

# El projecte AGREE de disseny d'instruments de finançament innovadors per a la rehabilitació energètica en el sector residencial

**EUSKO JAURLARITZA**

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA



**GOBIERNO VASCO**

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES

# Índice

01 .Introducción

02 .Retos y oportunidades

03 .El proyecto europeo AGREE

04 .Conclusiones



## 01. Introducción

Desde la CE se ha impulsado con fuerza la rehabilitación energética del parque residencial, a través principalmente de las Directivas de Eficiencia Energética (EED) y de Eficiencia Energética en Edificios (EPBD).

El EU Green Deal quiere promover una “Ola de renovación” de la edificación, con mayores recursos tanto económicos como técnicos.

A pesar de los avances, la RE sigue constituyendo un gran desafío en toda Europa:

- Carencia de esquemas de inversión adecuados a la diferentes tipologías
- Brecha entre las necesidades de las personas residentes y la financiación disponible
- Complejidad de las estructuras de gestión y gobernanza
- Dispersión de la demanda



## 02.- Retos y oportunidades

Las políticas de rehabilitación energética promulgadas desde la Comisión Europea han tenido un difícil encaje en los países del **sur de Europa**.

Principales problemas:

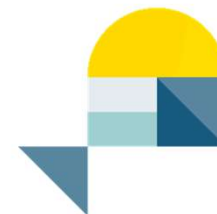
- diferencia en los **regímenes de tenencia de la vivienda**, siendo más habitual la existencia de grandes propietarios públicos y privados en el norte de Europa, mientras en el Sur prevalece la estructura fragmentada de la propiedad, que complica el alcanzar acuerdos para realizar la rehabilitación.
- los largos **períodos de retorno de la inversiones** de eficiencia energética, por menor demanda debido al clima
- La eficiencia energética no es **motivación suficiente** para emprender una rehabilitación



## 02.- Retos y oportunidades

Para superar estas barreras y promover la rehabilitación energética, en el sur de Europa es necesario:

- **Enfoque integrado:** que incluya actuaciones de mejora de la accesibilidad y habitabilidad, que suelen ser la principal motivación para emprender una rehabilitación.
- **Fórmulas de agregación de la demanda:** que permitan una rehabilitación a mayor escala, dada la habitual fragmentación de la propiedad
- **Acompañamiento público:** las Administraciones Públicas deben acompañar a las poblaciones más vulnerables, gestionando los procesos y diseñando fórmulas de financiación más ajustadas a los diferentes perfiles socioeconómicos y sociodemográficos.



### 03.- El proyecto europeo AGREE

#### Agregación y mejora de la gobernanza para aprovechar el potencial de eficiencia energética residencial en el País Vasco

Para hacer frente a este complejo reto, AGREE busca fomentar inversiones en la rehabilitación energética de los conjuntos de edificios residenciales privados construidos en el País Vasco entre 1940-1980, a través del **diseño, despliegue y difusión de mecanismos innovadores y replicables** para:

**Activar y  
Agregar la  
Demanda**



**Aportar  
Soluciones de  
Financiación  
Específica**



**Mejorar la  
Gobernanza**



## 03.- El proyecto europeo AGREE



7



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.

## 03.- El proyecto europeo AGREE

### Activar y Agregar la Demanda



Ofrecer un enfoque integrado para la rehabilitación, que incluya eficiencia energética y mejora de la habitabilidad y la accesibilidad, favoreciendo la rentabilidad mediante la agregación de la demanda de edificios de similar tipología, generalmente construidos en la misma época y habitados por población de características similares.

### Aportar Soluciones de Financiación Específica



Soluciones de financiación específica basadas en la segmentación de la demanda y la combinación personalizada de subvenciones y préstamos a través de la activación de un Fondo de Rehabilitación específico liderado por el Gobierno Vasco mediante convenio con entidades financieras, para llegar a la población tradicionalmente excluida y desbloquear la rehabilitación.

### Mejorar la Gobernanza



Garantizar la participación en el proceso de los agentes implicados (personas residentes, comunidad financiera, profesionales, así como la coordinación multinivel), mediante el diseño e implementación de políticas efectivas, con las autoridades locales apoyando a los y las residentes en todo el proceso.



