

---

# **La rehabilitació d'habitatges: un sector amb gran potencial per desenvolupar**



## La rehabilitació d'habitatges: un sector amb gran potencial per desenvolupar

**La rehabilitació d'habitatges encara no ha assolit a Catalunya un volum d'activitat equivalent als països del nostre entorn**, amb més consciència de la importància de la rehabilitació i més recursos per dur-la a terme. En aquest document analitzarem la qüestió i proposarem mesures que poden ajudar a millorar la qualitat de vida dels ciutadans i dinamitzar un sector com la rehabilitació, que és generador de llocs de treballs i beneficis socials, econòmics i ambientals que contribueixen a assolir els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) de les Nacions Unides.

**Entenem per rehabilitació** el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.

En aquest document ens **centrarem en les actuacions sobre els habitatges existents** i no aprofundirem en la regeneració i la renovació urbana, ni altres actuacions de remodelació de barris, que seran objecte d'altres documents del Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya, amb el benentès que una política integral de rehabilitació cal que tingui en compte, en una visió holística, la complexa realitat de les persones, la cultura, els habitatges, el barri i la ciutat, i actuï de forma coordinada i sistemàtica des d'un punt de vista humanístic. Veure Annex 1 - Segmentació de les actuacions de millora del parc construït.

**La rehabilitació exerceix una funció rellevant a la nostra societat** perquè millora les condicions d'habitabilitat per a tothom, augmenta el parc d'habitatges de lloguer assequible davant la manca de sòl disponible, promou l'estalvi energètic i les energies renovables, fomenta l'activitat econòmica local vinculada al sector i garanteix la qualitat i la seguretat del patrimoni arquitectònic.

A més, **la rehabilitació pot ser un valuós instrument per a dinamitzar zones de les ciutats degradades i empobrides** en els aspectes econòmics, socials i culturals. Per això, és necessari construir una visió de ciutat i disposar de recursos econòmics i programes de llarg recorregut que siguin inclusius, compartits i beneficiosos per a la comunitat.

El dret de propietat dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial comporta també deures, com **l'obligació de conservar i rehabilitar**, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableix la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

Alhora, **el dret a l'habitatge també comporta unes obligacions per a les Administracions públiques**, d'acord amb el mandat constitucional de disposar d'un habitatge digne i adequat (Art. 47 de la Constitució Espanyola i art. 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya), desenvolupat en la legislació vigent, essent la conservació i la rehabilitació uns dels instruments per a garantir-lo. Així, el foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial ha de ser objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per a garantir el dret a un habitatge digne i adequat.<sup>1</sup>

Cal remarcar que **les polítiques i la gestió dels recursos d'habitatge estan distribuïts entre les diferents administracions**. Els recursos públics més rellevants provenen del "Plan Nacional de la Vivienda" i també de les ajudes de la Unió Europea, però són aplicats per les autonomies, que també aporten recursos financers i, en el cas de les grans ciutats, es gestionen en consorcis locals. Tots depenen de les assignacions pressupostàries anuals, la qual cosa dificulta

<sup>1</sup> LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

l'establiment de plans coherents quant a l'assignació de recursos.

S'estima que a **Espanya l'estoc d'habitatges que són sotmesos a una rehabilitació major** és inferior a l'1%, mentre que a França o Alemanya, per exemple, se situa per sobre de l'1'5% <sup>2</sup>.

Segons les estadístiques de visats dels Col·legis d'Aparelladors, el 2018 es van visar a Catalunya direccions d'obra per a ampliar, reformar o restaurar 5.630 habitatges, l'equivalent només a l'1% del parc, clarament del tot insuficient per donar resposta a les necessitats. Per altra banda, d'acord amb l'Enquesta de l'Estructura de la Indústria de la Construcció del 2017, **el volum de negoci de la restauració i renovació d'edificis** va ser a Espanya de 38.027 milions d'Euros, dels quals 24.464,5 en l'edificació residencial i 13.563,2 en l'edificació no residencial, el 54% de l'activitat edificatòria (69.984 milions d'euros, incloent-hi l'obra nova). El 47% d'aquesta activitat de restauració i renovació la realitzen empreses d'entre 1 i 9 treballadors assalariats.

