

En rehabilitació queda molt per fer, però surt a compte i no hi ha opció

Tècnics, administracions i empreses fan propostes
per a un veritable canvi de model

Maite Baratech / © Fotos: Helena Castro i Chopo



Edifici d'habitatges sotmès a un procés de rehabilitació (Foto: Helena Castro)

"Surt a compte la rehabilitació, perdem si no la fem". Aquesta va ser una de les frases de la primera jornada de la Setmana de la Rehabilitació 2017 organitzada pel CAATEEB al novembre passat i que tenia com a eix central *Les polítiques d'habitatge a les ciutats. Canvi de paradigma*. La va pronunciar Albert Cuchí, del Grup de treball de rehabilitació de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV), que treballa en aquests temes des del 2010, amb un balanç "de fracàs absolut", segons va dir ell mateix.

La jornada, celebrada el 20 de novembre al Palau Robert de Barcelona, va ser inaugurada pel president del CAATEEB, Jordi Gosalves, el qual recordà que els objectius de la mateixa eren impulsar i canalitzar accions que contribueixin a "sensibilitzar sobre els beneficis de la rehabilitació", en uns moments on "l'habitatge s'ha convertit en els darrers anys en una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana". I és, no ho oblidem, "un dret bàsic, i juntament amb la sanitat i l'educació formen part de les polítiques socials que les administracions han de gestionar".

No obstant això, el turisme està fent des de fa alguns anys una gran pressió sobre els preus de l'habitatge, sobretot a Barcelona, fent fora de la ciutat molts barcelonins. Per aquest motiu, Gosalves va urgir a posar en marxa estratègies que facilitin als ciutadans "l'accés a un habitatge digne, assequible i sostenible als cicles econòmics adversos per als sectors de la societat més vulnerables", amb un equilibri entre les noves construccions i unes intervencions "intel·ligents" en un teixit ja construït. En aquest sentit, el president del CAATEEB recordà que a l'agost el Govern aprovà el Pacte Nacional

per a la Renovació Urbana, que ha de ser marc de referència de noves polítiques públiques de renovació urbana des d'un punt de vista integral, incloses les relatives a la millora del parc d'edificis.

■ El marc legal

Tot seguit, el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme del departament de Territori i Sostenibilitat, Agustí Serra, va obrir la jornada parlant de la futura Llei de Territori, Urbanisme i Paisatge, en gestació des del 2013 i que té un caràcter molt participatiu. La norma vol romandre en el temps, servir per "aixecar la mirada" i anar més enllà dels plans territorials de cada municipi, "planificar tenint en compte la realitat del moment", on el sòl és un bé escàs a l'àrea metropolitana, "i amb el sòl industrial més car d'Europa". La llei, afegí, vol tenir en compte la diversitat del territori, amb instruments per fer-hi front, deixant per a la història els sòls classificats i amb polítiques de regeneració urbana: "la llei ha de dirigir les polítiques territorials de les properes dècades". I són els reglaments els que s'han d'anar modificant.

La jornada es va obrir amb una xerrada sobre la futura Llei de Territori, Urbanisme i Paisatge, en gestació des del 2013 i que té un caràcter molt participatiu



El president Jordi Gosalves va inaugurar la Setmana de la Rehabilitació (Foto: Chopo)



Agustí Serra i Núria Garcia van intervenir a la jornada inaugural (Foto: Chopo)

A continuació, la directora tècnica de l'Institut del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida de l'Ajuntament de Barcelona, Núria Garcia, exposà les millores que han aportat a la ciutat les polítiques municipals des que va arrencar, a finals dels anys vuitanta, la campanya *Barcelona posa't guapa*, una campanya que ha evolucionat en accions de promoció de la sostenibilitat, la millora energètica i la "millora de la cohesió social". Ara, però, la crisi econòmica i la precària situació de cada cop més famílies han fet que en la darrera legislatura les actuacions d'habitat-

ge s'hagin inclòs en la regidoria de drets socials, la qual cosa és, segons Garcia, "una declaració molt simbòlica". La responsable municipal va fer un repàs dels diferents agents que intervenen en les polítiques d'habitatge, els procediments amb què es treballa i els criteris que es tenen en compte en els ajuts a la rehabilitació, d'entre els quals l'eficiència energètica i altres que milloren la qualitat de vida de les persones, com ara els d'accessibilitat. De cara al 2018 es vol llançar una campanya específica de rehabilitació als comerços, perquè són un important eix cohesionador de la vida social dels barris.

