

Servei d'Habitatge

# Novetats en matèria d'habitatge - 1r trimestre 2026

## Resum pràctic per als municipis de la demarcació de Girona

Selecció de les principals novetats normatives en matèria d'habitatge, d'àmbit estatal i autonòmic, d'interès per als ens locals de la demarcació de Girona



Diputació de Girona

## **1. Què ha passat aquest trimestre?**

- **El Tribunal Constitucional confirma la constitucionalitat de la Llei estatal del dret a l'habitatge**

### **STC 190/2025 (16.12.2025) · STC 17/2026 (24.02.2026) · BOE núm. 22 i 76 de 2026**

El Tribunal Constitucional ha desestimat els recursos d'inconstitucionalitat interposats per les Illes Balears (STC 190/2025) i la Comunitat de Madrid (STC 17/2026) contra diversos articles de la Llei 12/2023, del dret a l'habitatge.

Les resolucions confirmen que l'Estat pot intervenir en matèria d'habitatge per garantir condicions bàsiques d'igualtat, sempre que respecti les competències autonòmiques. Entre les qüestions avalades hi ha: l'habilitació de sòl dotacional per a habitatge social, les obligacions de publicitat i transparència sobre la demanda d'habitatge, i determinats requisits processals en els procediments de desnonament presentats per grans tenidors.

- **El Tribunal Suprem avala la reserva del 30% d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat a Barcelona**

### **STS 513/2026 (05.02.2026) · Sala del Contenciós Administratiu**

La Sentència 513/2026 del Tribunal Suprem ha confirmat que és lícita i no indemnitzable la mesura urbanística que estableix una reserva del 30% del sostre per a habitatge de protecció oficial (HPO) en actuacions d'edificació o gran rehabilitació en sòl urbà consolidat de Barcelona.

El Tribunal declara que les administracions estan legitimades per establir aquest tipus de reserves i que no generen dret a indemnització, perquè constitueixen una delimitació general del dret de propietat fonamentada en la seva funció social.

Aquesta doctrina és rellevant per a altres municipis catalans que vulguin adoptar mesures similars en els seus instruments de planejament.

- **El Govern espanyol aprova mesures de contenció del lloguer per la crisi derivada de la Guerra de l'Iran**

### **RDL 8/2026 · BOE núm. 71, de 21 de març de 2026 · En vigor des del 22 de març · Convalidat**

El Reial Decret Llei 8/2026, de 20 de març, introdueix dues mesures de caràcter excepcional per als contractes d'arrendament d'habitatge, vigents fins al 31 de desembre de 2027:

- Pròrroga extraordinària de fins a 2 anys per als contractes que finalitzin en aquest període, en les mateixes condicions. L'arrendador ha d'acceptar-la llevat de causes justificades tasades per la norma.

- Limitació de l'actualització anual de la renda al 2%, tant per a grans tenidors com per a arrendadors particulars en cas de desacord entre les parts.

*-RDL pendent de convalidació parlamentària-*

- **El Decret Llei 3/2026 introdueix mesures urgents per reforçar el control del mercat del lloguer i agilitzar l'urbanisme a Catalunya**

### **DOGC núm. 9632, de 25 de març de 2026 · Departament de la Presidència · En vigor des del 26 de març**

És la norma autonòmica més rellevant del trimestre. Incorpora un ampli paquet de mesures urgents en habitatge i urbanisme. Destaquen les mesures següents amb interès local:

### **En matèria de lloguer i contenció de rendes:**

- Obligació d'incloure als anuncis de lloguer en ZMRT el preu màxim aplicable, la cèdula d'habitabilitat, el certificat energètic i la condició de gran tenidor.
- Noves infraccions: no informar del preu màxim, pactar rendes superiors a les permeses o no incorporar el document de l'índex de referència al contracte.
- Reforç de la traçabilitat dels contractes i del Registre de grans tenidors.

### **En matèria urbanística:**

- Creació de la Plataforma urbanística digital de Catalunya (escala 1:1.000).
- Reconeixement de l'interès públic dels allotjaments per a treballadors temporers.
- Possibilitat d'incrementar el nombre d'HPO sense augmentar l'edificabilitat global.
- Flexibilització de les modificacions de planejament per regularitzar edificacions en disconformitat.

