



Desenvolupament de solucions paquetitzades de rehabilitació energètica.

1. Justificació:

La rehabilitació energètica, que permet un estalvi energètic típic d'entre un 25% i un 50%, té clars avantatges mediambientals, amb considerables reduccions d'emissions de CO₂, i econòmics, amb amortització de la inversió pel propi estalvi generat, retorns en termes de risc atractius en comparació a altres inversions, activació econòmica i creació de llocs de treball i, etc. Es considera que només a Espanya cal rehabilitar energèticament 22 milions d'edificacions, tant d'habitatges com d'edificis terciaris.

Malgrat això i les previsions normatives i programàtiques de les diverses administracions, l'activitat del sector no s'ha incrementat i s'estan desaprofitant les evidents oportunitats que la rehabilitació energètica ens brinda. La causa principal, a part de la crisi econòmica i la manca de finançament disponible, és la deficient estructuració, tant de l'oferta com la demanda, per una insuficiència en els incentius i l'existència de barreres que en condicionen l'activitat.

Els impediments principals per desenvolupar l'activitat són financers i de costos de transacció. L'aspecte financer de la rehabilitació depèn, principalment, de l'activitat regulatòria de l'administració que faciliti el disseny de nous instruments de finançament alternatius i del desenvolupament de nous models de negoci per part dels diversos agents implicats. Aquesta manca, temporal, de regulació fa que la principal font de finançament d'aquest tipus d'intervencions sigui encara majoritàriament la tradicional per part del propietari (veure a l'apartat 5 els diversos models alternatius de finançament).

Les altres barreres per augmentar l'activitat rehabilitatòria són els costos de transacció que suposa la incertesa en els resultats i els terminis, els termes legals de la relació contractual, les molèsties causades als veïns, i els culturals degut al desconeixement general dels avantatges econòmics, mediambientals i de millora del confort que la rehabilitació suposa, etc.

Tot i que l'aspecte regulatori té una importància cabdal en aquest tema per tal de facilitar nous models de negoci i nous productes i serveis, l'administració, els promotors, els administradors de finques, els instal·ladors, les empreses constructores, els proveïdors i les universitats i els centres tecnològics poden endegar conjuntament iniciatives que incentivin o facilitin la rehabilitació en massa.

El projecte proposa impulsar la rehabilitació a gran escala enfortint tant la demanda com l'oferta per preparar el sector pels canvis normatius que en facilitaràn el desplegament de l'activitat en un futur immediat. Alhora, per reduir els costos de transacció i de risc-benefici, facilitar-ne el finançament i activar els canvis culturals necessaris es proposen accions a nivell tecnològic, socioeconòmic i cultural.

La vocació d'aquesta proposta és que hi participin diversos agents implicats, de forma consensuada i unitària. Sense un esforç col·lectiu de treball en equip difícilment s'aconseguiran els objectius volguts. Petits projectes inconnexos molt sovint acaben estèrilment.

2. Objectiu primari:

Reduir la despesa energètica, i per tant estalviar econòmicament, millorant a l'hora, l'habitabilitat i l'acústica dels edificis.

3. Objectius secundaris:

Impulsar la demanda i l'oferta de rehabilitació, principalment energètica, d'habitatges i edificacions terciàries mitjançant el desenvolupament de solucions paquetitzades de baix cost, preu i termini cert i impacte limitat per l'usuari ofert per empreses certificades segons metodologies, solucions i eines d'efectivitat demostrada.

Desenvolupar una expertesa de l'oferta en rehabilitació energètica, amb l'ús de tecnologia punta, que la situï en posició de competir internacionalment, especialment en clima mediterrani.

Finançar activitats de rehabilitació amb l'estalvi econòmic produït per la reforma energètica.

Augmentar la competitivitat de l'economia catalana gràcies a la reducció del consum energètic alliberant recursos per a altres activitats de valor afegit.

4. Mesures a prendre (a treballar simultàniament)

a. Aspectes tècnics:

- Determinar com facilitar el diagnòstic de necessitats de millora d'eficiència energètica i altres patologies mitjançant l'aplicació de forma sistemàtica de tecnologia existent (per exemple, càmeres termogràfiques, sensors, programari de càlcul energètic, integració amb BIM, etc) i desenvolupar un paquet d'eines estàndard.

