

Diagnosi i foment de la rehabilitació del parc edificat d'ús residencial a Catalunya

Jordi Sanuy Aguilar



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Barcelona, 17 de novembre de 2020



Diputació
Barcelona

ÍNDEX

1. Les polítiques de subvencions.
 1. Els 'Plans vivienda'
 2. Pla estratègic de rehabilitació energètica a Espanya 2021-2030 i Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de la Economia Espanyola 2021-2023.
 3. La oportunitat dels nous fons europeus.

2. Realitat de la rehabilitació d'edificis.
 1. Estudi Parc d'edificis d'habitatges existent.
 2. Inspeccions tècniques dels edificis (ITE).
 3. Polítiques subvencions públiques.
 4. Finançament de les CCPP.

3. El futur en la rehabilitació i els reptes a salvar.
 1. Barreres culturals.
 2. Barreres econòmiques.
 3. Cap un nou model sostenible de finançament de la rehabilitació: crèdit contra subvenció.

1. Les polítiques de subvencions.

1. Els 'Plans vivienda'

2. Pla estratègic de rehabilitació energètica a Espanya 2021-2030 i Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de la Economia Espanyola 2021-2023.

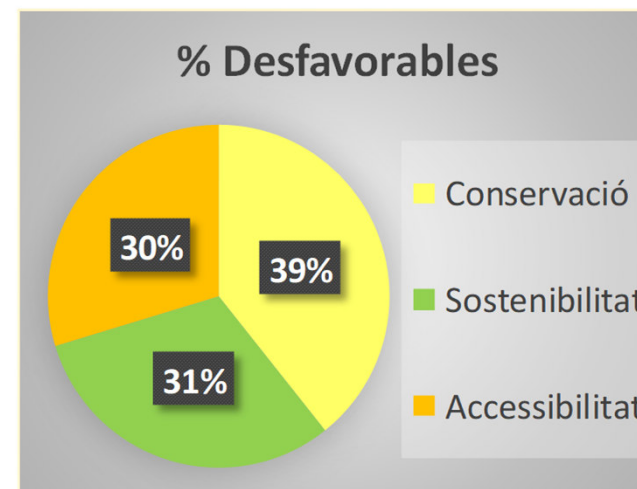
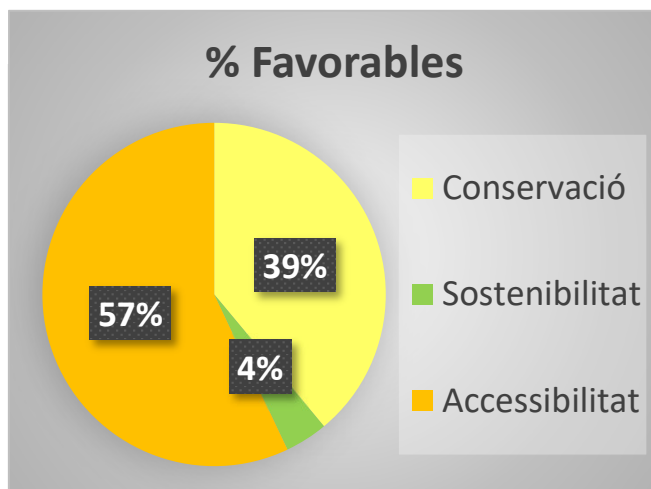
3. La oportunitat dels nous fons europeus.

Conclusions PV 2013-2017

- ❑ La mitjana de **despesa anual en subvencions es de 24M€**, rehabilitant-se uns 960 edificis any (uns 10.000 habitatges), amb una **subvenció mitjana de 1.564€/habitatge**.
- ❑ El requisits establerts en la convocatòria general de rehabilitació, determinats per el Plan Vivienda 2013-2016, resulten una barrera en matèria d'eficiència energètica i en edificis menors a 8 habitatges que n'ha limitat l'accés als ajuts, així com la limitació d'antiguitat a edificis anteriors al 1981. Hi ha una necessitat evident de re formular els requisits.
- ❑ Fer realitat el dret a **l'accessibilitat, uns 7.000 habitatges/any** varen rebre subvenció per a instal·lar ascensors, un 66% del total dels ajuts, amb una mitjana de 1.936€/habitatge.
- ❑ La millora de **l'eficiència energètica a estat pràcticament testimonial** per els elevats requisits de reducció de la demanda (30%) , només fàcilment assolible en zones climàtiques severes.

Conclusions PV 2018-2021

- ❑ Anàlisi subvencions AHC 2018, continua essent **majoritària la rehabilitació en matèria d'accessibilitat**, i no millora en matèria de sostenibilitat.
- ❑ S'han **fomentat les actuacions parcials de millora de l'eficiència energètica** en l'envolupant que permeten afrontar projecte i obres en diferents fases d'execució.
- ❑ El percentatge de **reducció de la demanda s'ha adequat a la zona climàtica**, però tot i això, l'import subvencionable no beneficia el seu impuls.
- ❑ **L'aixecament del límit de l'antiguitat de l'edifici** ha estat valorat positivament ja que s'amplia d'abast de la rehabilitació del parc d'habitatges.



