

REHABILITACIÓN, EL TREN HACIA LA DESCARBONIZACIÓN



» Dolores Huerta

Secretaria técnica de Green Building Council España (GBCe)

El actual borrador de Plan Integrado de Energía y Clima (pendiente de aprobación definitiva) prevé cuatro grandes medidas para transformar el sector de la edificación que tienen por objeto la mejora de la eficiencia energética y la renovación de equipos tanto en viviendas como en edificios terciarios. De estas cuatro, la más importante por su labor transformadora, no solo de los edificios sino también de los barrios y ciudades, es la dedicada a la eficiencia energética en edificios existentes del sector residencial.

E

l Pacto Verde Europeo (The European Green Deal) propuesto en diciembre de 2019 por la Comisión Europea es el aldabonazo definitivo para la transición a una Europa totalmente descarbonizada en 2050. Por primera vez, la Comisión Europea identifica “la salud de nuestro planeta y nuestra gente” como “el más acuciante de los retos, responsabilidades y oportunidades para Europa”.

Más allá de las propuestas políticas que hemos oído tantas veces, las iniciativas legislativas en ciernes, tanto europea (Ley del Clima prevista para abril de 2020) como española (Ley de Cambio Climático y Transición Energética), convertirán la neutralidad climática en una obligación jurídica vinculante. Este es sin duda un mensaje contundente que reorientará el mercado en el entorno europeo, y está llamado a producir profundos cambios en nuestra sociedad.

Dentro del Pacto Verde Europeo, la *renovation wave* es un programa clave para transformar el parque construido. Desde hace años, en España hablamos de la

rehabilitación como la gran oportunidad de mejorar nuestras ciudades, disminuir su impacto medioambiental e impulsar un sector económico creador de empleo y que ilusione y atraiga a nuevas generaciones de profesionales y trabajadores. Los objetivos marcados en cuanto a rehabilitación de edificios por el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (Pniec) 2021-2030 y el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico establecen la necesidad de intervenir sobre la envolvente térmica de 1,2 millones de viviendas hasta 2030. Esto implica un ritmo de rehabilitación anual medio de 30.000 viviendas en 2021 que debería ir aumentando hasta llegar a las 300.000 viviendas al año en 2030. Modernizar los edificios y hacerlos más eficientes, erradicar la pobreza energética y minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero deben ser la prioridad. Sin embargo, la realidad actual de las cifras es otra. Según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el número oficial de intervenciones

OTRO ENFOQUE. Rehabilitar 300.000 viviendas al año hoy nos parece una cifra muy ambiciosa, si la comparamos con las 30.000 viviendas/año a las que llevamos abonados desde hace años. Para alcanzarla está claro que hay que abordar el problema desde una perspectiva nueva

sigue siendo muy insuficiente, con una previsión del 0,12% del parque edificado en 2021 y del 1,18% en 2030, unas cifras muy inferiores al 3% requerido por la Unión Europea para conseguir una reducción de las emisiones contaminantes de los edificios.

El marco estratégico español

El actual borrador de Plan Integrado de Energía y Clima (pendiente de aprobación definitiva) prevé cuatro grandes medidas para transformar el sector de la edificación que tienen por objeto la mejora de la eficiencia energética y la renovación de equipos tanto en viviendas como en edificios terciarios.

De estas cuatro, la más importante por su labor transformadora, no solo de los edificios sino también de los barrios y ciudades es la dedicada a la eficiencia energética en edificios existentes del sector residencial. Esta medida es la más indicada para reducir nuestra dependencia energética y, por tanto, acabar con la lacra de la pobreza energética.

El Pniec reconoce que estas medidas tendrán que ser desarrolladas incluso mejoradas en la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (Eresee). No obstante, presenta un objetivo de ahorro de 6.700 kilotoneladas equivalentes de petróleo (ktep) a lo largo de la próxima década, y propone rehabilitar 1.200.000 viviendas en el mismo periodo. Además prevé llevar a cabo la renovación de las instalaciones térmicas (centralizadas e individuales) en más de 300.000 viviendas/año durante la próxima década. En su revisión de 2020, la Eresee será la encargada de trazar una senda para conseguir estos objetivos a medio plazo (2030), así como asegurar la descarbonización para 2050 de todo nuestro parque construido.

