

# 12

## RECOMANDAMIENTOS

DE LA COMUNIDAD DE BUILD UPON AL GOBIERNO DE ESPAÑA  
PARA LA ELABORACIÓN DE LA VERSIÓN 2 DE LA ESTRATEGIA NACIONAL DE REHABILITACIÓN



Funded by the Horizon  
2020 Programme of  
the European Union



## EL PROYECTO BUILD UPON

---

La misión de BUILD UPON es contribuir a la versión 2 de la Estrategia Nacional de Rehabilitación que España debe presentar en Abril de 2017 por medio de una comunidad de diálogo en la que participen todos los actores, todos puedan oír las necesidades de todos, y se pueda plantear soluciones compartidas.

Para ello GBCe ha organizado una serie de talleres seis talleres a lo largo del año 2016 (además de un taller 0 de lanzamiento y un taller de presentación de conclusiones en el marco de CONAMA). Todos los talleres han contado una parte expositiva totalmente abierta al público y una parte interactiva o taller propiamente dicho, con un grupo invitado de actores. En cada uno de ellos se ha contemplado la Rehabilitación Energética de la Edificación desde distintos puntos de vista, poniendo el foco sobre un aspecto particular: Comunidades Autónomas, Municipios, Financiación, Agentes Profesionales, Industria y Agentes Sociales

*Más información: [www.gbce.es](http://www.gbce.es)*

## CONCLUSIONES

---

Los “Recomendamientos” son, por así decir, el destilado del proceso de dos años seguido en BUILD UPON bajo la coordinación de GBCe. Son por lo tanto el mensaje final de BUILD UPON cuyo principal valor tal vez, más que como “la mezcla de recomendaciones y mandamientos” que puede entenderse que son en sí mismos, es que han sido discutidos en numerosas ocasiones y desde distintos enfoques por un número considerable de actores de la rehabilitación de España, existiendo un acuerdo razonable acerca de los mismos.

A lo largo de los Talleres BUILD UPON, estos actores se han convertido en una comunidad de diálogo gracias a haber compartido ideas y valores que, sobre la base de las iniciativas existentes, han ido evolucionado a lo largo del proceso.

1	<h3>Posicionamiento político</h3> <p>Ambición política en lo ambiental a nivel global, y Pacto de Estado para la Transición Energética hacia la descarbonización, con redefinición de la verdadera importancia de la edificación y de su papel socioeconómico, y con continuidad a través de las legislaturas.</p>
2	<h3>Estructura institucional</h3> <p>Integración operativa del marco institucional con una mejor relación entre energía, edificación y medio ambiente; interministerial en general (incorporando hacienda, salud, trabajo, etc.); y entre los niveles administrativos nacional, autonómico y municipal.</p>
3	<h3>Marco estratégico y legal</h3> <p>Clarificación de la situación y reducción de la confusión y la incertidumbre existentes, tanto para el ciudadano como para el técnico y la industria en general, acerca de la estructura normativa (Europea, Estatal, Autonómica, Municipal...) de aplicación en rehabilitación y en edificios de energía casi nula, creando un marco de confianza.</p>
4	<h3>Procesos administrativos</h3> <p>Diseño e implantación de procesos facilitadores ágiles, con garantías y diseñados por y para el ciudadano desde el entendimiento de sus modos de interacción y sus procesos de decisión.</p>
5	<h3>Capacitación</h3> <p>Mejora del conocimiento de todos los actores que intervienen profesionalmente en el proceso de la rehabilitación a todos los niveles, tanto de la administración como de la industria, cada uno en el ámbito de su competencia, de una manera integrada para poder actuar de manera más fiable y eficaz.</p>
6	<h3>Servicios profesionales</h3> <p>Facilitación y acompañamiento profesional fiable, con modelos y figuras eficaces de gestión, integrando y coordinando la capacidad existente de los varios profesionales que es necesario que intervengan en rehabilitación por medio de estructuras flexibles de conocimiento.</p>

7	<h3 data-bbox="363 174 667 208">Oferta empresarial</h3> <p data-bbox="336 286 1382 421">Fomento de la creatividad e innovación empresarial para aportar avances, tanto en productos que permitan mayor calidad y mejor precio, como en modelos de negocio, de modo que puedan integrarse progresivamente en soluciones como servicio completo inspirador de confianza.</p>
8	<h3 data-bbox="363 533 647 566">Nueva economía</h3> <p data-bbox="336 645 1445 779">Implantación de una contabilidad revisada con tratamiento dinámico de los flujos de dinero, en especial el del dinero público por su retorno, e introducción de vías de aumento de la viabilidad y de cobertura inmediata de garantías, de modo que haya "dinero virtualmente indefinido".</p>
9	<h3 data-bbox="363 891 683 925">Pobreza energética</h3> <p data-bbox="336 1003 1445 1137">Establecimiento de vías financieras y administrativas para integrar las situaciones de pobreza energética como parte central del conjunto de la rehabilitación, en el entendimiento de que una vivienda que no se puede acondicionar no entra dentro de la categoría de vivienda digna.</p>
10	<h3 data-bbox="363 1249 603 1283">Comunicación</h3> <p data-bbox="336 1350 1433 1485">Evolución hacia modos más eficaces de comunicación de la rehabilitación energética de la edificación basados en la resolución de problemas reales de los ciudadanos, con un lenguaje comprensible, con un mensaje más atractivo y a través de medios de mayor alcance.</p>
11	<h3 data-bbox="363 1585 483 1619">Cultura</h3> <p data-bbox="336 1675 1414 1809">Desarrollo, por medio de la comunicación y la creación de confianza, de una cultura de calidad de vida de la habitación, en la que la rehabilitación es la clave, orientada al empoderamiento del ciudadano en el confort y los usos energéticos de su vivienda.</p>
12	<h3 data-bbox="363 1921 730 1955">Activación ciudadana</h3> <p data-bbox="336 2000 1445 2089">Creación de un sustrato integrador en el que puedan surgir iniciativas en las que todos los actores puedan participar activamente en el desarrollo de soluciones colaborativas de rehabilitación energética de la edificación.</p>

# 1

## Posicionamiento político

Ambición política en lo ambiental a nivel global, y Pacto de Estado para la Transición Energética hacia la descarbonización, con redefinición de la verdadera importancia de la edificación y de su papel socioeconómico, y con continuidad a través de las legislaturas.

*La posición nacional española en relación con la importancia socioeconómica de la edificación, y su asentamiento en el marco medioambiental global es un aspecto de gran relevancia porque define el marco, sirve de ejemplo y anima a actuar con un espíritu competitivo y de pertenencia.*

*Se debe trascender la tibieza actual en este aspecto, mostrar un liderazgo que pueda ser ilusionante, y poner los medios adecuados para que esta postura sea estable a través del tiempo, dando confianza a todos los actores.*

### Medio ambiente a nivel global

Constataciones

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 no es lo suficientemente explícita ni contundente.

A la adscripción de España a la postura de la UE en cuanto a los compromisos políticos de las Conferencias de las Partes sobre Cambio Climático (Acuerdos de París, COP21), ha seguido la reciente firma de España, pero se echa en falta una postura española más proactiva y directamente comprometida.

Líneas de Acción

Definición clara e inequívoca de una postura estatal Española en lo ambiental (Intended Nationally Determined Contributions) como marco más amplio en el que puedan asentarse adecuadamente todos los aspectos que vienen a continuación.

Comunicación de esta situación como mensaje positivo a la ciudadanía.

### Transición energética

Constataciones

Aunque recogido en algunos programas políticos de los partidos, la necesidad de descarbonizar la economía por medio de un proceso de transición energética no es una prioridad para el Gobierno.

Líneas de Acción

Construcción de una política energética coherente, que persiga la descarbonización, de forma transversal a todas las políticas y ministerios en la anunciada Ley de Cambio Climático y Transición Energética.

Priorización de la eficiencia como primera fuente energética en el nuevo modelo.

### Edificación

Constataciones

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.

Líneas de Acción

Definición de un nuevo marco de relevancia política de la edificación reconociendo la verdadera importancia que tiene en el ámbito social, económico y ambiental.

Contemplación de la Rehabilitación de la Edificación como un vector fundamental en el Plan Integrado de Energía y Clima de España para alcanzar el objetivo de 30% en Eficiencia a en 2030.

## Rehabilitación

Constataciones

A pesar de las extraordinarias oportunidades que ofrece en cuanto a reducción de dependencia energética, impulso de la economía, creación de empleo y bienestar etc., la rehabilitación como ámbito específico dentro de la edificación tampoco es un asunto de primer orden en la agenda, adoleciendo de escasa ambición política, no siendo en todo caso tema fundamental de debates o propuestas políticas.

Amplitud de miras y puesta al día de conceptos en:

Líneas de Acción

Aceptación de la Rehabilitación de la Edificación como mejor ámbito socioeconómico de eficiencia energética y para reducción de emisiones de CO2.

