



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Contexto

Contexto

2020

- Se realizan **reformas o restauraciones en menos de un 0,1% de las viviendas existentes.**
- Menos de un 10% de todo el dinero presupuestado en proyectos del sector de la construcción se dedicó a la rehabilitación de viviendas.
- Más del 75% de ese dinero se dedicó a proyectos de obra nueva.

(En base a los datos de visados de arquitectos técnicos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para el año 2020 y la estimación del parque de viviendas del MITMA para ese mismo año)

2019

- 16,7% de los hogares españoles presentaba un gasto energético desproporcionado.
- 7,6% de la población era incapaz de mantener una temperatura adecuada durante el invierno.

(En base a los datos de la actualización de datos de la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética publicada en 2020)

La rehabilitación energética de viviendas es **una** de las claves en los paquetes políticos para la descarbonización y en los Planes de Recuperación, Transformación y Resiliencia tanto a nivel español como europeo pero es necesario que esta transición sea socialmente **justa**.

Contexto

Europeo

- **Renovation Wave Strategy**
- **Fit for 55 package**
 - Revisión de la Directiva Europea de Rendimiento energético de Edificios (EPBD)
 - Introducción de las normas mínimas de eficiencia energética (MEPS)
 - Revisión de la Directiva Europea de Eficiencia Energética (EED)
 - Revisión del Mercado Europeo de emisiones para introducir sector de la edificación (EU-ETS)
 - Introducción del Fondo Social para el Clima (SCF)

Es necesario que la trasposición de estos paquetes legislativos reflejen fielmente y se adapten al complejo contexto del estado español, respetando las amplias variaciones geográficas, climáticas y socioeconómicas de cada región.

Contexto

Nacional

Implementación de la ERESEE 2020- Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación.

Implementación de la Estrategia Española contra la Pobreza energética 2019- 2024.

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Política Palanca 2: **Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana** con 6.820 M€ de 2021-2023. 5.800 M€ para rehabilitación de vivienda con el foco puesto en eficiencia energética.

- 6 de octubre – Real Decreto 853/2021 que regula los programas de ayudas del Plan.
- 6 de octubre – Real Decreto Ley 19/2021 de medidas urgentes para fomentar la rehabilitación.

Ley del Cambio Climático

- Hincapié en la rehabilitación de viviendas de personas en **situación de vulnerabilidad**.
- Plan de Rehabilitación de Viviendas y Renovación Urbana para 21/11/2021

Anteproyecto de Ley del derecho a la vivienda



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Contexto

Es necesario reforzar la pata de la rehabilitación del sector de la construcción y, especialmente, que desde el Estado se establezca un marco normativo que asegure que la oleada de renovaciones no deje a nadie detrás.



Objetivos

Objetivos

Objetivo general

Acelerar la rehabilitación energética de viviendas en España atendiendo a los colectivos más vulnerables como una medida esencial para hacer frente a la pobreza energética, el cambio climático y la generación de empleo.

Objetivos específicos

- Políticas y programas de rehabilitación energética **ambiciosos que garanticen el derecho a una vivienda digna, eficiente y saludable para todos**
- Programas españoles de rehabilitación **energética justos y con criterios sociales que prioricen a las personas más vulnerables** con mecanismo adecuados.

Miembros de la Alianza

Miembros

Organizaciones ambientales, sociales, de gestores de vivienda pública, académicas y sindicales

Miembros

Organizaciones ambientales, sociales, de gestores de vivienda pública, académicas y sindicales

Ambientales

- ACA – Asociación de Ciencias Ambientales
- Canarias Archipiélago Sostenible
- ECODES
- Ecoserveis
- Ingeniería Sense Fronteras
- Fundación Renovables
- Greenpeace

Miembros

Organizaciones ambientales, sociales, de gestores de vivienda pública, académicas y sindicales