Rehabilitar 300.000 viviendas al año hoy nos parece una cifra muy ambiciosa, si la comparamos con las 30.000 viviendas/año a las que llevamos abonados desde hace años. Para alcanzarla está claro que hay que abordar el problema desde una perspectiva nueva. En el proceso de participación pública para la



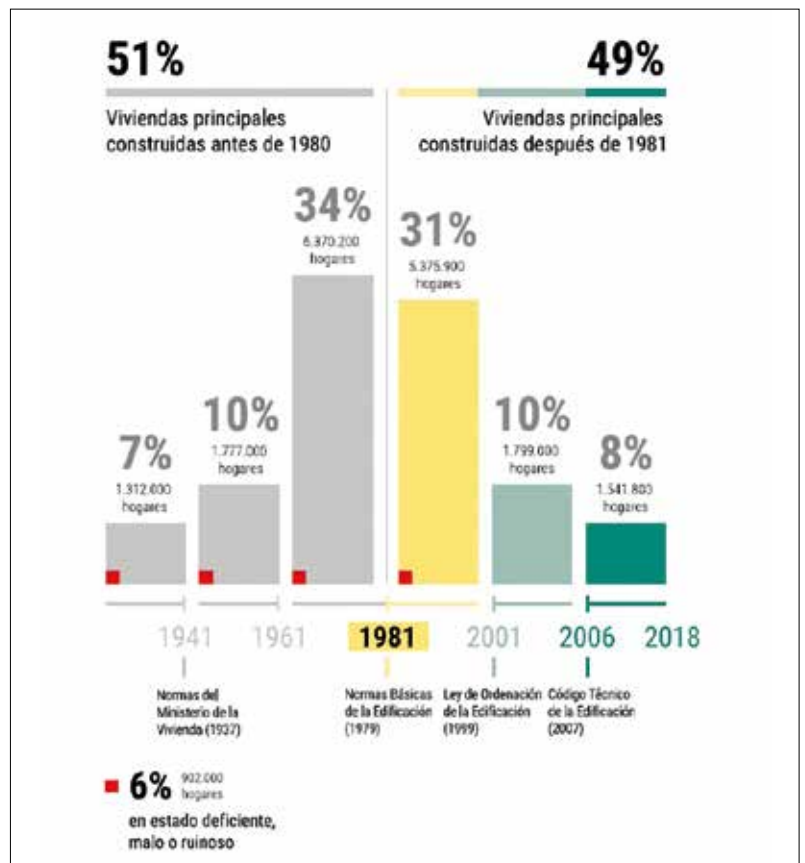
Previsión indicativa anual de viviendas rehabilitadas energéticamente 2021-2030. Fuente: Figura 3.6 del Pniec en base a datos del Ministerio para la Transición Ecológica.

redacción de la Eresee que se llevó a cabo en el último trimestre de 2019, los agentes del sector coincidieron en señalar algunas claves para hacer posible el nuevo sector de la rehabilitación:

Financiación

Si algo diferencia la rehabilitación de edificios de otras medidas del Pniec es que requiere de una fuerte inversión (entre 9.000 euros y 20.000 euros, aproximadamente) por vivienda y su retorno medido exclusivamente en el valor de la energía ahorrada es a largo plazo, por lo tanto necesita financiación.

Viviendas principales según año de construcción y estado de conservación. Fuente: PAS-E Pasaporte del edificio, elaborado a partir de datos de la Encuesta Continua de Hogares ECH del Instituto Nacional de Estadística INE (2018).





EOS energy

El antes y la proyección del después en el proyecto de rehabilitación del barrio Pisos del Rey (Guadalajara).

Hasta ahora, las políticas públicas han estado marcadas por la subvención directa a través del Plan Nacional de Vivienda, el Fondo Nacional de Eficiencia Energética con sus programas Pareer, así como programas municipales y regionales que de manera a veces inconexa han conseguido pobres resultados con respecto a los objetivos marcados.

El Pniec prevé que para los próximos años serán necesarios 45.191 millones de euros para las medidas en edificación, de los cuales solo el 21% provenirían de fondos públicos. Es necesario, pues, facilitar la entrada de financiación privada con nuevos instrumentos, como las hipotecas verdes, la financiación a través de empresas de servicios energéticos y otros

mecanismos que se están desarrollando por parte de entidades financieras como Greenward o proyectos europeos como EuroPace.

El dinero público tendrá que facilitar la inversión privada, pero sobre todo garantizar una transición justa, lo que en el caso de los edificios equivale a combatir la pobreza energética, ayudando a la población más vulnerable, aunque esta medida no suponga un ahorro en energía.

