

#ERESEE2020

Proceso de participación pública para la tercera versión de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España

Documento de Observaciones y Propuestas. Borrador 07 de febrero de 2020.



Índice

Introducción	4
Marco General	5
Posicionamiento político	5
Medio ambiente a nivel global	5
Transición energética	5
Edificación	5
Pacto de estado	5
Continuidad	6
Actitud ejemplarizante	6
Rehabilitación	6
Estructura institucional	7
Rango competencial	7
Relación interministerial amplia	7
Competencia en viviendas de las Comunidades Autónomas	7
Ámbito estratégico y reglamentario	8
Directivas europeas	8
Leyes españolas	8
Planes	9
Seguridad jurídica	9
La Estrategia Nacional de Rehabilitación	9
JORNADA 1: FINANCIACIÓN Y MODELO DE NEGOCIO	11
Valor y financiación	11
Concepción dinámica	11
Rentabilidad y <i>payback</i>	11
Ayudas públicas	11
Ayudas públicas para quién	13
Plan Estatal de Vivienda	13
Fondo Nacional de Eficiencia Energética	14
Garantías y aseguramientos	15
Fiscalidad nacional, reducción del déficit	15
Retornos a la administración pública	16
Financiación privada	16
Fondos europeos	17
Modelo de negocio y oferta empresarial	19
Producto	19
Innovación	19
El papel de las ESEs	19
Escala	19
Mercado de vivienda nueva	19
Garantías, seguridad y generación de confianza	19

JORNADA 2: GESTIÓN Y AYUNTAMIENTOS	21
Procesos administrativos y de concesión de ayudas.....	21
Adaptabilidad y flexibilidad	21
Acceso a las ayudas.....	22
Gestión y licencias	22
Informe de evaluación y Certificado Energético	23
El papel de los ayuntamientos	24
Administración como garante	24
Recursos municipales	24
Colaboración interadministrativa	24
Ámbitos de actuación.....	24
Herramientas municipales.....	24
JORNADA 3: EL VECTOR ENERGÉTICO DE LA EDIFICACIÓN	27
El vector energético	27
El edificio como empoderador energético	27
Redes de Distrito	27
Generación y autoconsumo	28
Consumo y combustibles.....	28
Pobreza energética	29
Concepto.....	29
Políticas, planes y Administración.....	29
Medidas	30
Movilización de los actores implicados	31
JORNADA 4: COMUNICACIÓN, CAPACITACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN	33
Capacitación y profesionalización.....	33
Formación y educación	33
Cualificación legal.....	33
Empresas	34
Trabajadores	34
Técnicos de la administración pública	35
Nuevos perfiles profesionales	35
Contratación profesional	36
Activación ciudadana.....	37
Activación de demanda de la rehabilitación	37
Estrategia	38
Mensajes.....	38
Medio.....	39
Colaboración, diálogo y participación.....	40
Tejido social productivo	41

Introducción

Este documento es el resultado del proceso de participación pública para la tercera versión de la *Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España*. En él se recogen las observaciones y propuestas que han realizado conjuntamente los más de doscientos agentes implicados en dicho proceso, para cada uno de los temas que competen a la ERESEE.

Para esta labor, GBCe ha generado canales de diálogo con todos los implicados a través de talleres de debate cuya organización, desarrollo y conclusiones han quedado recogidas en el Informe del proceso de participación pública para la tercera versión de la ERESEE¹, en las grabaciones de las sesiones y en la página web del proyecto.

A lo largo de todo el proceso GBCe ha recopilado las opiniones y sensibilidades de todos los participantes, por lo que las conclusiones aquí ofrecidas han surgido abiertamente de sus impresiones individuales, pero suponen una única voz - la del sector de la rehabilitación - que ofrece al Gobierno de España estas observaciones y propuestas a fin de mejorar la ERESEE y fomentar la rehabilitación en España.

¹El informe aún está en desarrollo, y se publicará juntamente con este documento.

Marco General

Posicionamiento político

Medio ambiente a nivel global

A nivel nacional, la postura política en relación con las cuestiones ambientales globales y los impactos en el cambio climático derivados de nuestro sistema de vida y de consumo ha mejorado.

A la adscripción de España a la postura de la UE en cuanto a los compromisos políticos de los Acuerdos de París, COP21, le siguió la firma del país. Recientemente, el posicionamiento de España en la esfera internacional en el ámbito de la transición ecológica se ha consolidado con la celebración de la COP25 en Madrid y la presentación de uno de los planes más ambiciosos de Europa para contribuir a la transición energética y la lucha contra el cambio climático.

Aunque parece haber un decidido impulso en este ámbito por parte del Gobierno central, no todos los sectores de la sociedad y de la Administración muestran estar igualmente comprometidos, lo que puede dificultar los trámites parlamentarios y la ejecución de políticas.

Transición energética

Se ha creado un Ministerio para la Transición Ecológica, que ha redactado la Ley de Transición Energética y Cambio Climático y diversas estrategias para acometerla. Sin embargo, la edificación no aparece reflejada en la Ley de Transición Energética y Cambio Climático y la inestabilidad política no garantiza que las nuevas medidas vayan a llevarse a cabo.

Edificación

Teniendo en cuenta que las personas pasan el noventa por ciento del tiempo en los edificios, la importancia que se le concede a la edificación es muy inferior a la que debería tener, y parece supeditada a otros intereses y a otros ámbitos energéticos, e incluso constructivos, como la obra civil.

No está claro que haya un convencimiento unánime para cumplir el objetivo de descarbonización total para 2050. Los actores implicados no lo creen factible.

Pacto de estado

A pesar de existir enfoques muy diversos, a juzgar por los programas políticos, los edificios en los que vivimos son un aspecto fundamental común, sobre el que es necesario alcanzar un acuerdo de fondo.

La no existencia de un Pacto de Estado sobre la importancia de la Descarbonización de la Economía en general, y del parque construido en particular, hace que las pocas políticas impulsadas cambien con los ciclos políticos, dando señales contradictorias al mercado incipiente.

Propuestas:

1. Es absolutamente imprescindible y urgente un Pacto de Estado de Descarbonización de la Economía que permita el consenso de un plan ambicioso y realista, con suficiente dotación económica, gradual, con hitos parciales y de llegada, acompañado con apoyos adecuados a las rentas y con medidas fiscales que estén a la altura de la importancia del objetivo.

Continuidad

Una cuestión como la de la Rehabilitación Energética de la Edificación no puede estar sujeta a vaivenes políticos, o a vacíos de larga duración con gobiernos en funciones en los que no se toman decisiones. La estabilidad y continuidad es un aspecto esencial en la definición de un marco de confianza, tanto hacia el ciudadano como hacia la industria. La inestabilidad política de los últimos años ha supuesto la paralización parlamentaria de muchas medidas necesarias para avanzar.

Actitud ejemplarizante

Predicar con el ejemplo desde las administraciones públicas es un aspecto de extraordinaria importancia y como tal se recoge, entre otros, en la Directiva de Eficiencia Energética en los Edificios.

No se está rehabilitando el parque público de la Administración Central al nivel del 3% exigido en la Directiva y que el borrador del PNIEC de 2019 hace extensivo al resto de la administración regional y local. No muchas administraciones disponen de estrategias propias ni de edificios demostrativos.

Propuestas:

2. Exigir a todas las Administraciones de los tres niveles (General, Autonómica y Local) ejemplaridad en su propio parque edificado, según lo establecido en el borrador del PNIEC de 2019. Para ello es necesario dotarlas de recursos suficientes para acometer la rehabilitación necesaria:
 - A fin de no penalizar el balance económico de las Administraciones, deben poder computar la rehabilitación como inversión en vez de como gasto. Esta inversión se recuperaría a través de los ahorros energéticos a largo plazo.

Rehabilitación

A pesar de las oportunidades que ofrece en cuanto a reducción de dependencia energética, impulso de la economía, creación de empleo y bienestar, la rehabilitación como ámbito específico de la edificación no termina de despegar a la velocidad que sería necesaria y que estaba prevista en las primeras versiones de la ERESEE.

Parece emerger un avance cultural a favor de la sostenibilidad por parte de los jóvenes, lo que empezará a abrir vías favorables a la rehabilitación sostenible. Sin embargo, hay un riesgo importante sin la regulación gubernamental imprescindible: que la sostenibilidad no pueda ser alcanzada por la población con menos recursos, convirtiéndose en algo elitista.

Estructura institucional

Rango competencial

La importancia política que se concede a la edificación en general y a la vivienda en particular se refleja institucionalmente en el bajo rango competencial que se le asigna hoy en día, lo cual no resulta favorable ni eficaz a la hora de la toma de decisiones y la definición de políticas. Aunque la Rehabilitación de la Edificación tiene un componente energético esencial sin duda, la vivienda tiene muchos otros componentes, por lo que el liderazgo y la coordinación debería hacerse desde el ámbito de la edificación.

Relación interministerial amplia

El hecho de habitar tiene implicaciones múltiples que no sólo son energéticas o constructivas; la edificación afecta a todos los frentes, y su tratamiento exclusivamente desde Energía o desde Fomento debe ser superado para tratarse desde todos los ministerios interesados.

A lo largo del propio proceso de participación pública de la ERESEE2020, el Ministerio de Fomento ha liderado la relación con el resto de los agentes gubernamentales, culminando en la activación de un grupo interministerial para la rehabilitación.

Propuestas:

3. Mantener el grupo técnico de trabajo con representantes de los ministerios implicados (MITECO, Hacienda, Educación, Sanidad, Universidades e investigación), así como de los órganos de la administración central (ICO, IDAE), a lo largo del tiempo y cumpliendo así con la medida propuesta en la ERESEE17 (“Creación de un grupo de trabajo técnico interministerial”).

Competencia en viviendas de las Comunidades Autónomas

Mientras la Administración Central es la encargada de la definición de la ERESEE como estrategia nacional, son las Comunidades Autónomas (CCAA) las que tienen las competencias en vivienda y conocen mejor las circunstancias regionales.

Solo algunas CCAA han desarrollado estrategias de rehabilitación propias, no siempre coordinadas con los objetivos de la ERESEE.