## 03.- El proyecto europeo AGREE

Resultados esperados:

- Movilización de la rehabilitación de 3 Conjuntos Piloto (+500 viviendas) en Vitoria, Donostia y Basauri, con unos 8,5M € de inversión pública y privada
- Metodología replicable de diagnóstico y priorización de conjuntos residenciales multifamiliares
- Desarrollo de Planes de Acción para cada Conjunto Piloto
- Desarrollo de un modelo innovador de gestión, gobernanza y participación ciudadana
- Nuevas fórmulas de financiación de la rehabilitación

Liderado por: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco  
Socios:

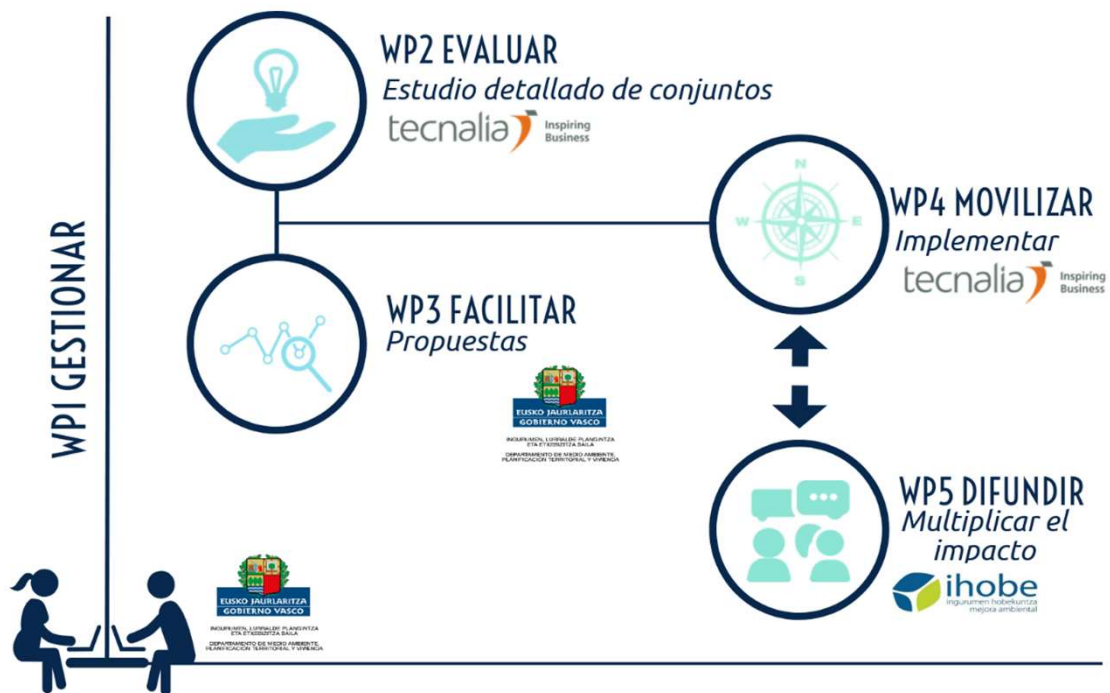


9



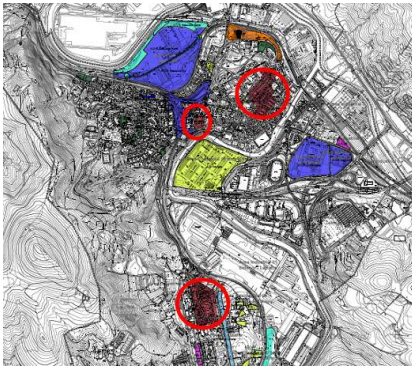
This project has received funding from  
the European Union's Horizon 2020  
Research and Innovation Programme  
under grant agreement No 847068.

