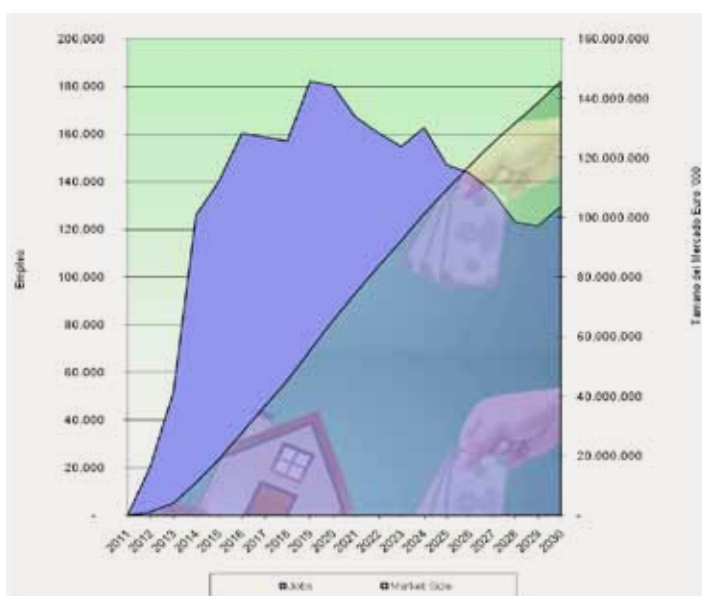
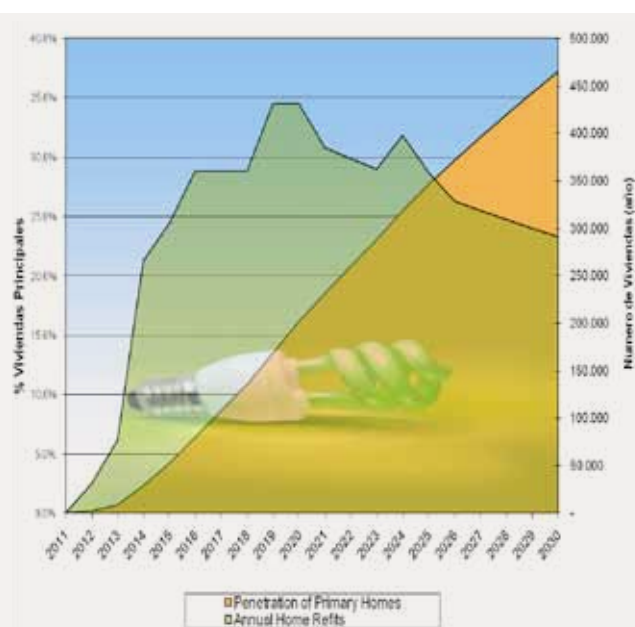


# La rehabilitació, un nou sector per a l'habitatge



CREACIÓ D'OCCUPACIÓ I VOLUM DE NEGOCI RESULTANT DE L'APLICACIÓ DEL PLA EN ELS PROPERS 18 ANYS (FONT, INFORME GTR)



EVOLUCIÓ DELS HABITATGES PRINCIPALS REHABILITATS CADA ANY, EL QUE SUPOSA EN 18 ANYS ASSOLIR EL 37% DELS HABITATGES PRINCIPALS CONSTRUÏTS ABANS DEL 2001



**Xavier Casanovas**  
Rehabilitació i Medi Ambient  
CAATEEB  
Membre del GTR

■ ■ Ha passat un any i mig des del Congrés R+S=F (Rehabilitació i Sostenibilitat. El Futur és possible) i, malauradament, les seves conclusions segueixen més vigents que mai. Les administracions, malgrat sempre s'hi han mostrat d'acord, han estat fins ara incapaces de fer cap de les reformes que allí es demanaven. L'esforç fet pel Col·legi, amb la col·laboració de tots els agents del sector i de la societat civil, va permetre elaborar una diagnosi acurada i precisa de la situació, i proposar un seguit de mesures a adoptar per construir un nou model de futur pel sector, recolzat en les necessitats reals

i lluny de la bombolla immobiliària que tant mal ha fet al nostre país.

