

Informe de resultats del paquet de tasques 3 per a tots els països

Objectius i visió general

Entre els objectius del projecte RESHAPE hi ha el de comprovar la certificació d'eficiència energètica dels edificis, establerta a la Directiva europea 2002/91/CE d'eficiència energètica en els edificis (EPBD), en els processos operatius dels actors de l'habitatge social i la possible contribució que aquesta certificació pot tenir a l'hora d'eliminar les barreres en la rehabilitació d'aquests immobles.

Com a part d'aquest projecte, els socis dels sis països que en formen part (Bèlgica, Bulgària, Espanya, Estònia, els Països Baixos i la República Txeca) han avaluat l'ús potencial de la certificació d'eficiència energètica, com a instrument per desenvolupar estratègies de rehabilitació, com també l'àmbit de la gestió de la cartera de valors de l'edifici. A més a més, han analitzat les barreres de la rehabilitació i la manera com la certificació d'eficiència energètica pot contribuir a eliminar-les. A partir d'experiències realitzades en el projecte, els socis han recopilat un conjunt de recomanacions adreçades als dirigents polítics.

Context de cada país del consorci

Per entendre les experiències dels diferents països quant a la implantació de l'EPBD i la rehabilitació d'habitatge social, és important conèixer-ne el context. Hi ha grans diferències entre l'estructura de la propietat, l'àmbit legal i els processos que comporten la rehabilitació d'edificis: responsabilitats, presa de decisions, finançament i planificació. Una diferència fonamental es troba en el parc d'habitatges de lloguer i de propietat. A Bèlgica, als Països Baixos i a la República Txeca, tot i que en aquest darrer país en proporció bastant inferior, hi predominen els parcs d'habitatges de lloguer amplis, que ocupen i gestionen moltes associacions o companyies d'habitatge social. En canvi, l'habitatge social de propietat és més elevat a l'Europa de l'Est (Bulgària, Estònia i la República Txeca) i també a Espanya. Als països de l'Europa de l'Est, el parc d'habitatges de propietat és de l'Administració i l'àmbit que comprèn la legislació respecte del règim de propietat varia segons el país. A Estònia tenen una legislació ben desenvolupada quant a aquesta qüestió, en canvi, a Bulgària la legislació apropiada sobre el règim de propietat encara no ha entrat en vigor. Pel que fa a Espanya, el parc d'habitatge social de propietat

l'ha construït de manera predominant un gran nombre de companyies d'habitatge social de finançament públic.

A banda d'aquests trets diferencials, cal dir també que la implantació de la l'EPBD a Europa no és homogènia, ja que a cada país s'ha transposat de diferent manera. Així doncs, les metodologies de càlcul, les eines, les categories energètiques o el grau de la implantació d'aquesta directiva difereixen a cada país.

Bones pràctiques de rehabilitació

A través del projecte, s'han recopilat barreres i estratègies de bones pràctiques quant a la rehabilitació.

En un àmbit legal i organitzatiu els projectes de bones pràctiques demostren que:

- Les cooperatives d'habitatge i les associacions de propietaris poden funcionar bé (com en el cas d'Estònia i de la República Txeca) i, tot i que s'ha d'assolir un consens més ampli, els processos de rehabilitació es poden planejar, finançar i executar.
- L'aplicació d'aïllament exterior permet que les persones que són usuàries dels habitatges s'hi puguin estar mentre dura la rehabilitació (com en el cas d'Espanya).

A més a més, s'han presentat les estratègies de bones pràctiques següents:

- Suggeriments en les millores organitzatives durant els processos de rehabilitació.
- Mecanismes de suport a l'habitatge social de propietat per tal de facilitar els procediments tècnics, legals i administratius, que són complexos.
- Màrqueting i comunicació com a mecanismes per superar les barreres de desconeixement pel que fa a la rehabilitació.
- Recopilació tècnica de la cartera de valors com a punt de partida, per tal de prioritzar les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges.

Des de l'àmbit financer els perfils constructius següents, cofinançats per habitatge social, es duen a terme en projectes:

- Coberta venuda per pujar dos pisos nous amb la condició que els propietaris nous paguin per rehabilitar la façana (la República Txeca).

- Gràcies a les empreses de serveis energètics (ESCO), les funcions comercials mixtes i la renda social, es pot aconseguir una gran qualitat en els habitatges de renda social (els Països Baixos).

D'altra banda, s'han presentat les estratègies de bones pràctiques següents:

- Transició del règim de propietat de l'usuari-propietari de l'habitatge a una associació de l'edifici, com una solució per a les persones amb poca renda, que es tradueix en una solvència molt baixa per al propietari de l'habitatge (la República Txeca).
- Aproximacions integrals en què les mesures energètiques formen part d'un gran projecte de rehabilitació, com a valor afegit per a l'usuari o el propietari, que permet cofinançar les mesures energètiques (Bulgària i els Països Baixos).
- Alguns suggeriments per millorar els mecanismes financers de suport.
- Conscienciar els usuaris respecte del cost de l'edifici (renda i energia).

