

Guia subvencions NGEU per a rehabilitació a Catalunya

Guia pràctica dels programes Next Generation EU 3, 4 i 5 per a propietaris catalans. Programes explicats, requisits, procés d'aplicació, errors habituals i calendari de terminis. Aplicació a habitatge unifamiliar i comunitats de veïns.

Marc general, què són els NGEU residencials

El Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència aprovat el 2021 destina al voltant de tres mil cinc-cents milions d'euros a rehabilitació d'habitatges, articulats en sis programes operatius (1 a 6). En àmbit residencial, els tres més rellevants per a propietari final són el Programa 3 (rehabilitació a edificis), el Programa 4 (millora de l'eficiència energètica en habitatges) i el Programa 5 (elaboració del Llibre de l'Edifici i projectes de rehabilitació). A Catalunya, la convocatòria estatal s'instrumenta a través d'ordres pròpies de l'Agència de l'Habitatge i, en alguns casos, amb cofinançament del Departament de Drets Socials i Habitatge.

Els tres programes són compatibles amb deduccions fiscals a l'IRPF de fins al seixanta per cent (Reial Decret-Llei 19/2021), amb un sostre individual anual. La combinació subvenció + deducció pot cobrir entre el quaranta i el setanta-cinc per cent del cost total de l'obra, segons el cas i el nivell de millora energètica assolida.

Programa 3, rehabilitació a edificis

El Programa 3 és el de major dotació pressupostària. Cobreix obres de rehabilitació energètica integral en edificis residencials col·lectius, és a dir, comunitats de veïns. La condició central és assolir una reducció verificada de la demanda energètica del trenta per cent en climes mediterranis (zones B i C, aplicables a la major part de Catalunya). La quantia màxima de la subvenció oscil·la entre el quaranta per cent i el vuitanta per cent del cost subvencionable segons el grau de millora aconseguit.

Els treballs habitualment elegibles són aïllament tèrmic de façana i coberta, substitució de finestres, instal·lació de fotovoltàica, aerotèrmia, ventilació amb recuperació de calor i, en alguns casos, instal·lacions comunes (ascensors, accessibilitat). El sol·licitant és la comunitat de propietaris a través del seu administrador o representant legal. La sol·licitud requereix projecte tècnic visat amb càlcul de demanda actual i prevista després de l'obra (CEE inicial i CEE final), pressupostos d'execució i acta d'aprovació de la junta de propietaris.

A Catalunya el termini ordinari de presentació es va tancar el 30 de juny de 2026; els expedients presentats dins de termini continuen la tramitació. Els detalls actualitzats es publiquen a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. PAPIK Group ha gestionat sol·licituds Programa 3 a comunitats del Vallès Occidental i el Maresme; el detall metodològic es desenvolupa al servei de [rehabilitació](#) i a la pàgina [comunitats](#).

Programa 4, habitatge individual

El Programa 4 és l'equivalent a propietaris d'habitatges unifamiliars o pisos individuals (el propietari sol·licita per al seu pis dins d'un edifici, sense necessitat d'aprovació comunitària). La condició central és assolir una reducció verificada del trenta per cent en consum d'energia primària no renovable, o del set per cent en demanda de calefacció i refrigeració. La subvenció cobreix el quaranta per cent del cost de l'actuació, amb un sostre de tres mil euros per habitatge, segons el Reial decret 853/2021.

A diferència del Programa 3, el Programa 4 cobreix obres dins l'habitatge: substitució de finestres, aïllament interior, ventilació individual, instal·lacions tèrmiques. No cobreix obres a elements comuns. Per a propietaris de pis, això significa que el Programa 4 millora la pell interior del seu apartament; el Programa 3, en canvi, millora la pell exterior compartida de l'edifici. Els dos programes són compatibles entre si si la comunitat opta per execució conjunta.

El sol·licitant és el propietari o l'usufructuari, amb DNI/NIE i justificació de propietat (escriptura, certificat cadastral). La sol·licitud requereix CEE actual emès per tècnic competent, projecte d'obra (en alguns casos només memòria valorada), pressupost detallat i declaració responsable de no haver rebut altres ajuts incompatibles per al mateix concepte.

Programa 5, llibre de l'edifici i projectes

El Programa 5 cobreix dos productes preparatoris: la redacció del Llibre de l'Edifici existent (document que recull característiques constructives, instal·lacions i estat de conservació) i la redacció del projecte tècnic de rehabilitació. La quantia és modesta (entre set-cents i quatre mil euros segons el cas) però essencial: serveix per finançar la fase prèvia de qualsevol intervenció Programa 3 o Programa 4.

Per a una comunitat que es planteja una rehabilitació integral però no disposa encara de projecte tècnic, sol·licitar el Programa 5 com a primer pas és una decisió racional. Permet finançar la fase d'estudi sense compromís d'executar obres, i obtenir documentació tècnica que servirà tant per decidir el Programa 3 com per a possibles operacions de venda o tasació futures.

Requisits transversals i incompatibilitats

Tots tres programes comparteixen requisits transversals. L'edifici o habitatge ha d'haver estat construït abans de l'any 2000 (en alguns programes, abans del 2007). L'ús ha de ser residencial habitual, no segona residència. El sol·licitant ha d'estar al corrent d'obligacions tributàries i de la Seguretat Social. Les obres han d'iniciar-se dins els terminis previstos (habitualment dotze mesos des de la concessió) i certificar-se amb auditoria energètica final que verifiqui la millora prevista.