Així mateix, la **inversió pública a Espanya en habitatge i serveis comunitaris** va passar d'un total de 4.788 milions d'euros el 2007 a 986 milions d'Euros el 2017, del 0,4% del PIB al 0,1%, una dràstica reducció que ha limitat molt l'eficàcia de les polítiques públiques de rehabilitació <sup>3</sup>.

A casa nostra, històricament, l'obra nova ha tingut preponderància sobre la rehabilitació, tot i que aquesta diferència s'ha mitigat durant els darrers anys. L'herència i cultura urbanística centrada en el desenvolupament urbà per colonització de nou sòl té encara pes específic i dificulta la planificació i gestió de les operacions profundes de rehabilitació d'edificis. Tant és així que la normativa d'ordenació del sector com **la normativa tècnica de construcció està pensada per a l'obra nova** i no respon adequadament a les necessitats de la rehabilitació. Cada cas de reforma i rehabilitació constitueix un cas únic on les normatives modernes han de servir més de "guia de prestacions" que de normatives rígides fàcilment aplicables només a les noves

construccions. No obstant això, durant els darrers anys s'ha anat modificant la normativa<sup>4</sup>, però el procés és lent, li manca sistematicitat i encara hi ha qüestions determinants per al desenvolupament de la rehabilitació que encara no s'han tractat.

Malgrat els beneficis que la rehabilitació aporta a la societat i les obligacions legals que la sustenten, la rehabilitació a casa nostra, com hem dit, no ha pogut desenvolupar plenament tot el seu potencial per donar resposta a les **necessitats de rehabilitació del nostre parc d'habitatges**:

- Segons el cens del 2011 (darrer disponible), destaquen les **mancances en accessibilitat**, que afecten el 16,3% del parc català (616 mil habitatges, d'un total de 3,8 milions d'habitatges), i les vinculades a **l'estat de conservació**, que afecten el 7,8% del seu parc (275 mil); ambdues xifres per sobre dels valors mitjans estatals. El parc que presenta simultàniament les dues mancances representa el 2,7% del total. Dins de les variables relatives a **infrahabitatge**, destaquen els habitatges sense vàter (0,8% i 25 mil habitatges) i les que no tenen bany o dutxa (0,6% i 18 mil habitatges). Un 45,6% de les mancances d'accessibilitat i / o estat de conservació corresponen a habitatges plurifamiliars construïts entre 1961 i 1980, seguint-li en importància els grups de plurifamiliars anteriors a 1940 (20,2%)<sup>5</sup>.
- Respecte a la **consideració social de l'eficiència energètica**, segons el Baròmetre de l'Habitatge, un 32,8% dels espanyols es mostra poc (25,2%) o gens (7,6%) satisfet sobre l'aïllament enfront del fred i a la calor del seu habitatge, la qual cosa indica una major preocupació sobre el confort tèrmic que sobre l'estat de conservació (sobre el qual només el 18,9% indica estar poc o gens satisfet), però lleugerament per darrere d'altres problemes com el soroll (36,3%) o la seguretat contra robatoris (34,3%).

<sup>2</sup> EU Building Stock Observatory.

<sup>3</sup> Eurostat.

<sup>4</sup> Per exemple, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas i la Llei 5/2006, de 10 de maig, Llibre

Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals i modificacions posteriors.

<sup>5</sup> Ministerio de Fomento (2014), Análisis de las características de la edificación residencial en España según el censo 2011.

Els edificis **consumeixen el 30% de l'energia total**, corresponent el 18,% al sector residencial. La rehabilitació energètica, alhora que millora el confort i la salut, és una oportunitat per reduir la factura energètica, contribuir a la independència energètica, alliberar recursos econòmics per a altres activitats, disminuir l'emissió de gasos d'efecte hivernacle i crear ocupació addicional<sup>6</sup>.