Ambientales

- ACA – Asociación de Ciencias Ambientales
- Canarias Archipiélago Sostenible
- ECODES
- Ecoserveis
- Ingeniería Sense Fronteres
- Fundación Renovables
- Greenpeace

Sociales -Vivienda

- ABD – Asociación Bienestar y Desarrollo
- Fundación Habitat 3
- Fundación Isadora Duncán
- Provivienda

Miembros

Organizaciones ambientales, sociales, de gestores de vivienda pública, académicas y sindicales

Ambientales

- ACA – Asociación de Ciencias Ambientales
- Canarias Archipiélago Sostenible
- ECODES
- Ecoserveis
- Ingeniería Sense Fronteras
- Fundación Renovables
- Greenpeace

Sociales -Vivienda

- ABD – Asociación Bienestar y Desarrollo
- Fundación Habitat 3
- Fundación Isadora Duncán
- Provivienda

Gestores de Vivienda Pública

- AVS - Asociación de Gestores públicos de Vivienda y Suelo



Miembros

Organizaciones ambientales, sociales, de gestores de vivienda pública, académicas y sindicales

Ambientales

- ACA – Asociación de Ciencias Ambientales
- Canarias Archipiélago Sostenible
- ECODES
- Ecoserveis
- Ingeniería Sense Fronteras
- Fundación Renovables
- Greenpeace

Academia

- Instituto Eduardo Torroja
- Grupo Abio - UPM
- Observatorio Ciudad 3R

Sociales -Vivienda

- ABD – Asociación Bienestar y Desarrollo
- Fundación Habitat 3
- Fundación Isadora Duncán
- Provivienda

Gestores de Vivienda Pública

- AVS - Asociación de Gestores públicos de Vivienda y Suelo



Miembros

Organizaciones ambientales, sociales, de gestores de vivienda pública, académicas y sindicales

Ambientales

- ACA – Asociación de Ciencias Ambientales
- Canarias Archipiélago Sostenible
- ECODES
- Ecoserveis
- Ingeniería Sense Fronteras
- Fundación Renovables
- Greenpeace

Academia

- Instituto Eduardo Torroja
- Grupo Abio - UPM
- Observatorio Ciudad 3R

Sociales -Vivienda

- ABD – Asociación Bienestar y Desarrollo
- Fundación Habitat 3
- Fundación Isadora Duncán
- Provivienda

Sindicatos

- ISTAS
- CCOO

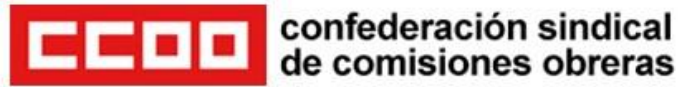
Gestores de Vivienda Pública

- AVS - Asociación de Gestores públicos de Vivienda y Suelo



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Miembros



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Manifiesto

Manifiesto

1. Un objetivo mínimo de un 20 % anual de rehabilitación de viviendas de hogares en situación de vulnerabilidad respecto al total del volumen rehabilitado.

En la actualidad **España se encuentra en estado de emergencia social**, con un elevado porcentaje de población en riesgo de pobreza y exclusión social. Esta situación **exige implementar políticas públicas con soluciones inmediatas para garantizar suministros energéticos básicos** en el corto plazo, pero sobre todo **urge articular estrategias a largo plazo de mayor alcance, como la rehabilitación de viviendas.**

Manifiesto

1. Un objetivo mínimo de un 20 % anual de rehabilitación de viviendas de hogares en situación de vulnerabilidad respecto al total del volumen rehabilitado.

En la actualidad **España se encuentra en estado de emergencia social**, con un elevado porcentaje de población en riesgo de pobreza y exclusión social. Esta situación **exige implementar políticas públicas con soluciones inmediatas para garantizar suministros energéticos básicos** en el corto plazo, pero sobre todo **urge articular estrategias a largo plazo de mayor alcance, como la rehabilitación de viviendas.**

2. Programas y fondos específicos para la rehabilitación dirigidos a: viviendas en alquiler habitadas por familias en pobreza energética o con pocos ingresos; propietarios/as de viviendas con bajos ingresos y viviendas sociales.

