

Promoure la rehabilitació energètica de l'habitatge privat mitjançant el lideratge públic: el cas de Santa Coloma de Gramenet

Jordi Mas, tinent d'alcalde d'urbanisme i habitatge



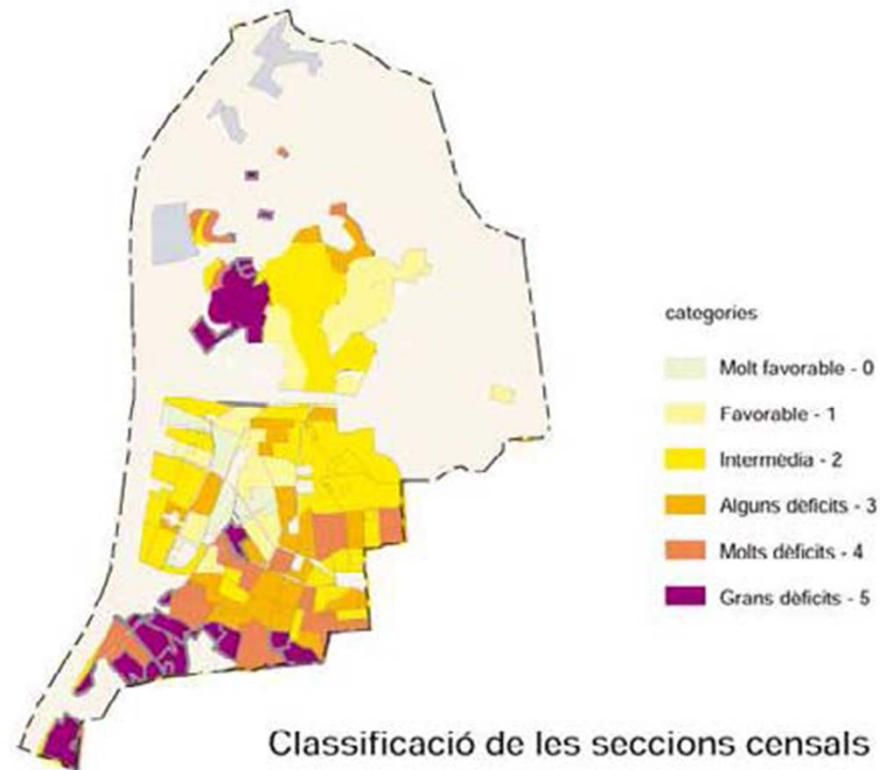
Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Santa Coloma de Gramenet: una ciutat de 120.000 habitants amb un parc edificatori envellit

Rite	Limit	Habitatges a Santa Coloma	%	Acumulat
Anteriors a 1930	31/12/2012	2.392	5,24%	5,24%
Entre 1931 i 1950	31/12/2013	1.719	3,77%	9,01%
Entre 1951 i 1960	31/12/2014	4.648	10,19%	19,19%
Entre 1961 i 1970	31/12/2015	19.952	43,72%	62,92%
A partir de 1971	31/12/+45 anys	16.922	37,08%	100,00%
TOTAL		45.633	100,00%	