Entendimiento de la envolvente de nuestros edificios como aquello que separa al espacio privado y al ciudadano del espacio público y la intemperie, constituyendo por tanto una infraestructura nacional, y siendo así como debería tratarse la Rehabilitación Energética de Edificios.

## Pacto de Estado

Constataciones

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.

Líneas de Acción

Promoción de un acuerdo amplio sobre Rehabilitación Energética de la Edificación entre todos los partidos políticos buscando los aspectos que nos unen a todos, en la forma de un Pacto de Estado de Rehabilitación que formara una parte esencial de la Transición Energética.

Demostración de esta forma ante la ciudadanía de la relevancia de este asunto y la importancia que realmente se le concede, haciendo partícipes de esta responsabilidad y compromiso ambiental a todos los ciudadanos.

## Continuidad

Constataciones

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.

Líneas de Acción

Habilitación de medidas y procedimientos para que la Transición Energética hacia la descarbonización y el Pacto de Estado de la Rehabilitación no queden en suspenso y trasciendan las legislaturas.

## Actitud ejemplarizante

Constataciones

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.

Este aspecto está insuficientemente desarrollado en nuestro país.

Líneas de Acción

Transposición ambiciosa del artículo 5 de la Directiva de Eficiencia Energética con un plan de actuación sobre edificios públicos de todos los niveles de la Administración, nacional, autonómico y municipal.

Ejercicio desde la Administración de su labor ejemplarizante cumpliendo además con sus obligaciones públicas de inspección, certificación, asegurando la transparencia en todos sus procesos.

## Estructura institucional

2

Integración operativa del marco institucional con una mejor relación entre energía, edificación y medio ambiente; interministerial en general (incorporando hacienda, salud, trabajo, etc.); y entre los niveles administrativos nacional, autonómico y municipal.

*La rehabilitación es una intervención compleja que afecta no solo a cuestiones constructivas y de instalaciones, sino también a cuestiones energéticas y ambientales, así como sociales y económicas, de salud y trabajo...*

*Existe un grado relativamente elevado de ineficiencia, debido al propio marco institucional, tanto en "vertical" (distintas administraciones Nacional, Autonómica, Municipal), como "en horizontal", entre los distintos ministerios, consejerías o concejalías, siendo frecuente la aparición de conflictos competenciales.*

*Se hace necesaria una clarificación del marco y la aparición de figuras de coordinación desde la vivienda de modo que la rehabilitación pueda ser gestionada eficientemente, de una manera integradora y unificada, y generadora de confianza.*

### Rango competencial

Constataciones

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 a día de hoy, lo cual no resulta favorable ni eficaz a la hora de la toma de decisiones y la definición de políticas.

Líneas de Acción

Aceptación del rango político superior de la edificación, y tratamiento adecuado de la vivienda, con arreglo a su relevancia socioeconómica.

### Relación estrecha Industria - Energía y Fomento - Edificación

Constataciones

Aunque la Rehabilitación de la Edificación tiene un componente energético esencial sin duda, la vivienda tiene muchos otros componentes, por lo que la gestión debería ser desde el ámbito de la edificación.

Líneas de Acción

Establecimiento de una estructura nacional que permita gestionar los fondos para eficiencia energética desde los propios sectores consumidores de energía.

### Relación interministerial amplia (Fomento con Hacienda, Trabajo, Salud, etc.)

Constataciones

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.

Líneas de Acción

Coordinación interministerial para abordar la Rehabilitación desde todos los frentes posibles (energía, edificación, pero también medio ambiente, salud, trabajo, asuntos sociales, etc.) de forma coordinada y con enfoque sistémico.

Potenciación de los ejemplos de coordinación interministerial como la colaboración de Fomento, Hacienda y Administraciones públicas, en relación con las EDUSIs (Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible Integral).

## Competencia en vivienda de las CCAA

Constataciones

Las Comunidades Autónomas son las que tienen competencia en vivienda y conocen mejor las circunstancias regionales, pero dependen del Gobierno nacional, y están sujetas a una negociación, lo cual ocasiona largos e ineficaces procesos en detrimento del servicio al ciudadano.

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

Facilitación del desarrollo de estrategias regionales de rehabilitación, en las distintas CCAA, con la referencia de la Estrategia Nacional.

Líneas de Acción

Asignación a las Comunidades Autónomas de una mayor participación y un papel más activo en la redacción de la Estrategia Nacional de Rehabilitación, reconociendo las peculiaridades de cada una de ellas.

Facilitación del diálogo entre CCAA desde una entidad externa no gubernamental.

Mejora de la relación entre escalones administrativos, actuando el Gobierno nacional como coordinador.

Continuación del trabajo para hacer que los objetivos de las Directivas se cumplan adaptándose al sistema regional español.

## Ciudades

Constataciones

Las ciudades están adquiriendo el papel de verdadero motor para la rehabilitación pero no están siendo tenidas en cuenta prácticamente en la redacción de los planes y normativas; sería conveniente que tuvieran mayor implicación.

Promoción de un Pacto de Alcaldes por la Rehabilitación Urbana.

Avance en una planificación urbana concebida desde la rehabilitación, impulsando públicamente figuras de planeamiento sencillas como las Estrategias de Desarrollo o Planes Especiales.

Líneas de Acción

Desarrollo de los planes locales de rehabilitación desde el trabajo en mesas de concertación entre los diferentes actores implicados (comunidades, administradores de fincas, técnicos, empresas constructoras etc.)

Necesaria adaptación autonómica de los PGOU's y delimitación de ámbitos preferentes en armonía con éstos. Colaboración local-autonómica para definición de los ámbitos (aprovechando un mayor conocimiento de la administración local sobre los mismos)

Necesaria cooperación con las CCCAA y firma de convenios específicos que delimiten recursos y responsabilidades.

Constataciones

Algunas ciudades llevan la delantera y podrían compartir conocimiento pero no disponen de recursos para ello

Líneas de Acción

Apoyo económico para poder compartir experiencias entre ciudades. Posibilidad de crear un "banco de experiencias", e involucrar a los ciudadanos en estos intercambios de conocimiento.

Utilización de documentos y recursos tipo como ordenanzas de rehabilitación que puedan ser compartidos

## Administración como garante

Constataciones

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

Líneas de Acción

Potenciación de la actuación de la administración como garante, aprovechando la confianza que ofrece a los ciudadanos (frente a la empresa privada) y la proximidad de las administraciones locales. Facilitar especialmente la escala municipal por ser la más cercana al ciudadano.



## Marco estratégico y legal

3

Clarificación de la situación y reducción de la confusión y la incertidumbre existentes, tanto para el ciudadano como para el técnico y la industria en general, acerca de la estructura normativa (Europea, Estatal, Autonómica, Municipal...) de aplicación en rehabilitación y en edificios de energía casi nula, creando un marco de confianza.

*El marco legal es el que define el escenario inmediato desde el que se pretende favorecer el avance de la rehabilitación, pero con frecuencia está lejos de conseguir este efecto por reproducir la fragmentación de las administraciones competentes de las que proviene.*

*Es también muy complejo; se desarrolla en transposición de las Directivas Europeas, resultando difícil estar al día dado que se trata de un ámbito en evolución y sin referentes previos, debido a la propia naturaleza de la sostenibilidad y la escala de intervención deseada.*

### Directivas Europeas

Constataciones

El marco legal europeo es disperso y difuso, existiendo numerosos cuerpos legales, bloques de medidas, etcétera

Fundamentalmente en lo relativo a la edificación en la EPBD (Certificados energéticos y NZEB (Edificios de Energía Casi Nula) y EED (Estrategia Nacional de Rehabilitación, Actitud ejemplarizante de las Administraciones. etc..), que se encuentran en proceso de revisión e integración.

Líneas de Acción

Elaboración de materiales (mapa) de Interpretación, y transmisión clara de las directivas Europeas, para mejorar el conocimiento de los actores del sector.

### Leyes españolas

Constataciones

La LRRRU dispone de muchos recursos para facilitar la rehabilitación, pero no ha sido adoptada en profundidad por CCAA ni Ayuntamientos.

Persecución de la Unidad normativa a todos los niveles.

Relectura de las normativas urbanísticas autonómicas y locales a la luz de la LRRRU, con el objetivo de eliminar incongruencias y trabas a la rehabilitación.

Líneas de Acción

Reducción de la dispersión y supresión de la contradicción entre normativas nacionales y autonómicas.

Regulación a nivel regional y municipal de los aumentos de edificabilidad y cambios de uso con carácter global.

Potenciación de los recursos de que la ley dispone.

Clarificación de la cuestión del incremento de edificabilidad, implicando a los Ayuntamientos para que este proceso que debería conducir a una mayor viabilidad, no sea inviable en sí mismo.

Constataciones

No existe una obligación de rehabilitación energética porque el rendimiento energético no se considera una característica de habitabilidad básica.

Líneas de Acción

Mayor ambición normativa en ámbitos de rehabilitación, pues las leyes de rehabilitación no obligan expresamente a rehabilitar energéticamente.