Desde la UE se entiende que las intervenciones de Rehabilitación Energética en Edificación en España deben acometerse mayormente desde las CCAA, pero no muestran la capacidad para hacer que esto funcione adecuadamente.

Las CCAA no prestan suficiente apoyo logístico a los municipios, especialmente a los pequeños que no tienen capacidad técnica para desarrollar actuaciones urbanas de rehabilitación.

Las ciudades están adquiriendo el papel de verdadero motor para la rehabilitación, pero no se observa que estén siendo tenidas en cuenta prácticamente en la redacción de los planes y normativas.

Propuestas:

4. Crear la “Mesa Nacional de la Rehabilitación”, propuesta en la ERESEE17, integrando a los actores más relevantes del sector de la rehabilitación en España (entre los que se encuentran las CCAA y los Ayuntamientos) y constituyendo grupos temáticos de trabajo.

5. Utilizar plataformas como la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo como lugar de encuentro y coordinación interadministrativa, asegurando y potenciando la presencia de la Administración Local.
 - Ampliar la presencia de la Administración Local, convocando a más representantes más allá de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).
 - Dentro de la Conferencia Sectorial, que se establezcan comisiones y grupos de trabajo específicos de la rehabilitación, tanto del parque público edificado como del privado.
6. Incluir a las CCAA en los procesos de revisión de la ERESEE para involucrarlas directamente, fomentando la redacción de estrategias autonómicas de las que se puedan desarrollar estrategias supramunicipales (comarcales, metropolitanas, mancomunales...).
7. Las CCAA deben tener un papel más activo y comprometido con los objetivos de la ERESEE, mediante la redacción de estrategias propias que recojan las necesidades y oportunidades de sus territorios y que estén alineadas con la ERESEE.
8. Hacer estudios detallados de diagnóstico del parque edificado, que permitan identificar a escala municipal los edificios a rehabilitar y su prioridad en función.
 - Generar estrategias a escala municipal que definan un objetivo de rehabilitación claro y cuantificado en base a unos indicadores que permitan hacer seguimiento de las actuaciones. Generar herramientas y bases de datos para este fin.

Ámbito estratégico y reglamentario

Directivas europeas

El marco legislativo europeo se ha clarificado con la refundición de la Directiva 2010/31/UE y la Directiva 2012/27/UE en una única ley: la Directiva 2018/844 de Eficiencia Energética en Edificios.

El impulso del Paquete de Invierno (Energía Limpia para todos los Europeos) y de sus directivas derivadas supone una senda clara hacia la descarbonización de la economía y del parque edificado.

Las declaraciones políticas del nuevo ejecutivo de la Comisión Europea, especialmente las relativas al *Green New Deal*, muestran un compromiso real por alcanzar una economía sostenible.

Leyes españolas

La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRRU) dispone de muchos recursos para facilitar la rehabilitación, pero no ha sido adoptada en profundidad por las CCAA ni Ayuntamientos. No existe una obligación de rehabilitación energética porque el rendimiento energético no se considera una característica de habitabilidad básica.

La Ley de Transición Energética y Cambio Climático no recoge la edificación como ámbito específico.

Propuestas:

9. Incluir en el Anteroyecto de Ley de 'Cambio Climático y Transición Energética' al sector de la edificación reconociendo su papel consumidor de recursos y energía a lo largo de todo su ciclo de vida y su potencial en la generación, autoconsumo e instalación de redes distritales de energía en los entornos urbanos.
10. Incorporar, cuando proceda, aumentos de edificabilidad y ocupación en los proyectos urbanos, de manera que atraigan la inversión privada, considerando:
 - La mejora de la compacidad urbana, ocupando parcelas vacías o completando ámbitos discontinuos.
 - La creación de vivienda social para atraer y vehiculizar más inversión pública.
 - Asociar el aumento de edificabilidad a infraestructuras de generación energética y autoconsumo: creación de redes distritales, ocupación de cubiertas con paneles fotovoltaicos...
 - Asegurar, en cualquier caso, niveles adecuados de calidad urbana: ventilación y soleamiento de las secciones de las calles; disponibilidad de instalaciones, servicios y zonas verdes; densidad de población...
11. Comenzar el trámite parlamentario para la aprobación de una ley que otorgue personalidad jurídica a las Comunidades de Propietarios.

Planes

El Plan Estatal de Vivienda y la Estrategia Nacional de Rehabilitación son completamente independientes entre sí, desaprovechando las posibles sinergias entre ellas. Los retos planteados en ambos documentos son ambiciosos y superan la dotación económica que tienen asignados actualmente.

El Plan Estatal de Vivienda está más orientado a la edificación que al urbanismo, sin embargo, hasta que no se interviene en este no se estabilizan las intervenciones a medio y largo plazo.

Seguridad jurídica

La inseguridad jurídica es un problema, del que hay una referencia próxima en el mundo energético como son las inversiones en energías renovables.

Resulta imprescindible para que fluya la inversión y se instaure la confianza del ciudadano que el posicionamiento político se transforme en leyes estables.

La Estrategia Nacional de Rehabilitación

La Estrategia Nacional de Rehabilitación de España (ERESEE) ha sido valorada positivamente en varios estudios europeos por su cumplimiento de todos los apartados reseñados por el Artículo 4 de la Directiva de Eficiencia Energética.

Sin embargo, muestra una falta de compromiso claro y específico del estado español en cuanto a una apuesta por un escenario concreto, por lo tanto, no pone a disposición las medidas ni recursos necesarios para su consecución, ni interviene en el mercado.

Los instrumentos existentes (básicamente el Plan Estatal de Vivienda, la LRRRU, Fondo Nacional de Eficiencia Energética y PAREER, luego PAREER Crece, líneas ICO y Jessica...) son bienintencionados, pero finalmente resultan insuficientes para conseguir un avance significativo de la rehabilitación.

El diagnóstico se basa en datos estadísticos insuficientes y poco actualizados, por lo que deberá mejorarse en el futuro. Resulta difícil además conocer el resultado real de las intervenciones en las distintas CCAA porque no se estableció un sistema de indicadores.

Propuestas:

12. Diseñar un escenario de transformación concreto con objetivos cuantificables, que cumpla como mínimo los objetivos establecidos en el PNIEC en términos de ahorro energético y de emisiones.
13. Establecer un Marco de Seguimiento del Impacto de la Rehabilitación Energética, como herramienta que permita hacer el seguimiento con la medición de indicadores de calidad a largo plazo.
14. Dotar a la estrategia y sus planes derivados de los recursos necesarios para alcanzarlo.
15. Apostar por la mejora continua del diagnóstico del parque edificado tanto con el acceso a datos de calidad sobre las características físicas y su consumo, como con la mejora de los indicadores de diagnóstico.

JORNADA 1: FINANCIACIÓN Y MODELO DE NEGOCIO

Valor y financiación

Concepción dinámica

El enfoque financiero actual es estático, cuando en realidad lo que sucede es que unas cosas pueden tener capacidad de traer otras y así sucesivamente a lo largo de un tiempo más amplio. Un ejemplo de esto son las subvenciones muy divididas, diseñadas para distribuir entre muchos contribuyentes: al final no sirven de mucho porque no alcanzan un umbral de interés económico.

Otro ejemplo clásico pobremente considerado es el del retorno del dinero público. Esta concepción dinámica que busca la mejor circulación del dinero afecta a todos los puntos que vienen a continuación.

Rentabilidad y *payback*

A las intervenciones de rehabilitación energética de la edificación, a diferencia de prácticamente cualquier otra intervención en edificación, se les suele pedir que demuestren que se pagan a sí mismas en un plazo de tiempo determinado, y este cálculo, que se basa en unos precios de la energía que no son reales, se utiliza para desacreditar la intervención con el argumento final inapelable de que no es rentable.

Aunque han aparecido nuevas formas de financiación a largo plazo, el largo *payback* mediante los ahorros energéticos dificulta la inversión.

Las intervenciones de rehabilitación generan valores tangibles e intangibles que no siempre se traducen en la revalorización reconocida (tasación) del inmueble.

Propuestas:

16. Establecer mecanismos para la creación de valor asociada a la rehabilitación, y capitalización de beneficios y ahorros:
 - Cuantificación de los beneficios mediante la tasación del edificio rehabilitado, la mejora de la letra del CEE, la monitorización de consumos y ahorros, los impactos en la salud ciudadana...
 - Traducción de los materiales, consumos y ahorros en emisiones de CO2, alineado con el objetivo de descarbonización. Esto permitiría activar un nuevo flujo de ingresos asociados a la ecología y la eficiencia energética más allá de los beneficios monetarios.
 - Garantizar los retornos mediante ahorros energéticos en base al 'modelo tendencial' a lo largo del tiempo, a fin de que este modelo de negocio se consolide y difunda.

Ayudas públicas

El sector de la rehabilitación constituye una oportunidad para crear crecimiento y empleos. No obstante, para desarrollarse necesita en la etapa actual un importante apoyo y financiación pública.

Hay un gran número de líneas de ayuda y subvención a la rehabilitación, provenientes de los tres escalones de la administración, tanto ligados a energía e industria, como a urbanismo y

vivienda. A pesar de ello, las ayudas no parecen haber conseguido incentivar el crecimiento del sector, ni siquiera paliar las necesidades de vivienda y habitabilidad básicas.

Falta conexión entre los programas de ayuda con las líneas de trabajo de la Estrategia Nacional de Rehabilitación, en especial del Plan Estatal de Vivienda, ya que no hay ayudas para la rehabilitación orientadas hacia una rehabilitación integral y la mayor parte de las ayudas se basan en la tradicional subvención a fondo perdido.

La rehabilitación es un sector complejo tanto por los trámites administrativos asociados, con plazos poco adaptados al proceso de la rehabilitación, como por el mapa de actores y ayudas presentes en cada territorio y municipio.

Resultado de las experiencias consolidadas, parece que las líneas de subvención a fondo perdido enmascaran el problema, creando expectativas a un derecho y luego creando indefensión y decepción cuando este no se satisface. En este sentido, la interrupción de las líneas de subvención causa mucho daño y afecta gravemente a la confianza.

La Ley de Subvenciones se aplica a todo tipo y cuantía de subvenciones, lo cual no permite “procedimientos rápidos” para las ayudas a rehabilitación y supone una tributación que puede considerarse alta.