La total **descarbonització dels edificis** és necessària per aconseguir la transició en el 2050 cap a una economia baixa en carboni. **Amb l'actual 1% de taxa de renovació d'edificis, no es complirà ni l'objectiu energètic de la UE per al 2030 ni el de descarbonització per al 2050.**

Per realitzar una política eficient en rehabilitació és necessari disposar **d'informació estadística** de qualitat sobre el parc construït i sobre la realitat socioeconòmica de la població a fi d'adoptar mesures realistes de millorar. En el nostre país, malauradament, això no és així i, per exemple, no s'explota adequadament la informació que s'obté de la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE), que s'han de realitzar en els edificis d'habitatges de més de 40 anys d'antiguitat, ni el Certificat d'Eficiència Energètica, que el propietari que posa a la venda o lloga un habitatge, un local o una oficina té l'obligació de posar a disposició del comprador o del llogater.

Diversos **factores poden explicar que la rehabilitació d'edificis no hagi pogut desplegar tot el seu potencial**. La societat no valora la rehabilitació perquè no és suficientment conscient dels efectes sobre la salut de la insalubritat i les males condicions dels habitatges, ni dels avantatges que comporta, sobretot pel que fa a la rehabilitació energètica; i tampoc no hi ha una cultura de manteniment i conservació preventiva dels elements comuns. A més, els incentius de tota mena (econòmics, fiscals i normatius) han orientat l'activitat econòmica cap a l'obra nova, com ja s'ha dit. Per altra banda, la rehabilitació

acostuma a ser una activitat més tècnica que no pas l'obra nova, més intensiva en mà d'obra, en la qual sorgeixen moltes incògnites derivades de la manca d'informació detallada sobre el parc construït. A més, les intervencions es duen a terme en llocs urbanitzats, amb poc espai disponible per treballar i emmagatzemar i amb veïns al voltant, la qual cosa dificulta molt l'activitat.

Però la principal barrera que impedeix un adequat desenvolupament de la indústria de la rehabilitació d'habitatges, que impulsi el sector, creï nous mercats i generi economies d'escala prové del **finançament de l'activitat**.

Diversos documents han proposat de forma molt detallada les estratègies a seguir, els canvis a realitzar i les mesures a emprendre per a impulsar el desenvolupament del sector de la rehabilitació<sup>7</sup>. En aquest informe, com la resta dels elaborats pel Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya, es **pretén contribuir al debat al si de la societat fent esment només a aquells aspectes més rellevants i essencials per impulsar una adequada política de rehabilitació d'habitatges i d'eficiència energètica** que permeti desenvolupar tot el seu potencial, especialment pel que fa als aspectes de finançament de l'activitat, que és el principal coll d'ampolla que limita el seu abast.

Malgrat tots els estudis, anàlisis i propostes que s'ha anat presentant aquests darrers anys per les administracions, organismes, entitats i col·lectius, **el crèdit per a rehabilitació segueix essent escàs i car**, tot i l'abundància de capital existent en el mercat, que podria considerar invertir-hi si s'hi donessin unes condicions determinades de garantia de cobrament que no es donen en l'actualitat.

**La banca, per exemple, considera encara que el mercat de rehabilitació no és gens atractiu**

<sup>6</sup> Segons la Directiva 2010/31/UE, els estats han de garantir que, quan s'efectuïn reformes importants en edificis, és a dir quan s'instal·la un ascensor, es repara la façana o el terrat, per exemple, s'ha d'aprofitar per fer rehabilitació que millori l'eficiència energètica de l'edifici o de la part renovada perquè compleixin els requisits mínims d'eficiència energètica, sempre que sigui tècnica, funcional i econòmicament viable.