1. Les polítiques de subvencions.

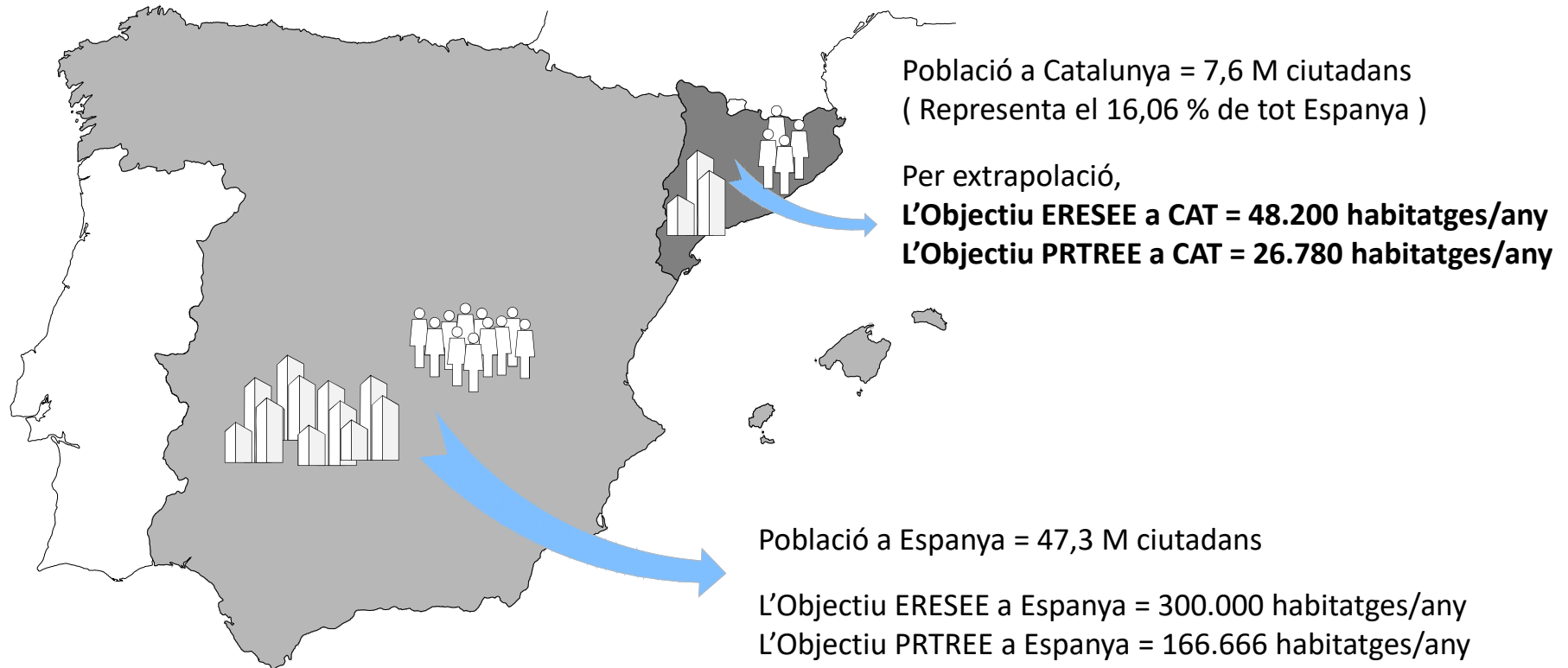
1. Els 'Plans vivienda'

2. Pla estratègic de rehabilitació energètica a Espanya 2021-2030 i Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de la Economia Espanyola 2021-2023.

3. La oportunitat dels nous fons europeus.

PLA ESTRATÈGIC DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA A ESPANYA 2021-2030, i PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ Y RESILIÈNCIA DE LA ECONOMIA ESPANYOLA 2021-2023

- L'Objectiu 2020 de la Estratègia a llarg termini per a la Rehabilitació Energètica en el Sector de la Edificació a Espanya (ERESEE) és el d'arribar, al 2030, a **rehabilitar 300.000 habitatges/any a tot Espanya**.
- L'Objectiu del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de la Economia Espanyola (PRTREE) és, entre d'altres mesures, la promesa de rehabilitar més de 500.000 habitatges per a augmentar la eficiència energètica en els pròxims tres anys. És a dir, **rehabilitar 166.666 habitatges/any a tot Espanya**.