Integración de la eficiencia y rendimiento energético dentro de las condiciones básicas de habitabilidad, lo cual conduciría a su obligatoriedad normativa.

Planteamiento de un programa de introducción de obligaciones crecientes en el tiempo, acompañado de medidas facilitadoras.

## Planes

Desconexión entre el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 y la Estrategia Nacional de Rehabilitación.

Constataciones

La dotación económica es insuficiente para los fines que se persiguen, y continúa descendiendo en su prórroga para el año 2017, según los presupuestos Generales del Estado.

Plan Estatal está más orientado a la edificación que al urbanismo, sin embargo la experiencia demuestra que hasta que no se interviene en otros aspectos más allá de la edificación no se estabilizan las intervenciones a medio y largo plazo.

Redacción de planes a medio plazo, que apoyen la consecución de la Estrategia, estableciendo instrumentos urbanísticos facilitadores, con medidas de acompañamiento ajustadas a las diversas situaciones, y dotación económica suficiente.

Priorización de intervenciones con arreglo a las oportunidades y necesidades detectadas en la Estrategia Nacional.

Lineas de Acción

Definición de un conjunto de indicadores acordados conjuntamente entre todas las administraciones, de modo que se pueda hacer un seguimiento consistente y comparable de la eficiencia de los planes.

En algunas administraciones regionales y locales ya están trabajando en este sentido, por lo que deberá aprovecharse esta experiencia previa para continuar este trabajo de forma coordinada.

Aumento gradual del porcentaje de asignación presupuestaria hasta converger con los países más avanzados de la UE.

Incorporación a los planes de medidas para garantizar espacio público de calidad y dotación óptima de equipamientos públicos en los ámbitos más degradados

## Seguridad jurídica

Constataciones

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.

Lineas de Acción

Implantación de un marco estable de seguridad jurídica en rehabilitación, inequívocamente respaldado desde la administración, para ofrecer garantías a todos los actores del sector, desde inversores a la ciudadanía, pasando por la industria.

## La Estrategia Nacional de Rehabilitación

Constataciones

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

Los instrumentos (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.

Lineas de Acción

Definición precisa y adopción de un escenario estratégico ambicioso que permita alcanzar los objetivos europeos en cuanto a descarbonización de la edificación para el año 2050.

Mejora continua del análisis y diagnóstico del parque edificado existente a escala nacional autonómica y municipal, identificando distintos niveles de vulnerabilidad, haciendo que la pobreza energética reciba el tratamiento que merece.

Habilitación de un esquema de indicadores económicos, energéticos, medioambientales y sociales que permitan hacer un seguimiento de la Estrategia, y hacerlo de manera consistente entre todas las Comunidades Autónomas.

Información de los resultados de todos los planes de forma transparente y sencilla, disponiendo de datos completos accesibles sobre las intervenciones llevadas a cabo.

## Procesos administrativos

4

Diseño e implantación de procesos facilitadores ágiles, con garantías y diseñados por y para el ciudadano desde el entendimiento de sus modos de interacción y sus procesos de decisión.

*Los procesos administrativos en los que finalmente se transforma una parte importante de la aplicación de las leyes, frecuentemente son ineficaces y generan desconfianza porque no contemplan adecuadamente los modos de interacción de los ciudadanos en la rehabilitación, ni en cuanto a la duración y las fases técnicas ni por lo que respecta al proceso de decisión ni a las aportaciones económicas.*

*Deben habilitarse procesos sencillos, que resuelvan esta problemática y generen confianza.*

### Procesos

Dado que habitualmente se necesita ayuda económica, el proceso administrativo de la rehabilitación es más complejo que el de la edificación nueva.

Constataciones

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 Vecinos.

Resulta muy negativo no tener la certeza de la obtención de la subvención, incluso aunque toda la documentación presentada sea correcta.

Fomentar el desarrollo y la continuidad de las Oficinas de Rehabilitación a pie de calle y cercanas al ciudadano (bien de gestión pública o público-privada), que funcionaron muy bien en el pasado pero se han ido perdiendo. Reconvertirlas o mejorarlas según un enfoque pluridisciplinar y dotarlas de oficina virtual para cubrir mayor parte de la población.

Líneas de Acción

Simplificar los procesos a través de una ventanilla única y un proceso tipificado con acompañamiento completo y con garantía de acceso al apoyo siempre que se den las condiciones.

Desarrollar modelos completos de gestión, a nivel público y privado. En los casos en que no sea posible un proceso único a través de una ventanilla única estandarizar los documentos a entregar para que sean los mismos en todos los organismos y administraciones.

Reducción de la incertidumbre garantizando la obtención de la subvención en proceso de concurrencia simple o no competitiva si se cumplen los requisitos establecidos.

### Gestión

Figuras de gestión de la rehabilitación, insuficientes actualmente.

Constataciones

Necesidad de liderazgo público desde la administración local.

Existen barreras como el estatuto jurídico de las Comunidades que dificultan los procesos.

Determinadas figuras como las cooperativas de viviendas facilitan la profesionalización de la gestión, resolviendo adicionalmente otros problemas de tipo jurídico y financiero.

Potenciar las administraciones locales en cuanto a la gestión por su cercanía al ciudadano, dotándolas de mayores recursos técnicos y económicos para tal fin.

Líneas de Acción

Impulso del liderazgo público a nivel municipal en ámbitos con mayor degradación física y problemática social, actuando como gestor y/o facilitador del proceso mediante entidades de gestión, apoyadas por subvenciones estables y apoyo financiero o avales.

Poner a punto figuras de planeamiento sencillas y experimentadas (Procedimientos urbanísticos comparables como Junta de Compensación).

Aprovechamiento de las oportunidades de los medios informáticos disponibles, que permiten un fácil acceso a la información, y dotar de contenido de consulta claro y comprensible para los ciudadanos.

Favorecer la creación de cooperativas de viviendas existentes para su rehabilitación.

## Adaptabilidad y flexibilidad

Constataciones

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.

Líneas de Acción

Contemplar la posibilidad de intervenciones escalonadas en el tiempo con arreglo a un proyecto global que incluya intervenciones parciales, coordinadas pero independientes.

Supeditar las ayudas públicas a las intervenciones parciales, a la existencia de tal proyecto global, y al compromiso de su ejecución completa.

Priorización en el tiempo de las intervenciones de la reducción de la demanda frente a las de eficiencia energética de las instalaciones.

## Evaluación

Constataciones

Pese a que se ha avanzado con instrumentos como el Informe de Evaluación de Edificios y la Certificación Energética, su implantación no ha sido todo lo satisfactoria posible porque no cumplen con la calidad y el rigor necesario, habiéndose devaluado en el proceso.

Para que realmente estos instrumentos sean útiles desde la administración debe vigilarse su calidad técnica.

Líneas de Acción

Revalorización técnica de los instrumentos IEE y CE mediante el control de su realización y su calidad por parte de las autoridades competentes, acompañado de un plan de difusión que ayude a apreciarlo por parte del ciudadano.

Transparencia en la transmisión de los resultados para su apreciación desde el punto de vista del ciudadano.

## Capacitación

5

Mejora del conocimiento de todos los actores que intervienen profesionalmente en el proceso de la rehabilitación a todos los niveles, tanto de la administración como de la industria, cada uno en el ámbito de su competencia, de una manera integrada para poder actuar de manera más fiable y eficaz.

*La rehabilitación requiere de habilidades y conocimientos técnicos distintos a la obra nueva.*

*Aunque hay una considerable capacidad en ciertos ámbitos técnicos, se aprecian carencias importantes en otros espacios de tipo económico y de interacción social a todos los niveles.*

*La integración de este conocimiento en lo que podría llamarse la cualificación de "agente rehabilitador" debe abordarse desde una nueva sensibilidad, con el objetivo del servicio al ciudadano.*

### Formación y educación

Constataciones

Los conocimientos de la rehabilitación energética de la edificación existen pero están 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.

Lineas de Acción

Elaboración de una estrategia integrada de formación y educación de la rehabilitación contemplando todos los ámbitos de trabajo, todos los profesionales y todos los estamentos formativos, para que este conocimiento pueda transmitirse eficazmente, tanto de modo presencial como virtual.

### Técnicos de la administración pública

Constataciones

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

Hay escasa comunicación de las experiencias positivas y de conocimiento entre administraciones.

Lineas de Acción

Mejorar el conocimiento en rehabilitación de los profesionales de la administración pública en cuanto al propio producto de la rehabilitación, a normativa, gestión y financiación y facilitación.

Dotar de recursos y herramientas de formación específica y medios para la transmisión de experiencias entre profesionales de las distintas administraciones.

### Profesionales

Constataciones

El conocimiento necesario para llevar adelante la rehabilitación es amplio y complejo, y excede el propio de las soluciones constructivas o de instalaciones.

