



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS  
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA

**RE**habilita

16 Octubre  
2018

# Finançar la Rehabilitació residencial d'edificis



**Generalitat  
de Catalunya**



Ajuntament de  
Barcelona

**LA PLATAFORMA  
DE LA CONSTRUCCIÓ**

# El finançament de les obres en la illa eficient

Celia Galera  
Soldevila



Promotor privado ejecutivo



Promotor público



En el marco de



Colaboradora:





## 1. PRESENTACIÓ



**Illa Eficient és un projecte public/privat, promogut pel Grup Habitat Futura i el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge de la Generalitat de Catalunya a través de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. S'emmarca dins l'Estratègia Catalana de Renovació Energètica d'Edificis (ECREE), i compta amb el suport de l'Ajuntament de Barcelona i la col·laboració del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i de Lleida.**

### **OBJECTIU:**

L'objectiu d'aquesta iniciativa és: d'una banda, promoure una nova forma d'impulsar els projectes de rehabilitació sostenible de l'habitatge i establir un model amb una visió global i multidisciplinària, i per l'altra realitzar una campanya de comunicació que generi un canvi de percepció en la ciutadania, respecte la rehabilitació energètica de l'habitatge.

Per tal de donar continuïtat al projecte, es signa un **Protocol d'actuacions**, a data de 7 de gener del 2016, en el marc del **Consorci de l'Habitatge de Barcelona**. En el citat protocol es determina també al Grup Habitat Futura com a promotor privat, tenint encomanda la replicabilitat del projecte a altres zones urbanes similars.

Amb base al mateix protocol i de comú acord amb les administracions públiques, s'acorda en data 1 de desembre del 2016, que el Grup Habitat Futura, sigui a més **el inversor privat i coordinar executiu**, assumint la gestió i promoció de tot el projecte per donar-li viabilitat econòmica, jurídica i tècnica.

Pel que fa a la **planificació i dotació pressupostària de subvencions pel projecte de l'Illa Eficient**, a l'esmentat Protocol ambdues administracions manifesten la voluntat de **mantenir les aportacions per a la convocatòria de subvencions** per a la rehabilitació en la mateixa línia que les establertes per a l'any 2015, i així s'ha fet en les convocatòries dels anys 2016 i 2017. Donat que es tracta **d'una àrea amb ajuts especials** per a la rehabilitació i renovació energètica d'edificis d'ús residencial i d'habitatges a la ciutat de Barcelona.



Promotor privado ejecutivo



**CREACIÓ D'UN MODEL DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA I SOSTENIBLE DELS EDIFICIS D'HABITATGE I  
COMUNITATS DE PROPIETARIS**

Per tal d'exemplificar aquesta nova perspectiva, s'ha triat l'illa vinculada com a àrea pilot del Projecte Marie, emmarcat al programa MED de la Unió Europea formada pels carrers Gran Via, Viladomat, Diputació i Calàbria, amb 27 edificis i més de 700 veïns.

La illa ocupa una superfície de 12.386m<sup>2</sup>, i disposa de 75.258m<sup>2</sup> construïts dels que 46.750 m<sup>2</sup> són de ús residencial i la resta(28.508 m<sup>2</sup>) no residencial. El 75% de los edificios son històrics, un 12,5% tradicionals i la resta 12,5% modern.

**22 COMUNITATS DE PROPIETARIS, 390 VIVIENDAS Y MÁS DE 700 VECINOS (19 SUSCEPTIBLES)**



**OBJETIU REALISTA I COM A ESCENARI CONSERVADOR: Rehabilitar 12 edificis d'habitatge.**

El Consorci de l'habitatge preveu unes subvencions especials per al projecte de la Illa eficient, úniques a la ciutat de Barcelona:

- subvenció al 100% de los projectes executius
- 50% de les actuacions d- eficiència energètica fixades al pla director.
- 50% de les obres derivades de les ITE
- 60% subvenció de la instal·lacions d'energia fotovoltaica.

## OBJETIUS DE LA ILLA EFICIENT:

1. ACTIVAR EL MERCAT DE LA REHABILITACIÓ SOSTENIBLE DE EDIFICIS D'HABITATGES, ACTIVANT ELS MECANISMES EN LA PRESSA DE DECISIONS I REDUÏR LES LIMITACIONS.
2. CONCIENCIAR SOBRE LA SOSTENIBILIDAD A LA SOCIETAT, I EN CONCRET ALS PROPIETARIS D'HABITATGE