## 03.- El proyecto europeo AGREE

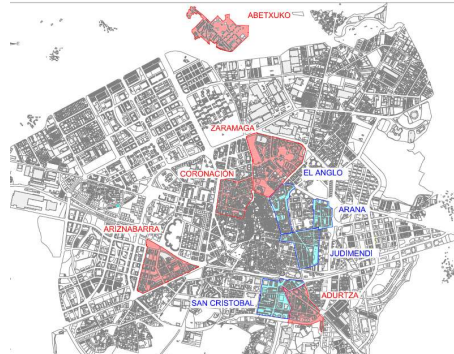


## 03.- El proyecto europeo AGREE

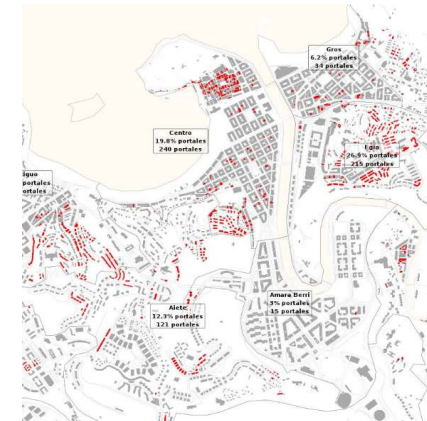
BASAURI: PGOU



VITORIA-GASTEIZ: Estudios socio urbanísticos



DONOSTIA: Plan de Vivienda 2018



#### **1º Delimitación del universo a estudiar:**

Se analizaron los edificios del municipio por año de construcción para detectar y delimitar aquellos conjuntos homogéneos construidos entre 1940 y 1970, multifamiliares, de uso residencial y de 3 plantas y más; esto es, conjuntos de edificios residenciales construidos antes de la aprobación de la normativa que obligaba a dotar las viviendas de aislamiento térmico (Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre Condiciones Térmicas en los edificios).

#### **2º Priorización de áreas de intervención:**

Dichos conjuntos se analizaron en base a una serie de indicadores que permitan priorizarlos en función de su vulnerabilidad (necesidad) y oportunidad.

#### **3º Análisis detallado:**

Del conjunto priorizado se llevó a cabo un análisis detallado que permitió diagnosticar sus principales problemas y definir las líneas de actuación.



### 03.- El proyecto europeo AGREE

#### 1. Delimitación del universo a estudiar

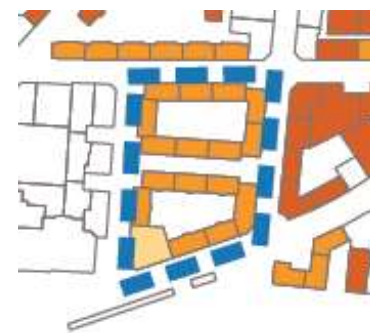
#### BASAURI



Federico Mayo



Hernán Cortés (San Miguel)