Las Comunidades de Propietarios aún no cuentan con personalidad jurídica que le facilite el acceso a financiación.

Propuestas:

17. Superar el modelo tradicional a fondo perdido, priorizando el acceso a la financiación. Asegurar, en cualquier caso, una dotación de subvenciones suficiente para los hogares en vulnerabilidad.
18. Ajustar los tiempos y formas de las ayudas públicas mediante la modificación de la Ley de Subvenciones. Crear “procedimientos rápidos” que se puedan aplicar a la rehabilitación, que normalmente requiere de financiación previa para acometer el proyecto.
19. Facilitar la financiación para las intervenciones por fases, apoyándose en figuras como el Pasaporte del Edificio, el ITE y el IEE.
20. Crear oficinas de proximidad que, más allá de asesorar, gestionen la financiación y ayudas disponibles para rehabilitación.
 - A escala local, entidades que agrupen las diferentes líneas de financiación y de subvenciones para que las empresas y ciudadanos puedan acceder directamente al crédito.
21. Distribuir las ayudas en función del nivel de rentas:
 - Asegurar, de cualquier forma, una financiación beneficiosa (al 0% durante 10 – 12 años) a los hogares en vulnerabilidad (por debajo del 1,5 IPREM), teniendo especial cuidado en las personas mayores de 70 años.
 - Agregar las ayudas y subvenciones para los hogares en vulnerabilidad a fin de que perciban un único pago, deduciendo de este las cuotas de financiación para la rehabilitación.

- Aumentar el umbral de renta para la concesión de ayudas, pero estratificando la cuantía, a fin de ser un incentivo para la rehabilitación.
- Financiar, en la medida de lo posible, a las Comunidades de Propietarios con grandes plazos (10 – 12 años).

22. Generar fórmulas fiscales para evitar el salto de categoría impositiva (especialmente en el IRPF) en hogares en vulnerabilidad. Este salto es debido al aumento patrimonial asociado a la rehabilitación integral y a las subvenciones. Algunas medidas pueden ser:

- Derivar las subvenciones hacia las empresas (que reduzcan el precio de la rehabilitación) y hacia el pago de impuestos y tasas asociadas a la rehabilitación, a fin de que no computen como aumento patrimonial.
- Crear una exención en el IRPF para las subvenciones para la rehabilitación, tomando como ejemplo la medida del Gobierno Navarro (Disposición adicional quincuagésima quinta del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).
- Fraccionar el aumento impositivo a lo largo de varios ejercicios fiscales.

Ayudas públicas para quién

Las líneas de ayuda a la rehabilitación se suelen dirigir con los mismos instrumentos a todos los ciudadanos sin considerar las diferentes situaciones sociales, sin embargo, se pueden identificar tres situaciones: el ciudadano que podría permitirse la rehabilitación, pero no está interesado, el que no puede permitirse la rehabilitación y el que necesita una pequeña ayuda para acometerla.

Se observa que no hay convocatoria de ayudas a usuarios con poco nivel de renta ni subvenciones a Comunidades de Vecinos sin liquidez.

Propuestas:

23. Distribuir los recursos públicos de forma socialmente eficiente, reconociendo que los entornos urbanos, comunidades y barrios necesitan apoyo en la gestión en forma de subvención y de financiación del pago aplazado de las obras para afrontar la necesaria rehabilitación de las viviendas que ocupan, y que debe hacerse en el marco de la satisfacción del derecho constitucional a la vivienda digna con apoyo público.
24. Considerar que aquellos entornos urbanos que no requieren de subvenciones para afrontar la rehabilitación también necesitan apoyo económico (mecanismos de financiación comerciales) para tomar la decisión de activar una rehabilitación ambiciosa, así como de una adecuada exigencia legal para ponerla en marcha.

Plan Estatal de Vivienda

El Plan Estatal de Vivienda constituye, junto con el PAREER Crece, el instrumento más potente puesto en marcha por el Gobierno. Las líneas de ayuda del Plan Estatal incluyen la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética, pero sus resultados carecen de indicadores suficientes para evaluar su alcance en eficiencia energética.

El Plan se elabora desde el Ministerio de Fomento, con la colaboración de las CCAA que son las encargadas de su ejecución porque tienen las competencias en materia de Vivienda. La negociación para la puesta en marcha del Plan de Vivienda de 2013-2016 fue considerada demasiado larga, reduciendo en algunos casos los plazos hasta hacer inviable la ejecución de este.

Fondo Nacional de Eficiencia Energética

El Fondo Nacional de Eficiencia Energética (FNEE), creado en aplicación de la Directiva Europea de Eficiencia Energética, ha dedicado recursos a la rehabilitación de edificios, a través de las líneas PAREER y PAREER Crece. Ambos programas, se han convertido en un referente en el sector de la rehabilitación, sobre todo el segundo, como demuestra el que agotara sus fondos rápidamente.

El PAREER Crece, aportó grandes novedades en las ayudas públicas a la rehabilitación, sobre todo la disposición de una parte de financiación con buenas condiciones, o su compatibilidad con otras ayudas, así como la facilidad de su tramitación y la claridad en expresar sus resultados en tiempo real a través de su página web. Sin embargo, parece no haberse cumplido todas las expectativas que estaban depositadas en él.

Propuestas:

25. El Fondo Nacional de Eficiencia Energética debería cumplir las funciones de:

- Fondo de Garantía que asegure la financiación a las Comunidades de Propietarios.
- Fondo Rotatorio de la Rehabilitación, que podría nutrirse, al menos parcialmente, de inversiones del BEI para asegurar la financiación de la rehabilitación a largo plazo.

26. Revisar, mejorar y volver a convocar el programa PAREER Crece, con mejoras que faciliten el éxito de sus objetivos:

- Suficiente dotación para activar el número de intervenciones necesarias.
- Con plazos adaptados al ritmo de las operaciones de rehabilitación y sin interrupciones en el tiempo para evitar el efecto pernicioso de parálisis del mercado, hasta que se abran nuevos periodos de ayuda, evitando así crear desconcierto y desconfianza.
- Asegurando intervenciones de rehabilitación profunda, aunque sea por fases
- Favoreciendo las intervenciones a gran escala
- Contemplando de manera específica y especial las situaciones de pobreza energética
- Con suficientes recursos humanos para gestionar las solicitudes en el menor plazo de tiempo.
- Con más indicadores, como número de viviendas, cuantificación de eficiencia energética, reducción de emisiones CO2... para poder hacer un correcto seguimiento.

Garantías y aseguramientos

Una de las causas más repetidas por las entidades financieras para no entrar en el mercado de la rehabilitación es la falta de garantías. El aseguramiento de las operaciones fallidas y de los problemas que puedan surgir en el proceso es el uso más eficaz del dinero público.

Propuestas:

27. Monitorizar y realizar el seguimiento de las ayudas concedidas a fin de establecer si se han cumplido los objetivos de la ERESEE y entender qué tipo de financiación e intervenciones son más efectivas:

- Realizar una base de datos de las intervenciones financiadas, cuantificando el ahorro energético, la reducción de emisiones de CO2 y las intervenciones de energías renovables.
- Cuantificar los efectos indirectos de la rehabilitación como los empleos, el retorno en forma de IVA, el balance de pagos de importaciones, las mejoras para la salud y el confort...

Fiscalidad nacional, reducción del déficit

La fiscalidad a nivel particular tiene un efecto muy potente, tanto en negativo como en positivo. Cuando reduce una carga, aunque las cantidades sean pequeñas, el efecto que se consigue es muy grande fundamentalmente porque atrae poderosamente la atención sobre la rehabilitación en el momento clave de pagar impuestos.

Las subvenciones para rehabilitación aumentan el patrimonio de los hogares vulnerables, suponiendo un aumento considerable del IRPF. Hay que buscar una fiscalidad positiva: no se puede penalizar al ciudadano que compró una vivienda no eficiente hace años. El IBI y el ICIO son los impuestos con los que más rápido se puede actuar al ser de ámbito local.

Los Estados Miembros de la Unión Europea no pueden justificar las inversiones en rehabilitación en su reducción de déficit, y esto complica extraordinariamente el apoyo público a este tipo de intervenciones

Propuestas:

28. Tipificar incentivos fiscales para la rehabilitación, generando canales para el retorno monetario asegurando la fiscalidad neutra. De cualquier forma, plantear la fiscalidad como un 'premio' a la rehabilitación y no como una penalización al ciudadano:

- Exenciones en tasas de procesos administrativos: licencias de obra, visado de proyectos...
- Utilizar el Impuesto Transmisión Patrimonial (ITP) como principal activador de la demanda de rehabilitación. Asociar su tipo impositivo a la letra de la calificación energética, y crear deducciones si el nuevo propietario se compromete a rehabilitar el inmueble en función del salto de letra de la calificación, buscando fórmulas específicas para las viviendas en edificios multipropiedad.
- Deducciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en viviendas rehabilitadas, siguiendo el ejemplo de las exenciones

por “aprovechamiento solar” que ya existen en muchos municipios.

- Permitir la deducción por inversión en rehabilitación energética de vivienda habitual en el IRPF. Esta deducción podría modularse en función del resultado obtenido medido por su certificación energética.
- Exenciones en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para obras de reforma integral. El montante se puede recuperar a través del IBI debido al aumento de valor patrimonial.
- Definición clara del tipo reducido del Impuesto de Valor Añadido (IVA) para la rehabilitación, incluyendo todas las partidas.

Retornos a la administración pública

El apoyo a la rehabilitación con dinero público tiene un retorno (sobre todo fiscal) de unos pocos años, y sin embargo no parece una línea prioritaria de inversión por parte de las administraciones.

En algunos casos aparece el problema de que la administración que facilita el dinero público no es la que percibe el retorno, y esto desincentiva a las administraciones. Las administraciones que rehabilitan no recuperan la inversión, ya que los ahorros no quedan reflejados en el presupuesto, sino que lo recupera indirectamente la tesorería general.

El seguimiento de las ayudas se considera primordial, junto al ahorro monetario y de CO2.