## OBJETIU FINAL:

EXEMPLE PER LA REPLICABILITAT A  
LES 500 ILLES DE BARCELONA I  
ALTRES NUCLIS URBANS SIMILARS



## 2. PRESENTACIÓ GRUP HABITAT FUTURA



El grup habitat futura al 2016, el grup va rebre el guardó de “**premi Excel·lència Energètica**” atorgat pel **Conseller d’Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya, Jordi Baiget, en la categoria de sensibilització.**

Reconeixement públic per les tasques de més de 10 anys del grup en difusió, sensibilització i conscienciació en l’àmbit de la sostenibilitat i la eficiència energètica al sector, demostrant així la seva capacitat i coneixement a la matèria

El **Grupo Habitat Futura, com a grup de comunicació i promocio** té com a objectiu difondre i promoure un model constructiu basat en els principis del desenvolupament sostenible entre els diferents col·lectius i actors del mercat, contribuïnt a l’assentament i aplicació d’una cultura medi ambiental al conjunt del sector de la edificació.

Premis d’Excel·lència Energètica 2016

**PROMIS**  
excel·lència energètica



Promotor privado ejecutivo

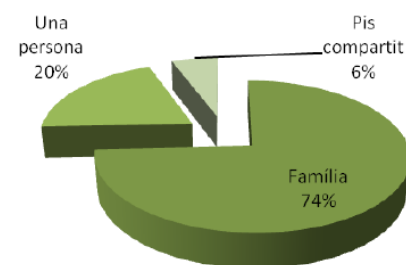
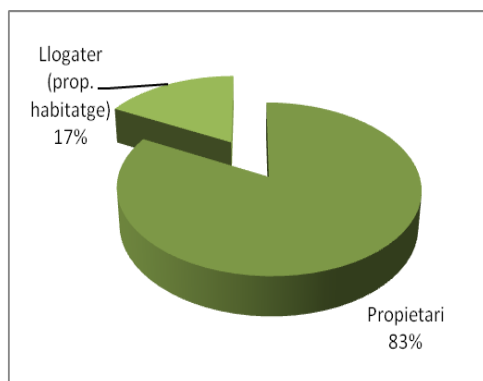
**grupo**   
habitat futura

## PERFILS DEL PROPIETARIS DE LA ILLA EFICIENT



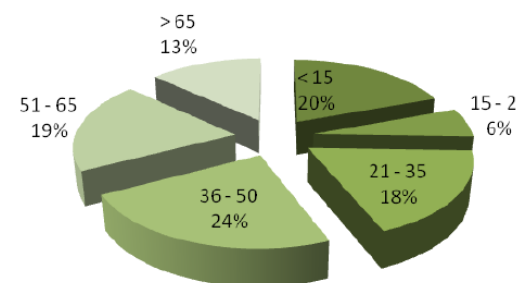
### Perfil demogràfic

Aquesta primera illa ens serveix per identificar molt bé els perfils demogràfics d'aquesta tipologia d'edificis d'habitatge de l'eixample. Troben un 17% com llogaters i un **83% en règim de propietat**, un **74% famílies** y un **20% persones** que viuen soles respecte a un **6% que és pis compartit**



### Perfil edat

Propietaris d'habitatge entre 35 a 75 anys conformen tant el perfil d'edat entre comunitats de propietaris com propietat vertical





### 3. METODOLOGIA: PLA DIRECTOR ILLA EFICIENT



#### PLA DIRECTOR

Estableix una metodologia de referència basada en la millora de l'oferta. Aquest Pla Director, elaborat per Habitat Futura, ha estat sotmès a auditoria i ha estat aprovat i tutelat per les principals organitzacions promotores i col·laboradores.

Crear una metodologia **de rehabilitació dels edificis d'habitatges**, facilitant als seus propietaris un “**claus en mà**”, amb una visió global, que contempla solucions en diversos nivells.

#### 1. INNOVACIÓ DEL MODEL DE GESTIÓ:

- Elaborar la metodologia de rehabilitació.
- Definir el model econòmic i els aspectes de finançament.
- Concretar tots els aspectes legals i jurídics dels projectes per a la seva viabilitat.
- Atendre i proposar als propietaris un projecte comú mitjançant tota una estratègia de governança.
- Incorporar serveis i productes que proporcionen solucions als propietaris de les comunitats i propietats verticals.
- Definir les solucions constructives dels edificis d'habitatge

**La clau de l'èxit de la nova fórmula de la rehabilitació d'edificis d'habitatge està basada en la innovació en model de gestió, en la aplicació de l'economia d'escala i en la coordinació executiva de tot el procés per poder garantir la seva implementació.**

*“ ..... És innovador ja que dóna sortida a una de les principals barreres que frenen els processos de renovació d'edificis residència, i a la vista de les conclusions de l'informe d'auditoria, que considera que el nou Pla Director és un document realista, pràctic, viable i innovador que ajudarà a afrontar amb èxit la nova política de renovació energètica d'edificis residencials a Catalunya”*