<sup>7</sup> A títol d'exemple: Fundación la Casa que Ahorra (2018). El reto de la rehabilitación: El Pasaporte Energético y otras propuestas para

dinamizar el sector.; M. Fomento (2017). Actualización 2017 de la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España; A. Cuchi i l. de la Puerta (2016), Diagnóstico de la Rehabilitación en las Comunidades Autónomas; Generalitat de Catalunya (2014). Estratègia Catalana per a la Rehabilitació Energètica d'Edificis; CEOE (2014). La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo; A. Cuchi i P. Sweatman (2013), Informe GTR 2014. Estrategia para la rehabilitación. Claves para transformar el sector de la edificación en España. Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR);

perquè les comunitats de propietaris són difícils de gestionar per l'estructura jurídica d'aquestes, que dificulta la constitució de garanties i comporta costos de gestió molt alts, i la diversitat de situacions personals dels veïns, que complica la presa de decisions i és origen de potencials conflictes.

Per altra banda, **les polítiques de finançament públic són antiquades** per manca d'un disseny coherent i sistemàtic que tingui en compte les altres polítiques socials; comporten molta càrrega burocràtica; són totalment insuficients quant als imports subvencionats i l'abast d'aquestes i imprevisibles pel que fa al seu atorgament i, molts cops, arriben a destemps. **I tot plegat és conseqüència d'una inadequada política pública sobre l'habitatge, que no ha estat una prioritat per a la majoria d'administracions.**

**Segons el punt de vista del Consell, la política de rehabilitació d'habitatges s'hauria de basar en els següents principis:**

1. La rehabilitació d'habitatges és una **política clau del país**, i com a tal se li ha de donar la prioritat i visibilitat necessària. Per això, cal un pacte de llarg recorregut, que es manifesti en una **planificació a mig-llarg termini**, entre els partits polítics, les diverses administracions i la societat civil, desvinculat dels cicles polítics i amb un **finançament realista i compromès**. Hi ha diversos instruments en curs de desenvolupament que són importants per a la rehabilitació, com per exemple, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, l'Agenda Urbana Espanyola, l'Agenda Urbana catalana, l'Assemblea Urbana de Catalunya, el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana, Pla Sectorial de l'Habitatge, la Llei de Territori, el Pla Director Urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, etc.
2. A tal efecte, s'ha de fer un esforç per **millorar la disponibilitat i la qualitat de les diverses fonts estadístiques** que ens permetin conèixer a fons el parc d'habitatges i el mercat de la rehabilitació i la seva evolució en el temps. Aquest coneixement, juntament amb la informació socioeconòmica de la població, ens ha de permetre realitzar una **efectiva planificació a escala regional i local, amb plans organitzatius i financers clars i**

**objectius assumibles per alinear els diversos interessos.** Així mateix, cal crear un registre amb tota la informació sobre la situació real dels edificis obtinguda de la Inspecció Tècnica d'Edificis (ITE) i la Certificació d'Eficiència Energètica d'Edificis (CEEE). Aquest registre en forma de base de dades ha de permetre establir programes d'actuacions per a la millora del parc d'edificis existents considerant totes les variables determinants per l'eficàcia dels plans de rehabilitació i millora.

3. El **marc normatiu** de la rehabilitació ha de ser **coherent** entre diversos nivells d'administració, per la qual cosa és necessària la coordinació i col·laboració interadministrativa i la simplificació i homogeneïtzació dels procediments administratius (**finestreta única**). Cal realitzar els canvis normatius de forma sistemàtica i en un curt període de temps a fi de llevar els colls d'ampolla que impedeixen desplegar tot el potencial de la rehabilitació. Veure Annex 2 – El codi tècnic i disposicions sobre habitabilitat.
4. És **fonamental la definició d'un model de finançament suficient, estable i creïble per al sector, unificant criteris i recursos i ponderant esforços públics i privats**. Cal que aquest model sigui previsible en el temps, que doni seguretat jurídica al sistema i faciliti l'atracció d'inversors mitjançant garanties de cobrament i l'estandardització dels productes per generar economies d'escala, amb l'objectiu que el finançament a llarg termini sigui assequible i s'ajusti a la vida útil de l'edifici, amb especial atenció a les comunitats de veïns més desafavorides. Veure Annex 3 - Exemples de finançament de la rehabilitació a llarg termini.
5. Finalment, és important continuar i intensificar les **campanyes d'informació** dirigides als ciutadans explicant l'obligatorietat de la rehabilitació, així com els beneficis i oportunitats que ofereix, focalitzant, entre d'altres, l'efecte sobre la salut i el confort, l'estalvi energètic i la repercussió en el medi ambient.