Los colectivos en situaciones de vulnerabilidad deben ser los destinatarios prioritarios de los fondos. Estos programas contemplarán actuaciones de: rehabilitación de conjuntos de viviendas, de edificios completos y de viviendas individuales para dar respuesta tanto a las familias en situación de vulnerabilidad atomizadas en la ciudad como concentradas en barrios.



Manifiesto

3. Esquemas de ayuda y financiación apropiados para las familias en situación de vulnerabilidad, dado que las familias con rentas bajas no pueden hacer frente al pago por adelantado de las reformas y/o no tienen capacidad para devolver un préstamo.

- Ayudas del 100 % para las familias con umbrales de renta muy bajos.
Recogido en el RD 853/2021
- **Fondos canalizados a través de agentes sociales** (ONGs, empresas públicas de vivienda y suelo, ayuntamientos, comunidades energéticas, etc.) que implementen los proyectos llave en mano, ya que son los entes más adecuados para acompañar y atender a estas personas en situación de vulnerabilidad.
- **Recoger como criterio la mejora del confort** para determinar la cuantía de la ayuda, no solo el ahorro energético ya que muchos de estos hogares parten de consumos de energía muy bajos.

Manifiesto

3. Esquemas de ayuda y financiación apropiados para las familias en situación de vulnerabilidad, dado que las familias con rentas bajas no pueden hacer frente al pago por adelantado de las reformas y/o no tienen capacidad para devolver un préstamo.

- Ayudas del 100 % para las familias con umbrales de renta muy bajos.
Recogido en el RD 853/2021
- **Fondos canalizados a través de agentes sociales** (ONGs, empresas públicas de vivienda y suelo, ayuntamientos, comunidades energéticas, etc.) que implementen los proyectos llave en mano, ya que son los entes más adecuados para acompañar y atender a estas personas en situación de vulnerabilidad.
- **Recoger como criterio la mejora del confort** para determinar la cuantía de la ayuda, no solo el ahorro energético.

4. Exención fiscal de las ayudas a la rehabilitación de viviendas para que no computen como ingresos en la declaración del IRPF para personas con rentas bajas y evitar la incompatibilidad o pérdida de otro tipo de ayudas sociales.

- **Recogido en el RDL 19/2021**



Manifiesto

5. Medidas fiscales que potencien la función social de la rehabilitación de vivienda.

- Como por ejemplo deducciones del IRPF adecuadas para personas en situación de vulnerabilidad.

Recogido en el RDL 19/2021



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Manifiesto

5. Medidas fiscales que potencien la función social de la rehabilitación de vivienda.

- Como por ejemplo deducciones del IRPF adecuadas para personas en situación de vulnerabilidad.

Recogido en el RDL 19/2021

6. Salvaguardas Sociales para evitar que la rehabilitación de viviendas suponga un aumento del precio del alquiler a las personas inquilinas de bajos ingresos y evitar que se generen procesos de gentrificación.

- Medidas como el establecimiento de precios máximos en las rentas del alquiler durante un periodo determinado para viviendas rehabilitadas con fondos públicos podrían ir en esta dirección.

Manifiesto

5. Medidas fiscales que potencien la función social de la rehabilitación de vivienda.

- Como por ejemplo deducciones del IRPF adecuadas para personas en situación de vulnerabilidad.

Recogido en el RDL 19/2021

6. Salvaguardas Sociales para evitar que la rehabilitación de viviendas suponga un aumento del precio del alquiler a las personas inquilinas de bajos ingresos y evitar que se generen procesos de gentrificación.

- Medidas como el establecimiento de precios máximos en las rentas del alquiler durante un periodo determinado para viviendas rehabilitadas con fondos públicos podrían ir en esta dirección.