La font de les dades de població de l'any 2019 és l'Institut Nacional d'Estadística (INE)

PLA ESTRATÈGIC DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA (ERESEE) PLA DE RECUPERACIÓ (PRTREE) INVERSIONS DELS OBJECTIUS

Si la rehabilitació energètica té un cost d'aproximadament 12.000 €/habitatge de mitjana, la inversió que s'hauria de fer a Catalunya per a complir amb cadascun dels objectius seria :

ERESEE : 48.200 habitatges/any * 12.000 €/habitatge = **578,40 M €/any d'inversió**
en obres de EEE.

PRTREE : 26.780 habitatges/any * 12.000 €/habitatge = **321,36 M €/any d'inversió**
en obres de EEE.

Ja que el conjunt de les Administracions concedeixen subvencions, aproximadament, del 35% del cost de les obres de EEE, llavors :

ERESEE : 578,40 M €/any * 35 % = **202 M €/any de subvencions.**

PRTREE : 321,36 M €/any * 35 % = **112 M €/any de subvencions.**



PLA ESTRATÈGIC DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA (ERESEE) PLA DE RECUPERACIÓ (PRTREE) VIABILITAT DELS OBJECTIUS



- Objectiu ERESEE : 202 M €/any de subvencions
- Objectiu PRTREE : 112 M €/any de subvencions

1- Subvencions a Catalunya:

Si el conjunt de les Administracions públiques de Catalunya (AHC, CHB, CHAMB) en els últims 10 anys han concedit una mitjana de **35 M €/any**, assolir l'objectiu de l'ERESEE significaria destinar totes les subvencions per a rehabilitació a actuacions només d'EEE i multiplicar-les per quasi **6 vegades**. Pel cas del PRTREE seria de 3 vegades.



2- Plan vivienda:

Aquesta inversió significaria que tota l'aportació de l'Estat a Catalunya pel Plan vivienda, de **52 M €/any**, es multipliqués per **4 en el cas del ERESEE o 2 en el cas del PRTREE** i, es destinés sencera a EEE i cap recurs a ajuts del lloguer, construcció HPO o altres polítiques de rehabilitació.



3- Pressupost de l'AHC:

Significaria que el pressupost de l'AHC, de **137 M €/any** (extret el capítol 1 de personal), **s'augmentés un 50% en el cas del ERESEE o es disminuís un 20% en el cas del PRTREE** i, es dediqués únicament a subvencions d'actuacions de EEE sense atendre a la resta de polítiques d'habitatge.



INVIABLE

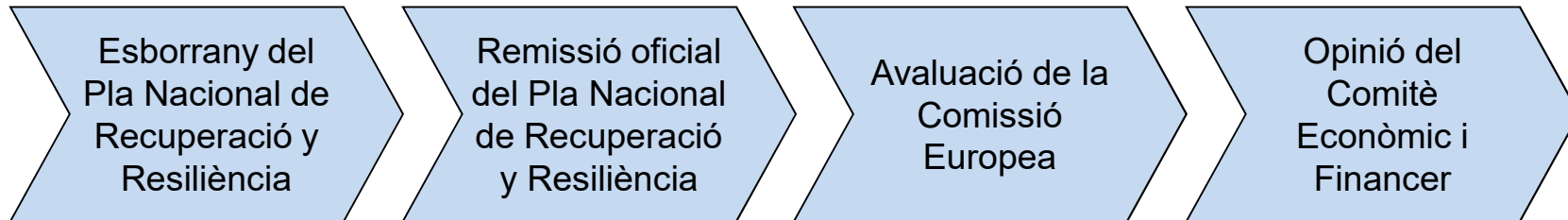
1. Les polítiques de subvencions.

1. Els 'Plans vivienda'

2. Pla estratègic de rehabilitació energètica a Espanya 2021-2030 i Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de la Economia Espanyola 2021-2023.

3. La oportunitat dels nous fons europeus.

PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ Y RESILIÈNCIA DE LA ECONOMIA ESPANYOLA 2021-2023



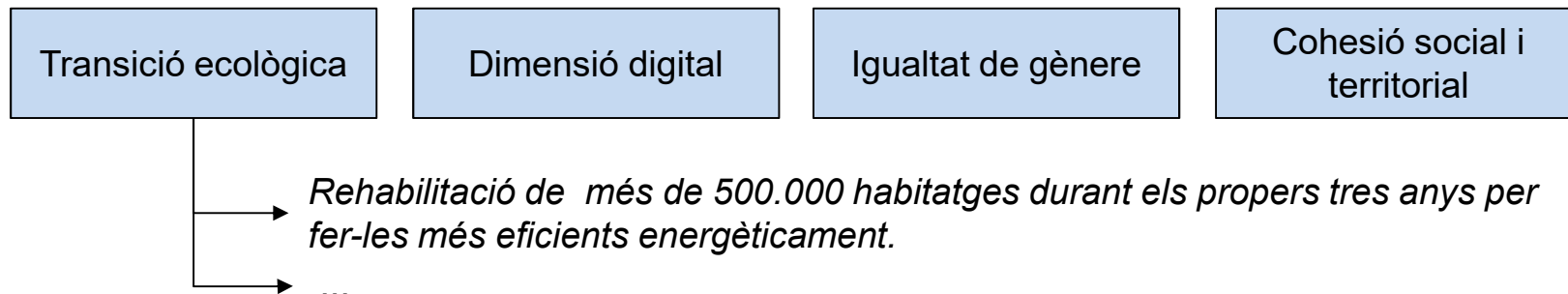
A partir del 15 d'octubre del 2020, els Estats membres poden remetre l'esborrany dels Plans nacionals a la Comissió Europea