## ACTUACIONES DE SOSTENIBILITAT I EFICIENCIA ENERGETICA DEL PLA DIRECTOR

- Envoltane: Aislamiento de fachada interior y patios, cambio de cerramientos en fachada exterior, interior y patios. Pintura fotocatalítica
- Las obras derivadas de la ITE (Inspección Técnica de los Edificios)
- ordenación de instalaciones, bajantes y eliminación de fibrocemento
- Instalación de aerotermia comunitaria y adaptación de las calderas de las viviendas.
- Mejora de la eficiencia energética de las zonas comunes: iluminación led, cambio motor ascensor, contratación adecuada de potencia.
- Propuesta de renovación de equipos de eficiencia energética: electrodomésticos, iluminación interior ...





## INSTAL·LACIÓ DE FOTOVOLTAICA

La instal·lació de plaques fotovoltaïques per autoconsum de les despeses energètiques comunitàries, tot aprofitant l'excident per un sistema d'aerotèrmia per aigua calenta sanitària i que permet reduir el consum de gas natural als habitatges. Així com la **implementació de gestió energètica** que podria gestionar-se a través d'un model cooperativa que permet agregar l'excident electricitat. Tot això en el marc del nou RD 15/2018

### 1º pas: AUTOCONSUM DIRECTE

#### INSTALAR ENERGÍA FOTOVOLTAICA PARA AUTOCONSUM DIRECTE DE LES DESPESSES D'ELECTRICITAT COMUNITÀRIA

Això suposa la pràctica desaparició les despeses comunitàries d'electricitat.

**EXCEDENT D'ENERGIA GENERADA:** Serà acumulat en bateries de liti, i a més, alimentarà un sistema d'aerotèrmia per a aigua calenta sanitària dels habitatges que reduirà també el consum de gas natural en un 50 %.

### 2º pas: AUTOCONSUM COMPARTIT

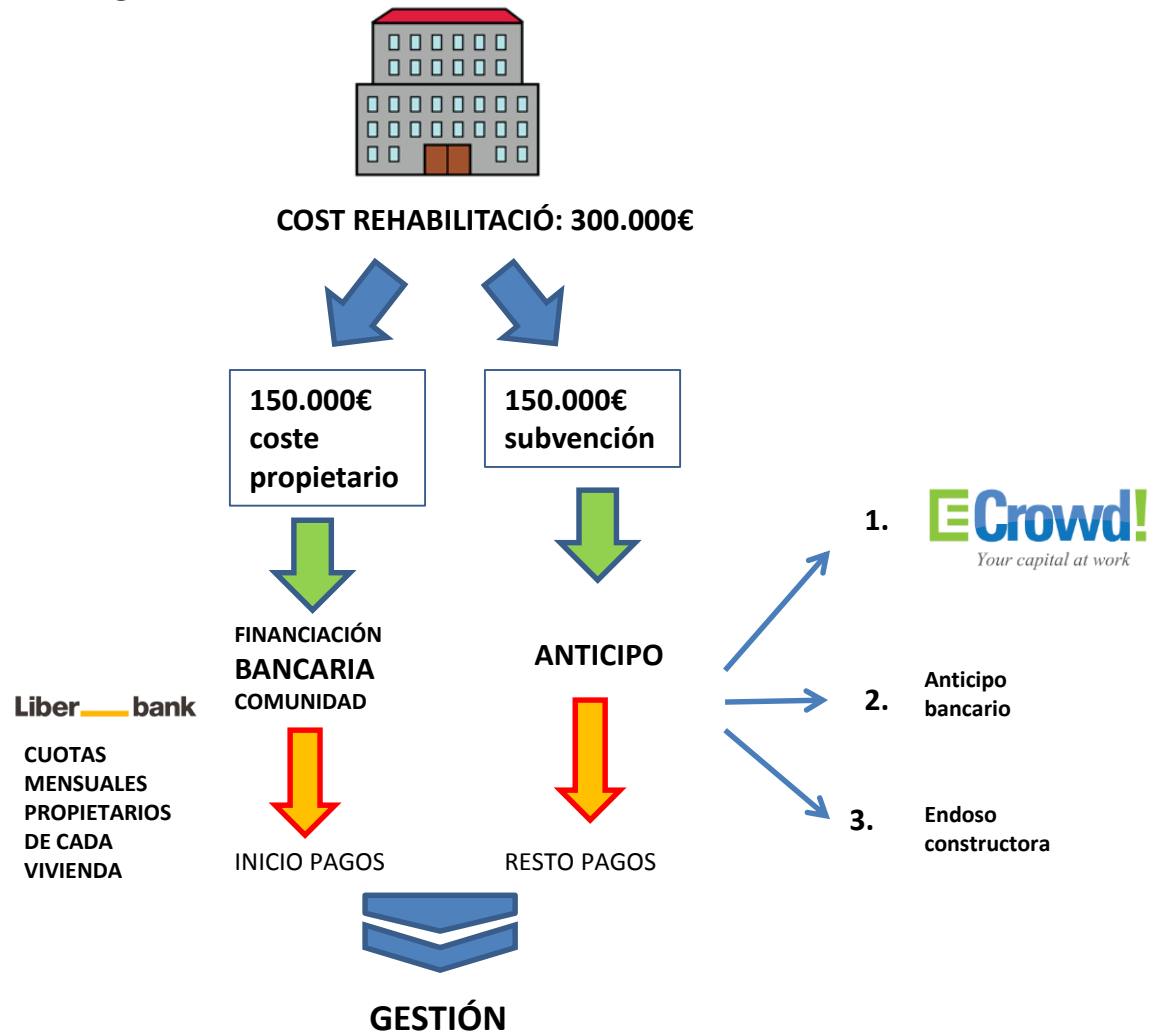
Amb el sobrant d'energia es pretén utilitzar per als habitatges, o bé els locals comercials, segons la negociació amb les comercialitzadores



