

ERESEE, LA BRÚJULA EN EL CAMINO DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS Y LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA



► **Dolores Huerta**

Secretaria técnica de
Green Building Council
España (GBCe)

Desde las primeras directivas que surgen a raíz del Protocolo de Kyoto -como la directiva 2002/91/CE, relativa a la eficiencia energética de los edificios, EPBD- hasta el último gran plan europeo, el European Green Deal, Europa ha ido marcando el ritmo estratégico y regulatorio en nuestro país para adaptar nuestra legislación a la emergencia climática. En el sector de la edificación tenemos claro cuál es nuestro objetivo para 2030 y 2050 y empezamos a contar con las herramientas para hacerlo posible. Ahora sí que sí toca ponernos, literalmente, “manos a la obra”.

A

segurar la descarbonización para 2050 de todo nuestro parque construido es el objetivo que compartimos todos los estados miembros de la UE. Así lo recoge la Directiva (UE) 2018/844 relativa a la eficiencia energética, que exige la completa descarbonización del parque edificado de la Unión Europea para 2050 y una tasa de rehabilitación energética integral del parque residencial de un 3% anual hasta esa fecha. Dentro del paquete de medidas del Green Deal destaca lo que se ha llamado Renovation Wave u oleada de renovación inmobiliaria, con un presupuesto de inversión anual de 250.000 millones de euros. ¿Cómo

lograr ese objetivo en un país donde se estima que, aproximadamente, el 80% de los edificios es ineficiente en términos energéticos (certificación energética E, F o G) y más de la mitad de nuestro parque edificatorio tiene más de 40 años y es anterior a la introducción de cualquier normativa en materia de aislamiento energético?

La senda ya marcada por el PNIEC (Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030) supone alcanzar el ritmo de la rehabilitación energética de 300.000 viviendas al año en 2030, y mantener esa velocidad de crucero con unas 350.000 viviendas

con rehabilitación profunda (incluyendo la envolvente) durante la década 2030-2040. Solo si cumplimos este camino marcado, podremos entonces bajar el ritmo de forma progresiva hasta las 150.000 al año en 2050.

La ERESEE (Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España), cuya actualización ha visto la luz este verano, es el documento guía más relevante para orientar la renovación del parque edificatorio español. La ERESEE revisada es un compendio único de información relevante para todos. Parte de un análisis exhaustivo de la situación del parque y sus necesidades, analiza los modelos de actuación, priorizando la reducción de la demanda energética como media estrella, y dibuja un escenario pormenorizado a escala de provincia de cómo debería ser la transformación del parque.

Además, incluye o se apoya sobre importantes estudios sobre la incidencia de la pobreza energética y cómo luchar contra ella, el potencial de producción solar de nuestros edificios o la transformación de las instalaciones. Entre su contenido podemos encontrar un compendio único de experiencias pioneras o innovadoras de todos los aspectos de la rehabilitación, desde la gestión a la financiación. Por último, la estrategia recoge una serie de ejes de acción y medidas para facilitar la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo, poniendo al ciudadano en el centro del proceso.

Un proceso participativo y abierto

El propio proceso para gestar la actualización de la ERESEE contemplaba poner a las personas en el centro, escuchando las distintas voces del sector. Por eso, Green Building Council España (GBCe) coordinó a finales de 2019 el proceso participativo abierto para la actualización de la ERESEE, a petición del Ministerio de Fomento, actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). Para nosotros fue muy ilusionante reunir durante cinco jornadas a más de 200 agentes del sector entre profesionales, entidades, asociaciones, empresas e instituciones académicas.

Las conclusiones del proceso quedaron recogidas en el Documento de observaciones y propuestas resultantes del proceso de participación pública para la actualización de la ERESEE, publicado en la página web de GBCe y que se incluye como anexo a la estrategia. Gran parte de estas propuestas han quedado finalmente recogidas en la actualización de la ERESEE, que el ministerio presentó a la Comisión Europea el 18 de junio de 2020. ¿Cuál es la propuesta de ejes de acción y medidas que encontramos en la ERESEE? A continuación hacemos un repaso por los puntos más importantes que traza la estrategia en este “viaje hacia la descarbonización” a través de la rehabilitación.