A partir de l'entrada en vigor del Reglament del Mecanisme de Recuperació i Resiliència (previsiblement l'1 de gener del 2021)

La Comissió Europea disposa de 2 mesos per avaluar els Plans Nacionals

El Consell disposa de 4 setmanes per emetre la seva opinió sobre el compliment de les fites i objectius inclosos en el Pla

PRTREE s'estructura e 4 grans principis :



2. Realitat de la rehabilitació d'edificis.

1. Estudi Parc d'edificis d'habitatges existent.

2. Inspeccions tècniques dels edificis (ITE).

3. Polítiques subvencions públiques.

4. Finançament de les CCPP.

ESTUDI DEL PARC D'EDIFICIS I D'HABITATGES EXISTENTS A CATALUNYA FINS A L'ANY 2011

SEGONS L'ÚLTIM CENS –2011– DE L'INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (IDESCAT)

Nombre d'**edificis** existents segons la seva tipologia i antiguitat. Font Idescat

Edificis	fins a 1950	1951 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2011	Totals	(%)
Unifamiliar	179.882	285.666	131.525	233.366	830.439	(70,54%)
Plurifamiliar	74.038	160.568	35.503	76.773	346.882	(29,46%)
Totals	253.920	446.234	167.028	310.139	1.177.321	(100,00%)

Nombre d'**habitatges** existents segons la tipologia i antiguitat de l'edifici. Font Idescat

Immobles	fins a 1950	1951 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2011	Totals	(%)
Unifamiliar	179.882	285.666	131.525	233.366	830.439	(21,04%)
Plurifamiliar	463.418	1.626.666	294.043	733.250	3.117.377	(78,96%)
Totals	643.300	1.912.332	425.568	966.616	3.947.816	(100,00%)

Els edificis plurifamiliars representen més del 75% dels habitatges de Catalunya

2. Realitat de la rehabilitació d'edificis.

1. Estudi Parc d'edificis d'habitatges existent.

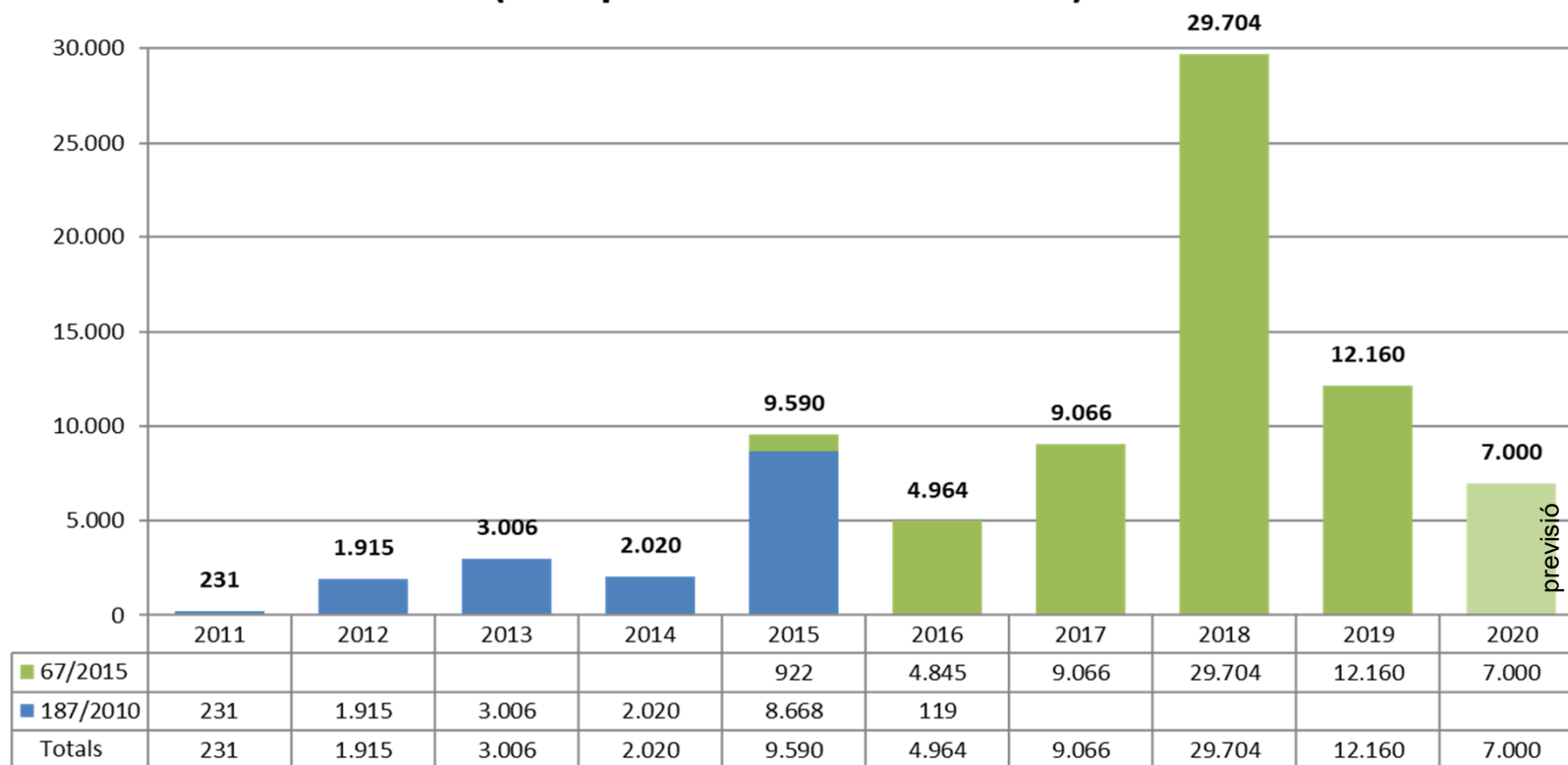
2. Inspeccions tècniques dels edificis (ITE).