Financiación privada

La financiación privada para la rehabilitación en estos momentos se muestra muy escasa. Está disponible a través de algunas entidades financieras (Sabadell, Ibercaja) y de las ESEs, que operan sobre todo en el sector terciario.

El argumento de capitalización de ahorros energéticos no parece convencer a la banca privada (como reductor del riesgo), que lo encuentra complejo de comprender y asegurar. Además, el ahorro energético, no siempre se traduce en un ahorro económico.

Debido a la escasa experiencia previa, una de las principales barreras que frena la financiación privada de las intervenciones de rehabilitación es la inexistencia de un modo tipificado y ampliamente aceptado de evaluación del riesgo.

Hay bolsas de dinero listas para invertir, que no quieren conocer los detalles técnicos, sólo los financieros.

Apenas existen modelos de financiación alternativos, como podría ser que el promotor de la rehabilitación adquiriese la propiedad del edificio.

La falta de entidad jurídica de las Comunidades de Propietarios hace muy difícil que accedan al crédito.

Los bancos financian la rehabilitación a través de créditos al consumo, que tienen un interés muy alto (6%). La normativa obliga a los bancos a reservar mucho capital para estos créditos por lo que no es un producto atractivo para financiar.

Propuestas:

29. Incentivar y estimular la financiación privada desde la acción pública, aportando seguridad y confianza a las entidades privadas:
- Incentivar la innovación y generación de nuevos 'Instrumentos Financieros Combinados' (público-privados), que faciliten la financiación de la rehabilitación.
 - Avalar a las Comunidades de Propietarios frente a impagos, a cuenta del Fondo Nacional de Eficiencia Energética.
 - Incentivar las líneas de crédito del ICO, tanto para empresas financieras como para proyectos concretos.
 - Asegurar la deuda de las propias aseguradoras para los préstamos de rehabilitación junto a aseguradoras privadas, en un modelo de 'co-seguro'.
30. Revisar la normativa bancaria derivada de los acuerdos de Basilea III (*RD 84/2015 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito* y los reglamentos del Banco de España emanados de ella) a fin de que los créditos a la rehabilitación exigiesen menor capital a las entidades financieras, repercutiendo en productos más atractivos, con plazos más dilatados y menores tipos de interés (actualmente los créditos para rehabilitación son créditos al consumo, al 6%).
31. Fomentar el diseño de productos de financiación para rehabilitaciones integrales, con tipos de interés similares a los hipotecarios (1% - 2%), con referencia al Euríbor y sus próximas modificaciones.

Fondos europeos

Los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos, tienen como objetivo contribuir de manera significativa a la reducción del consumo de energía en los edificios y en las empresas. Sin embargo, se conocen poco, son difíciles de gestionar y no se accede a ellos en la medida en que sería conveniente. La dificultad para acceder a la financiación europea requiere de agentes intermedios.

Los FEDER no son suficientes para sufragar toda la rehabilitación. Las líneas que parecen primordiales son incentivar la financiación privada, ayudar a los hogares vulnerables y la capacitación y comunicación del sector.

El enfoque regional de los FEDER encaja peor en la rehabilitación que un enfoque metropolitano. Hay que formar a los municipios sobre el acceso a los FEDER.

El Banco Europeo de Inversiones solo financia grandes proyectos, por lo que hace falta agregar muchos proyectos para acceder a sus créditos.

Hay una sensación generalizada de que falta comunicación por parte de la Administración sobre el destino de los fondos europeos.

El acceso a la financiación del BEI es compleja o inviable por la gran inversión que requiere.

Propuestas:

32. A escala estatal, crear un banco público que permita agregar la demanda de la rehabilitación y acceder a la financiación del Banco Europeo de Inversiones (BEI).

33. Destinar partidas de los Fondos FEDER para impulsar mecanismos de financiación público-privada y redes de apoyo para la rehabilitación, por ejemplo, creando oficinas de rehabilitación regionales o supramunicipales.
34. Examinar la viabilidad del diseño de líneas de financiación FEDER destinados a proyectos de rehabilitación a escala metropolitana.

Modelo de negocio y oferta empresarial

Producto

El producto de la rehabilitación es complejo, y no se ha conseguido presentar en el mercado con claridad, con el resultado de que la demanda no es capaz de identificarlo y “desearlo”.

La rehabilitación tiene planteamientos muy diferentes y requiere un producto más personalizado.

Existen modelos de negocio integral (rehabilitación y financiación), pero aún están poco difundidos y las empresas no están suficientemente cualificadas.

El sector actual siente que no es capaz de absorber la demanda que nos hemos marcado (300.000 viviendas). Es necesario tipificar soluciones para replicarlas a gran escala.

Innovación

El nivel de innovación, en un sector castigado por la crisis y que proviene del modelo de la nueva construcción, se muestra relativamente pobre, tanto en soluciones, como en modelos de gestión y financiación.

Existen experiencias piloto de éxito, pero no se ha conseguido escalarlas para generalizar las intervenciones.

El papel de las ESEs

Las ESEs dentro de la rehabilitación, incorporan una oferta clara de producto, unido a su financiación. Sin embargo, hasta ahora solo participan en operaciones rentables a muy corto plazo, como el cambio de calderas o combustible, ligadas sobre todo al sector terciario.

Escala

Las intervenciones de mayor escala, aunque más complejas, parecen conseguir mejores resultados económicos y de gestión. Las intervenciones a mayor escala suelen incorporar mejoras en el espacio urbano y ayudan a una regeneración más efectiva de los barrios.

Propuestas:

35. Agrupar, integrar y empoderar las comunidades locales, cooperativas y asociaciones de la mano de las Administraciones Locales para tratar de ir más allá del ‘casa a casa’: hay que desarrollar proyectos de escala por manzanas y barrios.

Mercado de vivienda nueva

Uno de los mayores problemas para la rehabilitación es que el mercado de vivienda nueva se revitalice, y compita con la rehabilitación.

Garantías, seguridad y generación de confianza

Hay una gran desconfianza de los usuarios hacia las empresas. No perciben la rehabilitación como algo seguro. Las malas experiencias se transmiten a mayor velocidad que las positivas, y recuperar la confianza se convierte en una tarea ardua.

Los usuarios no tienen una manera clara de saber qué soluciones son las óptimas para sus necesidades, y si las empresas ofertantes tienen la suficiente cualificación.

Existe intrusismo profesional en un mercado aún inmaduro.

Las modificaciones durante el proceso, muy normales en obras de rehabilitación, suelen dificultar las actuaciones, son fuente de conflictos e incrementan desproporcionadamente el coste final. Además, generan desconfianza.

Propuestas:

36. Ofrecer al ciudadano productos completos, aunando financiación, rehabilitación integral y gestión de procesos administrativos, a fin de simplificar la oferta y ser más atractivos.
37. Estandarizar y ofrecer herramientas para el análisis previo de proyectos, como mapas de actores, cronogramas de las etapas de la rehabilitación y diagramas de Gantt, a fin de facilitar el proceso y dotar al ciudadano de información para comprender la propuesta.
38. Fidelizar clientes a través de planes de rehabilitación a medio y largo plazo, pudiendo estar asociados a la figura del “Técnico de Cabecera” y/o el Pasaporte de la Rehabilitación.

JORNADA 2: GESTIÓN Y AYUNTAMIENTOS

Procesos administrativos y de concesión de ayudas

Adaptabilidad y flexibilidad

Las intervenciones escalonadas son beneficiosas porque permiten controlar el gasto, pero se corre el riesgo de que se acometan primero las intervenciones de mayor rentabilidad energética, abandonándose las de reducción de la demanda, de amortización más larga.

Propuestas:

39. Facilitar las actuaciones por fases y asegurar que se hacen en el orden más adecuado en cuanto a las necesidades de los habitantes, su capacidad financiera. Todo ello asegurando la transformación óptima del edificio, si es posible alcanzando las características de un edificio de consumo de energía casi nulo.
 - Asegurar la corrección de las diferentes patologías que pueden surgir cuando se acomete cada fase o se realizan acciones aisladas.
 - Fraccionar la financiación a lo largo de todo el proceso, estableciendo una rehabilitación por fases a largo plazo. con periodos de cadencia inicial cuando no se han recibido las ayudas.
 - Condicionar la financiación de las fases posteriores a la realización de las anteriores.
 - Para todo lo anterior, sería muy adecuado el uso de un documento claro, que se construya sobre la base de los ya existentes ITE e IEE y que accesible al ciudadano, y que defina las etapas a recorrer en todo el proceso, en línea con lo recomendado en la Directiva 2018/844 sobre Pasaporte de la Rehabilitación.
40. Aprovechar los momentos clave *trigger points* (obras de mantenimiento derivadas de una ITE desfavorable, reformas por transmisión de la propiedad, etc) para activar la rehabilitación
 - Asociar medidas correctoras obligatorias de rehabilitación energética a las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) desfavorables, de la misma forma que se establecen para accesibilidad. Estas medidas deben considerar el coste monetario de la rehabilitación, primando las micromejoras y estableciendo mecanismos de acceso a la financiación para las intervenciones de mayor calado.
 - Establecer unos mínimos de habitabilidad, asociados a la eficiencia energética, requeridos para la transmisión de bienes (venta de inmuebles) y para el alquiler. Estos mínimos se pueden establecer en base a la letra de la Certificación Energética de Edificios (CEE). Esta medida debería empezar a aplicarse en el parque de vivienda pública en alquiler.

Acceso a las ayudas

Dado que habitualmente se necesita ayuda económica, el proceso administrativo de la rehabilitación es más complejo que el de la edificación nueva. Hay un excesivo peso del proceso administrativo que en muchas ocasiones actúa de manera disuasoria.

Las solicitudes de subvención tienen un proceso que no encaja en los procesos de toma de decisiones de las Comunidades de Propietarios. Los plazos para su obtención son excesivamente largos, llegando incluso a los dos años. Resulta muy negativo no tener la certeza de la obtención de la subvención, incluso aunque toda la documentación presentada sea correcta.

Cada proceso de financiación pública tiene un modelo propio de tramitación y liquidación lo que dificulta su replicación. Falta un modelo unitario para todo el territorio nacional, que clarifique el acceso a la financiación y facilite los procesos administrativos.