Les incompatibilitats principals afecten subvencions concurrents: no es pot rebre simultàniament un Programa 3 i un MOVES per al mateix concepte (per exemple, una mateixa aerotèrmia), però sí que és compatible amb deduccions fiscals i, en general, amb altres programes que no cobreixin la mateixa partida. La regla habitual és: una mateixa factura no pot comptabilitzar-se a dos programes alhora; factures diferents per a conceptes diferents són compatibles.

Procés d'aplicació pas a pas

El procés ordinari segueix sis fases. Primera, avaluació prèvia: el propietari o la comunitat encarrega un certificat d'eficiència energètica actual i, si escau, un estudi de viabilitat de la millora prevista. Segona, projecte tècnic: redacció per arquitecte o enginyer competent, amb visat col·legial i càlcul de demanda actual i prevista. Tercera, aprovació comunitària (només Programa 3): convocatòria de junta de propietaris, votació amb majories que estableix la Llei de Propietat Horitzontal i acta amb l'aprovació corresponent. Quarta, sol·licitud telemàtica: presentació via portal de l'Agència de l'Habitatge amb tota la documentació adjunta. Cinquena, resolució i concessió: el termini orientatiu és de tres a sis mesos des de la presentació. Sisena, execució i justificació: les obres s'executen, es certifica la millora amb CEE post-obra i es presenta justificació final per cobrar l'ajut.

A la pràctica, comptar des de la decisió inicial fins al cobrament efectiu de la subvenció pot suposar entre dotze i vint-i-quatre mesos. Aquesta cronologia ha de planificar-se al projecte: la propietat ha de poder finançar inicialment l'obra (amb recursos propis o crèdit pont), perquè la subvenció es cobra a posteriori.

Error habituals que invaliden la sol·licitud

Sis errors recurrents invaliden o retarden la sol·licitud. Primer, presentar pressupost sense visat o sense detall partida a partida; segon, no acreditar correctament la millora del trenta per cent en CEE prevista; tercer, iniciar les obres abans de la resolució de concessió, fet que invalida el dret a percebre l'ajut; quart, presentar sense aprovació comunitària formal en cas de Programa 3 (l'acta ha d'estar registrada i datada); cinquè, factures de proveïdors que no estan al corrent d'obligacions amb Hisenda i Seguretat Social, fet que es verifica de manera automàtica; sisè, no presentar la justificació final dins els terminis establerts (habitualment tres mesos des del final de l'obra).

Cada un d'aquests errors pot suposar la pèrdua íntegra de la subvenció, amb el problema afegit que algunes despeses ja es poden haver incorregut. La planificació prèvia amb un equip que conegui els protocols redueix de manera significativa aquest risc.

Calendari vigent (referència)

La finestra de presentació dels programes NGEU es va tancar el 30 de juny de 2026, sense pròrroga general, i la dotació es trobava exhaurida en els últims mesos, amb les noves sol·licituds en llista d'espera per alliberament de crèdit. Els expedients presentats dins de termini continuen la tramitació ordinària. Per a noves convocatòries de rehabilitació energètica, consulteu el portal de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Per a una comunitat o propietari que es planteja iniciar el procés ara, l'horitzó realista de cobrament efectiu és l'any 2027 o el 2028, segons la complexitat de l'obra. Aquest article es revisarà periòdicament a mesura que es publiquin novetats normatives o pressupostàries.

Preguntes freqüents

Qui pot presentar la sol·licitud?

El propietari, l'usufructuari o, en cas de Programa 3, la comunitat de veïns a través del seu administrador. No poden sol·licitar-ho llogaters ni ocupants sense títol jurídic.

Es pot combinar amb hipoteca verda?

Sí. La hipoteca verda és un producte financer que s'utilitza per finançar la part no coberta per la subvenció. Els dos instruments són complementaris i es coordinen al cronograma del projecte.

Quina diferència hi ha entre EnerPHit i un Programa 3 estàndard?

EnerPHit és la certificació Passivhaus per a rehabilitació; un Programa 3 estàndard exigeix un trenta per cent de millora, no necessàriament Passivhaus. Una rehabilitació EnerPHit cobreix sobradament el llindar del Programa 3 i pot accedir a trams superiors de subvenció (fins al vuitanta per cent en alguns casos).

Què passa si no s'aconsegueix la millora del trenta per cent?

L'ajut no es percep o es minora proporcionalment. Per això la verificació amb CEE post-obra és crítica i ha de planificar-se a la fase de projecte amb marge tècnic.

PAPIK Group gestiona habitualment sol·licituds Programa 3, 4 i 5 per a clients de rehabilitació, en coordinació amb arquitectes i administradors de finques. Si vol valorar l'encaix de la seva situació amb els programes vigents, una avaluació prèvia orientativa permet identificar-ho abans de comprometre recursos.

[Configurar el pressupost del meu projecte](#)

Llegiu també:

[Servei de rehabilitació energètica](#)

[Rehabilitació de comunitats de veïns](#)

[Hipoteca energètica verda](#)

[Substituir o rehabilitar?](#)

Nota legal

Aquest article té caràcter informatiu i divulgatiu. Les condicions, quanties, terminis i requisits dels programes Next Generation EU es regeixen per la normativa estatal i autonòmica vigent en cada moment, que pot ser modificada sense preavís. La concessió efectiva de l'ajut està subjecta a disponibilitat pressupostària, compliment dels requisits de la convocatòria corresponent i aprovació formal per part de l'organisme gestor (Agència de l'Habitatge de Catalunya). Aquest contingut no constitueix assessorament jurídic, fiscal ni administratiu vinculant. Per a la tramitació formal d'una sol·licitud, recomanem la consulta amb tècnic competent, administrador de finques i, si escau, assessor jurídic.