Conocimientos en construcción, termodinámica aplicada a los edificios, legislación, conocimientos financieros, gestión de proyectos, sellos de sostenibilidad, patrimonio, materiales y productos innovadores, soluciones pasivas bioclimáticas, evaluación energética de edificios, BIM y tecnologías novedosas, industrialización en la construcción y gestión de procesos.

Pero además conocimientos transversales como 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.

Lineas de Acción

Establecimiento de un perfil profesional de "Agente Rehabilitador" que recoja los conocimientos básicos y específicos propios de la rehabilitación

Creación de un recorrido formativo amplio y modular al que puedan acceder todos los profesionales, de modo que se puedan cubrir todas las carencias individuales, y colectivamente.

Inserción de las áreas de conocimiento en los planes educativos de grado y postgrado existentes.

Concesión de cualificación profesional.

Mejora de la oferta de la formación profesional continua contando con el apoyo de los Colegios Profesionales y otras entidades de formación.

## Trabajadores

Constataciones

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

Lineas de Acción

Desarrollo e implantación de nuevas líneas de Formación Profesional en torno a la rehabilitación.

Mejora de la oferta de la formación profesional continua.

Requerimiento de suficiente cualificación en rehabilitación como requisito previo a la realización de la obra .

## Cualificación legal

Constataciones

Problemática de la indefinición de la figura del "técnico competente"

Inexistencia de una titulación específica del profesional de la rehabilitación.

Lineas de Acción

Clarificación de las competencias necesarias para la figura del "técnico competente", y cómo se pueden complementar conocimientos según las circunstancias.

Implantación de acreditación oficial como "agente rehabilitador".

## Servicios profesionales

6

Facilitación y acompañamiento profesional fiable, con modelos y figuras eficaces de gestión, integrando y coordinando la capacidad existente de los varios profesionales que es necesario que intervengan en rehabilitación por medio de estructuras flexibles de conocimiento.

*El "viaje de la rehabilitación" es un recorrido humano que requiere un acompañamiento profesional eficaz continuado. El problema no es tanto de capacidad como de coordinación, siendo para ello necesario desarrollar un diálogo entre profesionales por encima del que actualmente existe.*

*Esta capacidad integrada deberá ajustarse en cada caso a resolver las necesidades del grupo de ciudadanos de que se trate, ofreciendo un servicio fiable que mejore la percepción negativa del ciudadano en este ámbito.*

### Diagnóstico

Constataciones

Generalmente no hay un conocimiento preciso y completo de la problemática que existe en cada caso de rehabilitación, no solo en los apartados técnicos, sino también en los sociales y económicos.

Lineas de Acción

Los Certificados de Eficiencia Energética son un avance y un instrumento muy necesario en este sentido. Debe realizarse sin embargo un importante trabajo de control de su calidad, y de valorización en la sociedad para recuperar la confianza.

Impulsar el desarrollo y la implantación de otras herramientas para el diagnóstico técnico y socioeconómico, y garantizar y controlar su calidad.

### Agente rehabilitador

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.

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.

Constataciones

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 según lo anterior para la resolución eficaz de la rehabilitación, pero esta evolución todavía es incipiente.

El Administrador de Fincas sigue siendo figura clave, por su constante interacción con las Comunidades de Propietarios.

El "Agente Rehabilitador" es la figura ideal, pero resulta difícil reunir todas las cualificaciones de este perfil en un único profesional.

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.

Definición de la estructura de trabajo adecuada en cada situación, y en cada etapa del proceso de la rehabilitación, desde las fases iniciales centradas en el Administrador de Fincas, que es el profesional en contacto más directo con las Comunidades de Propietarios, hasta el equipo más completo que cubra todos los aspectos como "Agente Rehabilitador".

Potenciar el papel del administrador de fincas, y mejorar su capacidad con materiales de conocimiento y comunicación claros y sencillos de modo que pueda presentar inicialmente la rehabilitación a las Comunidades de Propietarios de una manera atractiva y con conocimiento de causa.

Incorporar en las Mesas de rehabilitación a los perfiles y colectivos que suelen faltar, y dotarlas de la mayor variedad de agentes posible.

Lineas de Acción

Fomentar el trabajo en equipos multidisciplinares, con la incorporación de nuevos perfiles no habituales (asistentes sociales, animadores, etc.), e incorporando la figura de un "agente puente" que actúe entre la administración y los habitantes siguiendo el ejemplo de los "animadores" del modelo francés.

Buscar la complementariedad de los profesionales en cada caso para acercarse lo más posible al perfil completo del "Agente Rehabilitador".

Establecimiento de "oficinas" de apoyo online que suplan las carencias de los profesionales físicos, de modo que se pueda realizar una gestión más eficiente del conocimiento.

Realización de congresos y otros eventos presenciales para intercambio de experiencias y mantener al día los conocimientos profesionales. en rehabilitación energética y edificios de energía casi nula

Completar lo anterior con instrumentos online.

### Contratación profesional

Constataciones

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.

Tipificación del proceso, las cualificaciones necesarias y los documentos contractuales adecuados para poder realizar encargos con transparencia y garantías.

Lineas de Acción

Enfatización de los procesos "recuperadores de confianza" por parte de los profesionales, proporcionando mayor seguridad a los clientes de la rehabilitación energética.

Elaboración de un registro de profesionales cualificados en los distintos ámbitos del Agente Rehabilitador, trabajando sobre la base de la reputación (tan importante en la economía colaborativa) para ofrecer garantías a los ciudadanos y apoyándose en las TICs, que permiten procesos muy simplificados.



## Oferta empresarial

7

Fomento de la creatividad e innovación empresarial para aportar avances, tanto en productos que permitan mayor calidad y mejor precio, como en modelos de negocio, de modo que puedan integrarse progresivamente en soluciones como servicio completo inspirador de confianza.

*La amplitud del mercado de la rehabilitación interesa a la industria, pero ésta no ha desarrollado todavía suficientemente ofertas que despierten un interés generalizado.*

*No hay una única vía para intentar lograr esta oferta "que nadie pueda rechazar", lo que sí está claro es que el enfoque habitual de tratar a la rehabilitación de un modo similar a la obra nueva no es acertado, fundamentalmente por la intensa relación con el habitante.*

*Deben concebirse por lo tanto otros modelos de negocio que aúnen la innovación en el producto y en los procesos, con un precio asequible y garantía de resultados.*

*El punto de partida es un sector de la edificación desacreditado, y al que se le culpa de muchos males socioeconómicos, por lo que la recuperación de la confianza resultará imprescindible.*

*La estrategia, debe servir para orientar el nuevo mercado, mostrando bolsas de futuros proyectos, sus posibilidades de intervención, y las variables que los caracterizan.*

### Producto

Constataciones

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".

Lineas de Acción

Trabajar en dos niveles para comunicar la oferta al mercado. Uno general, claro y sencillo que defina desde la industria el producto de la rehabilitación energética.

Un segundo que defina productos, sistemas y soluciones según las necesidades de las distintas tipologías y zonas climáticas. En definitiva tomando una actitud menos pasiva y más propositiva por parte de la industria.

### Innovación

Constataciones

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

Lineas de Acción

Incentivación del desarrollo de productos, sistemas y soluciones innovadoras, atractivas al usuario, y adaptadas a sus necesidades.

Generalización de productos y procesos innovadores que permitan mayor calidad y mejor precio y la puesta al día de la capacidad productiva del sector, intensificando la cultura de la rehabilitación.

Potenciación de nuevas tecnologías de información y comunicación (TICs) en la interacción del usuario con la rehabilitación, tanta previa como posteriormente a la intervención.

### Personalización

Constataciones

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

Lineas de Acción

Proporcionar una variedad de ofertas adaptadas a la diversidad de necesidades, ya sea por tipología edificatoria, zona climática, o capacidades de inversión, operación y mantenimiento de los usuarios finales.