7. La obligación de que un 30% de las viviendas en edificios rehabilitados con fondos públicos y destinados al alquiler se destinen a alquiler asequible .

- Esta medida tiene por objeto establecer reservas de mercado, aprovechando este apoyo para la ampliación del parque de vivienda asequible.



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Manifiesto

8. Oficinas de barrio/proximidad que informen y acompañen a las personas en situación de vulnerabilidad.

- **Una ventanilla única para la identificación de las actuaciones a realizar, su implementación y la tramitación de las ayudas, atendidas por agentes sociales locales y cercanos a estos colectivos** que gocen de su confianza y conozcan su realidad (organizaciones de consumidores, comunidades energéticas, ONG sociales, ayuntamientos). **Las oficinas tendrán un enfoque holístico** que incluya tanto rehabilitación, como información sobre hábitos, contratación de suministros y energías renovables **impulsando las iniciativas liderada por la ciudadanía.**



Manifiesto

8. Oficinas de barrio/proximidad que informen y acompañen a las personas en situación de vulnerabilidad.

- Una ventanilla única para la identificación de las actuaciones a realizar, su implementación y la tramitación de las ayudas, atendidas por agentes sociales locales y cercanos a estos **colectivos** que gocen de su confianza y conozcan su realidad (organizaciones de consumidores, comunidades energéticas, ONG sociales, ayuntamientos). **Las oficinas tendrán un enfoque holístico** que incluya tanto rehabilitación, como información sobre hábitos, contratación de suministros y energías renovables **impulsando las iniciativas liderada por la ciudadanía.**

9. Fortalecimiento de las sinergias entre las energías renovables y la rehabilitación en hogares en situación de vulnerabilidad.

- Fomentando las instalaciones de autoconsumo en los barrios con importante porcentaje de familias con bajos ingresos.

Manifiesto

10. Impulso de la descarbonización de los sistemas de calefacción y refrigeración de viviendas en situación de vulnerabilidad.

- **Evitando que las personas en pobreza energética sean presas de los combustibles fósiles,** acompañándola con el **fomento de instalaciones de autoconsumo y la creación de comunidades de energías renovables** para evitar el potencial impacto de la subida de los precios de la electricidad.

Recogido en el RD 853/2021

Manifiesto

10. Impulso de la descarbonización de los sistemas de calefacción y refrigeración de viviendas en situación de vulnerabilidad.

- Evitando que las personas en pobreza energética sean presas de los combustibles fósiles, acompañándola con el fomento de instalaciones de autoconsumo y la creación de **comunidades de energías renovables** para evitar el potencial impacto de la subida de los precios de la electricidad.

Recogido en el RD 853/2021

11. Apoyo a los ayuntamientos como la administración más cercana a la ciudadanía.

- Dotándolas de **herramientas para el diagnóstico** que identifique las zonas de actuación prioritarias, la **planificación de estrategias locales de rehabilitación** y la **gestión de procesos de regeneración urbana inclusivos**.



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

Manifiesto

12. Favorecer especialmente las actuaciones de rehabilitación global sobre el parque de vivienda social construido entre 1950 y 1980.

- Es el conjunto que concentra la mayor parte de la pobreza energética, estableciendo **sinergias entre los fondos destinados a la eficiencia energética y la solución a otros problemas** como las deficiencias en la conservación de las viviendas, ausencia de ascensor o problemas de accesibilidad.

Manifiesto

12. Favorecer especialmente las actuaciones de rehabilitación global sobre el parque de vivienda social construido entre 1950 y 1980.

- Es el conjunto que concentra la mayor parte de la pobreza energética, estableciendo sinergias entre los fondos destinados a la eficiencia energética y la solución a otros **problemas** como las deficiencias en la conservación de las viviendas, ausencia de ascensor o problemas de accesibilidad.