NOU  
RD 15/2018



MODEL DE FINANCIACIÓ ILLA EFICIENT





## 7. FINANCIACIÓ GLOBAL QUE NO IMPLICA DERRAMA

1. **Accedir a un sistema d'economia d'escala** que permeti aconseguir una reducció significativa dels costos fixes. Així com la d'implementació d'actuacions i d'adquisició dels equips necessaris.
2. **Avançament per de la subvenció prevista pel final d'obra**, de manera que els propietàries no s'han de preocupar d'avançar ni llicència, ni per la falta de liquiditat per afrontar les obres
3. **Negociació en base a un major volum de compra** amb constructora e industrials, resulta més avantatjós que ho facin les comunitats de forma aïllada.
4. **Gestió de les lones publicitàries de façanes** que podem implicar un dte. adicional o ser utilitzat per despeses comunes d'acord amb els propietaris.
5. **Finançament global de l'operació** perquè no impliqui una derrama i, per tant, sigui limitador de la decisió de rehabilitar.
  - S'ha fet recerca de les millor condicions de financiació bancària:

3,75% interès fixe  
1% apertura  
a 10 anys ( si bé la comunitat pot fer-ho per 8 o 5 anys)

## INNOVACIÓ EN GESTIÓ: TEMES DE INTERÉS PER ALS PROPIETARIS DE LA ILLA EFICIENT



### COOPERATIVA

El projecte Illa Eficient implica apostar pel desenvolupament sostenible i la cohesió social, per tant es considera idònia la creació d'una cooperativa que gestioni els interessos col·lectius, tant econòmics com de millors solucions.

D'acord amb la Llei de les 3R, **és possible que la cooperativa sigui la beneficiària directa de qualsevol mesura de foment establerta per poders públics, així com perceptors i gestors dels ajuts atorgats als propietaris de les finques**

#### Composició de la cooperativa

Es proposa que la cooperativa estigui formada els propietaris que vulguin adherir-se, i que els presidents de les comunitats formin part de l'òrgan decisor.

### AVANTATGES

- 1) Agilitat en la gestió del projecte:** La gestió es delegaria en el Grup Habitat Futura, de manera que totes les negociacions, contractacions es realitzarien per compte de totes les comunitats de propietaris aplicant criteris d'economia a escala
- 2) La fiscalitat de la cooperativa:** es regeix per la Llei de societats. La tributació de la subvenció es faria per la cooperativa (per IS) i no per l'IRPF dels seus socis, de manera que amb l'obtenció de les subvencions del consorci es pot considerar que existeixen atribucions de rendes als propietaris dels habitatges en relació a la consideració de guany patrimonial. (\*) Al ser la cooperativa el promotor, hi haurà una inversió del subjecte passiu de l'IVA, i per tant no haurà d'altar-se ni tampoc demanar la devolució a Hisenda.
- 3) Agregador i gestor d'energia:** Es podria aglutinar tot l'excedent d'energia fotovoltaica de les diferents comunitats de propietaris per gestionar les negociacions amb la comercialitzadora.

(\*) S'ha fet consulta específica d'aquest cas a la DGT, que entenem que hauria de ser positiva i vinculant pel bon fi del projecte. Actualment, estem a l'espera de resposta.