3. Polítiques subvencions públiques.

4. Finançament de les CCPP.

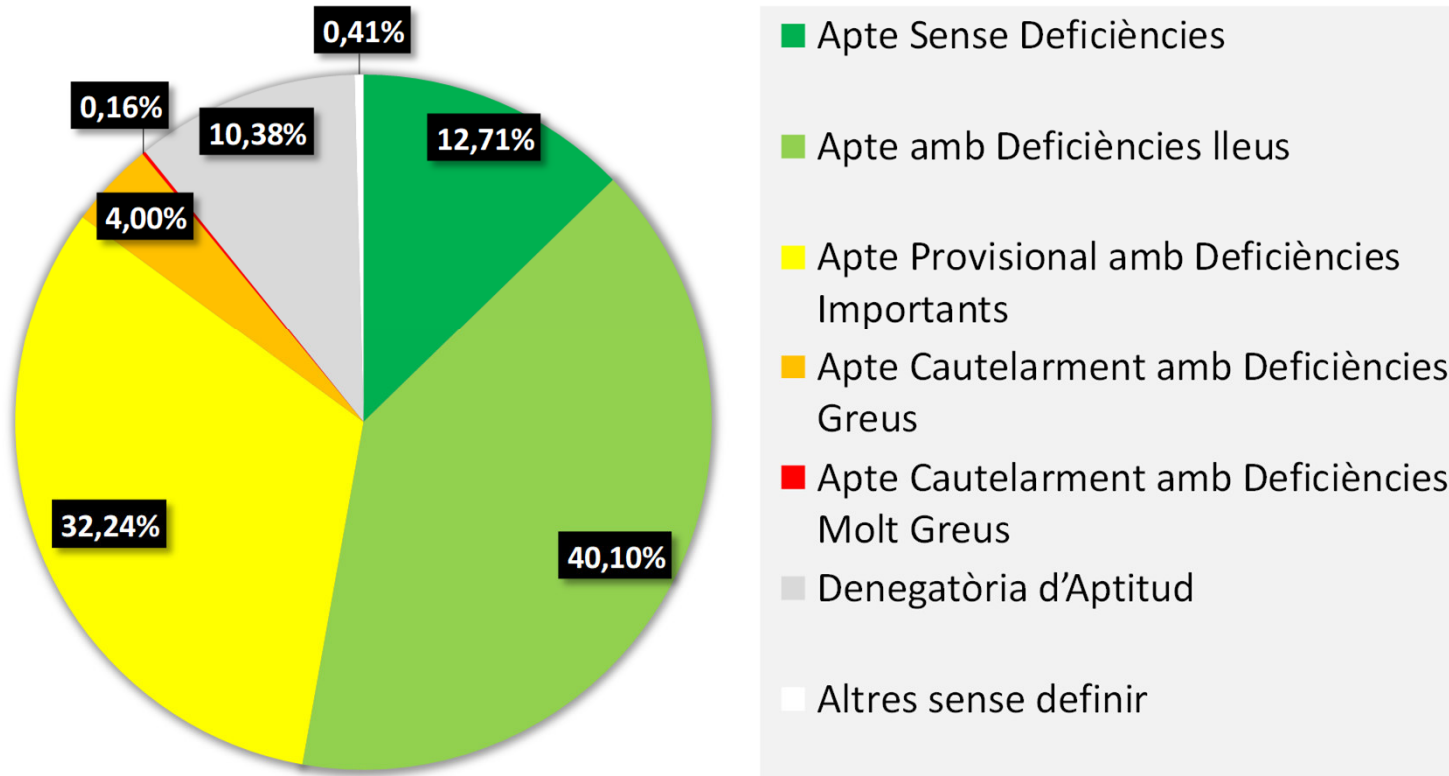
D187/2010 i D67/2015 – SOL·LICITUDS CERTIFICATS ITES

**EVOLUCIÓ ANUAL DE LES SOL·LICITUDS DE CERTIFICATS D'ITES
(amb previsió tancament 2020)**



D67/2015 – QUALIFICACIONS INFORMES ITES

Grau d'aptitud informes ITES
(dades fins setembre 2020). Font AHC



En resum, el Parc d'edificis d'habitatges existents és nombrós, força antiquat, i amb bastantes deficiències en que s'ha de fer intervencions que afecten la salubritat i funcionalitat de l'edifici, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment (32,24%), i/o que poden representar un risc imminent per a l'estabilitat de l'edifici o per a la seguretat de les persones (14,54%).

2. Realitat de la rehabilitació d'edificis.

1. Estudi Parc d'edificis d'habitatges existent.

2. Inspeccions tècniques dels edificis (ITE).

3. Polítiques subvencions públiques.

4. Finançament de les CCPP.

POLÍTIQUES DE SUBVENCIONS PÚBLIQUES PER A LA REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS D'HABITATGES

Tipus d'actuacions	Pes dels Habitatges x actuació	Cost mig x habitatge de l'obra realitzada
Accessibilitat (col·locació d'ascensors)	58%	4.779 €/hab
Conservació Estructura Instal·lacions	35%	2.632 €/hab
Sostenibilitat (millora eficiència energètica, implantació energies renovables)	7%	6.196 €/hab

Prosperen per que hi has més Sensibilitat i Necessitat

Prosperen pel seu Cost baix

No prosperen pel seu Cost elevat

Dades exercici 2018

2. Realitat de la rehabilitació d'edificis.

1. Estudi Parc d'edificis d'habitatges existent.

2. Inspeccions tècniques dels edificis (ITE).

3. Polítiques subvencions públiques.

4. Finançament de les CCPP.

DIFICULTATS DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS PER AFRONTAR EL COST DE LA REHABILITACIÓ DEL SEU EDIFICI D'HABITATGES

1. No tenen mecanismes de finançament adequats. Són cars i amb terminis de devolució curts, i supeditats a un anàlisi financer exhaustiu per determinar si la comunitat té una economia sana.
2. Les polítiques de subvencions no donen solució per a facilitar la rehabilitació dels seus edificis d'habitatges perquè només donen ajuts a una part de la inversió que s'ha de fer.