<b>El papel de las ESCOs</b>	
Constataciones	Las ESCOs 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.
Lineas de Acción	<p>Favorecer el acceso a financiación a ESCOs, para que amplíen el modelo de negocio a más tipos de intervenciones, incluidas las de mayor periodo de amortización, encaminadas a la reducción de la demanda.</p> <p>Favorecer las intervenciones a escala con instalaciones de distrito en las que las ESCOs pueden jugar un importante papel de financiador y explotador.</p> <p>Facilitación de la cadena de producción.</p> <p>Complementar con otras estructuras empresariales las carencias de pequeñas empresas constructoras, para que puedan actuar como ESCOs en el mercado de la rehabilitación, ofreciéndoles financiación, gestión y garantías.</p>
<b>Escala</b>	
Constataciones	<p>Las intervenciones de mayor escala, aunque más complejas, consiguen mejores resultados económicos y de gestión.</p> <p>Las intervenciones a mayor escala suelen incorporar mejoras en el espacio urbano y ayudan a una regeneración más efectiva de los barrios.</p>
Lineas de Acción	Desarrollo de una plataforma de gestión desde la Industria en colaboración con el Gobierno para adquirir escala y facilitar la unión de pequeñas intervenciones para acceder a los Fondos Europeos del Plan Junkers.
<b>Mercado de vivienda nueva</b>	
Constataciones	Uno de los mayores problemas para la rehabilitación es que el mercado de vivienda nueva se revitalice, y compita con la rehabilitación.
Lineas de Acción	<p>Plantear escenarios desde la estrategia en los cuales la rehabilitación sea un producto comercial tan atractivo como la obra nueva para el constructor.</p> <p>Incluir medidas incentivadoras, de tipo fiscal, visibilidad, reputación y aseguramiento para que esto sea así.</p>
<b>Garantías, seguridad y generación de confianza</b>	
Constataciones	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.
Lineas de Acción	Creación de un marco de seguridad que garantice resultados de las obras (incluidos los ahorros energéticos previstos), y que minimice las molestias durante la ejecución de las mismas. Este marco de seguridad, debería incluir la consecución sin sorpresas de financiación tanto de origen público como privado, con contratos claros y entendibles para los habitantes.
Constataciones	<p>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.</p> <p>Existe intrusismo profesional en un mercado aún inmaduro.</p>
Lineas de Acción	<p>Creación de un registro público de empresas cualificadas en función de sus capacidades, del resultado de sus operaciones, y el nivel de satisfacción de sus clientes.</p> <p>Información clara y asesoramiento legal al ciudadano a través de las oficinas de proximidad para una contratación segura.</p>
Constataciones	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.
Lineas de Acción	Resolución urgente e inmediata de los problemas constructivos que puedan surgir en los procesos, adelantando el dinero por medio de un seguro público o privado para estos casos. Este tipo de seguro podría ponerse a disposición de empresas (pertenecientes al registro de empresas cualificadas) desde el Fondo Nacional de Eficiencia Energética.

## Nueva economía

8

Implantación de una contabilidad revisada con tratamiento dinámico de los flujos de dinero, en especial el del dinero público por su retorno, e introducción de vías de aumento de la viabilidad y de cobertura inmediata de garantías, de modo que haya "dinero virtualmente indefinido".

*El actual problema de la financiación no es sino un resultado de una contabilidad inapropiada.*

*La contabilidad al uso de la rehabilitación habitualmente conduce a que ésta "no es rentable" porque no se tiene en consideración todo lo que se debería tener en cuenta y el precio de la energía es político, pero también porque hay numerosos aspectos fiscales y de otro tipo que constituyen una barrera.*

*Deben explicitarse los aspectos oscuros y resolverse los que frenan, fundamentalmente en el sentido de la creación de garantías, con lo que la financiación fluirá naturalmente.*

### Concepción dinámica

El enfoque financiero actual es enormemente estático, de foto fija referida a un tiempo fijo que muere en sí misma, cuando en realidad lo que sucede es que, con el diseño adecuado, unas cosas pueden tener capacidad de traer otras y así sucesivamente a lo largo de un tiempo más amplio.

Constataciones

Un ejemplo característico de esto son las subvenciones muy divididas, diseñadas para que se puedan distribuir en más contribuyentes..., que al final no sirven de mucho porque no alcanzan un umbral de interés económico, conduciendo a un uso pobre del dinero público.

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.

Diseño de la contabilidad de una manera dinámica, por medio de procesos apalancadores, y con una consideración completa de todos los flujos económicos para que pueda producirse un flujo continuo de dinero.

Lineas de Acción

Establecimiento de los análisis de flujo económico en un marco temporal más amplio y de mucho más fondo que el cortoplacista, más en consonancia con los análisis de coste de ciclo de vida de la intervenciones.

Implantación de un enfoque más de fondo concentrándose en el efecto dinamizador de las acciones, de modo que se dé el mejor uso posible (o el uso más eficiente) al dinero, tanto público como privado.

Fomento desde el diseño de las ayudas e incentivos públicos de un movimiento continuo del dinero, siendo preferible conceder menos y mejores ayudas en ciclos rápidos y eficaces, y apoyarse fuertemente en ellas para generar interés.

### Rentabilidad y Payback

A las intervenciones de rehabilitación energética de la edificación, a diferencia de prácticamente cualquier otra intervención en edificación, se les pide que demuestren que se pagan a si 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.

Constataciones

Aunque el ahorro derivado de la intervención energética sin duda facilitará la devolución de un préstamo concedido a este efecto (y podría incluso adquirir la forma de "hipoteca verde"), la incertidumbre conduce a que este beneficio teórico se convierta más bien en una traba.

Lineas de Acción

Superación de este enfoque del payback, dejándolo exclusivamente como un argumento secundario, basando la operación en los criterios habituales de evaluación de riesgos de otro tipo de préstamos.

## Retornos a la administración pública

Constataciones

Según varios estudios técnicos avalados por la experiencia, el apoyo a la rehabilitación con dinero público tiene un retorno (sobre todo fiscal) a las arcas públicas de unos pocos años, y sin embargo la rehabilitación no es una línea prioritaria de inversión por parte de las administraciones.

En algunos casos sin embargo, 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 que no reciben un payback directo por su inversión.

Líneas de Acción

Cuantificación del retorno económico real de la rehabilitación energética, teniendo en cuenta todos los flujos económicos, tanto directos como indirectos, entre los cuales el de la salud es primordial.

Reconocimiento por parte del Estado, y consideración del retorno de la inversión en rehabilitación como un asiento contable de ingreso nacional en la nueva contabilidad, de modo que pueda favorecer la disposición de recursos para las administraciones actuantes.

Puesta a disposición de instrumentos de financiación como los revolving funds (o fondos reembolsables) a los que puedan acceder las administraciones actuantes, especialmente las ciudades.

## Ayudas públicas

Constataciones

El sector de la rehabilitación, constituye una oportunidad para crear un sólido motor de crecimiento, entre otros aspectos, por su capacidad única de generación de empleo.

No obstante, para llegar a desarrollarse, necesita sobre todo en la etapa actual, de un importante apoyo y financiación públicas. Hay un gran número de líneas de ayuda y subvención a la rehabilitación, provenientes de los tres escalones de la administración, y de distintos departamentos, tanto los ligados a energía e industria, como los de urbanismo y vivienda.

Con estas líneas de ayuda no se ha conseguido dinamizar e incentivar el crecimiento del sector de la rehabilitación, ni siquiera paliar las necesidades de vivienda y habitabilidad básicas.

Las deficiencias detectadas en las líneas de ayudas públicas en general son las siguientes:

Falta de conexión de los programas de ayuda con las líneas de trabajo de la Estrategia Nacional de Rehabilitación, en especial del Plan Estatal de Vivienda.

Falta de innovación en las líneas de ayuda, basadas en su mayoría en la tradicional subvención a fondo perdido y están escasamente dotadas.

Complejidad en la tramitación de las subvenciones y ayudas, con plazos poco adaptados al proceso de la rehabilitación.

Mapa de ayudas y subvenciones muy complejo, variable para cada territorio y cada municipio, que genera una gran confusión, no solo en el ciudadano, sino en los propios profesionales que ayudan en su tramitación.

Líneas de subvención que enmascaran el problema, creando expectativas a un derecho y luego creando indefensión y decepción cuando este no se satisface.

La interrupción de las líneas de subvención causa mucho daño y afecta gravemente a la confianza.

Líneas de Acción

Desarrollo de las ayudas públicas como recurso e instrumento crucial de la Estrategia Nacional de Rehabilitación, en especial del Plan Estatal de Vivienda y de las líneas derivadas del Fondo Nacional de Eficiencia Energética, de manera que sean consistentes en cuantía y destino con los objetivos de la Estrategia.

Evolución del modelo tradicional de la subvención, hacia otras formulas de incentivo y financiación, de manera que induzcan a una inversión privada mayor.

Integración de las líneas de ayudas de todo tipo, de manera que al ciudadano le lleguen en forma de ventanilla única, bien a través de internet, o de manera presencial a través de las Oficinas locales de Rehabilitación..

Orientación y adaptación de las líneas de subvención y las previsiones presupuestarias a los "tiempos" de la rehabilitación y a los procesos de las Comunidades de Propietarios agilizando la tramitación de las subvenciones.

Dotación de continuidad a las líneas de ayuda, ya sean de financiación o subvención haciendo que los planes estén permanentemente abiertos, con dinero "indefinido", para dar confianza.

## Ayudas públicas para quién

Constataciones

La mayoría de líneas de ayuda a la rehabilitación, se dirigen con los mismos instrumentos a todos los ciudadanos, sin considerar las diferentes situaciones sociales en las que se encuentran.

De modo genérico, se puede entender que los ciudadanos se encuentran en tres tipos de situaciones, dos extremas y una intermedia. Las extremas son la del que podría permitirse la rehabilitación pero no está interesado porque no lo quiere o no lo conoce, y la del que lo conozca o no, no puede acometerla aunque la necesite. La intermedia sería la del ciudadano que necesitaría una pequeña ayuda para realizar la rehabilitación.