# La proposta del Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya aposta decididament per la rehabilitació d'habitatges per millorar la qualitat de vida dels ciutadans i dinamitzar un sector generador de llocs de treballs i beneficis socials, econòmics i ambientals. Malgrat els beneficis que aquesta aporta a la societat, hi ha tota mena de barreres legals i, especialment, financeres que impedeixen que la rehabilitació pugui desplegar tot el seu potencial. Per millorar les polítiques actuals, **proposa**:

## 01

**Donar major coherència al marc normatiu** de la rehabilitació, d'una forma sistemàtica i en un curt període de temps, reforçant la coordinació i col·laboració interadministrativa i la simplificació i homogeneïtzació dels procediments administratius (**finestreta única**). I **establir un comitè tècnic** que interpreti l'aplicació de la normativa tècnica i administrativa a casos concrets de rehabilitació aplicant criteris de prestacions vs. normatives d'obra nova.

## 02

**Realitzar planificacions consensuades**, tan política, territorial com socialment, i de llarg recorregut basades en dades objectives provinents de fonts estadístiques millorades. Els plans d'actuació han de detallar el finançament, que ha de ser realista i sostenible, a mitjà termini i estable en el temps.

## 03

**Fomentar:**

- a) **L'especialització en rehabilitació i eficiència energètica dels agents** que hi intervenen (tècnics, gestors i constructors), doncs cada actuació és única i requereix expertesa.
- b) **La creació d'equips gestors pluridisciplinaris** que diagnostiquin les situacions, gestionin i realitzin els projectes, integrant els diferents aspectes (seguretat, salubritat, accessibilitat i eficiència energètica), **amb especial atenció a finques amb alta complexitat** que exigeixen la formació de gestors especialitzats.
- c) **La professionalització del sector**, obligant a la identificació dels agents que hi intervenen per tal d'obtenir la traçabilitat de les actuacions, amb l'objectiu de protegir els drets dels ciutadans i donar suport a la lluita contra l'economia submergida.

## 04

**Dissenyar paquets de finançament públic i privat a llarg termini** per a la rehabilitació d'habitatge dirigits a les comunitats de propietaris que integrin ajuts públics amb Fons Europeus, subvencions d'altres administracions, crèdits del Banc Europeu d'Inversions i un fons de liquiditat gestionat per l'ICO o per les entitats financeres, amb aval de l'ICO, facilitant l'accés als especialistes en mercat minorista.

## 05

Complementàriament, que les comunitats de propietaris o els propietaris únics subscriuguin acords **voluntaris amb les empreses comercialitzadores d'energia per a finançar la rehabilitació energètica o amb plataformes tipus EuroPACE<sup>8</sup>**. El principal del préstec seria retornat a llarg termini en cada factura de consum amb ajut dels estalvis energètics aconseguits o amb els mecanismes fiscals de recaptació existents. Aquests acords haurien de ser compatibles amb tota mena d'ajuts públics i incentius fiscals.

## 06

**Modificar la regulació de l'IVA** aplicat a la rehabilitació i l'eficiència energètica per superar la indefinició actual.

## 07

**Promoure el desenvolupament d'incentius fiscals** per a la rehabilitació (entre d'altres, l'IVA rehabilitació, IRPF, IBI, taxa residus, bonificació fiscal dels préstecs, reducció de taxes municipals de llicències d'obres de rehabilitació, Impost de Societats) i **definir el règim fiscal de les comunitats de propietaris**.

## 08

**Continuar i intensificar les campanyes d'informació dirigides als ciutadans**, explicant l'obligatorietat de la rehabilitació, així com els beneficis i les oportunitats que ofereix, fent èmfasi en la seguretat, el confort i els efectes sobre la salut.