- Determinar tipologies d'edificacions, per període i comportament energètic semblant, per tal que les solucions siguin aplicables ràpidament i de forma massiva a grups d'edificacions.
 - Determinar o desenvolupar solucions paquetitzades de millora energètica i , en la mesura del possible, industrialitzades, de baix cost i per tant amortitzables ràpidament, d'eficàcia provada i d'impacte limitat o nul per l'usuari.
- b. Aspectes socioeconòmics i culturals (reducció dels costos de transacció i de risc-benefici i mesures d'impuls de la demanda i de l'oferta):
- Campanyes de promoció dels beneficis de la rehabilitació energètica dirigides als particulars i altres mesures educatives que promoguin el canvi conductual.
 - Impuls exemplaritzant per part de l'administració de la rehabilitació energètica en escoles, hospitals, CAPs, edificis administratius, presons, etc.
 - Organitzar la prestació de solucions d'eficiència energètica demostrables i certificables amb cost, amortització, termini i impacte per l'usuari i els propietari certs, prestada per empreses certificades i reconegudes per l'administració i altres agents reduint així el risc dels compradors i proveïdors.
 - El servei podria consistir en Paquet bàsic (més fàcil de calcular segons tipologia d'edifici, antiguitat, etc.) més serveis complementaris en funció de les necessitats i característiques de la construcció.
 - Desenvolupament de contractes estàndards adaptats al tipus de rehabilitació que tingui en compte, de forma equilibrada, els interessos de totes les parts.
 - Establiment d'un codi de conducta que minimitzi l'impacte de la intervenció per l'usuari.
 - Oferiment de finançament estàndards amb acords entre entitats financeres, administracions, empreses d'energia, empreses de serveis energètics, constructores, etc, mitjançant el pagament diferit a través dels rebuts dels subministraments.
 - Creació d'actius d'eficiència energètica estàndards que, agregats i gràcies a economies d'escala, possibilitin una nova liquidesa a les carteres de reformes i que proporcionin accés estable al finançament majorista.
 - Desenvolupament de les capacitats de les empreses per executar la rehabilitació i facilitar-ne el finançament realitzant cursos de formació en les metodologies, tècniques, eines, tipologies d'edificis i solucions proposades.

- Certificar les empreses amb capacitat per realitzar les rehabilitacions energètiques segons els estàndards proposats i crear un registre d'empreses certificades.
- Creació d'un dipòsit de garanties que les empreses constituïran per tal de garantir les seves actuacions i generar confiança en l'usuari.

5. Alternatives de finançament ¹

Existeixen diversos models de negoci que s'han desenvolupat en resposta a l'oportunitat que suposen les inversions en eficiència energètica:

- a. El model finançat pel propietari: en el qual els propietaris de l'edifici dissenyen, gestionen i financen la rehabilitació i assumeixen tota la responsabilitat per la qualitat del projecte i el rendiment econòmic de la inversió.
- b. El model de càrrec fix de les empreses del sector energètic, en el qual el cost de la inversió inicial de la implantació de mesures d'estalvi i eficiència energètica està organitzat, subvencionat i en ocasions finançat en la seva totalitat per una empresa energètica (subministradora d'electricitat o gas). La inversió es reemborsa mitjançant pagaments mensuals fixos, independentment del rendiment energètic del projecte.
- c. El model de rendiment energètic en el qual una Empresa de Serveis Energètics (ESE o ESCO) dissenya i financia una inversió que es reemborsa únicament a través d'estalvis energètics, assumint l'empresa la responsabilitat del rendiment econòmic de la inversió i la qualitat de la rehabilitació.
- d. El model d'Inversions Agregades, dissenyat per satisfer millor a les parts interessades i superar els reptes i obstacles en el sector de l'habitatge i PIMES i que pot oferir finançament a gran escala i menor cost per a les inversions més eficients. Mitjançant aquest model es crea un actiu d'eficiència energètica estàndard, documentació estàndard, la rehabilitació es subministra en diversos canals de venda, el reemborsament es realitza dins una factura existent i hi ha la possibilitat de titulitzar amb o sense el recolzament de l'administració.

¹ "Financiación de mejoras energéticas en edificios. Una revisión de las políticas y los modelos de negocio internacionales de eficiencia energética, y alternativas regulatorias para España"; Climate and Strategy Partners. 2010