Líneas de Acción

Flexibilizar y adaptar las ayudas públicas a las diferentes realidades y circunstancias de los ciudadanos: en ámbitos más normalizados facilitar el acceso a pago aplazado o la fragmentación en el pago, reduciendo las subvenciones en un proceso gradual. En ámbitos con mayor degradación física y problemática social fomentar las intervenciones apoyadas por subvenciones estables, apoyo financiero-avales y registro de la deuda asignando la carga del préstamo al inmueble y no al propietario.

Fomentar la sensación de orgullo de aquellos que pagan su rehabilitación

Establecer criterios para concesión de subvenciones de pobreza energética en función de la situación socioeconómica. Adaptadas para que las reciban quienes las necesiten pero además puedan acceder a ellas sin que supongan una carga inasumible.

El esquema típico bastante funcional de porcentajes: apoyo público de 25%, 25% aportación propia y 50% de financiación, debería ajustarse según situaciones de pobreza y vulnerabilidad.

## Ayudas públicas para qué proyectos

Constataciones

Aunque revisten mayor dificultad, las posibilidades de obtener buenos resultados se potencian en intervenciones más amplias, por lo que debería favorecerse este tipo de intervención.

Dotación de ayuda pública a proyectos y actuaciones que, aunque parciales o ejecutadas por fases, se enmarquen en proyectos integrales, que tengan un carácter de rehabilitación profunda, explotando al máximo las posibilidades de ahorro de los edificios.

Líneas de Acción

Facilitación de las intervenciones a mayor escala, que: aúnen las ayudas e incentivos públicos y el desarrollo de otros instrumentos de plusvalía recogidos en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y fomenten la unión de conjuntos homogéneos de edificios, para acometer su rehabilitación de manera conjunta aunque esta sea por fases.

Incluir en los gastos financiados o subvencionables el gasto en honorarios para proyectos de rehabilitación integral (ejecutados en una o varias fases), pues la rehabilitación exige ya al principio un importante gasto en procesos técnicos, así como los gastos de gestión y acompañamiento social y administrativo.

En los casos en que se sigan concediendo subvenciones gestionar desde la administración local la adjudicación de las subvenciones y controlar los procesos de adjudicación de las obras y la calidad de las mismas.

## Fondo Nacional de Eficiencia Energética

El Fondo Nacional de Eficiencia Energética, creado en aplicación del artículo 7 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, aporta 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, no se han cumplido todas las expectativas que estaban depositadas en él:

Constataciones

- su dotación económica no es suficiente para activar el número de intervenciones necesarias.
- su interrupción en el tiempo tiene un efecto pernicioso en el mercado, paralizando intervenciones hasta que se abran nuevos periodos de ayuda, creando desconcierto y desconfianza.
- no conduce necesariamente a la intervenciones de rehabilitación profunda
- no favorece las intervenciones a gran escala
- no tiene un ámbito específico de pobreza energética
- no está dotado de recursos humanos suficientes para gestionar la elevada cantidad de solicitudes recibida.
- se echan en falta , en la página web, indicadores del tipo de número de viviendas, cifra de intervención por vivienda, cuantificación de eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2, para poder hacer un correcto seguimiento del alcance y eficacia de las convocatorias.

Funcionamiento del Fondo como verdadero Fondo, que haga circular el dinero y que respalde a entidades públicas y privadas que inviertan en la rehabilitación, aportando las necesarias garantías y aseguramientos.

Dotación superior del fondo, en torno a 1.000 millones de euros anuales para rehabilitación.

Lineas de Acción

Creación desde el Fondo de distintos instrumentos para las distintas tipologías de la edificación, concediendo a cada uno la importancia relativa que tienen y dentro de su lógica económica.

Conocimiento claro de los resultados de cada línea abierta en el fondo, con indicadores de cuanta energía se ha ahorrado y en qué medida ha contribuido a cumplir con el objetivo.

Atención a la diversidad de situaciones y necesidades (niveles de renta, capacidad de financiación y de gestión), como ya se ha explicado para todas las vías de ayuda pública.

Dotación de más recursos humanos al programa aún no cerrado PAREER Crece, planteando incluso una colaboración público - privada por medio de outsourcing

## 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 para el impulso de la rehabilitación de edificios.

Constataciones

Las líneas de ayuda del Plan Estatal incluyen la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética, pero la información sobre sus resultados carece de indicadores suficientes para evaluar su alcance en eficiencia energética.

El Plan es elaborado por parte de Ministerio de Fomento y llevado a cabo por las Comunidades Autónomas, que son las que tienen competencias en materia de Vivienda. Las CCAA no participaron en la elaboración del Plan 2013-2016 , lo cual retrasó el proceso de firma de convenios, y la puesta en práctica del Plan, reduciendo en algunos casos los plazos hasta hacer inviable la ejecución del mismo.

Lineas de Acción

Alineación del Plan Estatal de Vivienda con los objetivos de las Estrategia Nacional de Rehabilitación.

Búsqueda de consenso en la elaboración del Plan Estatal, contando con la visión y estrategia de las CCAA y también con la voz de los Ayuntamientos, especialmente aquellos más avanzados en el impulso de la rehabilitación y con Planes y estrategias propias.

Consideración de la rehabilitación como hecho integral y profundo, aunque esta se lleve a cabo por fases, sin establecer líneas de ayuda distintas para cada aspecto de la intervención (conservación, accesibilidad, eficiencia energética).

Flexibilización y mejora de la gestión del Plan, para que este se adapte a los plazos de la rehabilitación, permitiendo alargar la ejecución de las obras incluso más allá de la finalización del Plan , sin que esto suponga un sobrecosto para los destinatarios finales de la ayuda.

Atención a la vivienda en medio rural, incluso en caso de viviendas unifamiliares, en ámbitos socialmente muy vulnerables, y como herramienta para la fijación de población rural. En estos casos se deberían plantear medidas de intervención adaptadas a la tipología, considerando el acondicionamiento parcial para viviendas con menos habitantes que habitaciones.

## Fondos Europeos

Constataciones

Los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos (EIE) para el crecimiento y el empleo en 2014-2020, 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 relativamente poco, y no se accede a ellos en la medida en que sería conveniente.

A tenor de los datos que presta Hacienda, no se sabe cuánto dinero de estos fondos irá finalmente a rehabilitación de edificios.

Lineas de Acción

Capacitación de las administraciones públicas para la obtención y gestionar fondos europeos en proyectos de rehabilitación.

Definición y reserva explícita de dinero finalista procedentes de los Fondos FEDER a la rehabilitación de edificios.

Desarrollo desde la industria y en colaboración con el Gobierno de una plataforma de gestión de los fondos europeos (Plan Junkers) para adquirir escala por agregación de proyectos, y facilitar así el acceso a la financiación a intervenciones de menor escala.

## Garantías y aseguramientos

Constataciones

Uno de las causas más repetidas por las entidades financieras para no entrar en el mercado de la rehabilitación es la falta de garantías.

Los usos más eficaces del dinero público es en la garantía de las operaciones fallidas, y de los problemas que puedan surgir en el proceso.

Lineas de Acción

Reserva de un porcentaje del Fondo Nacional de Eficiencia Energética para planes de rehabilitación, destinado a actuar como fondo de garantía.

Proporcionar garantías en la financiación pública con planes a largo plazo, estables y fiables

Aumento de la presencia y participación de las Compañías de Seguros en la rehabilitación, con garantías compartidas a través del fondo de garantía.

## Fiscalidad nacional, reducción del déficit

Constataciones

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.

Lineas de Acción

Apoyo decidido por parte del Gobierno de España al proceso legal iniciado para que las inversiones públicas en rehabilitación no incrementen el déficit.

## Medidas fiscales

Constataciones

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.

Los casos que añaden carga, por obtener una subvención o ayuda pública, deben revisarse por absurdos, y porque resultan tremendamente desincentivadores y dan al traste con cualquier intervención.

Lineas de Acción

Diferenciación fiscal positiva que favorezca la rehabilitación; reduciendo los impuestos de las intervenciones de ahorro energético frente a las intervenciones de consumo energético, y en productos que ahorran energía frente a los que la consumen:

A nivel Nacional, IVA reducido (4%) para la rehabilitación energética, y descuentos en el IRPF por inversión en rehabilitación profunda de la vivienda habitual.

A nivel municipal IBI vinculado al grado de eficiencia energética del edificio, y reducciones en el ICIO, licencias de obras, ocupación de vía pública para obras de rehabilitación.

Corrección de la actual problemática fiscal que desincentiva la rehabilitación a nivel de usuario, al aparecer la subvención como ingreso en la declaración del IRPF. Esta cuestión supone para algunas personas tener que entregar una declaración de la Renta que no tendrían que hacer de no ser por la subvención (con el consecuente miedo y desconfianza que provoca) e incluso en algunas ocasiones pagar más de lo que han recibido para la subvención. Existe la posibilidad de tratar la subvención como incremento patrimonial en lugar de como ingreso.

## Financiación privada

Constataciones

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

Creación de un fondo de garantía\* público, que incentive a las entidades privadas a invertir en el sector de la rehabilitación.