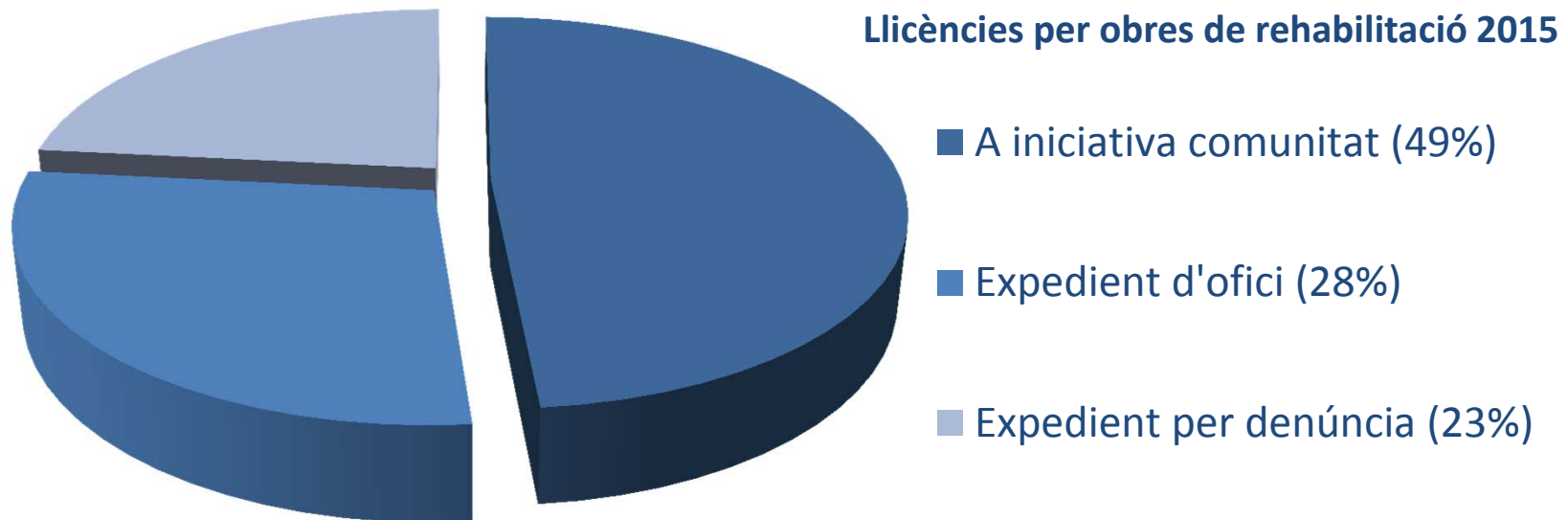
Segons els indicadors de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, 37.768 habitants (31,4%) resideixen en zones amb molts o grans dèficits (problemes socio-econòmics i urbanístics, incloent la situació del parc residencial)



Les zones amb grans dèficits i amb molts dèficits es concentren en la franja dels barris del sector sud: Fondo, Santa Rosa i Raval.

Mecanismes habituals d'intervenció:

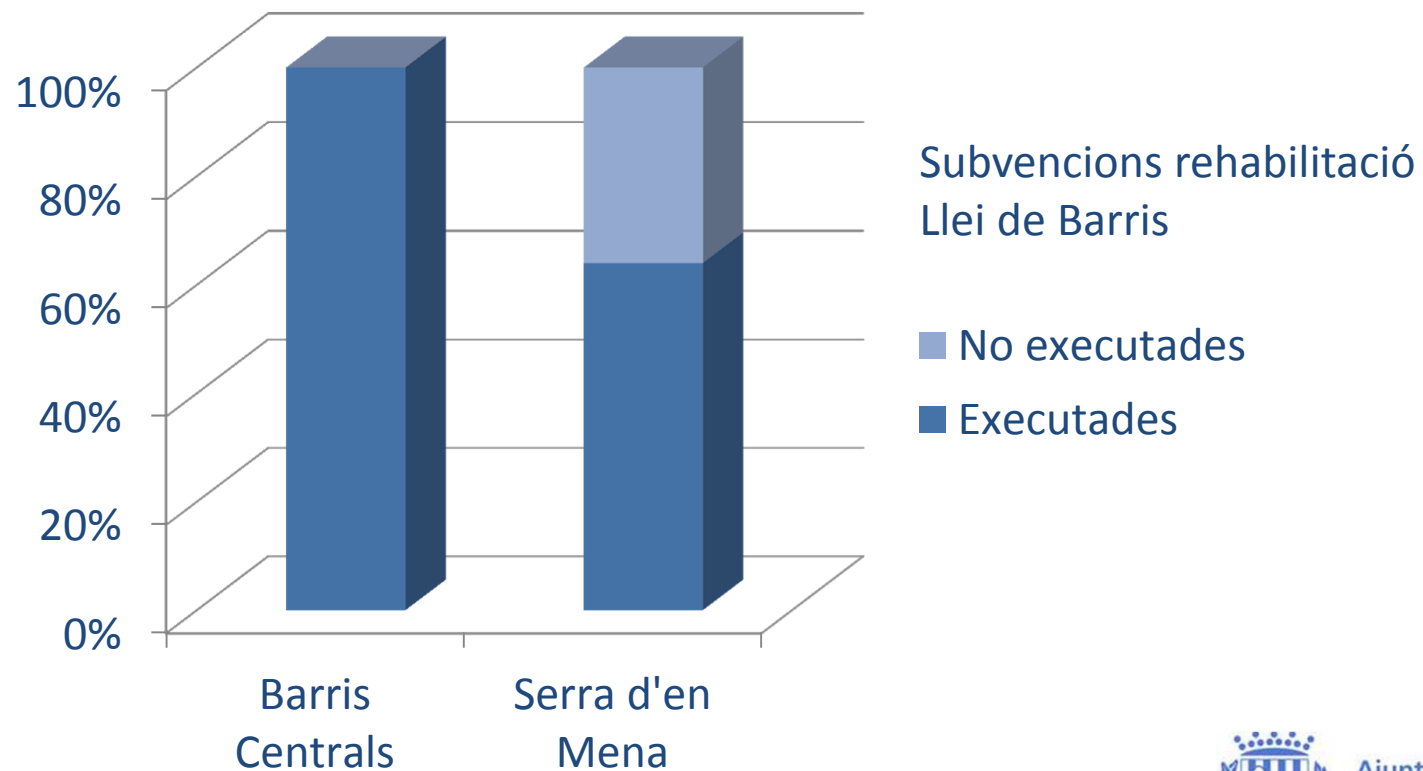
- Subvencions
- Disciplina Urbanística



Les comunitats rehabiliten majoritàriament a instàncies de l'administració, sigui per ofici o per denúncia

Limitacions dels mecanismes habituals:

- A les zones que més ho necessiten és on menys subvencions es demanen, i a on menys es rehabilita



Limitacions dels mecanismes habituals:

- si la comunitat està desestructurada, no s'aconsegueix que la rehabilitació tiri endavant
 - als barris amb dèficits, moltes comunitats es troben en situació de debilitat i desestructuració
- el resultat és que en les zones que més ho necessiten, perquè el parc residencial està més antiquat i és de pitjor qualitat, és on menys es rehabilita



Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació

Des de la llei d'economia sostenible (2011), s'obre el camí a assimilar el procés rehabilitador a processos urbanitzadors, aspecte que s'ha consolidat definitivament amb la llei de les 3R (lleï 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes)

L'administració determina l'interès públic del procés rehabilitador mitjançant instruments urbanístics (declaració d'àrea de conservació i rehabilitació)

L'Ajuntament de Santa Coloma adjudica els projectes tècnics i les obres, vetlla per la correcta execució i repercuteix el cost mitjançant quotes proporcionals a la participació de cada propietari (equivalents a les quotes d'urbanització)



Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació

- no es finança mitjançant el retorn de l'estalvi energètic
 - no es finança mitjançant crèdits als propietaris
- es finança mitjançant quotes, sense interessos, repartides en el temps (l'administració local és el activador i agregador de demanda)



Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació

Perfil del primer àmbit d'actuació:

- tram del carrer Pirineus entre Bruc i Olot
- 32 edificis (26 plurifamiliars, 6 unifamiliars)
- alçada mitjana de 5 plantes (pb + 3pp + àtic)
 - 386 entitats (360 habitatges i 26 locals)
 - tots els edificis sense ascensor
- període de construcció general entre 1968 i 1974
 - 649 propietaris



Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació

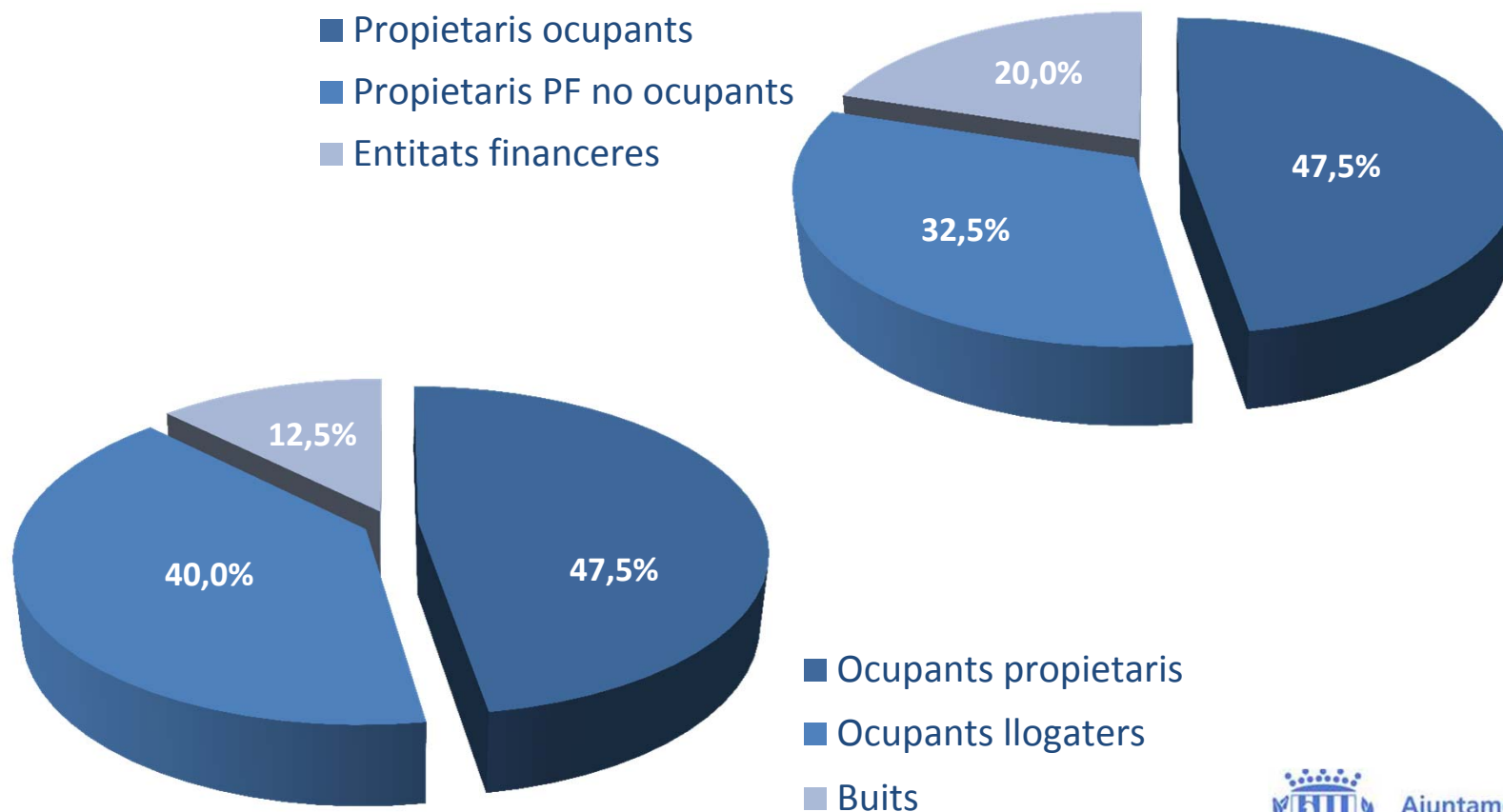


Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació



Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació

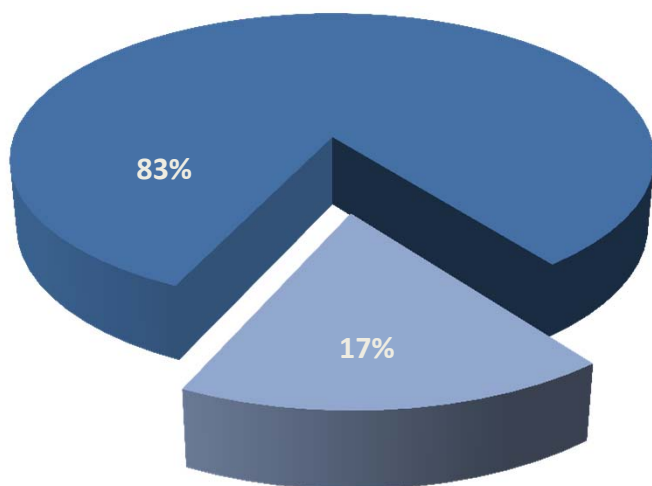
Perfil del primer àmbit d'actuació:



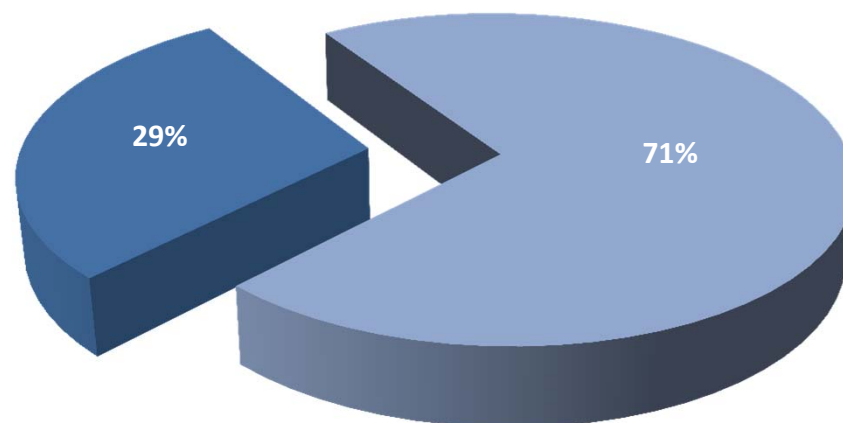
Nou mecanisme administració actuant en àrees de rehabilitació

Perfil del primer àmbit d'actuació:

Ocupants Propietaris



Llogaters



■ Nacionalitat espanyola ■ Altres



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

1. Compromís polític i interdisciplinarietat

La intervenció ha comptat amb el suport d'alcaldia i el seguiment directe de la tinença d'alcaldia.

S'han coordinat diversos departaments, mitjançant un arquitecte municipal encarregat específicament del projecte: els serveis de gestió urbanística, disciplina urbanística, mediació, tresoreria i recursos econòmics, i l'oficina local d'habitatge



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

2. Consens social

- s'ha explicat la proposta al veïnat mitjançant un procés de cercles ampliats: associació de veïns, presidents de les comunitats (en assemblea conjunta) i finalment a cada comunitat per separat
- mitjançant aquest procés, s'ha aconseguit el suport de les veïnes i veïns que volen que el seu barri millori
 - l'ajuntament ha assumit la contractació i el cost dels projectes tècnics, de manera que els primers passos eren gratuïts per a la comunitat, i únicament havien de deixar passar als tècnics, cosa que ha acabat passant a totes les escales



