

Rehabilitació, un concepte en constant evolució

El Palau Robert acull una nova edició de les jornades Rehabilita dins la **Setmana de la Rehabilitació**

Maite Baratech / © Fotos: Chopo (activitats) i Aina Gatnau (ciutat)





Albert Civit, Jordi Gosalves
i Josep Maria Montaner van inaugurar
la Setmana de la Rehabilitació.
Foto: Chopo

Com en tantes altres coses, Catalunya i Espanya també van al darrere en els rànquings europeus sobre el percentatge que la rehabilitació representa sobre el total de producció del sector de la construcció. Mentre a països del nord d'Europa es pot trobar al voltant del 50 per cent (segons un dels darrers informes d'Euroconstruct, la rehabilitació té a Europa una quota mitjana de mercat del 42 per cent), a casa nostra no arribem al 20 per cent. Val a dir, però, que en els últims anys hem anat millorant.

Al CAATEEB, l'aposta per la rehabilitació és ferma des de fa dècades, i una prova en són les jornades REHABILITA que des de fa anys organitza per "estimular i canalitzar les accions adreçades a la promoció, divulgació i sensibilització dels beneficis del manteniment i la rehabilitació en el nostre país", com afirmava el president del Col·legi, Jordi Gosalves, en l'obertura de les jornades d'enguany, que es van fer del 15 al 19 d'octubre al Palau Robert de Barcelona. Són unes jornades que demostren, a més del gran potencial d'aquest sector, que la rehabilitació és un concepte en constant evolució i que no pot estar allunyat de les preocupacions que en cada moment té la societat.

■ Rehabilitació com a instrument de revitalització social i benestar

Dilluns, per exemple, es va parlar de la rehabilitació com a instrument de revitalització social i de benestar, perquè "la rehabilitació és una qüestió social, no només urbana", un "element clau de justícia i igualtat" i "essencial per afrontar els problemes que té la societat contempo-

La preocupació per la rehabilitació està actualment molt lligada a la qualitat de vida i salut dels seus ocupants i és un instrument en la lluita contra la pobresa energètica

rània", tot i que la seva execució és molt més complexa que l'obra nova. Ho explicava el regidor d'habitatge i rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, Josep Maria Montaner, en referir-se al Pla pel Dret a l'Habitatge com un dels quatre eixos centrals de les actuacions municipals en l'actual legislatura, juntament amb la cultura del manteniment. De fet, la regidoria d'habitatge ha ampliat el nom i s'ha rebatejat com a Regidoria d'habitatge i rehabilitació.

La preocupació per la rehabilitació s'explica no només per qüestions

tècniques, de seguretat i "vida útil" de l'edifici, sinó perquè va íntimament lligada a la qualitat de vida i salut dels seus ocupants i és un instrument en la lluita contra la "pobresa energètica" que en els últims temps està afectant les capes més vulnerables de la societat. Aquesta realitat va ser molt present a la ponència del subdirector general d'Acció Territorial i de l'Hàbitat Urbà de la Generalitat, Josep Armengol, en parlar de l'Agenda Urbana de Catalunya; Armengol va incidir en la importància de tenir cura dels entorns urbans, on es calcula que l'any 2050 acolliran més de la meitat de la població mundial. Les ciutats són, sens dubte, "entorns d'oportunitats", però també "generadors de desequilibris". L'Agenda Urbana de Catalunya, nascuda en un marc de debat planetari al voltant de la sostenibilitat del planeta, vol ser un paraigua que aixoplugui totes les polítiques en aquest camp; entre els seus objectius figura el d'aconseguir entorns urbans que afavoreixin l'accés a l'habitatge i, per tant, advoca per les intervencions "cap endins", en les ciutats ja existents.

■ Qualitat de vida

També la qualitat de vida era present a la presentació del director operatiu de rehabilitació i millora de l'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i vocal de la Junta de Govern del CAATEEB, Josep Linares. Amb un clar to tècnic i amb l'entusiasme de qui està satisfet amb unes intervencions que evidencien la seva utilitat real, Linares va explicar alguns casos d'actuacions en el parc públic d'habitatges que la Generalitat gestiona des del 1985. El 2017, per exemple, es van fer més d'11.500 actuacions de manteniment, amb un pressupost de 3,8 milions d'euros, i adequacions a mínims d'habitabilitat en més de 3.000 habitatges per un import superior als 8 milions d'euros. A banda d'aquests treballs "petits", es van fer 2.363 obres amb un cost de 538 milions d'euros, sobretot de temes estructurals, instal·lacions... "La ruïna física d'un edifici és la ruïna social de les persones que l'habiten" va dir Linares, per al qual "la rehabilitació és confort, seguretat i salut per a tothom", ja que està demostrat que una millora en l'aïllament influeix molt positivament en la salut, sense oblidar l'estalvi energètic i econòmic que comporta. A aquests factors, s'hi està sumant darrerament el de la millora de l'accessibilitat als habitatges a través, sobretot, de la instal·lació d'ascensors, millores que beneficien les persones amb mobilitat reduïda i la gent gran d'unies ciutats cada cop més envellides.

Mentrestant, un cavall de batalla continua sent la conscienciació social sobre la importància de fer un correcte manteniment i de complir amb les Inspeccions Tècniques dels Edificis (ITE). Gràcies a les campanyes informatives posades en marxa des de la Generalitat estan millorant les respostes de les comunitats de propietaris a sotmetre's a aquestes inspeccions. Si l'any 2012, pri-

mer any en què s'havien de fer inspeccions, ho van fer un cinc per cent dels edificis obligats, el 2017 es va arribar al 27 per cent i enguany ens podríem situar en el 46 per cent, segons explicava amb detalls el director de rehabilitació i qualitat en l'edificació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Jordi Sanuy. Però el més important, no ho oblidem, no és que els edificis passin (o no) l'ITE, sinó que posin remei posteriorment a les deficiències detectades. Un estudi fet a partir d'una mostra del primer quadrimestre d'enguany (uns 9.000 edificis) revelava que "només al 7 per cent dels casos es van detectar deficiències greus i, per tant, no havien rebut el certificat d'aptitud", deia Sanuy. En la resta de casos, en la majoria no s'havien detectat deficiències importants o aquestes eren lleus (64 per cent) o bé tenien deficiències però s'havien pres mesures correctores (33 per cent).

Per afavorir aquesta conscienciació els ajuts són una peça fonamental, però la crisi econòmica dels últims anys els ha retallat de manera dràstica. En el cas de Barcelona, el regidor Josep Maria Montaner explicava el

gran esforç que ha fet el municipi per mantenir, i fins i tot, augmentar la inversió en rehabilitació, fins als 100 milions d'euros en l'actual mandat; d'una altra banda, destacà les novetats en les darreres convocatòries d'ajuts per a les obres, que ara inclouen ajuts per a obres als interiors dels habitatges (sobretot en instal·lacions, cuines, banys i accessibilitat) i amb pressupostos al voltant de 6.000-8.000 euros), moltes de les quals es fan a partir d'avisos de treballadors socials i beneficien gent gran i llogaters, principalment. Altres novetats són les intervencions en finques d'alta complexitat a partir d'un estudi de la UPC que també es va explicar a la jornada, i la vinculació dels ajuts al manteniment dels preus dels lloguers a l'índex de referència de l'Incasòl.

Segons Josep Linares, "la rehabilitació és confort, seguretat i salut per a tothom"



FOTO: AINA GATNAU

Una mesura com la reserva del 30 per cent del sòl a habitatge protegit a Barcelona no farà sinó perjudicar el sector, coincideixen els diferents agents

A nivell de tot Catalunya, el director adjunt de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Jaume Fornt, assenyalava que després d'uns anys en què les convocatòries d'ajuts s'havien situat en uns cinc milions d'euros anuals, en la darrera s'ha pogut arribar als 8 milions. Alhora, es treballa per fer front a un repte de futur que és resoldre el dilema de si els ajuts han de ser per a la comunitat o per a "les persones que no poden pagar". A més, cal treballar en aquells barris on la degradació dels habitatges està estretament lligada a la degradació social. A banda, per a Fornt "en rehabilitació és millor un mal préstec que una bona subvenció" i cal fer un salt en aquesta línia resolent abans el problema del finançament.

■ L'assignatura pendent del finançament

El finançament és, precisament, una altra assignatura pendent per afavorir l'activitat rehabilitadora. En una taula rodona organitzada amb diferents agents del sector, va quedar palès que, ara per ara, en l'àmbit de la rehabilitació d'edificis de propietat horitzontal, són els constructors els que "suporten" el cost del finançament. Ho confirmava el vicepresident del Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona, José Antonio Martínez Zaplana, en nom dels petits i mitjans constructors. Martínez Zaplana admetia que "les comunitats de propietaris no són gairebé mai moroses (ho són alguns propietaris), però són reticents a pagar interessos", per la qual cosa "els grans finançadors som els constructors i la mateixa administració ho incentiva" perquè generalment "la subvenció no arriba mai abans que comenci l'obra". Per tot plegat, aconsellà les comunitats que només es posin en mans de constructors solvents i responsables que sabran com fer front al finançament.

El representant del Gremi va lamentar la paradoxa que costi tant trobar fórmules de finançament d'obres "d'un bé que després de la rehabilitació guanya valor, al contrari del que succeeix, per exemple, amb un cotxe", que comença a perdre valor en el moment que surt d'un concessionari i, en canvi, disposa d'un munt d'instruments per finançar-lo. Per la seva banda, el vicepresident de



Josep Maria Montaner intervé en la sessió d'inauguració



Intervenció de Jordi Sanuy en la taula moderada per Jaume Casas



Josep Linares va explicar casos concrets d'actuació



Sebastià Jané, Jaume Fornt i Javier Burón

l'Associació de Promotors Constructors, Xavier Vilajoana, va apel·lar a la necessària col·laboració entre el sector públic i el privat i es va mostrar molt crític amb el pla municipal de reservar un 30 per cent de les promocions de la ciutat, incloses les grans rehabilitacions, a habitatge protegit, una condició que òbviament compliran si la mesura tira endavant. La crítica va ser compartida pel president del CAATEEB, Jordi Gosalves. Tot i ser partidari de totes aquelles mesures socials que facin front a la gentrificació, els desnonaments i l'especulació a la ciutat, una mesura com l'anunciada no farà sinó "perjudicar la rehabilitació; si actualment ja costa Déu i ajuda fer front a tots els entrebancs que té, amb la reserva del 30 per cent els números no sortiran". Cal estar amatents perquè sembla que aquesta proposta "es judicialitzarà", va dir.

La vocal del Col·legi d'Arquitectes, Cristina Mira, al seu torn, recordà que "petites intervencions de manteniment estalviarien arribar a actuacions de rehabilitació molt costoses", mentre que Mariano Hervás, del Col·legi d'Administradors de Finques, va exposar diferents fórmules de finançament d'obres a les finques, començant per l'autofinançament i continuant per les subvencions públiques, "que en alguns casos han arribat a cobrar-se dos anys després de fer-se les obres", i acabant pel

finançament bancari, un camp encara a les beceroles, on hi ha pocs productes "i molta paperassa per omplir" abans d'aconseguir-lo. En aquest sentit, Hervás demanà la concessió de préstecs en condicions avantatjoses per a les comunitats i va explicar que el consell que dona a les comunitats que han de fer treballs de rehabilitació és que "un cop tinguin el pressupost comencin a recollir els diners" i no iniciïn obres mentre no tinguin cobert com a mínim entre un 60 i un 70 per cent del pressupost.

De cara al futur, la "hipoteca verda", que està impulsant la Federació Hipotecària Europea podria guanyar protagonisme "perquè la hipoteca és un producte hiperconegut, mou un volum econòmic molt important i és la forma de finançament més pròxima a la lògica d'una rehabilitació, en aplicar-se a un edifici i amb un

termini llarg de temps", explicava el director de relacions internacionals de Green Building Council España, Emilio Miguel Mitre. Aquesta hipoteca s'inscriu dins la iniciativa EEMAP, que ha rebut fons de la Unió Europea per al seu desenvolupament. Amb ella es vol demostrar la viabilitat i els beneficis que els bancs financin millores en l'eficiència energètica del parc edificat europeu, responsable del 40 per cent de les emissions de gasos d'efecte hivernacle. ■

El finançament és una important assignatura pendent per afavorir l'activitat rehabilitadora

L'autora: Maite Baratech és periodista



FOTO: AINA GATNAU