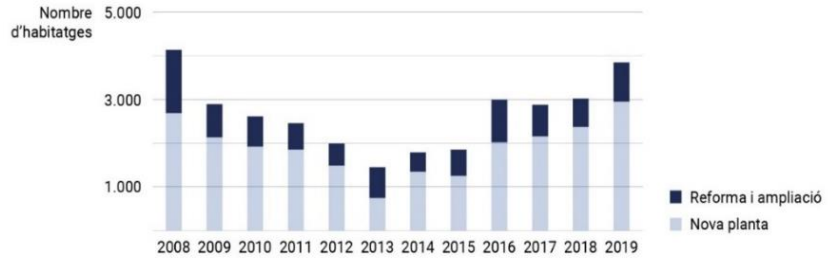


Avaluació de la Revalorització Patrimonial per Rehabilitació Energètica en edificis d'Habitatges

Dels 780.775 habitatges presents a Barcelona en el 2019 **només en un 0,12% d'aquests es va realitzar alguna rehabilitació**. Un percentatge **molt allunyat del 3%** que estableix la Directiva d'Eficiència Energètica del 2012. El 2019 es van concedir llicències per 3.860 habitatges, **914 de les quals (el 23,7%) de reformes o ampliacions**. És un **parc força envellit, amb més del 80% d'habitatges de més de 40 anys**.

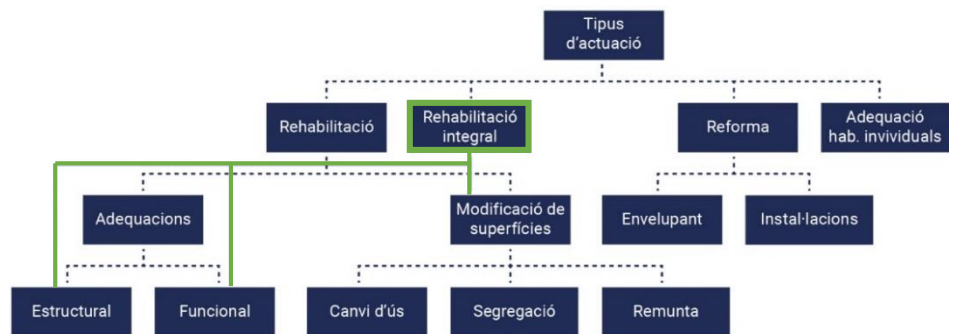


Llicències d'obra major segons tipus d'obra a Barcelona 2008-2019.

La definició del tipus d'actuacions, passa per la consideració de la normativa vigent.

Així, segons el CTE les actuacions de **Rehabilitació** són aquelles que tenen per objecte **l'adequació estructural, l'adequació funcional o la modificació de superfícies d'un edifici amb habitatges** i, **quan es produeixen les tres alhora**, es pot parlar de **Rehabilitació integral**. D'altra banda, el MITMA les defineix segons **obres d'ampliació** (vertical o bé horitzontalment) **o obres de reforma** i / o restauració (estructural o servei nou). OH-B considera la divisió de les actuacions **segons millora constructiva-estructural, accessibilitat i energètica**

D'altra banda, **Reforma es defineix**, segons CTE com a la **renovació de l'envolupant o instal·lacions**, mentre que MITMA les engloba dins de rehabilitació



De la revisió de les **estratègies d'intervenció promogudes durant els últims anys**, per diferents agents i entitats públiques i privades, es poden sintetitzar 4 grans categories;

- 1. Les estratègies vinculades als sistemes passius de l'edifici**, com l'aïllament de façana i la millora de les fusteries
- 2. Les actuacions a les instal·lacions** com la millora de la climatització i la renovació de l'enllumenat,
- 3. Les obres destinades a millorar les condicions d'accessibilitat** de l'edifici com a rampes i ascensors, i
- 4. Les actuacions als interiors dels habitatges**, en aquest cas amb l'objectiu de millorar les condicions d'habitabilitat o renovar els espais de cuina i bany.

El document complet i les línies d'investigació vinculades a l'estudi es poden consultar al següent enllaç: <https://www.irec.cat/pr-ess-society/news/building-revaluation-after-energy-retrofitting/>

En l'actualitat la rehabilitació energètica, tot i que comporta unes millores evidents en els béns immobles, no té per què derivar en una revalorització patrimonial o en un major preu de mercat. En darrera instància, el preu de mercat bé condicionant per característiques inherents de l'immoble (emplaçament o programa funcional) i elements de valor de l'usuari final, entre els que actualment no figura ni la rehabilitació ni el vector energètic. Hi ha doncs, una manca de cultura que, juntament amb una normativa i polítiques que afavoreixen poc la rehabilitació, esdevenen les dues principals barreres a superar.

1 MANCA D'HARMONITZACIÓ de normatives i polítiques orientades

2 MANCA DE CULTURA dels actors de procés



El valor de mercat dels immobles queda condicionat pels elements evidenciables, a on les millores energètiques no solen ser visibles en immediatesa.



La posta en valor de les intervencions de rehabilitació energètica rau, en la presència d'actors clau que estan sensibilitzats mediambientalment.



Cal una millora i unificació, en procediments i continguts, dels diferents mecanismes administratius de regulació.



L'impuls en l'execució d'actuacions de rehabilitació integral i energètica, ha de venir acompanyat per la creació d'una cultura, contrastada de tots els cobeneficis de la rehabilitació.



Els costos de les intervencions de rehabilitació integral dificultant la rendibilitat.



Les normatives vigents actuen com cotilles ampliant terminis i dificultant les obres, i generant marcs de repartiments no equitatius entre els actors involucrats.



Els models públic-privats PPP esdevenen cabdals en la promoció de la rehabilitació integral a escala.



Necessitat de reformular els mecanismes d'ajuts públics per condicionar-los clarament al comportament energètic real i simplificar els tràmits



Cal considerar el disseny de nous mecanismes financers i econòmics per impulsar les rehabilitacions massives.

Coordinat i elaborat per:

IREC

Shaping Energy for a Sustainable Future

Jordi Pascual
Investigador sènior

Soledad Ibañez
Investigadora

CPSV
CENTRE D'ESTUDIS I INVESTIGACIÓ EN CIÈNCIES DE LA CONSTRUCCIÓ

Carlos Marmolejo
Professor Titular
d'Universitat.
Investigador

Rolando Biere
Professor Associat.
Assistent
d'investigació

O-HB Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Anna Vergés
Directora executiva

Jordi Bosch
Director tècnic

OBRA
Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica

Núria Pedrals
Coordinadora