■ Reptes del Govern

Tot seguit, el director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Jaume Fornt, esmentà els quatre grans reptes, relacionats entre ells, de la seva agència en matèria d'habitatge: l'emergència dels desnonaments, la insuficiència del parc públic, la compensació de les ineficiències del mercat i, finalment, la degradació del parc. Quant al primer repte, Fornt va voler destacar que "les polítiques d'habitatge han de tenir la prioritat que cap persona es quedi sense habitatge". Afegí que "des de 2012 hem atès uns 19.000 casos de desnonaments" i que el 75 per cent del parc públic de lloguer es destina a situacions d'emergència. En aquest sentit, sobre les ineficiències del mercat va dir que "ens hem de fer d'una vegada, amb un parc públic suficient", per la qual cosa hi ha molta feina per fer, tot i que ja s'hi està treballant. A més de ser un recurs per a les situacions d'emergència, actuaria de "contrapès a situacions d'inflació del preu del lloguer" com la que vivim actualment.

També és complicat actuar en l'actual mercat, on hi ha una gran demanda d'habitatges de lloguer, l'oferta és escassa, la pressió turística és molt alta i els salaris

baixos fan difícil accedir-hi. Mentrestant, la crisi també ha contribuït a la degradació de zones concretes i tipus d'edificis ocupats per famílies amb recursos escassos. En aquest context es fa necessari que les administracions s'hi impliquin més en unes actuacions que, a més de potenciar la rehabilitació, poden contribuir a generar ocupació.

Segons Fornt, la Generalitat s'ha proposat que en 15 anys es passi dels 20.000 habitatges socials de lloguer a uns 131.000, cosa que obligarà a reactivar aquest tipus de construcció i agilitar tots els tràmits de gestió. La

reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans i donar un major sentit a l'índex de referència dels preus de lloguer són altres estratègies per fer front als reptes de l'Agència, així com continuar la línia d'ajuts al pagament del lloguer, ajuts que l'any passat van beneficiar unes 60.000 famílies. En tot cas, Fornt opina que "cal diversificar les formes de tinença i la tipologia dels habitatges". Alhora, cal actuar en aquelles zones més degradades i amb dificultats socials més altes, desbloquejar les Inspeccions Tècniques d'Edificis, ITES ("hem fet una campanya de cartes a les comunitats que estan donant els seus fruits") i facilitar eines de finançament de les obres de rehabilitació.

L'Ajuntament de Barcelona vol llançar al 2018 una campanya específica de rehabilitació als comerços, perquè són un important eix cohesionador de la vida social dels barris

■ Reptes energètics

Centrant-se en el món de l'energia, la directora de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN), Assumpta Farran, va afirmar que "tenim uns reptes socials molt profunds, transformacions radicals", que va intentar explicar fent memòria d'anteriors moments de transformació energètica del segle XX. Ara, al segle XXI, va dir que hem de buscar tecnologies sostenibles i distribuïdes al territori de manera diferent, a partir "d'un ecosistema diferent" (econòmic, social, cultural...) a la cúspide del qual poden ser-hi les persones i no cal que hi sigui l'actual oligopoli energètic: "la tecnologia haurà de venir des de baix", i posà com a exemple les possibilitats de l'emmagatzematge i gestió domèstica de l'energia, el finançament participatiu de grans projectes energètics, el potencial dels sostres solars... les possibilitats del *bigdata* de l'energia o del *blockchain*, les bases de dades horitzontals que no passen per un model central, van ser altres fenòmens que formaran part del nostre futur (en molts casos ja són present).