Lineas de Acción

Creación por parte de las entidades privadas de productos financieros claros y fácilmente comunicables dirigidos a la rehabilitación profunda de viviendas. Estos productos podrían estar avalados por el fondo de garantía público, siempre que demuestren fehacientemente su contribución al ahorro energético.

Aprovechamiento de las oficinas bancarias como promotoras de la rehabilitación, apoyadas en los productos financieros ya descritos, con mediación técnica en la valoración del ahorro energético.

Constataciones

El argumento de capitalización de ahorros energéticos, no convence 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.

Lineas de Acción

Identificación de los indicadores clave que hacen que aumente la viabilidad financiera de una operación de rehabilitación respecto a otras, como el aumento del valor inmobiliario, o los ahorros reales en la factura energética.

Constataciones

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.

Lineas de Acción

Tipificación del riesgo de la intervención de rehabilitación por medio de procedimientos y cualificaciones, especialmente en intervenciones a gran escala.

Constataciones

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

Lineas de Acción

Intermediación entre los grandes fondos económicos y los proyectos para atraerlos al sector y gestionarlos.

Construcción de economías de escala para acceder a grandes fondos, como por ejemplo crear bolsas de proyectos similares con análisis global de riesgo, que permitan acceder a mejores recursos de gestión.



## Pobreza energética

9

Establecimiento de vías financieras y administrativas para integrar las situaciones de pobreza energética como parte central del conjunto de la rehabilitación, en el entendimiento de que una vivienda que no se puede acondicionar no entra dentro de la categoría de vivienda digna.

*La pobreza energética es una realidad, pero no está recogida en la actual Estrategia Nacional de Rehabilitación. Constituye sin embargo el ámbito central, acuciante desde el punto de vista social, porque en él coincide la necesidad de acondicionar la vivienda con la incapacidad económica necesaria para hacerlo. El primer dato de la sostenibilidad debe ser la asequibilidad, convirtiendo en indignas aquellas viviendas que sus habitantes no son capaces de acondicionar. Deben habilitarse soluciones para hacer posible la rehabilitación en este ámbito de manera prioritaria.*

### Concepto

La pobreza energética, no es un concepto reconocido oficialmente en España, pero es una realidad, resultado de la interacción de 3 variables: los elevados precios de la energía, bajos ingresos de los hogares y mala calidad energética de las viviendas.

La eficiencia y el rendimiento energético de la vivienda definen sus condiciones de habitabilidad básica, pero si se carece de los recursos necesarios para pagar la calefacción se convierte en una cuestión de salud, especialmente en las personas más vulnerables, y de vivienda indigna.

Las medidas que se prueban como 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 las evaluaciones económicas.

Acuerdo sobre el concepto y el alcance de la Pobreza Energética en España.

Incorporación de la Pobreza Energética a la Estrategia Nacional de Rehabilitación.

Establecimiento de medidas y dotación de recursos económicos para poderla acometer adecuadamente.

Cambio de enfoque de la inversión en medidas que palien la pobreza energética, como urgentes y que resultan rentables, si se tiene en cuenta las implicaciones en la mejora de la salud y bienestar de sus ocupantes.

### Análisis

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.

Generalización de la realización de estudios específicos para la detección de áreas de especial vulnerabilidad y pobreza energética para la elaboración de planes de acción.

Incorporar en los equipos de redacción y tramitación de las ayudas públicas personal cualificado para el análisis y diagnóstico de las necesidades y requerimientos socioeconómicos de los ciudadanos

## Políticas de concesión de subvenciones

Constataciones

No existen planes específicos dedicados a la lucha contra la pobreza energética.

Sí hay medidas relacionadas, que en la actualidad están 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.

Consideración de la pobreza energética como ámbito prioritario para el dinero público.

Líneas de Acción

Establecer criterios para concesión de subvenciones para rehabilitación porque es la solución más eficaz a largo plazo, en función de la situación socioeconómica, adaptadas para que las reciban quienes las necesiten.

Hacer el Bono Social evolucione hacia otras líneas de apoyo que permitan la resolución del problema a largo plazo, mediante intervenciones de mejora en la envolvente.

## Implicación de otro tipo de actores

Constataciones

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.

Líneas de Acción

Involucrar a los asistentes sociales cercanos los ciudadanos mas vulnerables, capaces de detectar este problema y que puedan articular la solución teniendo en cuenta la rehabilitación.

Facilitar la solidaridad ciudadana, habilitando vías para que pueda tener lugar.

Apoyo a intervenciones de mediación para la gestión de alquiler social de viviendas vacías y de viviendas ocupadas.

## Comunicación

10

Evolución hacia modos más eficaces de comunicación de la rehabilitación energética de la edificación basados en la resolución de problemas reales de los ciudadanos, con un lenguaje comprensible, con un mensaje más atractivo y a través de medios de mayor alcance.

*La rehabilitación energética de la edificación generalmente se comunica, sobre todo desde la industria, con un lenguaje condicionado por el enfoque técnico desde el que se expresa, que hace que el interlocutor "desconecte" rápidamente.*

*Además también se transmiten mensajes desacertados, y se utilizan medios poco adecuados.*

*La comunicación falla también porque no existe un entendimiento de los problemas que los ciudadanos realmente necesitan resolver, que deberían ser el punto de partida de la creación de interés, en un mensaje por una vía emocional más amplia que la de la propia rehabilitación.*

*Por último, es necesario articular este mensaje y expresarlo a través de medios más amplios y cercanos que lleguen a un número elevado de ciudadanos.*

### Estrategia

Constataciones

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.

Elaboración de una estrategia de comunicación liderada desde la administración pública, y coordinada con todos los actores de la rehabilitación, que ofrezca mayor confianza a los ciudadanos, explorando las vías más apropiadas.

Línea de Acción

Implantación de un proceso gradual de comunicación, mantenido a lo largo del tiempo y bien modulado, que mantenga el interés y que sea capaz de cubrir a los distintos grupos de población, según los distintos medios de comunicación.

Ofrecer soporte accesible de información a todos los niveles de necesidad de información, ya sean emocionales o de detalle técnico o económico.

Reserva de una partida presupuestaria del Fondo nacional de Eficiencia Energética para campañas de comunicación al ciudadano.

### Lenguaje

Constataciones

El lenguaje empleado generalmente es técnico, y muy alejado del conocimiento y los intereses de las personas.

Línea de Acción

Establecimiento de una comunicación eficaz de doble dirección en la cual se escuche primero y se proponga después, expresándose con un lenguaje llano y cotidiano.

### Mensaje

Constataciones

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.

La apreciación de la rehabilitación por parte del ciudadano proviene de una combinación de aspectos intelectuales y emocionales como pueden ser ética, pertenencia e incluso moda, pero son estos últimos los que poseen más fuerza para llevarle a actuar.

Línea de Acción

Transmisión de un mensaje unificado aunque diferenciado en relación con quién sea el interlocutor, desarrollando enfoques particulares para segmento poblacional.

Focalización de la comunicación en los aspectos que realmente interesan a los ciudadanos y en los valores positivos que implican el concepto de calidad de vida y el edificio como proporcionador de bienestar, salud y confort, por encima de la eficiencia energética y del posible ahorro económico.

Visualización de los beneficios de la rehabilitación y comunicación con ejemplos de casos de éxito reales y cercanos en los que los propios usuarios cuenten su experiencia y los beneficios que ha supuesto para ellos la rehabilitación.

## Medio

Constataciones

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.

Fomentar la comunicación a través de dos vías diferenciadas:

Línea de Acción

Establecimiento de la comunicación directa con el ciudadano a través de puntos de información y de atención al público de proximidad como "Oficinas de Rehabilitación".

Estudio de nuevas formas de comunicación que hagan de la rehabilitación un tema menos aburrido tales como medios de masas, TV, radio, redes sociales, apps y juegos etc.

## Cultura

11

Desarrollo, por medio de la comunicación y la creación de confianza, de una cultura de calidad de vida de la habitación, en la que la rehabilitación es la clave, orientada al empoderamiento del ciudadano en el confort y los usos energéticos de su vivienda.

*Los aspectos culturales en lo relativo a la percepción que tiene el ciudadano del papel de los edificios en su vida, y los modos que tiene de relacionarse con ellos, especialmente en las situaciones de propiedad compartida, arrojan más luces que sombras.*

*Los edificios reciben una escasa consideración (siempre "están ahí"), y existe un gran desconocimiento de su capacidad real de generar confort y riqueza, precisamente empoderando al ciudadano en sus usos energéticos en ese lugar tan central que es la vivienda, por medio de la rehabilitación.*

*Esta carencia cultural se une a una negativa percepción del sector y de sus procesos, que sólo podrá resolverse por medio del entendimiento y confianza.*

### El sector de la edificación

Constataciones

Hay una evolución incipiente por parte del sector de la edificación, desde la obra nueva a la rehabilitación.

El sector tradicional de la edificación no incluye a la energía; la rehabilitación es la conexión entre ambos.