Propuestas:

41. Agregar la demanda de la rehabilitación para generar proyectos integrales a gran escala, que permita acceder otros tipos de financiación y mejorar su viabilidad:

- Definir 'ámbitos de rehabilitación integral', con ARRUs u otras herramientas, que permitan coordinar a todas las Comunidades de Propietarios
- Ampliar el alcance de la intervención integrando accesibilidad, rehabilitación energética, habitabilidad y espacio público.

Gestión y licencias

Las figuras de gestión de la rehabilitación son insuficientes actualmente. Se hace necesario el liderazgo público desde las administraciones locales.

Los plazos de concesión de licencias de obra municipales son excesivamente largos y alejados de los tiempos de toma de decisión de las Comunidades de Vecinos y propietarios.

Determinadas figuras como las cooperativas de viviendas facilitan la profesionalización de la gestión, resolviendo adicionalmente otros problemas de tipo jurídico y financiero, aunque su impacto es mínimo en la actualidad.

Las oficinas de proximidad se señalan como un elemento catalizador muy importante. Sin embargo, los responsables políticos no siempre son conscientes de su importancia por lo que corren el riesgo de no mantenerse en el tiempo, generando falta de confianza por parte de los ciudadanos.

Las oficinas necesitan un enfoque más allá de lo técnico: deben activar la demanda latente (marketing) y contar con agentes sociales a fin de generar confianza. Los ejemplos más exitosos muestran que el anclaje al territorio es muy importante al tener un conocimiento claro del sistema de actores local y de los condicionantes del entorno (urbano, rural...).

Propuestas:

42. Generar entornos de confianza y acceso a la información para el ciudadano donde se faciliten los procesos administrativos. Estos entornos, físicos y virtuales (plataforma web, 'ventanilla única', 'one stop

shop, 'ventanilla de mil caras', 'oficina de rehabilitación'...), deben responder a las siguientes necesidades:

- Dar asesoría técnica inicial.
- Dar acceso a un listado de agentes certificados de la rehabilitación, a fin de que cualquiera pueda encontrar profesionales cercanos.
- Redirigir a la empresa o ciudadano hacia las fuentes de financiación disponibles.
- Promocionar y publicitar los modelos de negocio que están en el mercado.
- Estas oficinas deben contar con personal capacitado en gestión, financiación y aspectos técnicos relacionados con las intervenciones

43. Agilizar la concesión de licencias de obras para rehabilitación, priorizándolos frente a los proyectos de obra nueva.

Informe de evaluación y Certificado Energético

Pese a que se ha avanzado con instrumentos como el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) y el Certificado de Eficiencia Energética (CEE), su implantación no parece haber conseguido todos los objetivos que tenía. Por una parte, no se ha implantado en todo el territorio y por otra no cumplen con la calidad y el rigor necesario, habiéndose devaluado en el proceso.

Existe la sensación de que el CEE no es un documento claro que el usuario sea capaz de interpretar y utilizar, y por lo tanto no le asocia el valor que tiene. Esto ha dado lugar a su devaluación en precio y calidad. Además, no recoge el consumo total del edificio al no considerar usos consumos como iluminación, electrodomésticos, transporte vertical, generación eléctrica, etc. Reflejar la realidad del edificio puede hacerlo más comprensible al ciudadano.

Propuestas:

44. Revalorizar el CEE como herramienta útil de decisión para el ciudadano y que demande Certificaciones de calidad:

- Facilitar la lectura del CEE, dividiéndolo en un documento principal para el ciudadano y en anexos técnicos para los profesionales.
- Incluir información comprensible por el ciudadano, en términos de coste y confort, y medidas de mejora y micromejoras. Se debe incluir los objetivos y beneficios esperados de estas mejoras, y priorizarlas por impacto y coste.
- Mejorar la visibilidad de certificados, facilitando su acceso previamente a las transacciones de bienes (compra y alquiler) y en medios telemáticos (mapas interactivos y buscador de CEEs, como el del Institut Català d'Energia).
- Vigilar y asegurar la calidad técnica desde la administración responsable de su tramitación

El papel de los ayuntamientos

Administración como garante

Dentro de la falta de confianza generalizada desde el ciudadano, las administraciones, especialmente las más próximas, se consideran ámbitos de confianza.

Recursos municipales

Los departamentos de rehabilitación municipales adolecen de falta de personal, en número y en cualificación. Muchos municipios ni siquiera cuentan con personal técnico ni responsables dedicados a la rehabilitación.

Los municipios deberán acometer la rehabilitación del 3% anual de su superficie construida, según establece el PNIEC, alineados con la función ejemplarizante que la Directiva de Eficiencia Energética en Edificios (EPBD) exige a la Administración Pública.

Colaboración interadministrativa

La coordinación entre municipios y CCAA se considera necesaria, al tener estas las competencias de vivienda. Sin embargo, esta coordinación no siempre se da, especialmente en los municipios pequeños.

La diversidad de los municipios hace que algunas ciudades lleven la delantera en la rehabilitación. Actualmente no existen canales de información y debate para que esta experiencia sea compartida con otros municipios.

Propuestas:

45. Asegurar la coordinación interadministrativa mediante la redacción de Estrategias Municipales de Rehabilitación alineadas con las Estrategias Autonómicas y la Nacional.
 - Asegurar el apoyo logístico de las Comunidades Autónomas a los municipios menos preparados, mediante la redacción de protocolos o guías que marquen pautas hacia la rehabilitación urbana.
 - Alinear las Estrategias con políticas transversales, como la lucha contra la despoblación, políticas de empleo, lucha contra la pobreza, etc.

Ámbitos de actuación

La tipificación de soluciones es necesaria para replicar las experiencias de forma masiva, pero estas dependen de las tipologías, de la zona climática y del contexto urbano o rural. Los municipios son la administración que mejor conoce el contexto particular de cada ámbito de actuación y tienen un papel principal en la tipificación y caracterización de cada intervención.

Propuestas:

46. Establecer modelos de actuación para diferentes contextos: según zona climática, entorno rural o urbano, tipología, contexto social, etc.

Herramientas municipales

Las Áreas Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs) aparecen como herramientas útiles con un gran potencial, pero en ciertos casos se quedan cortas en el tiempo.

Existe la sensación generalizada de que las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) no han servido para catalizar actuaciones de rehabilitación, ya que tenían muchos y diversos objetivos y la rehabilitación exige grandes niveles de financiación. En este sentido el techo de gasto actual ha tenido mucho que ver.

Los gobiernos municipales no se sienten cómodos realizando Planes Estratégicos de Rehabilitación a largo plazo, debido al vaivén político.

Los municipios no han desarrollado reglamentos dirigidos hacia el empoderamiento energético, que faciliten la organización de redes energéticas de distrito y conexión a redes existentes.

Propuestas:

47. Activar la iniciativa municipal, a fin de que los Ayuntamientos lideren los proyectos de rehabilitación al ser la administración más cercana al ciudadano. Para ello, los municipios deben contar con los recursos e incentivos necesarios:

- Aumentar / suprimir el techo de gasto municipal, a fin de desbloquear los 40.000 millones de euros que pueden dedicarse a la rehabilitación.
- Establecer líneas de financiación en base al número de viviendas a rehabilitar en cada municipio.

48. Aprovechar el potencial de las ARRUs como la herramienta más adecuada para catalizar la rehabilitación. Para ello se propone:

- Crear entidades gestoras de las ARRUs que sean el principal representante de la Administración en su área y sean capaces de coordinar los Departamentos, Consejerías y Ministerios de los distintos ámbitos implicados (edificación, seguridad social, sanidad, energía, financiación...). Se pretende reducir las repeticiones de competencias y fomentar la confianza interadministrativa.
- Coordinar las ARRUs con otras herramientas sectoriales del urbanismo, como los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIs) o los Planes Especiales Temáticos (PET) de accesibilidad y movilidad, infraestructuras, saneamiento, etc.

49. Generar un distintivo para acreditar a los Ayuntamientos que están comprometidos con la ERESEE para transformar todos los edificios de su municipio en sostenibles. Los municipios deberían:

- Tener un plan de rehabilitación de sus propios edificios
- Implementar una Inspección Técnica de Edificios (ITE) acorde con la ERESEE y el PNIEC.
- Adoptar una situación fiscal (IBI) que incentive la rehabilitación, intentando no perjudicar los ingresos, mediante una fiscalidad neutral.
- Facilitar y agilizar la tramitación de licencias y permisos para la rehabilitación.

- Definir programas de rehabilitación a escala de barrio y publicitarla para que los ciudadanos sepan dónde acudir y dónde se ubica su edificio en los programas.

JORNADA 3: EL VECTOR ENERGÉTICO DE LA EDIFICACIÓN

El vector energético

El edificio como empoderador energético

El ciudadano no parece tener un entendimiento claro del potencial que tienen los edificios para empoderarle energéticamente gracias a la rehabilitación. Mientras que en las intervenciones de autoconsumo es fácilmente comprensible (aparece una producción de energía), en la rehabilitación energética no es tan evidente. Esto ha producido un viraje de interés hacia el autoconsumo sin una reducción de demanda.

Las Comunidades Energéticas son una eficaz forma de cooperativismo y empoderamiento.

La monitorización de costes es una oportunidad para empoderar al usuario al ser consciente de su consumo. Esta monitorización se debería traducir en cifras monetarias y en cambios de hábitos por parte de los usuarios.

Redes de Distrito

Ante la falta de espacio en algunos edificios para producir energía, las redes de distrito – de calor o frío – son una oportunidad.

Las redes de distrito permiten una mayor optimización de la energía al poder hibridar tecnologías. Deben optimizar energías, incorporando el calor residual, la geotérmica, la solar térmica...

Las redes de distrito presentan la potencialidad de sustituir las instalaciones de GLC, Gas Natural, propano o butano que son contaminantes.