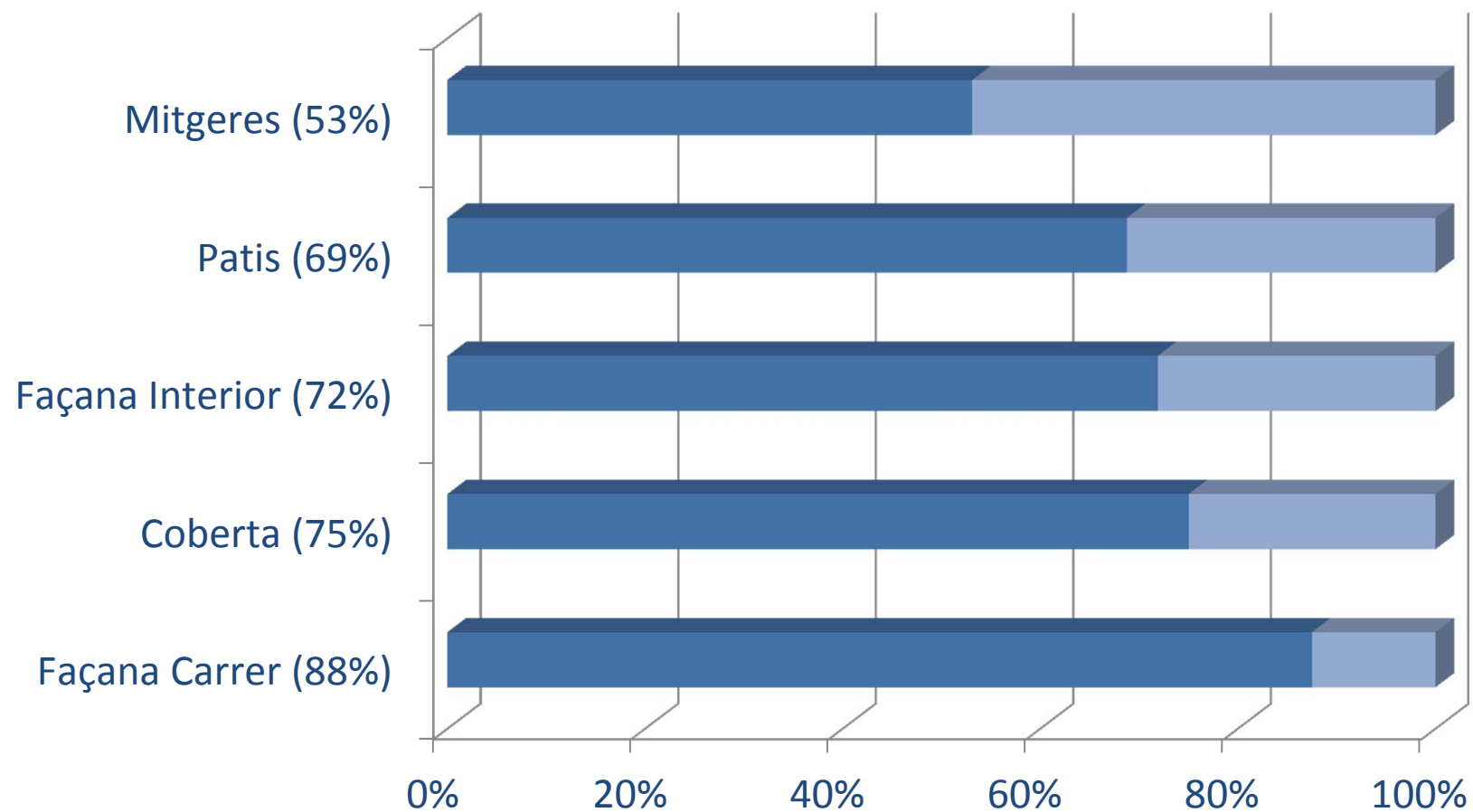
Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