Tot plegat, va continuar, "ens ha de dur a ciutats cent per cent renovables, on no calgui que el 98 per cent del pastís sigui de les grans empreses" i on "el ciutadà té el poder



Jaume Fornt i Assumpta Farran van parlar dels reptes existents en matèria d'habitatge i d'ús de l'energia (Foto: Chopo)

de l'energia". La normativa serà una eina que ens ajudarà a aconseguir-ho, començant per les noves directives europees "que estan empenyent l'automòbil cap a una nova revolució industrial. A Catalunya, aquests esforços s'han traduït en el Pacte Nacional cap a la Transició Energètica", que inclou un apartat sobre rehabilitació energètica dels habitatges del segle XX. Adreçant-se als assistents, va dir que "potser els professionals que necessitem no seran els mateixos de sempre". Farran va acabar exposant alguns exemples d'innovació i participació local en projectes energètics, com el projecte europeu Europace en què participa l'Ajuntament d'Olot.

■ Projecte a Badia del Vallès

En la línia dels exemples, l'alcalde de Badia del Vallès, Eva Menor, compartí l'aposta per la renovació del parc d'habitatges d'aquest jove municipi, tot ell aixecat als anys 70 del segle XX, de protecció oficial i deteriorat per les patologies pròpies de la construcció d'aquella dècada. El municipi, molt castigat per la crisi i gairebé sense activitat econòmica, pot tenir en el final de la protecció oficial, d'aquí a uns anys, una oportunitat de revitalització. Fins aleshores, es treballarà en accions que permetin la transformació de locals comercials en desús en habitatges o bé donar altres usos a equipaments (com escoles) actualment buits. Alhora, es treballa en accions com la retirada de l'amiant i en millorar l'accessibilitat dels ascensors en unes finques amb poblacions molt envellides.

A més, es planteja un pla de rehabilitació energètica que, en una primera fase, vol reduir la demanda d'energia i, a continuació, implementar, amb la implicació dels veïns, fonts d'energia més sostenibles. Aquest projecte va més enllà perquè enllaça amb la preocupació del consistori per la pobresa energètica que es registra a la població. En una feina conjunta amb els serveis assistencials i de salut "la rehabilitació pot contribuir a pal·liar la pobresa energètica, la qual té un impacte sobre la salut, sobretot la de la població més vulnerable". L'estratègia en aquest sentit té com a punt de partida l'avaluació de la situació de les llars per part dels serveis socials, amb el suport de

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya té quatre grans reptes en matèria d'habitatge: l'emergència dels desnonaments, la insuficiència del parc públic, la compensació de les ineficiències del mercat i, finalment, la degradació del parc



El secretari del CAATEEB Jaume Casas va moderar la taula rodona. En la imatge, intervenció de l'alcalde de Badia del Vallès, Eva Menor (Foto: Chopo)

tècnics, que permet tenir una base de dades amb la qual valorar posteriorment l'impacte de les mesures.

■ Barreres



Intervenció del professor Joan Ramon Rosell (Foto: Chopo)

En la part final de la jornada es va organitzar una taula rodona amb diverses intervencions breus de tècnics i experts, moderada pel secretari del Col·legi, Jaume Casas. En primer lloc, el professor i responsable del Laboratori de Materials de l'Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona (EPSEB) de la UPC, Joan Ramon Rosell, va incidir en el canvi en el Pla d'estudis de l'Escola, que inclourà, entre altres novetats, formació en rehabilitació en els graus (fins ara s'impartia en els estudis de màster), en gestió del procés, en BIM com a eina de gestió, en explotació, en sostenibilitat... Parlà així mateix de les mancances de formació en diagnòstic, manca comuna a molts països, i que s'intenta pal·liar per mitjà d'un projecte europeu que lidera l'associació Rehabimed, que recull l'experiència de professionals i institucions de l'arc mediterrani en el camp de la rehabilitació.