En un àmbit tècnic, de les experiències pràctiques se n'extreuen les recomanacions següents:

- Control individual del comptador i pagament dels serveis de calefacció (Estònia i la República Txeca).
- L'aïllament hauria d'anar acompanyat d'una renovació del sistema de calefacció (Estònia).
- El reemplaçament de les finestres hauria d'implicar renovacions en el sistema de ventilació (Estònia).

L'EPBD i els escenaris de rehabilitació per a l'habitatge social

Tots els socis han seleccionat un nombre d'habitatges o d'edificis de referència que representen els parcs d'habitatges dels països respectius. Els habitatges de referència s'han seleccionat segons el període constructiu (any) o el tipus (unifamiliar, plurifamiliar), entre d'altres. Gràcies a les auditories que s'han fet en aquests habitatges, s'ha guanyat en coneixement quant a la qualitat energètica dels parcs. Per a cada un dels habitatges que s'han analitzat, s'ha definit un escenari utilitzant les eines disponibles per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis. Aquest fet ha comportat un potencial quant a la rehabilitació i els costos per edificis específics, i ha involucrat els actors de l'habitatge social, ja que s'ha avaluat l'ús de les eines de certificació en la gestió de la cartera de

valors. L'escenari analític demostra el gran potencial dels estalvis energètics entre un 1% i un 55%. Tot i això, el període de retorn de la inversió és molt significatiu i va des d'1 any a 67 anys.

L'EPBD en els processos de rehabilitació en habitatge social

Amb la introducció de l'EPBD, el consum energètic d'un habitatge serà una part important de la qualitat de l'immoble, la qual cosa tindrà repercussions en la gestió de l'habitatge social. Si la certificació d'eficiència energètica de la directiva ha de tenir un paper important en la planificació dels processos de rehabilitació i ha de contribuir a disminuir el consum energètic i les factures energètiques dels habitatges socials, entre altres, cal tenir en compte les qüestions següents:

- Cal disposar d'eines informàtiques apropiades per a la certificació d'eficiència energètica, que realitzin anàlisis de suport en escenaris de millora.
- Cal integrar el certificat energètic en la planificació dels processos de rehabilitació.

Si es disposa d'eines adequades, el ritme de la implantació de la l'EPBD als diferents països seria el correcte. Ara bé, només a la República Txeca i als Països Baixos hi ha disponibles les eines oficials per a la certificació d'eficiència energètica i l'anàlisi dels escenaris de rehabilitació per a l'edificació existent. Als Països Baixos, a més a més, la certificació d'eficiència energètica i les eines per analitzar escenaris es troben disponibles en carteres de valors. Als altres països, o les auditories energètiques i les anàlisis d'escenaris amb les eines oficials no s'han dissenyat per a l'edificació existent (edificació nova a Espanya i edificació general a Bulgària) o les eines de certificació no compleixen la legislació sobre la certificació de l'EPBD. Aquest retard en la implantació d'aquesta directiva dificulta l'avaluació correcta del potencial de la certificació d'eficiència energètica de l'EPBD a l'hora de gestionar la cartera de valors i els processos de rehabilitació de habitatge social. No obstant això, es pot arribar a la conclusió que en determinats països, com els Països Baixos o Bèlgica, que disposen de moltes possibilitats (també de les eines disponibles apropiades), aquestes eines existeixen gràcies a la integració de la certificació d'eficiència energètica en la gestió de la cartera de valors en habitatge social (anàlisi d'escenaris de millora, pressupostos i planificació del manteniment). A altres països, amb un predomini fort d'habitatge social privat, la certificació d'eficiència energètica i l'auditoria han de tenir una funció d'anàlisi d'escenaris en l'àmbit de l'edifici. La disseminació ha de tenir un paper important quant al coneixement de temes energètics per part dels

propietaris dels habitatges, representats en cooperatives d'habitatge o en associacions d'habitatges en el moment de realitzar una rehabilitació.

Recomanacions dirigides als governs

A partir de les experiències del projecte, tots els socis han recopilat un conjunt de recomanacions per als governs, en què es diferencien les recomanacions quant a la superació de barreres i les que tenen a veure amb la implantació de l'EPBD en habitatge social. Aquestes recomanacions s'han reunit en sis documents. Una anàlisi dels esforços adreçats als dirigents polítics mitjançant reunions, jornades de treball i conferències demostra que al llarg del projecte els socis han tingut una influència significativa en aquests dirigents.