En la rehabilitación coinciden la construcción y la energía, y ambos son percibidos con desconfianza por parte del ciudadano. Al primero se le culpa de la crisis económica, y frente al segundo se siente indefensión.

Transmitir el mensaje desde la estrategia de comunicación de que la edificación puede ser un ámbito de confianza.

Lineas de Acción

Habilitación de procesos generadores de confianza, con recursos asociados por parte de los sectores de la construcción y la energía, en el doble sentido de independencia y garantía. Independencia de los agentes y profesionalidad, fomentando la claridad y acceso a bases de datos de confianza para los ciudadanos. Garantía de que pese a los problemas que puedan surgir durante la rehabilitación, el resultado será satisfactorio

Fomentar la contratación de obra de calidad basada en la reputación o, dicho de otro modo, penalización de obra de menos calidad por medio de los registros de constructoras.

Trasvaso de recursos de los actuales servicios o gerencias municipales de Urbanismo a Oficinas o Áreas de Fomento de la Rehabilitación, contribuyendo económicamente a la transformación del modelo de ciudad que construimos.

### Edificio como acondicionador y generador de bienestar

Constataciones

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 disconfort 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.

Lineas de Acción

Educar y concienciar al ciudadano sobre la energía en la vivienda, transmitiendo la idea de edificio como proporcionador de bienestar y comunicando la influencia que tiene sobre la salud, introduciendo estos aspectos como centrales en la estrategia de comunicación.

### El edificio como empoderador energético

Constataciones

El ciudadano no tiene un entendimiento claro del potencial que tienen los edificios de empoderarle energéticamente gracias a rehabilitación energética.

Esta percepción es más difícil de obtener en los edificios, donde tiene lugar una reducción de la demanda, que con las renovables, donde aparece una producción de energía .

Lineas de Acción

Enfatizar en la estrategia de comunicación que la primera y más lógica intervención es la reducción de la demanda, haciendo que el habitante sea menos vulnerable al coste de la energía y a la pobreza energética.

## Deber de conservación

Constataciones

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.

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.

Líneas de Acción

Asignar verdadero valor al deber de conservación, trabajando en la comunicación con el ciudadano para que sea realmente consciente de su importancia y su traducción en un incremento patrimonial (mejora de su vivienda) y en la mejora en sus condiciones de vida y su salud.

Valorización del comportamiento energético del edificio y de los Certificados de Eficiencia Energética, comenzando por las administraciones, y transmitiéndolo posteriormente este valor a la sociedad en su conjunto.

Ligar las intervenciones de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en un plan integral técnico y económico (o pasaporte), con el compromiso de completa ejecución por fases por parte de la Comunidad que aproveche todas las sinergias posibles.

## Activación ciudadana

12

Creación de un sustrato integrador en el que puedan surgir iniciativas en las que todos los actores puedan participar activamente en el desarrollo de soluciones colaborativas de rehabilitación energética de la edificación.

*El gran desarrollo final de la rehabilitación tendrá lugar cuando el ciudadano trascienda el papel pasivo como receptor y usuario de un producto, y adopte un papel activo como prosumidor energético por la vía de la rehabilitación, Para ello debe implantarse la escucha activa, y la búsqueda de la implicación y activación del ciudadano, apoyando este desarrollo en los aspectos técnicos y relacionales.*

### Colaboración, diálogo y participación

Constataciones

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

Lineas de Acción

Implantación de mecanismos que propicien la comunicación transversal entre administración, sector de la edificación y usuarios, buscando la motivación de éstos. Por ejemplo crear un espacio de intercambio en el que las Comunidades de Propietarios puedan expresar sus necesidades y sean informadas y orientadas en la gestión sobre el tipo de actuaciones y ayudas.

Evolución hacia un sistema más receptivo que propositivo, en el que se responda, desde una visión y conocimiento global, a las verdaderas necesidades de los ciudadanos.

Constataciones

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.

La figura del administrador de fincas es clave pero no siempre tiene la actitud ni la capacitación necesarias para impulsar la rehabilitación.

Lineas de Acción

Explotación de los mecanismos normativos que flexibilizan la toma de decisiones en las Comunidades de Propietarios.

Empoderamiento de la figura del administrador de fincas facilitándole la formación necesaria y haciéndole participe del negocio de la rehabilitación.

Facilitación de recursos de comunicación adecuados a la interacción entre el administrador de fincas y los propietarios.

### Cultura de lo común y asociativa

Constataciones

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 tejido social y asociativo es muy bajo, pero el potencial es grande y se aprovecha poco la capacidad de la relación y el activismo.

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

Promoción de la cultura de lo común aplicado a los edificios integrándolo como una parte importante de la estrategia de comunicación.

Lineas de Acción

Fortalecimiento e impulso de la cultura asociativa y cultura de lo común, evidenciando los beneficios relacionales, de convivencia y de responsabilidad compartida.

Identificación y apoyo a las personas que son focos de confianza dentro de las comunidades para que generen dinámicas asociativas.

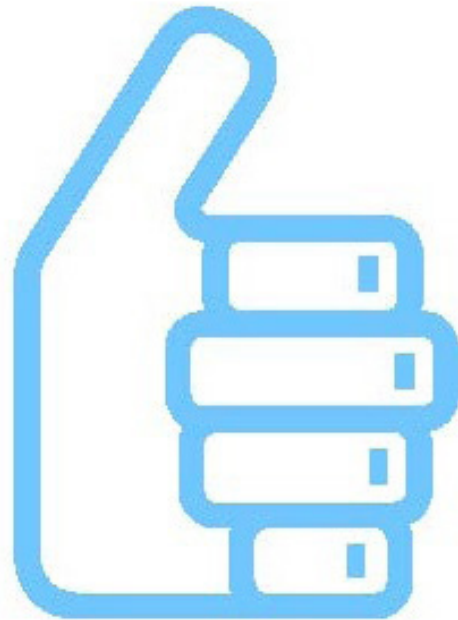
Fomento del aprendizaje en comunidades y barrios, pues es mucho más fácil llevar adelante la rehabilitación en comunidades cohesionadas.

Involucración de los ciudadanos como consumidores activos como vía que conduzca a procesos colaborativos.

Constataciones	Aunque han surgido las primeras iniciativas de cooperativas de rehabilitación y muestran un buen funcionamiento, no es un modelo extendido
Lineas de Acción	Promoción y apoyo al modelo de las cooperativas de rehabilitación.
Constataciones	Las formas de tenencia, uso y disfrute de la vivienda están cambiando.
Lineas de Acción	<p>Aprovechar la palanca de una evolución incipiente de la cultura de la posesión a la del uso para crear dinámicas de relación y financieras que avancen la rehabilitación.</p> <p>Aprender y replicar los modelos asociativos que han ido adquiriendo un peso importante en los movimientos ciudadanos, como los modelos de cooperativas energéticas .</p>
Constataciones	Los ciudadanos viven la rehabilitación como una cuestión externa a ellos.
Lineas de Acción	<p>Creación de un "Colectivo de Rehabilitadores" que se apoye en la pertenencia a un grupo o la intención de hacer cosas de interés de manera cooperativa, como motor para la rehabilitación. Esto permitiría compartir experiencias y ayudar a difundir.</p> <p>Destinar recursos y esfuerzos a mantener esa comunidad de los que ya lo han hecho y de los que están en el proceso.</p>
<b>Tejido social productivo</b>	
Constataciones	<p>El tejido social productivo tiene mucho potencial, intención y capacidad humana que está desaprovechada y que podría convertirse en un motor muy eficaz para la rehabilitación.</p> <p>El hecho de que esto arranque de la convicción de la gente le añade un grado adicional de eficiencia.</p> <p>La economía social colaborativa puede ofrecer interesantes posibilidades de desarrollo y avance. Las cooperativas energéticas pueden ser un interesante ejemplo, analizar las posibilidad de trasponer el modelo a la rehabilitación si fuese posible.</p>
Lineas de Acción	<p>Promover la idea de trabajar en colaboración en forma de cooperativa que ponga en funcionamiento todos los actores próximos del sistema productivo: activistas, que pueden ser "legos" o técnicos, capaces de generar la ebullición en rehabilitación.</p> <p>Apoyo a la generación de un tejido social productivo.</p> <p>Apoyo logístico y de generación de esa ebullición que conecte con ciudadanos del entorno inmediato para cooperar en el mismo objetivo (proyecto de rehabilitación).</p> <p>Ampliación del ámbito cooperativo al tejido social productivo: técnicos y profesionales vinculados a la rehabilitación.</p> <p>Obtención de una mayor viabilidad económica con un sistema productivo basado en ese tejido no orientado a beneficios, sino a un proceso y un producto compartido.</p>



# BUILD UPON



UN PROYECTO DE:



Patrocinadores de GBCe:



Este proyecto ha sido subvencionado por el Programa de Investigación e Innovación de la Unión Europea Horizonte 2020, N° de proyecto 649727.