debidamente registrado.
 - c) Se haya producido y conste la **anotación registral** de la nota marginal relativa al **precio fijado del alquiler** para cada vivienda.
- Si a 30 de junio de 2026 no se ha cumplido con los requisitos que fije el ACB, se reintegrarán los fondos percibidos que no correspondan con las viviendas realmente construidas o rehabilitadas.

PROGRAMA 6: AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

CONSIDERACIONES SOBRE ESTE PROGRAMA

Dado lo limitado de los plazos, para que las viviendas puedan estar construidas o rehabilitadas totalmente a 30 de junio de 2026, considerando que los ACB se suscribirán en 2022, es aconsejable que

- los **solares** donde se pretenda construir las viviendas ya sean de propiedad de la administración, y
- cuenten con la **calificación urbanística adecuada** para esta finalidad,

de forma que la **adjudicación de la redacción de proyectos** (que se debe realizar por concurso de proyectos), y la posterior **adjudicación de la ejecución de obras** (conforme a la ley de Contratos del sector Público), sean viables en el menor plazo posible, permitiendo el tiempo necesario para ejecutar las obras en plazo.

Se pueden llevar a cabo las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada (concesiones, etc.)

En unos días se realizará una sesión de carácter técnico para explicar a los técnicos municipales interesados la documentación a presentar en la Consulta Previa.

PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PRTR

CONCLUSIÓN

- Tenemos una oportunidad inmejorable para cumplir con los objetivos del Plan e impulsar verdaderamente un cambio estructural que consiga esa verdadera ola de renovación de nuestros edificios de vivienda, mejorando su calidad y su eficiencia, reduciendo el gasto, el consumo y las emisiones contaminantes, con el mayor paquete de ayudas que nunca ha habido.
- Es tarea de las Administraciones impulsar, gestionar y extender la eficacia de las ayudas a todo el territorio, informar, explicar y concienciar a los ciudadanos de la necesidad de actuar ya.
- Los ayuntamientos, como administraciones más cercanas a los ciudadanos, tenéis un papel fundamental, y contaremos con toda nuestra colaboración para afrontarlo.
- También debemos acompañar y ayudar a los ciudadanos en sus obras de rehabilitación, especialmente a los más vulnerables y a los que sufren situaciones de pobreza energética.
- Con la combinación de estos programas e incentivos fiscales, y con el esfuerzo de todos, administraciones, profesionales y ciudadanos, Será posible.