<sup>8</sup> <http://www.europace2020.eu/>



# Annex 1

## Segmentació de les actuacions de millora del parc construït

Podem segmentar les actuacions de millora del parc construït en:

- Gran rehabilitació: el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.
  - Obres destinades a consolidar l'estructura de l'edifici, els tancaments o assegurar la seguretat i l'estanquitat de cobertes i altres elements.
  - Millora de l'accessibilitat als habitatges (ascensors i itineraris accessibles).
  - Obres destinades a millorar l'eficiència energètica, reduir el consum i les emissions derivades.
  - Obres destinades a garantir l'habitabilitat i la seguretat dels habitatges i aconseguir els mínims nivells legalment establerts, així com aconseguir nivells de salubritat i confort exigibles.
  - Obres de remodelació de barris i zones urbanes destinades a millorar la vida dels ciutadans per tal de millorar la qualitat de vida, la millora de la vida social i l'activitat econòmica de zones en risc de degradació i d'exclusió social.
-

## Annex 2

# El codi tècnic i disposicions sobre habitabilitat

Sovint es planteja la dificultat d'aplicació del Codi Tècnic d'Edificació (CTE) i de les disposicions sobre habitabilitat a les obres de reforma, ampliació i rehabilitació d'edificis d'habitatges existents i sobre els quals s'actua. Les situacions són diverses i l'aplicació de la normativa és complexa i cal que sigui considerada cas per cas.

El "Código Técnico de la Edificación" ha estat modificat per la Llei 8/2013 de data 27.06.2013 sobre "Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana", on s'especifica que a proposta de l'autor del projecte, i mitjançant justificació, es podran adoptar solucions constructives que no s'adaptin estrictament al prescrit en el CTE. Caldrà, però, justificar la solidesa de l'estructura, les condicions d'estanquitat, les condicions exigibles per a la funcionalitat de l'habitatge i les solucions adoptades per raons tècniques, econòmiques i de viabilitat.

El Decret 141/ 2012 de la Generalitat de Catalunya sobre les condicions per obtenir la cèdula d'habitabilitat descriu les condicions mínimes dels habitatges. En l'Annex II es descriuen les condicions per l'obtenció de les cèdules d'habitabilitat en habitatges usats preexistents on s'admeten condicions diferents de les exigides als habitatges d'obra nova.

En l'Annex IV del mateix decret s'especifiquen les condicions mínimes per habitatges d'edificis rehabilitats i grans rehabilitacions que impliquin redistribució o desdoblament d'habitatges. En ambdós casos s'admeten disposicions diferents que cal justificar per raons de viabilitat tècnica i econòmica.

El Codi Tècnic el regula el Ministerio de Fomento. En canvi, les competències en habitabilitat són autonòmiques (a Catalunya), però la tramitació de llicències d'obra és competència municipal, que les han de tramitar segons a les disposicions anteriors.

Pot produir-se una certa resistència, per part dels projectistes, a adoptar solucions que depassin les reglamentacions existents, encara que puguin ser justificades tècnicament, per temor a assumir responsabilitats personals. Igualment, els tècnics municipals, algunes vegades, mostren reticències a acceptar propostes per les mateixes raons.

Per superar aquesta situació la rehabilitació exigeix tractar cas per cas cada projecte. Caldrà establir els principis bàsics per realitzar les obres amb qualitat i seguretat, però acceptant que en alguns casos se superin alguns límits, respectant els principis directors de la normativa: valorar més les prestacions que les especificacions rígides.

A tal fi es proposa donar més impuls a les comissions creades entre col·legis professionals (COAC- CAATEEB), tècnics de les administracions i altres agents del sector per analitzar "casos tipus" i adaptar propostes consensuades. Hi ha exemples amb bon resultat en accessibilitat, incendis i patrimoni urbà. Les conclusions sistematitzades serien útils per a l'adequació de la normativa, doncs "No existeixen malalties sinó malalts" (atribuït al Dr. Gregorio Marañón).