Gestión

Gestionar la rehabilitación no es sencillo, implica a multitud de agentes y, sobre todo, a los ciudadanos que no conocen la rehabilitación y a menudo descon-

fían de ella. Nuevos instrumentos como las oficinas de proximidad, *one-stop shops* o “ventanillas únicas” pueden dar acceso a la información y asesorar desde la fase de proyecto hasta la financiación o contratación de las obras. Es importante que los ciudadanos puedan identificar de una manera clara el producto rehabilitación de sus viviendas, y saber dónde se vende eso, cuánto cuesta, cómo proceder... Este tipo de oficinas funcionan ya con éxito en zonas como Navarra y en otros países de Europa como Francia. Otro instrumento de gran interés es el pasaporte del edificio. La directiva europea de Eficiencia Energética de 2018 recomienda su implantación en los estados miembros, y ya está funcionando en países como Francia, Bélgica o Alemania. Su función principal es facilitar las actuaciones por fases, sin perder un ápice de ambición ni de eficiencia. En España, la reciente iniciativa del PAS-E, pasaporte del edificio, de Cíclica y GBCe, así como la propuesta por La Casa que Ahorra en 2018 son claros ejemplos de cómo este instrumento puede ayudar incluso a canalizar ayudas públicas para todo tipo de viviendas.

Un sector profesionalizado

Otro de los temas que generan mayor inquietud es la falta de un sector fuerte y profesionalizado. La crisis inmobiliaria de 2018 se llevó por delante a los profesionales con mayor experiencia. Este hecho, unido a la falta de atractivo del sector para los más jóvenes, ha generado una brecha laboral que hace inviable alcanzar los ritmos de rehabilitación necesarios. Recuperar el prestigio del sector para atraer trabajadores jóvenes, así como formar a los trabajadores y profesionales en activo se ha convertido en uno de los principales retos para el sector de la construcción. Es además una oportunidad de crecimiento económico para nuestro país, ya que solo la rehabilitación podría generar más de 100.000 puestos de trabajo al año en la próxima década.

Liderazgo

Para poner en marcha el sector, todos los agentes implicados coinciden en que va a ser imprescindible una apuesta clara y mantenida en el tiempo de la Administración Pública para ejercer un papel de liderazgo. Se habla de pacto de Estado, para que las políticas sean a largo plazo y generen confianza tanto en inversores como en los propios ciudadanos. Los tres niveles de la Administración en nuestro país tienen un papel clave y necesitan trabajar de manera coordinada, pero sin duda las ciudades a través de sus gobiernos municipales serán especialmente relevantes, como administración cercana al ciudadano, y como encargados de gestionar la rehabilitación en último término. Ciudades como Sevilla, Zaragoza, Barcelona o Valladolid, por nombrar a algunas, ya están elaborando planes a gran escala, con la rehabilitación como gran protagonista, para transformar y mejorar sus barrios.

CARACTERÍSTICAS PROPIAS. Si algo diferencia la rehabilitación de edificios de otras medidas del Pniec es que requiere de una fuerte inversión (entre 9.000 y 20.000 euros, aproximadamente) por vivienda y su retorno medido exclusivamente en el valor de la energía ahorrada es a largo plazo



En la actualidad, pocos conocen las mejoras en la calidad de vida, el confort y la salud que supone rehabilitar energéticamente una vivienda.

Comunicación y activación ciudadana

Todos estos esfuerzos serán en vano si no conseguimos llevar el mensaje de la rehabilitación a los ciudadanos. Aunque cada vez hay una mayor concienciación ambiental y el cambio climático es un problema contra el que la mayoría está dispuesta a luchar, en la actualidad pocos son los que identifican la mejora de sus viviendas como una medida para hacerlo. Tampoco se conocen las mejoras en la calidad de vida, el confort y la salud que supone rehabilitar energéticamente una vivienda.

Hablar de rehabilitación con un lenguaje claro, en medios generalistas y a través de canales novedosos para generar cultura del mantenimiento de los edificios es prioritario para alcanzar las 300.000 viviendas al año. Al fin y al cabo es un reto compartido que nos debe involucrar a todos.

El día después de la terrible pandemia que estamos viviendo, necesitaremos reconstruir nuestra sociedad y nuestra economía. En este escenario, la rehabilitación es un tren que no podemos permitirnos perder, una marea que llega para cambiar nuestros edificios y con ello mejorar “nuestro planeta y la vida que sustenta” .