3. La subvenció s'ha de finançar perquè la comunitat no rep l'ajut fins que no ha realitzat l'obra, de manera que la dificultat per finançar l'obra hi és amb independència que aquesta acabi rebent subvenció o no.
4. Les polítiques de subvencions, freqüentment, per la seva temporalitat, endarrereix l'inici d'obres a l'atorgament de la subvenció o la seva convocatòria.

3. El futur en la rehabilitació i els reptes a salvar.

1. Barreres culturals.

2. Barreres econòmiques.

**3. Cap un nou model sostenible de finançament de la rehabilitació:
crèdit contra subvenció.**

BARRERES “CULTURALS” VERSUS NORMATIVES

DIFICULTATS SUBJECTIVES

- La **por dels tècnics a justificar una mesura de flexibilitat** davant una hipotètica reclamació per possibles responsabilitats: “si algú poses una demanda encara me les carregaran” “ Si dono aquesta llicència després voldran més” “ Si el meu alcalde sap això em farà donar totes les llicències”
- La **por dels constructors o promotors d’embrancar-se en un projecte que no els ofereix “seguretat jurídica”**, malgrat consulta prèvia favorable: “I si em canvien el tècnic?”. Es fa difícil l'avaluació prèvia sense projecte.
- El Decret només preveu règim de comunicació a l’AHC en cas de llicències amb criteris de flexibilitat, però no estableix un règim de consultes per a ens locals, tècnics o promotors. Poder ens vàrem equivocar?

DIFICULTATS OBJECTIVES

- **Dificultat en valorar fins quin punt està justificat** en un determinat supòsit l’aplicació dels principis de flexibilitat, ja que en el fons és un exercici subjectiu.
- **Impossibilitat de taxar tots els supòsits que es presenten en rehabilitació**, cada edifici és un cas particular i diferent, no extrapolable.
- **Manca de cultura en aplicació de normes flexibles**, la normativa tècnica acostuma a ser taxada i reglada.
- **Cal un esforç per a raonar, explicar i justificar l’aplicació de cada mesura de flexibilitat** a nivell de projecte, i una valoració a nivell de llicència dels criteris emprats i la seva justificació. ARGUMENTAR !!
- Contradicció entre ordenances locals i decret d’habitabilitat.