Clemente Beltrán de Heredia

## 03.- El proyecto europeo AGREE

### 1. Delimitación del universo a estudiar

#### DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN



Intxaurreondo

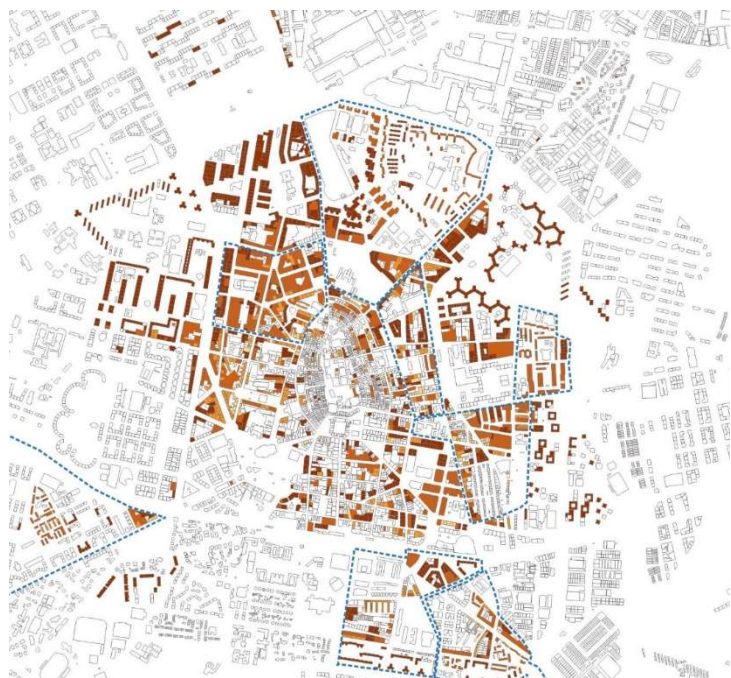


Alza

## 03.- El proyecto europeo AGREE

### 1. Delimitación del universo a estudiar

#### VITORIA-GASTEIZ



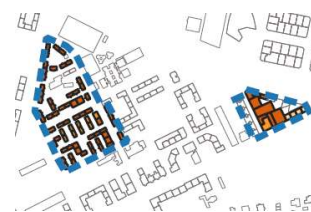
Abetxuko



Zaramaga



Coronación



Ariznabarra



San Cristóbal



Adurza

### 03.- El proyecto europeo AGREE

#### 2. Priorización de áreas de intervención



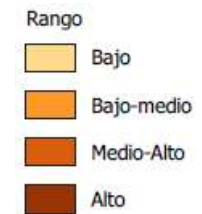
ÍNDICE DE NECESIDAD SEGÚN ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ÍNDICE DE PRIORIZACIÓN SOCIOECONÓMICA



ÍNDICE COMBINADO





## 03.- El proyecto europeo AGREE

### 3. Análisis detallado

Indicadores a escala de portal:

- **Sociales:** envejecimiento y sobreenvejecimiento
- **Accesibilidad:** Ascensor
- **Cruce envejecimiento y accesibilidad**
- **Estado edificación:** ITE, EE
- **Vivienda:** Tenencia, vacía, ayudas