Propuestas:

50. Facilitar la implementación y consolidación de Redes de Distrito, eléctricas y térmicas:

- Monitorizar y difundir Redes de Distrito existentes a fin de que se replique el modelo, así como realizar experiencias piloto demostrativas.
- Comenzar creando Redes de Distrito piloto en barrios con pobreza energética, a fin de atajarla y atraer la inversión pública y privada.
- Asegurar la agregación de usuarios a las redes existentes y en implementación a fin de que cuenten con una masa crítica de usuarios. Plantear la obligación de conexión a dichas redes para las viviendas dentro de su ámbito de distribución.
- Exigir la instalación de Redes de Distrito en nuevos desarrollos.
- Ayudar a cumplir con el compromiso europeo de generar 100 Distritos de Energía Positiva para 2025, estableciendo planes energéticos de barrio que incluyan Redes de Distrito y autoconsumo energético.

Generación y autoconsumo

Tras años de dificultad legislativa, se han roto las barreras que han frenado el desarrollo del autoconsumo fotovoltaico. Aunque parece haber interés por parte de la ciudadanía, aún es pronto para notar los efectos de las medidas. Ante el auge del autoconsumo, existe el riesgo de que la rehabilitación energética quede en un segundo plano.

El RD de Autoconsumo no contempla el reparto con coeficientes dinámicos, y por tanto no se refleja la producción y consumo real de cada individuo. Además, limita la distancia de producción y consumo a 500m, considerándose insuficiente en algunos contextos, como en polígonos industriales.

El autoconsumo es rentable en sí mismo. En el sector terciario se requiere de un menor plazo de amortización que en vivienda por el régimen de utilización.

En viviendas multifamiliares es muy difícil gestionar la toma de decisiones en torno al autoconsumo colectivo.

El sector energético es complejo y supone familiarizar al usuario con conceptos técnicos. Sin embargo, es necesario transmitir información de calidad a fin de ser lo más eficientes posibles. Se cree que la mala comunicación ha generado desconfianza hacia algunas tecnologías (solar térmica), se le achacan problemas que tienen más que ver con su mantenimiento y no con la propia tecnología.

A la inversión energética, como a la de rehabilitación, siempre se le pide un retorno monetario. Es necesario generar otros tipos de valores y retornos y comunicarlos.

Propuestas:

51. Asociar el autoconsumo con la rehabilitación energética desde las campañas de comunicación, a fin de superar el decalaje que existe entre los dos tipos de intervención. La monitorización de consumos aparece como un elemento clave en la concienciación de la reducción de la demanda y empoderamiento ciudadano.
52. Fomentar la constitución de Comunidades Energéticas como herramienta para el desarrollo de proyectos de empoderamiento ciudadano y energético:
 - Creación de un marco normativo y económico que facilite e impulse la creación de Comunidades Energéticas y Mercados Locales de Energía, eliminando las barreras que el RD de Autoconsumo puede generar.
 - Promover modelos de 'Comunidades de Servicios' amplias, que presten servicios energéticos (rehabilitación de fachadas, renovación de redes de calor, instalación de Redes Distritales...) y otros servicios (jardinería, seguridad...).
53. Fomentar los sistemas híbridos que aúnen autogeneración eléctrica con producción térmica como solución puntual a la 'competencia por el espacio' en cubierta.

Consumo y combustibles

La electrificación es percibida como la vía clara de entrada de renovables y por tanto de descarbonización del consumo en los edificios. Sin embargo, aún no hay consenso sobre

cuándo y en qué medida se debe eliminar el uso de los combustibles fósiles en los edificios, pues algunos se consideran útiles para la transición energética (GLC, Gas natural). En cualquier caso, la eliminación de los combustibles más contaminantes (carbón, gasoil, etc.) es urgente.

A medio plazo pueden aparecer nuevas tecnologías que vayan más allá de la electrificación.

Cada vez más la refrigeración y la generación de ACS suponen mayores consumos.

Propuestas:

54. Ampliar los estudios sobre el impacto de los combustibles de transición, como el Gas Natural, a fin de diseñar una transición energética lo más justa y eficiente posible según su zona climática.

Pobreza energética

Concepto

La pobreza energética, ya es un concepto reconocido oficialmente en España, resultado de la interacción de tres variables: los elevados precios de la energía, bajos ingresos de los hogares y mala calidad energética de las viviendas.

Aunque existe un diagnóstico general sobre la pobreza energética en España y otros estudios relacionados, no hay suficientes datos detallados con los que hacer diagnósticos específicos a escala local que permitan acometer intervenciones para paliarla. Hace falta modelos de análisis, tipificar y priorizar las situaciones de pobreza energética.

Se sigue necesitando concienciar a la Administración y a la población de su importancia. Incluso a las propias personas que la sufren pues no siempre son capaces de identificarla, especialmente a la población mayor.

Propuestas:

55. Ampliar el conocimiento sobre la pobreza energética generando métodos para identificarla y localizarla.
 - Creación de organismos públicos (autonómicos y metropolitanos) contra la pobreza energética, dedicados su diagnóstico y a su erradicación a través de políticas y medidas transversales.
 - Potenciar la investigación y la generación de conocimiento sobre la pobreza energética, generando datos que sean de fácil acceso: mapas e información georreferenciada, monitorización de consumos y buenos hábitos.
 - Afinar más los perfiles de consumo legales en base a los hábitos de consumo de los hogares en pobreza energética tipificando las diferentes situaciones y escenarios (uso permanente, uso esporádico, más o menos eficiente...).

Políticas, planes y Administración

Se ha publicado la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética, que realiza un análisis acertado y ofrece medidas concretas. Estas medidas requerirán de presupuestos adecuados que aún no se han asignados.

La Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética adolece de falta de transversalidad, no incluyendo en su desarrollo y medidas a otras áreas competenciales como Hacienda, Industria, Fomento y Servicios Sociales.

En particular, la ERESEE 2017 no contempla políticas concretas que acometan el problema de la pobreza energética.

Propuestas:

56. Incluir medidas específicas dentro de la ERESEE para combatir la pobreza energética, especialmente en cuanto a dotación de subvenciones y otro tipo de ayudas.
57. Desarrollar planes municipales, además de planes sectoriales, de empleo y formación coordinando los diferentes ministerios implicados.
58. Exigir el retorno de las ayudas públicas no devueltas por parte del sector eléctrico (ayudas destinadas a inversiones mal planteadas y que no han generado beneficios, como las centrales de cogeneración) en forma de KWh gratuitos para los hogares en pobreza energética.

Medidas

En la actualidad existen medidas relativas a la pobreza energética, impulsadas desde distintos ámbitos de la administración, como las ayudas para impedir el corte del suministro o el bono social, pero éstas solamente resuelven el problema de forma inmediata y no el de fondo.

Sigue habiendo un gran problema de acceso a las ayudas por parte de las familias en exclusión social, principalmente porque no llegan.

Las medidas más efectivas a largo plazo son las que mejoran la eficiencia energética de las viviendas, en concreto las encaminadas a reducir su demanda.

Como la rehabilitación en situaciones de pobreza energética habitualmente no entraña un ahorro energético directo, no responde a un esquema de amortización en base a ahorro, requiriendo otro enfoque. La mejora de condiciones que la rehabilitación tiene sobre la salud y la accesibilidad generalmente no se considera en la evaluación económica de una intervención.

Propuestas:

59. Estructurar un protocolo de rehabilitación ante la pobreza energética que debe aprovechar todas las posibilidades que abre la rehabilitación:
 - Promover como primeras medidas las micromejoras (rehabilitación exprés) y la educación para mejorar los hábitos.
 - Financiar las intervenciones urgentes a través de créditos bancarios de bajo interés y a muy largo plazo (1-2% a 10 años) o mediante créditos hipotecarios con 'principal en carencia indefinida' (el banco es propietario de la plusvalía derivada de la mejora de la rehabilitación, plusvalía que recibe al ejecutarse la transmisión del bien, como en una herencia o venta).
 - Incluir un plan de acciones a medio y largo plazo, que se ejecute por fases. Esto debe facilitar el acceso a la financiación y asegurar que ese hogar no concurra en pobreza energética de nuevo.

- Priorizar las intervenciones en las viviendas en situación de pobreza energética con calificación energética F.
- Incentivar, e incluso obligar, a la rehabilitación energética de todo el edificio si un vecino concurre en situación de pobreza energética, similar a la obligatoriedad a las mejoras en accesibilidad para personas con movilidad reducida o mayores.

60. Permitir que los excedentes de las redes de autoconsumo se destinen directamente a los hogares en pobreza energética:

- Establecer un régimen de pago especial para estos hogares cuando formen parte de una Comunidad Energética o Red de Distrito. La existencia de hogares en pobreza energética puede ser un catalizador para la instalación de nuevas Redes de Distrito.
- Capacitar a las Agencias de Energía autonómicas o/y a los organismos competentes en pobreza energética para que puedan monitorizar y gestionar el excedente energético del autoconsumo hacia los hogares en pobreza energética.
- Incluir en los pliegos de condiciones de las ayudas a autoconsumo y creación de Comunidades Energéticas cláusulas para que los excedentes se destinen a hogares en pobreza energética.

61. Modificar el Real Decreto de Autoconsumo para que los excedentes vertidos a la red eléctrica no los compre y venda la Empresa Comercializadora, sino que se destinen gratuitamente a los hogares en pobreza energética. Requeriría la implicación y gestión de la Empresa Distribuidora.

Mobilización de los actores implicados

Las personas en situación de pobreza energética se encuentran en una situación en que la toma de decisiones es muy difícil, y para ello necesitan ayuda.

Falta una correcta movilización de los hogares en pobreza energética, para lo que hace falta más información, planificación y difusión, implicando a las Comunidades de Vecinos y generando confianza.

Existe consenso de todos los actores por no cortar el suministro a las familias en pobreza energética.

Propuestas:

62. Formar y concienciar a todos los actores implicados en la pobreza energética.

- Comunicar a la ciudadanía las características de la pobreza energética a fin de que los propios afectados sean conscientes de la situación en la que están, especialmente a las personas mayores.
- Dotar a los hogares en pobreza energética de herramientas y conocimientos básicos para atenuar sus efectos: cambio de burletes, bajar la temperatura de consigna de la caldera, mejor

control del soleamiento, reducción de las infiltraciones, utilización de textiles y materiales con inercia térmica...

- Formación a los técnicos, políticos y agentes sociales de las áreas involucradas con la pobreza energética: salud, servicios sociales, empleo, edificación, energía...
- Presentar al sector privado la pobreza energética como una oportunidad para catalizar la rehabilitación y sus ayudas, no solo de los hogares vulnerables, si no de las Comunidades de Propietarios y barrios de los que forman parte.

JORNADA 4: COMUNICACIÓN, CAPACITACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN

Capacitación y profesionalización

Formación y educación

Los conocimientos de la rehabilitación energética de la edificación existen, pero parecen estar inconexos, tanto por la dispersión entre los distintos ámbitos de trabajo profesional (administración, proyectos, obra...) como internamente en los propios ámbitos, con la aparición de nuevos espacios de conocimiento necesario y la necesidad de coordinación entre ellos.

Los conocimientos necesarios para la rehabilitación integral de edificios, y en un marco más amplio sobre sostenibilidad en la edificación, no forman parte transversal de los programas de grado.

Propuestas:

63. Planes de estudio y formación académica

- Diseñar planes de estudios para Formación Profesional (FP) con alto valor añadido, incluyendo las nuevas tecnologías y la digitalización y resultando en un Título Oficial con Acreditaciones reconocidas.
- Introducir en el currículo de los estudios superiores competentes en la materia contenidos relacionados con la rehabilitación.
- Fomentar en los grados y másteres afines Proyectos Finales con temática de rehabilitación.
- Incentivar la movilidad educativa para formar en la transversalidad del sector de la rehabilitación, tanto en FP (campos de trabajo prácticos) como en educación superior (trabajos finales y optativas en disciplinas afines).

Cualificación legal

La indefinición de la figura del “técnico competente” se considera un problema. No existe una titulación específica del profesional de la rehabilitación.

Existe la necesidad de pasar de la figura del “técnico competente” a “equipos multidisciplinares” que aborden un tema tan complejo, con multitud de variables.

Propuestas:

64. Establecer un sistema oficial de certificaciones de competencias para trabajadores y empresas constructoras.

- Asegurar una obtención sencilla de las certificaciones, a través de competencias básicas asociadas a cada uno de los oficios de obra.
- Establecer periodos de validez de las certificaciones, requiriendo su renovación hacia un modelo de formación continua.

- Crear carnés profesionales asociados que reflejen las certificaciones obtenidas por el trabajador.

65. Fomento y compensación laboral para los trabajadores que se certifiquen:

- Establecer en los pliegos de condiciones de las obras públicas la necesidad de que las empresas y trabajadores estén certificados.
- Establecer mínimos para las empresas de trabajadores certificados en plantilla.
- Dar visibilidad a los trabajadores y empresas certificados a través de un registro de empresas acreditadas para la rehabilitación, sin entrar en conflicto con la “Ley Ómnibus”
- Añadir en los convenios colectivos una prima en el salario por cada certificación obtenida al año.

Empresas

Se siente que falta concienciación en las empresas de que la formación de sus plantillas es una fuente de valor añadido que retorna como beneficios.

Los fabricantes de materiales tienen un papel clave en cuanto son los que pueden formar en la utilización de sus productos.

Propuestas:

- 66.** Apoyar la formación de PYMES clásicas para permitir su conversión hacia los temas de rehabilitación energética e integral.

Trabajadores

La obra de rehabilitación requiere un conocimiento específico por parte de los oficios y existe una importante carencia de mano de obra cualificada específicamente para la rehabilitación.

La LOE recoge la necesidad de la formación y acreditación de los trabajadores de la construcción, siendo el responsable el constructor. Sin embargo, aún no se ha implementado este punto. La falta de incentivos y exigencias hace que el trabajador no esté interesado en acreditar su cualificación.

Parece difícil hacer llegar la formación a los lugares de trabajo, sobre todo por ser un trabajo itinerante e *in situ*.

El sector no resulta atractivo para nuevas generaciones de trabajadores.

Propuestas:

- 67.** Potenciar la profesionalización de los trabajadores a través de la formación continua:
- Establecer becas de formación para autónomos.
 - Ayudar fiscalmente a las empresas que formen a sus trabajadores.

- Establecer servicios de asesoría y de tutores de empresa que puedan llevar la formación al centro de trabajo, que en el caso de la rehabilitación es itinerante.
- Asegurar la formación transversal en nuevas tecnologías y digitalización.
- Utilizar medios digitales como los cursos MOOC para facilitar el acceso a la formación a una gran masa de profesionales. Aprovechar las plataformas de formación ya existentes como “Fórmate.es” del Servicio Público de Empleo Estatal

68. Implementar el Seguro Trienal recogido en el punto 1.a. del Artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), asegurando la calidad de la habitabilidad y la eficiencia energética.

- Hacer personalmente responsables a los promotores o constructores de la calidad de la edificación, en base al punto 7 del Artículo 19 de la LOE, y por lo tanto de la formación de sus trabajadores.

69. Activar medidas para atraer nuevas generaciones de trabajadores que entren al mundo laboral con más formación y valor añadido:

- Cambiar la imagen del sector, haciendo énfasis en la tecnificación, la digitalización y las nuevas tecnologías.
- Consolidar la rehabilitación como un sector unido y con un objetivo claro que ofrezca una imagen de solidez y seguridad laboral, no dependiente de los ciclos de boom/ crisis del sector.
- Mejorar las condiciones laborales de algunos oficios de la construcción, dignificarlas y ponerlas en valor.

70. Introducir la rehabilitación como una salida laboral de alto valor en los Institutos de Educación Secundaria, a través de las perspectivas laborales en alza y de la lucha contra el Cambio Climático, alineadas con los intereses actuales de los jóvenes.

Técnicos de la administración pública

La Administración no cuenta con suficientes técnicos formados en el conocimiento de la rehabilitación, y sus procesos para cumplir con su función de liderazgo o acompañamiento.

Se echa de menos una mayor comunicación de las experiencias positivas y de conocimiento entre administraciones.

Propuestas:

71. Crear un plan específico de formación para los técnicos de la Administración Pública en sus diferentes escalas: Nacional, Autonómica y Local.

Nuevos perfiles profesionales

La rehabilitación energética es un ámbito relativamente nuevo cuya mayor complejidad requiere una intervención profesional más amplia: por encima de los profesionales habituales en las obras de reforma como son los Arquitectos y Aparejadores en la parte de la construcción y los Ingenieros en la parte de las instalaciones. Es conveniente que intervengan otros profesionales

en cuestiones económicas y administrativas, en comunicación, trabajo social, y la coordinación de todos ellos.

No existe una figura única que reúna todas las cualificaciones en un único profesional debido a la complejidad de la rehabilitación. Sin embargo, se está empezando a apreciar un avance en la sensibilización de distintos colectivos profesionales en cuanto a la necesidad de integración de sus perfiles y especialidades para la resolución eficaz de la rehabilitación, pero esta evolución todavía es incipiente.

La coordinación de las distintas capacidades profesionales es una necesidad, pero no es igual en las distintas etapas del proceso de la rehabilitación, y debe modularse y mantenerse a lo largo del tiempo.

Más allá de los conocimientos técnicos tradicionales, los conocimientos transversales son claves: habilidad para trabajar en equipo y elaborar una agenda de contactos expertos, conocimientos de marketing, empatía, capacidad de innovación y adaptación, divulgación y comunicación, motivación, actitud colaborativa y conocimientos de ecología y medioambiente.

No existe un agente específico capaz de coordinar la financiación tanto pública como privada. Esta tarea recae a menudo en profesionales (administradores de fincas, técnicos del proyecto, constructora, o los propios vecinos) que no tienen ni capacitación específica ni remuneración por este trabajo.

Las obras realizadas tradicionalmente en Comunidades de Vecinos han sido gestionadas casi exclusivamente por los Administradores de Fincas, con una intervención escasa o distante de otros técnicos. El Administrador de Fincas sigue siendo figura clave, por su constante interacción con las Comunidades de Propietarios. Sin embargo, esta figura no está bien valorada y a menudo carece de la capacitación y de retribución para coordinar la rehabilitación.

Propuestas:

72. Adaptar y capacitar nuevos perfiles profesionales necesarios para el sector

- Definir las competencias y clarificar las figuras intermediarias con las Comunidades de Propietarios, como el Administrador de Fincas (funciones de gestión interna y económica) o el “Técnico de Cabecera” (funciones de asesoría y mantenimiento técnico).
- Crear la figura del “Gestor de la Rehabilitación”, como el actor capaz de coordinar los equipos especializados en la financiación, el proyecto, la ejecución y la comunicación de todo el proceso.
- Dotar de formación transversal, de gestión de equipos y de comunicación a los encargados de obra, que cuentan con una visión global de las intervenciones y deberán estar coordinados con el Gestor de la Rehabilitación.

Contratación profesional

Desde el punto de vista del ciudadano (y del Administrador de Fincas) es difícil saber a quién contratar y en qué orden para llevar adelante el proceso de la rehabilitación, aspecto que se ve complicado por la complejidad de las distintas capacidades profesionales necesarias.

Los ciudadanos no solicitan certificación u homologación a los profesionales que realizan la rehabilitación para asegurar su calidad y profesionalidad.

Activación ciudadana

Activación de demanda de la rehabilitación

Por regla general los ciudadanos desconocen el papel que los edificios pueden jugar como creadores de confort y bienestar, considerando que la solución inmediata a una situación de incomodidad es hacer que la caldera dé más calor (o el aire acondicionado más frío).

El ciudadano no considera que una vivienda que no se puede acondicionar sea una vivienda indigna. No siempre son capaces de identificar la rehabilitación como una solución y en otros casos consideran la rehabilitación una cuestión de la que no son responsables.

Se siente que los ciudadanos recelan de la rehabilitación, debido a su complejidad y a los problemas que pueden aparecer en el proceso. Además, en la rehabilitación energética coinciden dos sectores (la construcción y la energía) que son percibidos con desconfianza por parte del ciudadano. Al primero se le culpa de la crisis económica, y frente al segundo se siente indefensión.

Las intervenciones en accesibilidad se consideran de mayor urgencia, por lo que generar sinergias (financiación) puede activar intervenciones energéticas.

El Informe de Evaluación del Edificio y la Certificación Energética se contemplan como “un impuesto más” cuando en realidad pretenden ser un instrumento de información, orientado a generar confianza.

Uno de los problemas por los cuales no avanza la rehabilitación es que se realiza sobre todo sobre los elementos comunes, que se agrava con una pobre cultura del mantenimiento en la edificación. El deber de conservación se contempla como una obligación más que como una oportunidad. Las Comunidades de Propietarios suelen optar por las obras más baratas, concediendo menor importancia a la calidad.

La larga jornada laboral española dificulta la participación del ciudadano en los procesos asociativos y colaborativas.

Las formas de tenencia, uso y disfrute de la vivienda no están cambiando como otros sectores como la movilidad.

Propuestas:

73. Se debe comunicar seguridad y confianza en un producto claro.
74. Activar la demanda latente de la rehabilitación a través de la comunicación y la información de calidad, acercando los aspectos técnicos a los ciudadanos de una forma atractiva. La consecución de este objetivo requiere de acompañamiento de proximidad y la generación de confianza.
 - Crear un portal de empresas certificadas de la rehabilitación, que permitan al ciudadano conocer las empresas en su entorno, ver su currículum, obras ejecutadas y contactar con ellas.

- Fomentar la creación de plataformas privadas de comparación y elección de profesionales, así como colaborar con las existentes en el ámbito de la construcción para que den visibilidad a la oferta de rehabilitación integral.
- Establecer el acompañamiento al ciudadano como una competencia propia de un actor de la rehabilitación, a fin de clarificar el sistema de actores y establecer la participación ciudadana como un elemento intrínseco de la rehabilitación. Este acompañante no tiene por qué contar con un perfil técnico, sino que requiere de empatía, capacidad de coordinación y comunicación.
- Crear redes ciudadanas demostrativas, en las que ciudadanos que han realizado una rehabilitación integral exitosa inviten a otros a sus casas, con el objetivo de que tengan un conocimiento experiencial de los resultados. Estas redes pueden dar lugar a diferentes iniciativas como un 'Erasmus' de barrios, intercambios semanales de hogares, redes sociales digitales, foros... En cualquier caso, cada ejemplo debe ir acompañado de datos de ahorro, inversión y sostenibilidad alcanzada.

Estrategia

Se echa en falta la existencia de un plan de comunicación y marketing realmente eficaz en rehabilitación. Las campañas que se han ido poniendo en marcha han sido acciones puntuales sin una estrategia de comunicación global y no han sido suficientes. No se puede comunicar de manera efectiva ya que no se ha planificado en base a un presupuesto para comunicación.

El lenguaje empleado generalmente es técnico, y muy alejado del conocimiento y los intereses de las personas, que no se sienten interpeladas ni colectiva (Comunidad de Vecinos) ni individualmente. En este sentido, la falta de conocimiento y recelo por parte de los ciudadanos da lugar a un descontento que se transmite boca a boca y puede ser muy contraproducente.

Propuestas:

75. Establecer una partida presupuestaria del Plan Estatal de Vivienda a comunicación y difusión, en torno al 5% del total. La difusión de buenas prácticas y casos de éxito cercanos al ciudadano se considera fundamental.
76. Es necesaria una estrategia de comunicación transversal, en la que se involucren todos los agentes implicados. Se debe considerar el diseño y ejecución de planes de comunicación específicos para cada público objetivo (Comunidades de Propietarios, empresas y profesionales de la rehabilitación, administración local, medios de comunicación, etcétera).

Mensajes

A juzgar por los resultados habidos hasta ahora, parece evidente que el mensaje de la rehabilitación energética de la edificación desde el punto de vista del ahorro económico no es el adecuado.

Existe un consenso en el sector de que los mensajes relacionados con la salud y confort del ciudadano complementan al mensaje del ahorro económico.

La apreciación de la rehabilitación por parte del ciudadano proviene de una combinación de aspectos intelectuales y emocionales como pueden ser estética, pertenencia e incluso moda, pero son estos últimos los que poseen más fuerza para llevarle a actuar. El mensaje negativo (catástrofe climática) no es capaz de movilizar al ciudadano, que no se identifica con él. Hay que ir hacia mensajes positivos, explicar qué se gana con la rehabilitación.

Mientras que el sector de las instalaciones ha conseguido mostrarse bien, el sector de la construcción tiene mala fama por su poca profesionalización. Es necesario cambiar esta visión para atraer nuevos trabajadores desde los institutos y clientes potenciales.

Propuestas:

77. Lanzar mensajes efectivos e innovadores que aúnen el enfoque racional (ahorros económicos) y el enfoque emocional (mejoras de confort, estatus social y objetivo común). El discurso del retorno de inversión a través de los ahorros energéticos no ha sido efectivo, por lo que debe quedar en un segundo plano a la hora de comunicar al ciudadano.

- Definir y transmitir claramente lo que es el confort a través de las sensaciones (temperatura agradable, iluminación cálida, correcto funcionamiento de los electrodomésticos...), huyendo de los argumentos técnicos. Hacer énfasis en la 'vivienda digna' como aquella que ofrece confort.
- Hacer énfasis en el aumento de valor de la vivienda, planteando que la rehabilitación es una inversión tanto en calidad de vida como inmobiliaria: "Invierto en mí y en mi patrimonio".
- Aprovechar la percepción social de la vivienda como elemento de estatus, a fin de que una vivienda rehabilitada sea 'el orgullo' de su propietario. Fomentar la envidia sana para activar la demanda latente, dando visibilidad a los propietarios que han rehabilitado a través de redes sociales, foros ciudadanos, clubs de rehabilitadores, eventos demostrativos...
- Incorporar a la ciudadanía a los objetivos del PNIEC a fin de tener un objetivo común, no solo de Estados sino de la población: la descarbonización europea. Dentro de dicha misión colectiva, se deben encontrar metas con las que el ciudadano sea capaz de identificarse más allá de las grandes cifras macroeconómicas o de emisiones: "Juntos hemos conseguido que nuestros hijos estudien en colegios totalmente sostenibles".

Medio

Entre otras razones, la comunicación de la rehabilitación no funciona pues no se aborda desde la interacción personal directa y desde medios que alcancen a un porcentaje amplio de ciudadanos.

La rehabilitación utiliza muchos canales profesionales para la comunicación (congresos) y un lenguaje muy técnico, que distancia al ciudadano.

Propuestas:

78. Establecer canales de comunicación adecuados, aprovechando los ya existentes, y definir claramente los grupos de población a los que deben ir dirigidos los mensajes

- Encontrar los momentos ideales para comunicar. Por ejemplo, aprovechar las olas de frío y calor para lanzar campañas de adaptación al Cambio Climático y rehabilitación energética de edificios.
- Utilizar los medios de comunicación tradicionales (televisión, prensa, radio...) para incorporar la rehabilitación al debate social y poder alcanzar también a la población mayor, sin dejar de lado las TIC.
- Incluir en los planes municipales y de barrio estrategias de comunicación basadas en los lugares de proximidad: los centros educativos (llegar a los hogares a través de los niños), los Centros Cívicos y Culturales, los mercados...
- Informar en las comunicaciones asociadas a la propiedad (transmisión de bienes, IBI, facturas de suministros...) de los beneficios de la rehabilitación: "Rehabilitar supone un 30% de ahorro", "Lo amortizarás en 5 años" ...
- Incluir en las facturas los gastos medios de electricidad y gas para que los ciudadanos puedan compararse con su entorno y darse cuenta de que gastan más que los demás. Se refuerza además el sentimiento de orgullo por la eficiencia energética en los hogares que han rehabilitado y ven sus consumos por debajo de la media. Esta iniciativa implicaría un banco de datos estatal con la información suministrada por las empresas comercializadoras

Colaboración, diálogo y participación

La administración implementa planes y medidas que, siendo para el ciudadano, no cuentan con él en la definición de estos, viviéndose en ocasiones más como una imposición que como un beneficio.

El diálogo en Comunidades de Propietarios es deficiente y complejo, conocido por ser uno de los más difíciles. Por su naturaleza y funcionamiento, es ardua la toma de decisiones más allá de las obligaciones legales, careciendo de proactividad hacia otro tipo de iniciativas.

Propuestas:

79. Incorporar al ciudadano como un actor clave de la rehabilitación y de la toma de decisiones, estableciendo herramientas participativas e incentivando la iniciativa ciudadana:

- Acercar las Administraciones Públicas a las Asociaciones de Vecinos, Comunidades Energéticas, Comunidades de Propietarios y otros colectivos implicados, ofreciendo canales de debate y formación destinada a ellos. Esta comunicación debe implicar a estos colectivos en los objetivos de la ERESEE.

- Desarrollar planes integrales y participativos de barrio, alineados con las Estrategias Municipales de Rehabilitación, que ofrezcan un proyecto común de barrio y asegurando el acompañamiento mediante mediadores urbanos.
- Fomentar la autopromoción y compromiso de las Comunidades de Propietarios a través de incentivos fiscales asociados a sus planes a largo plazo.
- Acercar la información técnica al ciudadano, haciéndola más atractiva y explicativa. Los cronogramas de proyecto y los mapas de actores son algunas de las herramientas más útiles para dar a entender la complejidad y los tiempos de la rehabilitación.

Tejido social productivo

El tejido social tiene mucho potencial y capacidades desaprovechadas y que podrían convertirse en un motor eficaz para una Rehabilitación profunda del parque edificado. Ningún Experto ni Administración Pública sabe más de un edificio que sus propietarios/usuarios. Cuando la ciudadanía está motivada, capacitada y legitimada para actuar, y lo hace desde valores sociales y solidarios, el potencial de acción es enorme.

Las Nuevas Economías ofrecen interesantes posibilidades de avance, como ejemplifican la Banca ética, las Cooperativas Energéticas. Aunque han surgido las primeras iniciativas de cooperativas de rehabilitación (el NESI Forum o proyectos como MARES Madrid) y muestran un buen funcionamiento, no es un modelo extendido.

Propuestas:

80. Fomentar la constitución de cooperativas basadas en estos valores y ejemplos, en los que unificar acceso a procesos y agentes de la rehabilitación, permitiendo reactivar el empleo local perdido por el sector tras la crisis, re-capacitado para intervenir con criterios de resiliencia y eficiencia.