CONCLUSIONS DE LES BARRERES CULTURALS

- ❑ CAL ARGUMENTAR BÉ LES JUSTIFICACIONS
- ❑ CAL **PERDRE LA POR A LA CULTURA DE LES NORMES FLEXIBLES**
- ❑ CAL INTRODUIR EL CONCEPTE DE FLEXIBILITAT EN LES ORDENANCES LOCALS PER A FACILITAR I DONAR SEGURETAT JURÍDICA I EVITAR “XOC NORMATIU”

3. El futur en la rehabilitació i els reptes a salvar.

1. Barreres culturals.

2. Barreres econòmiques.

**3. Cap un nou model sostenible de finançament de la rehabilitació:
crèdit contra subvenció.**

BARRERES ECONÒMIQUES

- ❑ El model de **subvenció no resol el problema de la manca de finançament de la rehabilitació**, actua com a element incentivador però de forma molt limitada, i no és suficient per a afrontar rehabilitacions de cost mitjà o elevat, per tant es fa poca rehabilitació i de baix cost. Tampoc les Administracions públiques podrien mantenir subvencions del 30-40% si la rehabilitació fos de cost elevat de caràcter massiu.
- ❑ Resoldrà això el Pla de Recuperació 2021-23 ??

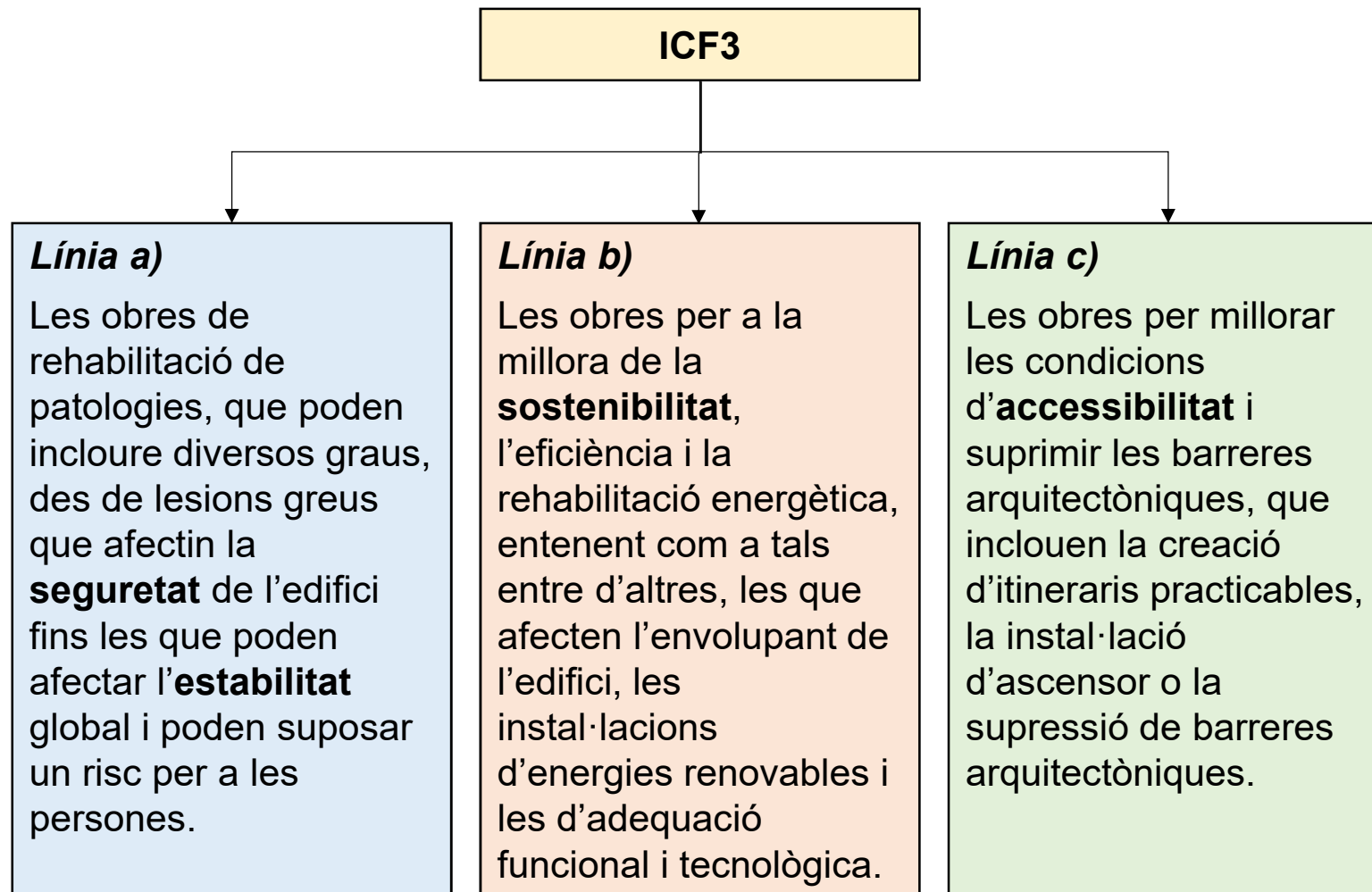
3. El futur en la rehabilitació i els reptes a salvar.