Crear un nou sector estructurat i orientat cap a la ciutat i els edificis existents; Renovar la legislació urbanística, la normativa sectorial d'habitatge i la legislació concurrent; Articular eines àgils de gestió, capaces de fer efectius els objectius polítics i de desenvolupar un nou marc legal; Implementar polítiques públiques de regeneració urbana mitjançant el desenvolupament d'instruments operatius; Adoptar un paquet de mesures urgents que eliminin les barreres que avui pateix la rehabilitació... Aquestes mesures genèriques i moltes altres d'específiques sorgien del Congrés R+S=F envers els responsables polítics, totes elles argumentades i justificacions amb dades precises. (veure les conclusions

complertes a [www.rsf2010.org](http://www.rsf2010.org))

Com hem comentat, malgrat bona part d'aquestes mesures només requereixen de l'acció política i no inversions econòmiques públiques per posar-se en marxa, avui per avui, no se n'ha implementat cap d'elles. En tot cas, la situació ja no és la mateixa, tant a nivell estatal com autonòmic o municipal hi ha hagut un fort trasbals polític i els seus responsables han estat totalment renovats. Així mateix, tot el sector i la societat civil estan convençuts de què cal una transformació del sector de l'edificació, cap al manteniment i la millora de la ciutat consolidada i del parc edificat per oferir l'habitabilitat necessària a la societat actual. Es demana, doncs, un canvi de rumb estratègic i no conjuntural vers un nou sector de l'edificació generador d'ocupació i que ofereixi l'allotjament econòmicament viable per garantir el dret a l'habitatge, tot assumint els reptes ambientals i socials actuals.

Diverses han estat les iniciatives que han seguit avançant, enriquint la

*10 milions d'habitatges principals construïts abans de 2001 han de ser transformats en habitatges de baix consum d'avui al 2050*

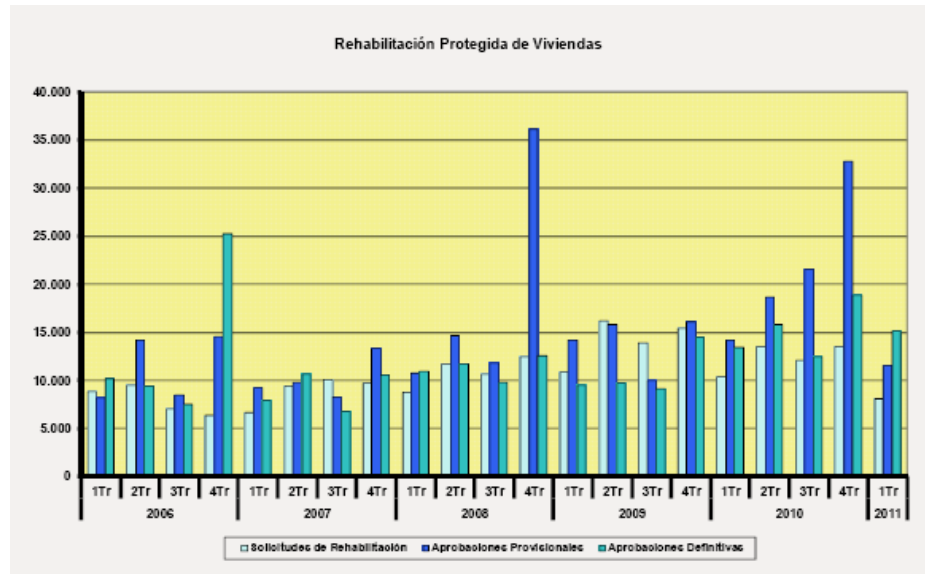
informació disponible i reforçant els arguments pels nous polítics amb dades precises i quantificades que demostren la inajornable necessitat d'actuar en les vies proposades. Unes iniciatives tenen una visió més social, altres incideixen més en la component econòmica i altres volen donar resposta als compromisos mediambientals. Entre els informes més elaborats podem destacar: el de la Universidad Complutense de Madrid que en el seu "Cambio Global 2020/50 Sector edificación" planteja la imprescindible reconversió del sector front al repte sostenibilista; el de la ONG WWF, que demana rehabilitar un milió d'habitatges a l'any per fer front al canvi climàtic; el de l'empresa consultora Climate Strategy & Partners la qual en "Finançament de millores energètiques en edificis" planteja unes alternatives reguladores per Espanya; o el del GTR (Grup de Treball sobre Rehabilitació) que és qui ha fet un estudi més complert i que seguidament detallem en els seus aspectes fonamentals.