#### ➤ **Pròrroga del Projecte Barris amb Futur (2026–2027)**

#### **ACORD GOV/12/2026, de 27 de gener · DOGC núm. 9593, de 29 de gener de 2026**

El Govern ha prorrogat el programa temporal de desenvolupament del Projecte Barris amb Futur fins al 8 de maig de 2027. El programa, vinculat a la Llei 11/2022, ofereix suport als municipis en la implementació de projectes d'intervenció integral en barris amb vulnerabilitats socioeconòmiques.

La pròrroga es justifica pels resultats positius de la fase pilot (2024-2025) i garanteix la continuïtat de l'acompanyament tècnic als municipis que ja han iniciat projectes. Es finança íntegrament amb càrrec al Departament de Drets Socials i Inclusió.

#### ➤ **Publicada la llista inicial de municipis rurals de Catalunya: punt de partida per a noves polítiques d'habitatge rural**

#### **RESOLUCIÓ PRE/415/2026, de 18 de febrer · DOGC núm. 9611, de 24 de febrer de 2026**

En compliment de la Llei 8/2025 de l'Estatut de municipis rurals, s'ha publicat la llista inicial de municipis classificats com a municipis rurals (MR) i municipis rurals d'atenció especial (MRAE), a partir d'indicadors estadístics objectius.

Aquesta classificació és el requisit previ per accedir a mesures específiques de suport, com ara el nou Programa de rehabilitació d'habitatges en entorns rurals (vegeu l'entrada corresponent). La demarcació de Girona compta amb un nombre significatiu de municipis inclosos en ambdues categories.

El 16 de març de 2026 s'ha obert la consulta pública prèvia del Pla d'habitatge de les àrees rurals, que adaptarà les polítiques d'habitatge a la realitat rural.

## **2. Subvencions i ajuts**

#### ➤ **La Generalitat obre la convocatòria de subvencions per al pagament del lloguer d'habitatges d'emergència (2026)**

#### **RESOLUCIÓ TER/203/2026, de 22 de gener · DOGC núm. 9594, de 30 de gener de 2026**

S'obre la convocatòria 2026 en règim de concurrència no competitiva per al pagament del lloguer d'habitatges del mercat privat destinats a persones en emergència econòmica i social i risc d'exclusió residencial.

- Dotació màxima: 860.000 €.

- Termini de sol·licituds: del 9 de febrer al 30 de setembre de 2026.
- Beneficiaris: les administracions públiques locals, empreses públiques i entitats sense ànim de lucre, i, en determinats casos, persones físiques amb resolució favorable de la Mesa d'emergències.

➤ **Bo Lloguer Jove 2026: ajuts de 250€/mes per a joves de fins a 35 anys**

**RESOLUCIÓ TER/438/2026 (bases) i TER/567/2026 (convocatòria) · DOGC núm. 9611 i 9617, de febrer-març 2026**

La Generalitat ha obert la convocatòria del Bo Lloguer Jove 2026 (Resolució TER/567/2026), per facilitar el gaudi d'un habitatge o habitació en règim de lloguer o de cessió d'ús a les persones joves amb escassos mitjans econòmics que en el moment de presentar la sol·licitud tinguin fins a 35 anys, l'edat de 35 anys inclosa.

- Import: 250 €/mes amb el límit de l'import mensual de la renda o del preu de cessió.
- Límit de lloguer mensual: 750 € per habitatge o 400 € per habitació a la demarcació de Girona.
- Incompatible amb altres ajuts al lloguer per al mateix període.

\*El termini de la convocatòria 2026 finalitzat.\*

➤ **Subvencions per al pagament del lloguer per a persones de 65 anys o més**

**RESOLUCIÓ TER/720/2026 (bases) i TER/899/2026 (convocatòria) · DOGC núm. 9626 i 9635, de març 2026**

Nova convocatòria per a persones de 65 anys o més amb risc d'exclusió residencial. La subvenció cobreix entre el 20% i el 40% del lloguer anual, en funció de l'esforç econòmic del sol·licitant, amb un màxim de 2.400 € anuals.

- Termini de sol·licituds: fins al 30 d'abril de 2026.
- Límit de lloguer mensual: 750 € per habitatge o 400 € per habitació a la demarcació de Girona.