1. Barreres culturals.

2. Barreres econòmiques.

**3. Cap un nou model sostenible de finançament de la rehabilitació:
crèdit contra subvenció.**

ICF3 : ATORGAMENT DE PRÉSTECES A LES COMUNITATS DE PROPIETARIS PER A LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS D'HABITATGES A TRAVÉS DE L'INSTITUT CATALÀ DE FINANCES I L'AGÈNCIA D'HABITATGE DE CATALUNYA



CONDICIONS DELS PRÉSTECES AMB LES COMUNITATS DE PROPIETARIS

- Crèdit mínim: 30.000€ /comunitat
- Límit de 20.000€/habitatge
- Termini amortització: 15 anys.
- Tipus d'interès: 2%,
- Morositat : inferior al 5%, acreditable mínim en el darrer any.
- Fons de reserva equivalent al 3,5% del préstec.
- Les subvencions a fons perdut van a amortitzar préstec.
- Les subvencions atorgades seran reduïdes al 50% en cas de concedir-se préstec abans o després.
- No es podran acollir persones físiques o jurídiques, únicament comunitats de propietaris

QUÈ ES VOL POTENCIAR AMB L' ICF3?

- 1. Impulsar les intervencions desitjables: lluita contra el canvi climàtic i l'exclusió social.**

Donar facilitats d'accés al crèdit a les comunitats de propietaris d'edificis d'habitatges per a promoure obres de rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica i d'implantació de fonts renovables en els seus edificis (de lluita contra l'emergència climàtica i ambiental), la millora de la seguretat d'utilització i l'accessibilitat i garantir la seguretat estructural dels edificis. Hauria d'haver una inversió en el tipus d'actuacions de rehabilitació d'edificis d'habitatges en que es potenciés a l'alça les actuacions de **sostenibilitat** seguit de les actuacions d'**accessibilitat**.
- 2. Impulsar la quantitat i qualitat de la rehabilitació, un doble salt.**

Això comporta que, al ser actuacions amb **imports més elevats**, les comunitats de propietaris s'han de poder dotar de mecanismes de **finançament amb interessos tous i llargs terminis de devolució**, per a poder optar a aquests tipus d'actuacions.

La implantació del programa de crèdit ens donaria **un salt quantitatiu**, en tant que s'acollirien més comunitats de propietaris que no pas ara a l'obtenir facilitats per finançar l'obra, i **un altre salt qualitatiu**, en tant es farien obres més costoses com actuacions relacionades amb la sostenibilitat, implantació renovables, aïllament edificis o actuacions en accessibilitat que resultin més costoses per la tipologia d'edifici.
- 3. Dotar a les comunitats de propietaris una eina eficaç i econòmicament raonable.**

Afrontar obres de consideració no és possible per la majoria de famílies sense una eina que faciliti l'accés al crèdit d'una forma raonable, extrem que avui no s'assoleix fàcilment en les Entitats financeres sense un cost alt.

CONCLUSIONS FINALS

- ❑ El **finançament de la rehabilitació, amb crèdits tous** (de per si ja suposen una subvenció) és l'eina que ha de permetre afrontar rehabilitacions de cost mitjà o alt, i fer un **salt qualitatiu i quantitatiu** (més habitatges amb més rehabilitació). Aquest model haurà d'avançar cap a un model mixt públic i privat amb participació de les entitats financeres.
- ❑ La **subvenció ha de passar a ser un element incentivador** (motor) de la rehabilitació de qualitat (energètica –envolupant i renovables–, funcional i d'accessibilitat) però de forma molt més limitada per després anar minvant o desapareixent.
- ❑ Cal **avançar en un canvi de model no subsidiat**, que alhora sigui sostenible per les Administracions.
- ❑ Cal avançar, també, en un **model que no exclogui les persones amb risc d'exclusió social**, però que alhora les subvencions no podran ser a fons perdut i hauran de gravar l'habitatge perquè l'Administració pugui recuperar la inversió.

Moltes gràcies

Jordi Sanuy i Aguilar

Director de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge



Agència de l'Habitatge
de Catalunya