### Informe GTR

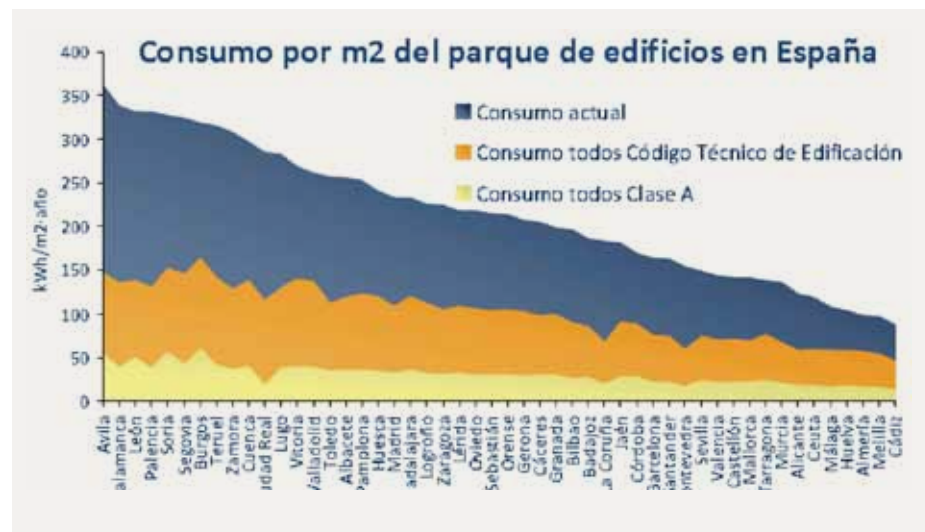
[www.csostenible.net](http://www.csostenible.net)

Amb el títol: "Una Visió-País Estratègica pel sector de la edificació a Espanya. Full de Ruta para definir un Nou Sector de l'Habitatge", l'informe planteja que el sector de l'edificació ha de recuperar el seu paper de dinamitzador de l'economia espanyola per sortir de la profunda crisi actual, però això no es pot fer sobre l'antic model de negoci, ja que ha d'esdevenir un vector determinant en la necessària transformació vers una economia sostenible. Ara bé, això tant sols serà possible si es disposa del marc regulador adequat que faci de la rehabilitació del parc edificat una tasca factible y econòmicament viable, eix sobre el qual reformular el nou sector de la edificació.

10 milions d'habitatges principals construïts abans de 2001 han de ser transformats en habitatges de baix consum d'avui al 2050. Això generarà beneficis per propietaris i usuaris, i també pel país, més de 100.000 llocs de treballs directes, amb una inversió d'entre 5 i 10 mil milions d'euros anuals en obres de rehabilitació de 250.000/450.000 habitatges principals any (es tracta d'unes xifres sensiblement inferiors a les previsions de països com França o Alemanya pel mateix període).



L'ACTIVITAT DE REHABILITACIÓ NO HA PROGRESSAT ELS DARRERS ANYS ANS AL CONTRARI, HA SOFERT UNA INTENSA DAVALLADA. FONT: INFORME MINISTERIO DE FOMENTO



POTENCIAL D'ESTALVI ENERGÈTIC DELS EDIFICIS ESPANYOLS (FONT, INFORME GTR)

La millora dels habitatges recull tres aspectes fonamentals: l'eficiència en l'ús de recursos; assolir l'habitabilitat i les prestacions tècniques; i l'accessibilitat en l'ús de l'habitatge. L'activitat econòmica que aquesta aposta generarà, comportarà la recuperació del sector de l'edificació espanyol des d'una perspectiva sostenibilista i vinculada a l'economia local, amb un fort impuls a l'activitat industrial, tot millorant el balanç energètic nacional i el perfil emissor del país.

Les inversions necessàries hauran de ser aportades per diverses fonts: l'estalvi familiar, les entitats financeres, les empreses de serveis energètics, les empreses energètiques i les administracions. Cada

una d'aquestes fonts de finançament rebrà els seus retorns corresponents, que poden ser: econòmics (estalvi factura energia, quota emissions GEH, impostos...), en beneficis socials, les plusvàlues i/o la millora de la qualitat dels habitatges i de les seves prestacions. A tall d'exemple, es considera que l'acció proposada comportarà un estalvi de més de 177.000 milions d'euros en eficiència energètica i en drets d'emissió d'avui fins el 2050. Així mateix, les aportacions fetes per les administracions en forma de subvencions es recuperen directament per via impostos aplicats a l'activitat econòmica generada, cotitzacions a la SS i amb els estalvis en les prestacions socials per atur o assistencials.