13. Un sistema de transparencia de indicadores de seguimiento del acceso efectivo de los colectivos en situación de vulnerabilidad a las ayudas a la rehabilitación de viviendas.

- Común tanto para el estado y para las comunidades autónomas encargadas de gestionar los fondos del plan de rehabilitación de viviendas y regeneración urbana.



¿Y ahora qué?

Qué vemos por ahora

El Real Decreto 853/2021 por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia sigue manteniendo problemáticas actuales:

- **No se proponen salvaguardas sociales que eviten procesos de «desahucio por rehabilitación».** Si un propietario renueva una vivienda con un porcentaje importante de dinero público, puede, en la siguiente renovación de un contrato de alquiler, subir el precio de alquiler a su inquilino al estar el piso en mejor estado, cuando el propietario apenas ha tenido que invertir.
- **Se plantea como posibilidad, y no como obligatoriedad, que las comunidades y ciudades autónomas presenten criterios para aumentar la ayuda en situaciones de vulnerabilidad económica.** Es necesario que todas las administraciones tengan en mente a la población en situación de vulnerabilidad cuando redacten sus programas de ayudas.
- **No se propone una cobertura adicional en los casos de rehabilitación de viviendas individuales (programa 4).** Las operaciones de “rehabilitación exprés” son a veces clave para introducir pequeñas mejoras en situaciones que de otra forma serían dramáticas, o que pueden ser complementarias a una rehabilitación integral del edificio.
- **No se fomentan las labores de comunicación por parte de las oficinas de barrio.** Las labores de acompañamiento no pueden medirse únicamente en el número de viviendas rehabilitadas.



Qué vemos por ahora

El Real Decreto Ley 19/2021 de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria:

- **Introduce medidas de apoyo fiscal a la rehabilitación.** Pero no las focaliza en la población en situación de vulnerabilidad, beneficiando a rangos de población que no requieren de esas ayudas.
- **Las ayudas concedidas no integran la base imponible del IRPF.** De nuevo, esta medida se aplica indistintamente, fomentando una rehabilitación generalizada a través de una cierta descapitalización de las administraciones.
- **Se modifica la Ley de Propiedad Horizontal para requerir un porcentaje menor de votos favorables a la hora de rehabilitar un edificio de viviendas.** En cualquier caso, deben ser apoyados los procesos de diálogo y acompañamiento en las comunidades de vecinas. Desarrollar un proceso de rehabilitación con acuerdos de muy poco consenso pueden ser un auténtico infierno.



Qué vemos por ahora

Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda:

- En zonas tensionadas, solo se permite un aumento del precio del alquiler del 10% a no ser que:
 - La vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación (...), que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.
 - En los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 %.
 - En los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
 - El contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años.
- De nuevo, no se plantea que estas rehabilitaciones se pueden estar desarrollando con hasta un 80% de cobertura con fondos públicos, pudiendo poner en marcha procesos de «desahucio por rehabilitación».

Qué estamos haciendo

- **Respuestas en procesos de consultas públicas** para implementar nuestras reivindicaciones.
- **Reuniones con cargos ministeriales para lograr modificaciones en los diversos paquetes legislativos activos y en proceso de redacción.**
 - MITMA – Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda
 - MITMA – RD programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social
 - MITECO – Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética
- Reuniones con cargos de gobiernos autonómicos **para que los planes en materia de rehabilitación residencial y vivienda social sean ambiciosos** y no dejen a nadie atrás
- Apoyo mutuo en los procesos de reivindicación regional y local.
- Intercambio de conocimiento teóricos y prácticos entre las distintas partes de la Alianza, obteniendo saberes más ricos a partir del cruce de ambas.
- Campañas de comunicación y reivindicación conjuntas en redes sociales y medios de comunicación

Muchas gracias



Javier Tobías
Arquitecto en ECODES
javier.tobias@ecodes.org



**Alianza para la
rehabilitación**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS