

# Plan RehabilitE

## Propuesta para el Ministerio de Transición Energética

Noviembre 2020

2 de diciembre de 2020

### 1. Antecedentes.

El reto de lograr una Unión Europea libre de emisiones de CO<sub>2</sub> en 2050, según establece el Plan Verde Europeo “Green Deal” pasa en gran parte por la remodelación de millones de edificios para hacerlos más eficientes desde un punto de vista energético.

La Comunicación de la Comisión Europea COM/2020/662 prevé una inversión anual de 275.000 millones € en el conjunto de la UE para renovar unos 220 millones de edificios construidos antes de 2001, fecha de las primeras directivas de edificación eficiente. En España, sólo el 7% de los 26 millones de viviendas fue construido antes de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999.

Extrapolando la previsión de la Comisión Europea al caso español, sería necesaria una **inversión anual de unos 22.000 millones €** en la rehabilitación de edificios. La ventaja es que ahora España contará con una inyección de unos 60.000 millones € de los fondos NGEU para los próximos tres años, una parte de la cual ya se ha incluido en el proyecto de Presupuestos Generales del Estado (PGE) para 2021.

La rehabilitación de edificios constituye una **oportunidad única** para fomentar la actividad de pymes y autónomos en cada población y así **dinamizar las economías locales**, promover el **crecimiento inclusivo** y la **cohesión territorial** en toda España.

Sin embargo, para poder llegar a un número suficiente de viviendas y edificaciones en toda España, resulta imprescindible establecer un mecanismo de **colaboración público-privada** de carácter capilar y transversal, como el que describimos en este **Plan RehabilitE**.

### 2. Principales Actores del Plan.

El Plan RehabilitE gira en torno a una serie de actores esenciales en el negocio de la rehabilitación:

- Gobierno español: facilita subvenciones para las comunidades de propietarios a partir de los fondos europeos del Mecanismo de Resiliencia y Recuperación del NGEU. El reparto y la gestión de estos fondos se realizan a escala municipal a partir del censo de viviendas y edificios anteriores al año 2000 en cada territorio.
- Comunidades de propietarios y administradores de fincas: las comunidades de propietarios, es decir **los ciudadanos**, son los beneficiarios de las subvenciones públicas para la rehabilitación. Estas subvenciones pueden cubrir el 75% del presupuesto y el resto se puede obtener mediante la venta de derechos de emisión de CO<sub>2</sub> asignados a la comunidad, todo ello en el marco de la ampliación del Mercado

Europeo de Derechos de Emisión de CO<sub>2</sub> (ETS). Los **administradores de fincas** juegan aquí un papel clave como gestores de las comunidades, tanto para solicitar la subvención como para elegir al Agente Rehabilitador. No en vano, los administradores de fincas gestionan en toda España unos ingresos anuales cercanos a los 25.000 millones €.

- **Agentes Rehabilitadores:** es una figura nueva y clave en la gestión descentralizada de los fondos para la rehabilitación de edificios. Se trata de empresas acreditadas ante cada municipio, con experiencia en reformas y construcción, y elegidas por la comunidad de propietarios. Estas empresas colaboran en la solicitud de las subvenciones y ejecutan las obras de rehabilitación, en colaboración con proveedores y contratistas locales. El agenterehabilitador podría incluir los siguientes perfiles:
  - Empresas constructoras.
  - Empresas de reformas.
  - Empresas promotoras.
  - Empresas instaladoras.
- **Bancos:** habida cuenta de las dificultades legales para que las comunidades de propietarios se puedan endeudar, las entidades financieras deben facilitar préstamos puente a los agentes rehabilitadores para acometer las obras aprobadas por las comunidades y subvencionadas por el Gobierno. El Gobierno español podría aquí otorgar avales públicos, o bien se podrían pignorar las subvenciones para facilitar la financiación de las obras.
- **Municipios:** el amplio despliegue de este Plan requiere el concurso de los ayuntamientos, que deberán acreditar a los agentes rehabilitadores y gestionar las subvenciones para las comunidades de propietarios.

### **3. Funcionamiento del Plan.**

El Plan RehabilitE se podría desarrollar en las siguientes fases:

#### **FASE 1:**

Ante la dificultad de endeudamiento de las de propietarios, éstas eligen a un “Agente rehabilitador”, que será una empresa con capacidad de dirigir y/o ejecutar las obras de rehabilitación, registrada en cada municipio.

Será el agente rehabilitador quien firma un contrato con la comunidad y también un préstamo con un banco, con garantía estatal del ICO. El agente rehabilitador también ayuda a la comunidad a solicitar la subvención de los fondos europeos.



## **FASE 2:**

El banco desembolsa el préstamo a medida que se ejecutan las obras de rehabilitación. Una vez terminada la obra, el Estado desembolsa la subvención, que cubre el 75% del importe total. El resto se podría financiar mediante la asignación de derechos de emisión de CO<sub>2</sub>.

Para cobrar la subvención, el agente rehabilitador de la comunidad debe acreditar que ha liquidado todas las facturas con proveedores y contratistas (Cláusula anti- Morosidad). Esta condición, junto con la obligación de registro a nivel municipal, facilitará que los agentes rehabilitadores y sus proveedores sean en su mayoría pymes y autónomos de la

zona.

Los municipios serían también los responsables de los pagos y del proceso administrativo para facilitar su ejecución.