Ejes de acción y medidas de la ERESEE 2020

1. Eje estructurante. Impulso de la coordinación sectorial, vertical y horizontal. Dice un proverbio africano que “Si quieres ir rápido, camina solo. Si quieres llegar lejos, ve acompañado”. No podremos llegar a 2050 alcanzando nuestra meta ambiciosa de la descarbonización del sector si no somos capaces de caminar juntos en la rehabilitación. Por eso, la ERESEE contempla la coordinación entre los tres niveles de la Administración en nuestro país: interministerial, con las comunidades autónomas y con los ayuntamientos, además de promover el diálogo con los agentes del sector implicados.

Una de las principales conclusiones del proceso participativo, recogida ahora en la estrategia, fue la necesidad urgente de firmar un Pacto de Estado para la Descarbonización de la Economía Española, que permita la elaboración de un plan ambicioso y realista con suficientes recursos.

2. Desarrollo normativo y medidas administrativas a favor de la rehabilitación energética. En el proceso participativo también se destacó que hacía falta un esfuerzo normativo, además de económico y fiscal, para la consolidación de la rehabilitación, considerada como un pilar fundamental de la economía española para los próximos años. Como muestra de ese necesario posicionamiento político y liderazgo, se pedía incluir en el Proyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética al sector de la edificación, algo que también pide la propia ERESEE, aunque, de momento, en el primer proyecto de ley que fue presentado a las Cortes el 19 de mayo ape-



GBCe coordinó a finales de 2019 el proceso participativo abierto para la actualización de la ERESEE, reuniendo durante cinco jornadas a más de 200 agentes del sector.

En nuestro país se estima que, aproximadamente, el 80% de los edificios es ineficiente en términos energéticos.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

La estrategia recoge una serie de ejes de acción y medidas para facilitar la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo, poniendo al ciudadano en el centro del proceso

nas se veía representada la magnitud de este sector clave, responsable del 30% del consumo de energía en España.

En cuanto al desarrollo normativo, la ERESEE reconoce la necesidad de eliminar barreras a todos los niveles (estatal, autonómico y local) y agilizar los procedimientos y trámites para acceder a las ayudas para la rehabilitación.

3. Rehabilitación de los edificios de las administraciones públicas y otras medidas ejemplarizantes. La ERESEE amplía la exigencia establecida en la Directiva 2012/27/UE que obliga a la renovación anual del 3% de la superficie total de los edificios públicos de la Administración central con calefacción o sistemas de refrigeración, incluyendo a otras administraciones públicas regionales y locales.

Entre otras medidas, también contempla la formación especializada para los técnicos y responsables de la contratación pública, el desarrollo de modelos de contratación y esquemas comunes de financiación y

el impulso a la rehabilitación del parque público de vivienda en alquiler, en beneficio especialmente de la población más vulnerable y en riesgo de sufrir pobreza energética.

4. Medidas de financiación pública. La financiación fue otro de los enfoques clave detectados por los actores del sector que participaron en la elaboración de propuestas para la ERESEE. Solo bajo este epígrafe se articularon 16 propuestas sobre rentabilidad, ayudas públicas, Plan Estatal de Vivienda, Fondo Nacional de Eficiencia Energética, retornos a la administración pública, financiación privada, fondos europeos y fiscalidad verde para apoyar la rehabilitación. A principios de agosto, el Gobierno anunció como primer paquete de ayudas 300 millones para la rehabilitación energética de edificios, a través del PREE (Programa para la Rehabilitación Energética de Edificios), heredero del PAREER, que se alimenta de fondos provenientes del Fondo Nacional de Eficiencia Energética y que por primera vez gestionarán las CC.AA.

El Mitma ya ha anunciado un Plan de Rehabilitación independiente del Plan de Vivienda, que desarrollará en colaboración con el Grupo de trabajo interministerial creado para el desarrollo de la ERESEE y con las CC.AA. También se contempla la revisión de la Ley de Subvenciones y el estudio de una nueva fiscalidad favorable a la rehabilitación, como ya sucede en algunos territorios (como Navarra, Galicia o en la ciudad de Guadalajara), tanto en el sector residencial como en el terciario.