Intervenció d'Albert Cuchí (Foto: Chopo)

A continuació, Albert Cuchí, amb qui hem obert aquest reportatge, va parlar de les barreres que fan difícil l'impuls de la rehabilitació: econòmiques, en un parc, a nivell estatal, on el 82 per cent dels usuaris d'habitatges principals són els propietaris; de coordinació entre administracions, ja que "una detecta el problema, una altra disposa del recurs i les competències són d'una tercera; de formació del sector en productes i materials, sistemes eficients, finançament... per a Cuchí "calen detonadors que capgirin la situació" i començar a canviar el concepte d'habitabilitat perquè tingui en compte el fenomen de la pobresa energètica.

■ De pisos buits a socials

També tenia relació amb la pobresa energètica la intervenció de Carme Trilla, presidenta de la fundació Habitat3, de la Taula del Tercer Sector Social, la qual exposà el projecte en què treballa, per encàrrec de l'Ajuntament de Barcelona, per convertir habitats

La Generalitat s'ha proposat que en 15 anys es passi dels 20.000 habitatges socials de lloguer a uns 131.000

buits que cedeixen els seus propietaris, normalment perquè necessiten una rehabilitació, en habitatge social. La cessió es complementa amb l'acompanyament a les famílies en la seva recuperació social. Amb aquest projecte es persegueix millorar les condicions del parc d'habitatges, optimitzar el parc existent, fer front a situacions d'emergència i fomentar l'ocupació de persones en risc d'exclusió, sovint les mateixes famílies que ocupen aquests pisos. Actualment, va dir Trilla, Habitat3 gestiona uns 250 pisos del parc privat, un 60 per cent



Els habitatges han de reunir les condicions adequades de salubritat i seguretat (Foto: Helena Castro)

dels quals han necessitat rehabilitació. Trilla va al·ludir a la rehabilitació energètica com una assignatura pendent en les rehabilitacions, i als mínims d'habitabilitat que es demanen i que es queden curts "pel mínim de dignitat que demanem a un habitatge".



També va intervenir Carme Trilla, presidenta de la Fundació HABITAT3 (Foto: Chopo)

Per la seva banda, el tècnic d'energia i canvi climàtic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), Gil Lladó, va començar desmentint: "l'autoconsum fotovoltaic ni és il·legal ni hi ha peatge al sol". Tot seguit apuntà que, per la seva densitat d'edificis, i amb els consums actuals, el

80 per cent d'edificis d'un municipi com Cervelló podria ser autosuficient energèticament amb plaques fotovoltaiques. També ho podrien ser, per exemple, diferents zones de Sant Cugat com ara Mirasol. En canvi, seria molt difícil a Badia del Vallès, on queda clar que s'ha de fer una aposta més ferma per la rehabilitació.

■ Millorar el finançament



Gil Lladó va parlar de rehabilitació i consum energètic (Foto: Chopó)

Lladó va recordar que "la rehabilitació i el consum energètic van de la mà, per molt esforç que fem a posar energia fotovoltaica a les cobertes, si no baixem la demanda de forma dràstica el balanç energètic no millora". Lladó es mostrà molt crític amb les operacions de rehabilitació de "maquillatge" de façanes que poden hipotecar durant 25 anys l'economia d'una comunitat i no actuen en revestiments o instal·lacions. Així mateix, constata que amb les subvencions públiques no n'hi ha prou per a les necessitats de rehabilitació existents, per la qual cosa cal incidir en una millora dels sistemes de finançament, que actualment no aproven projectes basats en retorns a 30 anys vista. També va insistir en la importància de la sensibilització en aspectes com la discriminació horària, ja que és mínim el percentatge de població que s'hi ha abonat (només un 5 per cent dels clients espanyols), o la potència contractada, "absolutament sobredimensionada".

■ Empreses implicades

A continuació, el vicepresident de l'Associació de Promotors Constructores de Catalunya (APCE), Xavier Vilajoana, va reivindicar la figura del promotor com a capdavanter en molts camps, seguint la demanda de noves solucions per part dels clients, abans fins i tot que la legislació, com el més recent de l'aerotèrmia: "els promotors som els primers interessats a proveir del millor



En la sessió hi van intervenir representants de les principals institucions del sector (Foto: Chopó)

producte al client" i entre els seus objectius hi ha "oferir un habitatge digne, el més sostenible possible i el més econòmic possible". Vilajoana lamentà l'intrusisme al sector, que ha fet molt mal als veritables professionals,

així com la lentitud de les administracions en assumir les noves necessitats. Quant a la rehabilitació, a l'àrea metropolitana "no és una opció, és una obligació" per l'escassetat de sòl, però les lleis en aquests camps són, al seu parer, sovint massa restrictives: "les lleis estan molt bé però s'haurien d'aplicar amb sentit comú".