### Una metodologia rigorosa

L'informe GTR aporta els antecedents, l'anàlisi, la metodologia i l'estructura necessàries per poder establir un Pla d'Acció consistent per assolir els objectius plantejats. Malgrat ha treballat amb les millors dades disponible sobre edificació a Espanya, cal remarcar les grans limitacions que aquestes dades han comportat per la seva manca de rigor i coherència. En tot cas, s'ha segmentat el parc existent agrupant-lo per característiques comunes determinants en el moment de la seva rehabilitació, com són: la data de construcció, l'entorn urbà o rural, les dimensions de l'edifici... Sobre aquesta agrupació s'han establert models d'intervenció a aplicar en el Pla d'Acció que estableix les intervencions a realitzar, les periodifica en el temps i en determina les necessitats de finançament, i els retorns econòmics i ambientals per cada període. No oblidem que el parc actual d'edificis espanyols és de 10 milions dos-cents mil, dels quals quasi 9 i mig són residencials amb més de 25 milions d'habitatges, d'aquí calia identificar els 10 milions d'habitatges prioritaris pel que fa a la viabilitat de la seva rehabilitació.

Es proposa un Pla de Acció des de 2012 i amb l'horitzó de 2050, tot donant respos-

ta als objectius europeus de 2020. Això significa rehabilitar una mitjana anual de 300.000 habitatges entre 2012 i 2020, de 350.000 entre 2021 i 2030, i de 250.000 fins el 2050. Els objectius energètics d'aquestes accions són la reducció d'un 80% de la demanda de climatització (estiu i hivern) i d'un 60% en ACS mitjançant millores de l'aïllament, la substitució de calderes i la instal·lació de panells solars. Es tracta doncs d'un Pla d'acció organitzat en quatre etapes:

- **2012-2014:** Primera etapa, a curt termini, que ha de servir per establir un nou marc legal i reglamentari que permeti l'avançament en el mitjà i llarg termini. S'actua en els grups d'habitatges potencialment més necessitats i en els que les accions seran més eficients. Es tracta també d'una etapa de motivació i sensibilització de tots els agents implicats.
- **2014-2020:** Etapa de gran activitat en la que s'actua sobre una part important del parc identificat susceptible de millorar i que ha de permetre assolir el 35% dels objectius.
- **2020-2030:** Etapa en la que s'actua en

habitatges no tant depredadors d'energia però que, a causa del increment del preu de l'energia, ja seran econòmicament susceptibles de compensar les inversions amb els estalvis. Es tracta d'una etapa amb un sector de la rehabilitació madur que haurà optimitzat procediments i incorporat els avenços tecnològics a l'abast, i dins d'un marc legislatiu, normatiu i financer àgil i adequat.

- **2030-2050:** Es segueix actuant en el 3% dels habitatges menys eficients a un ritme inicial de 300.000 anuals que s'anirà reduint progressivament fins a la meitat cap al final del període.

Per que tot això sigui possible, calen accions determinants i efectives en la identificació i retirada de les barreres que avui te el sector de l'edificació pensat i estructurat únicament per a la construcció de nous edificis. La primera etapa 2012-2014 te una clara vocació d'assaig general per obrir el sector a una nova realitat amb un gran potencial de futur. La recent creació, per part del Ministeri de Foment, de la "Taula per a l'Edificació Sostenible" la qual te entre els seus objectius fonamentals l'ordenació de la intervenció en els edificis existents, és una bona notícia que ens ha de donar una càrrega d'optimisme en aquesta aposta de futur. El Col·legi, que fa tants anys que treballa en aquesta via, ha estat convidat a participar-hi per aportar la seva experiència i la de tot el col·lectiu professional. ■

*Es proposa un Pla de Acció des de 2012 i amb l'horitzó de 2050, tot donant resposta als objectius europeus de 2020. Això significa rehabilitar una mitjana anual de 300.000 habitatges entre 2012 i 2020, de 350.000 entre 2021 i 2030, i de 250.000 fins el 2050*