Destaca también otra de las ideas que fue muy mencionada en el proceso participativo, la creación de una red de oficinas o ventanillas para los ciudadanos (“ventanilla única”, “one stop shop”, “ventanilla de las mil caras”...), que conste de una página web integrada y de una red de oficinas desplegada por el territorio para facilitar información y asesoría al ciudadano. En lugares como Navarra o Francia, ya funcionan con éxito este tipo de oficinas.

5. Medidas para el fomento y movilización de la financiación privada. Según el PNIIEC, en los próximos años serán necesarios más de 45.000 millones de euros para llevar a cabo las medidas de rehabilitación en edificación, de los cuales tan solo el 21% provenirían de fondos públicos. Por tanto, es imprescindible la entrada de financiación privada con nuevos instrumentos.

La ERESEE señala este eje de actuación con el objetivo de fomentar la movilización de la financiación privada, eliminando las barreras que ahora impiden su despliegue a gran escala. Apoya la creación de un sistema de avales o un fondo de garantías para la cobertura de posibles impagos, así como el estudio de medidas para el aseguramiento de la deuda de las entidades financieras para los préstamos de rehabilitación junto a aseguradoras privadas. También respalda el impulso de la colaboración público-privada

para la regeneración urbana de determinados barrios y la activación de mecanismos desde el sector público para complementar la financiación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (plusvalías, alquiler de cubiertas para instalaciones solares, etc.).

En la ERESEE se menciona también el proyecto AÚNA, que esperamos arroje también soluciones innovadoras en el ámbito de la financiación de la rehabilitación. Se trata de un proyecto H2020, coordinado por GBCe, que creará en España un foro de debate permanente, multinivel y multilateral, totalmente centrado en la financiación sostenible de edificios, para la implementación efectiva y amplia de la iniciativa europea Smart Finance for Smart Buildings.

6. Lucha contra la pobreza energética. Es fundamental priorizar las actuaciones en hogares vulnerables afectados por la pobreza energética, para garantizar una transición justa. Para ello, la ERESEE incluye la lucha contra la pobreza energética como otro de sus ejes de actuación, en línea con las medidas contempladas en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024.

La rehabilitación exprés de viviendas, la disminución de la demanda como prioridad, la sustitución de equipos por otros más eficientes energéticamente, medidas específicas para el parque público de viviendas de alquiler o la monitorización de los consumos de las familias en situación de vulnerabilidad económica son algunas de las medidas que se contemplan dentro de este eje de actuación.

7. Despliegue de un nuevo modelo energético en el sector de la edificación. El sector de la edificación tiene un papel clave en la transición energética de nuestro país. La ERESEE dibuja medidas para el nuevo modelo energético en el sector, que abarcan la promoción de la eficiencia y la incorporación de reno-

COMPENDIO ÚNICO DE INFORMACIÓN.

La ERESEE (Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España), cuya actualización ha visto la luz este verano, es el documento guía más relevante para orientar la renovación del parque edificatorio español

vables desde la escala urbana de las redes de distrito y las comunidades energéticas, a la escala del edificio donde destaca la apuesta por las soluciones pasivas y los diseños bioclimáticos para la mitigación y adaptación al cambio climático, además de la promoción del autoconsumo y el fomento de sistemas de almacenamiento en edificios.

Además del desarrollo de estas medidas, la ERESEE habla de la revalorización y mejora de la Certificación Energética de Edificios y avanza las actualizaciones a corto y medio plazo del CTE y el RITE para facilitar la integración de las renovables y el vehículo eléctrico.

8. Medidas para la activación y agregación de la demanda. Con este eje de actuación, la ERESEE busca desarrollar medidas que activen la demanda, que faciliten la toma de decisiones y la financiación en las comunidades de propietarios, así como favorecer sinergias entre la rehabilitación energética y las obras obligatorias de conservación y otras mejoras de la calidad edificatoria, además de impulsar la demanda a escala de barrio.

Se propone revisar la Ley de Propiedad Horizontal para fomentar el autoconsumo colectivo y las comunidades energéticas e impulsar las figuras del “técnico de cabecera” y de los administradores de fincas como agentes activadores.