Des del Gremi de Constructores de Barcelona, el seu vicepresident, Josep A. Martínez Zaplana, va dir que, per la seva experiència, "ens demanen rehabilitació quan no hi ha més remei, és a dir, perquè hi ha algun

problema estructural, d'impermeabilització, estanqueïtat..." que pot posar en risc l'edifici, o bé quan ho exigeix una Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE). Martínez criticà l'actual sistema de finançament de la rehabilitació. A més, per a ell "una bona política d'habitatge és la que es compleix, la que es du a terme, amb caràcter social, pensant en la ciutadania, amb pressupostos concrets i aplicables" i no "penalitzant aquells ciutadans que rehabiliten i premiant els que no fan cap tipus de manteniment". D'altra banda, afegí que "el discurs del canvi de model energètic ha de dirigir-se cap als que fan les lleis".

En acabar, l'arquitecte, vocal del Col·legi d'Arquitectes

Jordi Gosalves va urgir a posar en marxa estratègies que facilitin als ciutadans "l'accés a un habitatge digne, assequible i sostenible"



El parc d'habitatges és extens i ha de passar les revisions corresponents (Foto: Chopo)

de Catalunya (COAC) i professor de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAB), Enric Mir, va voler anar enrere per recordar la definició de rehabilitació: "restituir algú o alguna cosa al seu antic estat, habilitant-lo de nou". Aquesta segona part de la definició, habilitar de nou, la relacionà amb els tres milions d'habitatges que hi ha a Catalunya com a primera residència, de manera que "amb els habitatges que tenim ara estem cobrint les teòriques necessitats de la població de Catalunya". Ara bé; quin és l'estat de la rehabilitació? es preguntà. "És mínima, no se'n fa, de rehabilitació", va respondre. El motiu es troba "en un concepte de país", en el planejament econòmic de Catalunya, que preveu que la superfície que es pot ocupar respecte l'ocupada és dues vegades aquesta que tenim, "una cosa que és absurda", de manera que no tindrà sentit parlar de rehabilitació mentre les administracions "pensin que el creixement és la solució".

■ Rehabilitació i salut

Abans d'acabar, Mir va posar alguns exemples de projectes de construcció dels anys noranta del segle passat que ja necessiten una rehabilitació per problemes que afecten la salut dels seus ocupants (fongs per conden-

sació) i va fer una crida a què els habitatges responguin realment a allò que demana la gent, i el que demana és ser feliç i tenir salut, cosa que es pot aconseguir si

l'habitatge reuneix determinades condicions de confort i benestar. La pobresa energètica és, precisament, l'origen de molts problemes de salut. Són molts els estudis que relacionen les condicions de l'habitatge amb la salut de les persones. Per a Mir, apel·lar a la salut pot contribuir a la sensibilització. Alhora, va parlar de la necessitat de conscienciar sobre els estalvis que es poden aconseguir amb la centralització de serveis o amb la reducció de potència dels habitatges, però les companyies subministradores ho posen molt difícil, especialment des de la substi-

tució dels comptadors antics pels nous digitals: «el canvi de paradigma ha de ser total, societat i Administració hem de canviar el món. Són tantes les coses que han de canviar, que hem de fer un esforç entre tots», sobretot en conscienciació. Jaume Casas va coincidir amb Mir, en la clausura, que "hem de renyar-nos a tots plegats" per les moltes coses que cal millorar. ■

En la jornada es plantejà començar a canviar el concepte d'habitabilitat perquè tingui en compte el fenomen de la pobresa energètica i la dignitat de les persones

L'autora: Maite Baratech és periodista