## Annex 3

# Exemples de finançament de la rehabilitació a llarg termini

### El programa IFRRU 2020 assigna 1.400 milions d'euros per a la rehabilitació d'edificis a Portugal

Portugal ha llançat l'Instrument Financer per a la Rehabilitació i Revitalització Urbana (IFRR 2020), el programa més gran d'incentius de suport a la renovació integral d'edificis i a les mesures d'eficiència energètica llançades al país lusità, amb una dotació de 1.400 milions d'euros per a finançament.

Les ajudes estan destinades a edificis a rehabilitar amb una antiguitat igual o superior a 30 anys, o que es troben en mal estat de conservació.

Aquesta iniciativa pretén revitalitzar els centres urbans del país, a través de la promoció de

l'habitatge, la consolidació d'habitants i l'atracció de nous residents nacionals i internacionals, on destaquen que prop d'un milió d'edificis a Portugal necessiten ser rehabilitats a causa de l'insuficient nivell d'inversió en regeneració urbana.

#### Edificis destinataris dels ajuts

Les intervencions beneficiàries d'aquest instrument financer són els immobles a rehabilitar de forma integral amb una antiguitat igual o superior a 30 anys o que es trobin en mal estat de conservació, així com espais industrials abandonats o habitatges socials en mal estat.

Els edificis han d'estar localitzats a les àrees de rehabilitació urbana (ARU) o el Pla d'Acció de Regeneració Urbana (Paru) de tots els centres urbans del país (incloses les regions autònomes); o en el cas dels edificis d'habitatge social en el Pla d'Acció Integral per a les Comunitats Desafavorides (PAICD).



Instrument Financer per a la Rehabilitació i Revitalització Urbana (IFRRU 2020)

## Candidatures

La presentació de candidatures la pot realitzar qualsevol entitat, física o col·lectiva, pública o privada. No es disposa d'un període obert predefinit, ni de restriccions en el nombre de sol·licituds.

A través del programa es concedeixen préstecs amb un venciment de fins a 20 anys amb períodes de carència equivalents al període inversió (més de 6 mesos) de fins a 4 anys.

Els tipus d'interès estan per sota (arribant a la meitat) dels aplicats al mercat a les inversions de la mateixa naturalesa. I els préstecs estan disponibles en els bancs seleccionats: Banco Santander Totta, Millenium BCP i el BPI.

Les ajudes financeres d'IFRRU 2020 combinen els fons públics dels programes operatius de Portugal 2020, els préstecs del Banc Europeu d'inversions (BEI) i el Consell del Banc de Desenvolupament Europeu (CEB) i, en la mateixa quantitat, els recursos de la banca comercial.

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>

## Projecte EuroPace: Plataforma Integral de Rehabilitació d'Immables

El programa introduirà a Europa a través d'Olot després dels bons resultats obtinguts als Estats Units. Des de fa 8 anys està implantat a Sonoma, Califòrnia, i ja compta amb 148.000 llars rehabilitades. A través d'un impost variable sobre l'IBI de l'immoble, un interès baix i sense una quantitat d'entrada establerta es busca oferir al ciutadà unes condicions econòmiques favorables perquè faci el pas cap a la millora energètica de casa seva.

La unió entre Ajuntaments i entitats privades converteixen l'EuroPace en una alternativa als bancs amb millors condicions financeres i amb la possibilitat de retornar l'import en un termini de fins a 20 anys. Els consistoris són els responsables d'autoritzar el préstec i les entitats privades s'ocupen del finançament. El propietari pot accedir

a un préstec de fins al 10% del valor total de la seva finca per tal d'instal·lar plaques solars, millorar el sistema de calefacció o aire condicionat, canviar portes i finestres o millorar l'aïllament de la llar.

La prova pilot d'Olot es finançarà a través de la Comissió Europea (Horizon 2020) i es treballarà en l'adaptació del programa americà a l'escala europea. D'aquesta manera, s'haurà de fer un estudi jurídic i legal mentre que es recullen les dades obtingudes a la Garrotxa per veure els resultats de la implantació. De moment, ja s'ha creat un comitè assessor del programa amb tècnics de l'Ajuntament i representants dels socis europeus. La previsió és que durant 2018 es va acabar la planificació del programa i que el 2019 pugui entrar en funcionament.