La ERESEE respalda el impulso de la colaboración público-privada para la regeneración urbana de determinados barrios.





Según el PNIEC, en los próximos años serán necesarios más de 45.000 millones de euros para llevar a cabo las medidas de rehabilitación en edificación.

Aún son pocos los que identifican la mejora energética de sus viviendas como una forma imprescindible de combatir el cambio climático.

Otras ideas que se recogen dentro de este eje de actuación son la creación de un sello de “Municipio Sostenible” -que acredite a los ayuntamientos comprometidos con la ERESEE para transformar todos sus edificios en sostenibles- y el “Pasaporte del Edificio”. Este instrumento, que ya está funcionando en países como Alemania, Bélgica o Francia, busca acompañar a las comunidades de propietarios en el tiempo, planificando y guiándolas en un proceso de rehabilitación profunda por fases. En nuestro país contamos con la iniciativa del PAS-E, pasaporte del edificio, de Cíclica y GBCe (www.pas-e.es), así como la propuesta por La Casa que Ahorra en 2018.

9. Profesionalización, modernización del sector de la rehabilitación, formación y capacitación. Para el éxito de la implantación de la ERESEE, el documento de propuestas entregado por GBCe al ministerio incluía también medidas para la capacitación y profesionalización del sector. Tras la crisis inmobiliaria de 2008 debemos recuperar el prestigio del sector para atraer a jóvenes trabajadores, y formar e ilusionar a los pro-

fesionales en activo. A día de hoy, este es uno de los principales retos para el sector de la construcción, que supone además una oportunidad de crecimiento económico y de generación de empleo en nuestro país. Según las estimaciones del PNIEC, la “ola de rehabilitación” generará en nuestro país unos 48.000 empleos anuales netos solo en la década de 2021 a 2030, y es sin duda una de las apuestas clave para la “salida en verde” de la crisis del Covid-19.

En este eje de actuación también se incluye la necesaria modernización del sector de la rehabilitación (I+D+i, industrialización, digitalización y monitorización) y el desarrollo de guías técnicas con pautas y recomendaciones para orientar a los profesionales en la toma de decisiones encaminadas a la descarbonización de los edificios.

10. Información y sociedad. El ciudadano en el centro. No nos cansamos de repetir que todos estos esfuerzos solo serán efectivos cuando logremos involucrar a toda la ciudadanía en la importancia de rehabilitar los edificios donde viven, trabajan, estudian o se divierten.

Es cierto que se van dando pasos y poco a poco se va incorporando en el discurso público la relación entre los edificios y el calentamiento global. Sin embargo, aún son pocos los que identifican la mejora energética de sus viviendas como una forma imprescindible de combatir el cambio climático, además de una forma de mejorar su calidad de vida, confort y salud. Por otra parte, como menciona la ERESEE, se trataría también de difundir -a nivel más técnico- aquellas experiencias pioneras o innovadoras en materia de rehabilitación y regeneración urbana que por su interés pudiesen ser transferidas a otros lugares. Celebrar jornadas, convocar premios que reconozcan buenas prácticas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o crear una Plataforma Observatorio sobre la Rehabilitación son algunas ideas que lanza la ERESEE.

11. Eje transversal. Desarrollo de estadísticas, indicadores y seguimiento. Medir y analizar los datos es clave en cualquier proceso de cambio para saber si vamos por el buen camino y rectificar si hace falta. Por eso, la ERESEE contempla la mejora del diagnóstico y la información estadística sobre el consumo de energía real en los edificios españoles, así como el desarrollo de indicadores de monitorización y seguimiento de las actuaciones con financiación pública para poder evaluar de forma adecuada las políticas públicas. Sin embargo, los indicadores que define la propia estrategia se antojan insuficientes para el seguimiento de la misma.

La neutralidad climática es nuestra meta -una obligación jurídica vinculante- y tenemos la hoja de ruta trazada para llegar a ella en mano de todos, no solo de las administraciones públicas, para hacer que la ERESEE no se quede en el papel, ¿a qué esperamos para emprender el viaje? 