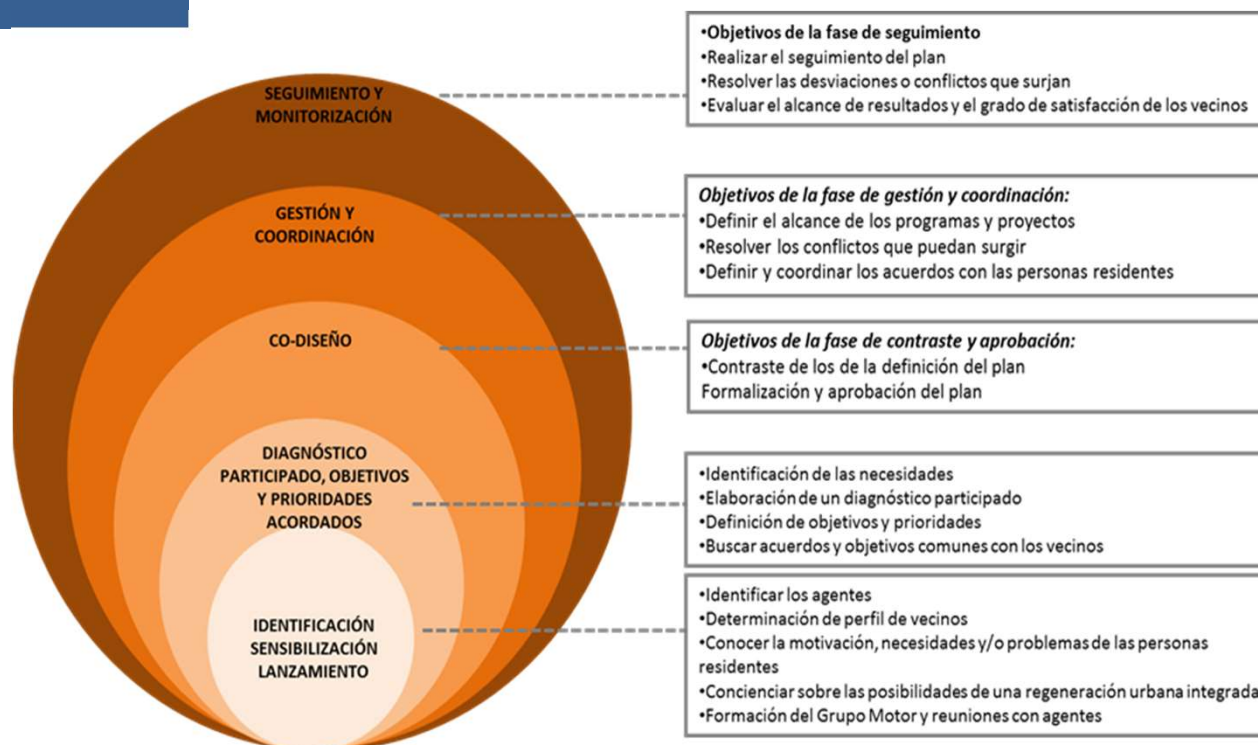


## 03.- El proyecto europeo AGREE

### PLAN DE ACCIÓN

#### Estrategia de participación de agentes

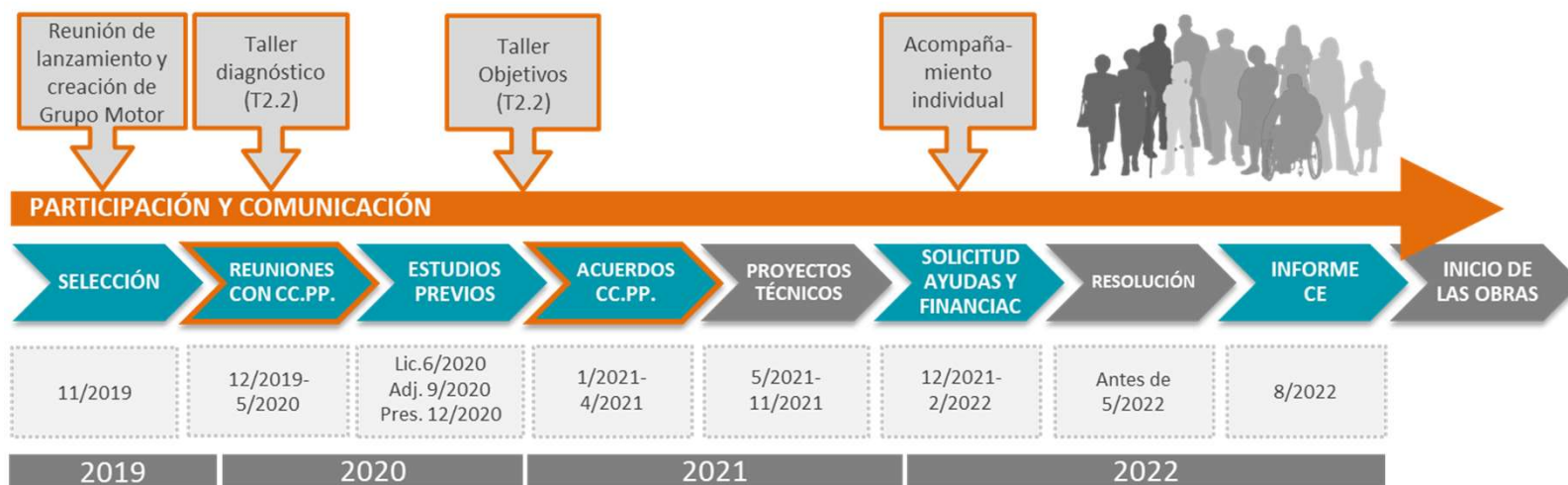
- Enfoque:
  - Modelo de gestión
  - Coordinación institucional (horizontal y vertical)
  - Participación vecinal
- Estructura y protocolo de gobernanza:
  - Grupo Motor: Comisión Técnica, Vecinal y Estratégica
  - Protocolo de gobernanza
- Oficina de Barrio



## 03.- El proyecto europeo AGREE

### PLAN DE ACCIÓN

#### Fases del proceso



## 04.- Conclusiones

Desde las Administraciones públicas se están impulsando acciones para promover la rehabilitación energética, principalmente en forma de ayudas. Asimismo, existen soluciones técnicas suficientes para asegurar una rehabilitación energéticamente eficiente.

Pero para que se produzca una verdadera “ola de rehabilitación”, que alcance a todos, es necesario desarrollar y aplicar fórmulas innovadoras de:

- **Gobernanza y gestión del proceso:** fundamental el papel proactivo de las Administraciones locales.
- **Financiación:** segmentación de los modelos de financiación, respaldo a sectores más necesitados, aprovechamientos urbanísticos, colaboración con el sector privado.
- **Agregación de la demanda:** economías de escala, nuevas fórmulas jurídicas, incentivos.



LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES

MARIO YOLDI  
Director de Planificación y Procesos  
Operativos de Vivienda

Más información:

<https://agree-basquecountry.eu/es/>