De forma paral·lela, la ciutat s'ha marcat 60 actuacions per dur a terme fins al 2020 amb l'objectiu de reduir els gasos que provoquen l'efecte hivernacle fins al 19,6%. Els treballs van començar en 2013 i comportaran una inversió total de 240 milions d'euros.

<http://www.europace2020.eu/>

## Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (en procés de tramitació)

El resultado de mejora de la eficiencia energética como consecuencia de la aplicación de las medidas del PNIEC es del 39,6% en 2030. De igual modo, la intensidad energética primaria de la economía (la relación entre la demanda o consumo energético y el PIB) mejora en 3,6% anual entre 2021 y 2030.

Entre las medidas planteadas en este sentido, se da prioridad a la rehabilitación energética del parque edificado existente, en línea con los objetivos de la Agenda Urbana Española, que incluyen también la lucha contra pobreza energética y mejorar la accesibilidad.

El PNIEC prevé un ritmo anual medio de rehabilitación energética de 120.000 viviendas en la próxima década. Esta medida, junto con la mejora de las instalaciones energéticas, permitirá un ahorro de energía acumulado de más de 6.700 kilotoneladas equivalentes de petróleo (ktep) en el periodo 2021-2030. Se impulsa también una renovación de los edificios públicos, tanto de la Administración General del Estado como de las administraciones autonómicas y locales, de al menos el 3% anual, lo cual permite un ahorro de energía acumulado a lo largo de la década de más de 1.300 ktep así como profundizar en el necesario liderazgo de la administración.

Para llevar a cabo esta renovación se prevé una inversión pública de 11.622 millones de euros así como la movilización de 32.435 millones de euros de inversión privada. La inversión pública se articula, entre otros mecanismos, a través del Plan Estatal de Vivienda así como por líneas específicas gestionadas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

El Ejecutivo continúa los trabajos de su agenda climática con la preparación de la Estrategia de Bajas Emisiones a Largo Plazo 2050, que ha de ser enviada a la Comisión Europea antes de que acabe 2019.

<https://www.idae.es/informacion-y-publicaciones/plan-nacional-integrado-de-energia-y-clima-pniec-2021-2030>

**Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya**

<b>Càrrec</b>	<b>Nom</b>
President	Francisco Gutiérrez Ferrandez
Vicepresident	Joaquim Llansó Nores
Vocal	Ramon Arandes Renu
Vocal	Iñaki Badiola Gómez
Vocal	Xavier Borràs Gabarró
Vocal	Josep Gassiot Mata
Vocal	Pere Macías Arau
Vocal	Maria Jesús Montoro Chiner
Vocal	Pablo Nobell Rodríguez
Vocal	Valentí Pich Rosell
Vocal	Ramon Serra Masip
Vocal	José Vicente Solano Salinas
Vocal	Ferran Travé Piqué
Secretari	Salvador Guillermo Viñeta

Coordinador Grups	Juan Manuel Manrique Gual
-------------------	---------------------------

**Document elaborat pel Grup de Treball d'Habitatge i Rehabilitació**

Ponents	Josep Gassiot Mata Josep Manel Marí Serra
Vocals	Xavier Borràs Gabarró Francisco Diéguez Lorenzo Salvador Guillermo Viñeta Francisco Gutiérrez Ferrandez Juan Manuel Manrique Gual Gonzalo Martín Borregón María Jesús Montoro Chiner Ramon Serra Masip Ferran Travé Piqué

---

# Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

---

Via Laietana, 32, 3a planta  
08003 Barcelona  
consellinfraestructures.cat  
info@consellinfraestructures.cat  
T. 93 467 52 86

---

---

## Entitats fundadores



CAMBRA OFICIAL  
CONTRACTISTES  
OBRES  
CATALUNYA



---

## Entitats col·laboradores



**Camins.cat**  
Col·legi d'Enginyers de Camins,  
Canals i Ports de Catalunya