### 3. Altres programes

➤ **Programa de rehabilitació d'habitatges en entorns rurals**

**RESOLUCIÓ TER/723/2026, d'11 de març · DOGC núm. 9626, de 17 de març de 2026**

La Generalitat ha aprovat les bases per la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per a la rehabilitació d'habitatges buits als municipis rurals de Catalunya. L'objectiu d'aquest programa, gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, és fomentar l'arrelament i el repoblament en entorns rurals i mobilitzar el parc d'habitatges buits per les famílies dels municipis rurals.

Podran ser beneficiaris de les subvencions els **propietaris que rehabilitin habitatges buits** per a residència habitual per a familiars fins a segon grau; les **cooperatives d'habitatge** que siguin titulars d'habitatges o que disposin de la seva cessió d'ús i n'assumeixin la rehabilitació, en els termes previstos en aquestes bases reguladores, i les **administracions locals** titulars d'habitatges o que actuïn com a concessionàries d'habitatges de titularitat privada amb la finalitat de rehabilitar-los i destinar-los a habitatge habitual i permanent en règim de lloguer assequible.

Segons el destí final dels habitatges rehabilitats, els imports subvencionables són els següents:

- **Habitatges buits privats destinats a ús propi o familiar:** ajut d'entre el 10% i el 40% de la inversió, segons tipus de municipi i comarca, amb un topall màxim d'entre 10.000 euros i 20.000 euros per habitatge.
- **Habitatges cooperatius o habitatges buits privats destinats a lloguer assequible:** ajut d'entre el 50% i el 80% de la inversió, segons tipus de municipi i comarca, amb un topall màxim d'entre 25.000 euros i 40.000 euros per habitatge.
- **Programa per a habitatges o allotjaments dotacionals de titularitat pública destinats a lloguer per programes d'arrelament o repoblament:** ajut d'entre el 50% i el 80% de la inversió, segons tipus de municipi i comarca, amb un topall màxim d'entre 40.000 euros i 70.000 euros per habitatge.

Les actuacions subvencionables inclouen millores d'**habitabilitat, estructurals, d'accessibilitat, eficiència energètica i funcionalitat**. Els ajuts també financen les **despeses tècniques associades** com ara projectes, direcció d'obra o certificats energètics. En qualsevol cas, es prioritza la rehabilitació d'habitatges que hagin estat desocupats almenys durant els últims dos anys i els allotjaments dotacionals a partir de la transformació d'edificis públics en desús.

### ➤ **Reserva pública de solars: procediment d'inscripció 2026**

#### **RESOLUCIÓ TER/742/2026, de 12 de març · DOGC núm. 9627, de 18 de març de 2026**

S'obre el procediment perquè administracions, entitats públiques i promotors privats puguin inscriure solars a la Reserva Pública de Solars, eina per canalitzar ajuts a la promoció d'habitatge protegit. Els solars inscrits han de ser aptes per a construcció immediata o rehabilitació.

- **A qui va dirigit?**
  - A les administracions públiques, els organismes públics i demès entitats de dret públic, així com les empreses públiques, públic-privades i societats mercantils participades majoritàriament per administracions públiques, titulars de solars d'ús residencial susceptible de transformació immediata.
  - A les entitats adjudicatàries de drets de superfície o concessions administratives sobre solars de titularitat pública d'ús residencial susceptible de transformació immediata on es puguin desenvolupar promocions d'habitatges amb protecció oficial, que hagin obtingut el sòl mitjançant concurs o per adjudicació directa en els supòsits previstos a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - A les persones jurídiques privades titulars de sòl que es comprometin a desenvolupar-hi promocions d'habitatges amb protecció oficial.
- **Termini:** del 19 de març de 2026 (9:00 h) al 15 de juny de 2026 (14:00 h)
- **Poden formar part d'aquesta reserva pública de solars:**
  - Els sòls que tinguin la condició de solar d'acord amb el que determina l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el moment de presentar la sol·licitud d'inscripció a la reserva pública de solars.
  - Els sòls urbans consolidats on sigui viable la simultaneïtat de les obres d'edificació amb les d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.
  - Els solars amb estructures no finalitzades.
  - Els edificis objecte d'obres de gran rehabilitació d'acord amb el que disposa l'article 3.h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - Els edificis objecte d'obres de rehabilitació diferents de la gran rehabilitació establerta a l'apartat anterior.