2. Consens social

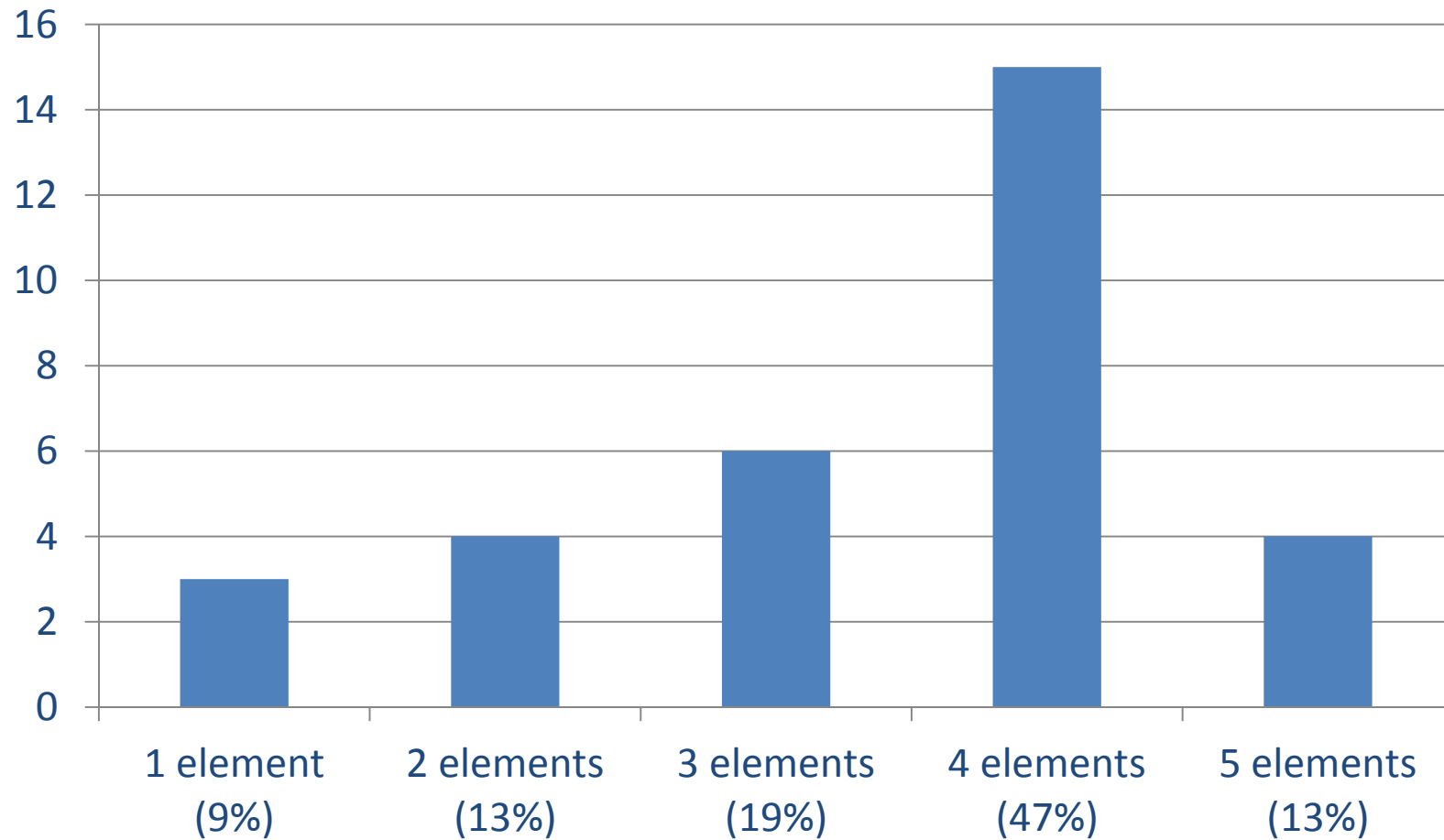
- a mesura que el projecte avançava, s'ha anat informant als presidents mitjançant una comissió de seguiment amb presència tècnica i política
 - cada projecte tècnic ha estat comunicat i consensuat comunitat per comunitat, i se li ha proposat a cadascuna que signés un conveni d'adhesió al projecte, per mostrar el seu suport a la iniciativa (actualment el 95% de les entitats estan en comunitats amb conveni signat)
- s'ha posat en marxa un concurs de paisatge urbà perquè els veïns escollissin la millor opció



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

		Estat actual	Renovació energètica	Estalvi	
Consum energia primària	[GWh/yr]	2.2	1.4	0.85	39%
Emissions de CO ₂	[tCO ₂ /yr]	561	336	224	40%



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

3. Mecanismes de pagament adaptats a les diverses situacions

- **50-50:** 50% al principi de les obres de l'àmbit i el 50% al final de l'obra de la seva comunitat: persones jurídiques o persona física i així ho escullen (o no s'han adherit a les altres fórmules)
- **60 quotes** (pagaments mensuals en cinc anys): persones físiques. Han de domiciliar el pagament
- **Inscripció al registre:** propietaris residents a l'habitatge, amb ingressos anuals inferiors a 20.000 € (s'estima que aquesta xifra cobreix a la pràctica totalitat dels residents propietaris)



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

3. Mecanismes de pagament adaptats a les diverses situacions

els factors d'escala han implicat un estalvi significatiu (s'ha adjudicat amb un 26% de baixa respecte el preu de licitació, que es va intentar ajustar al màxim)

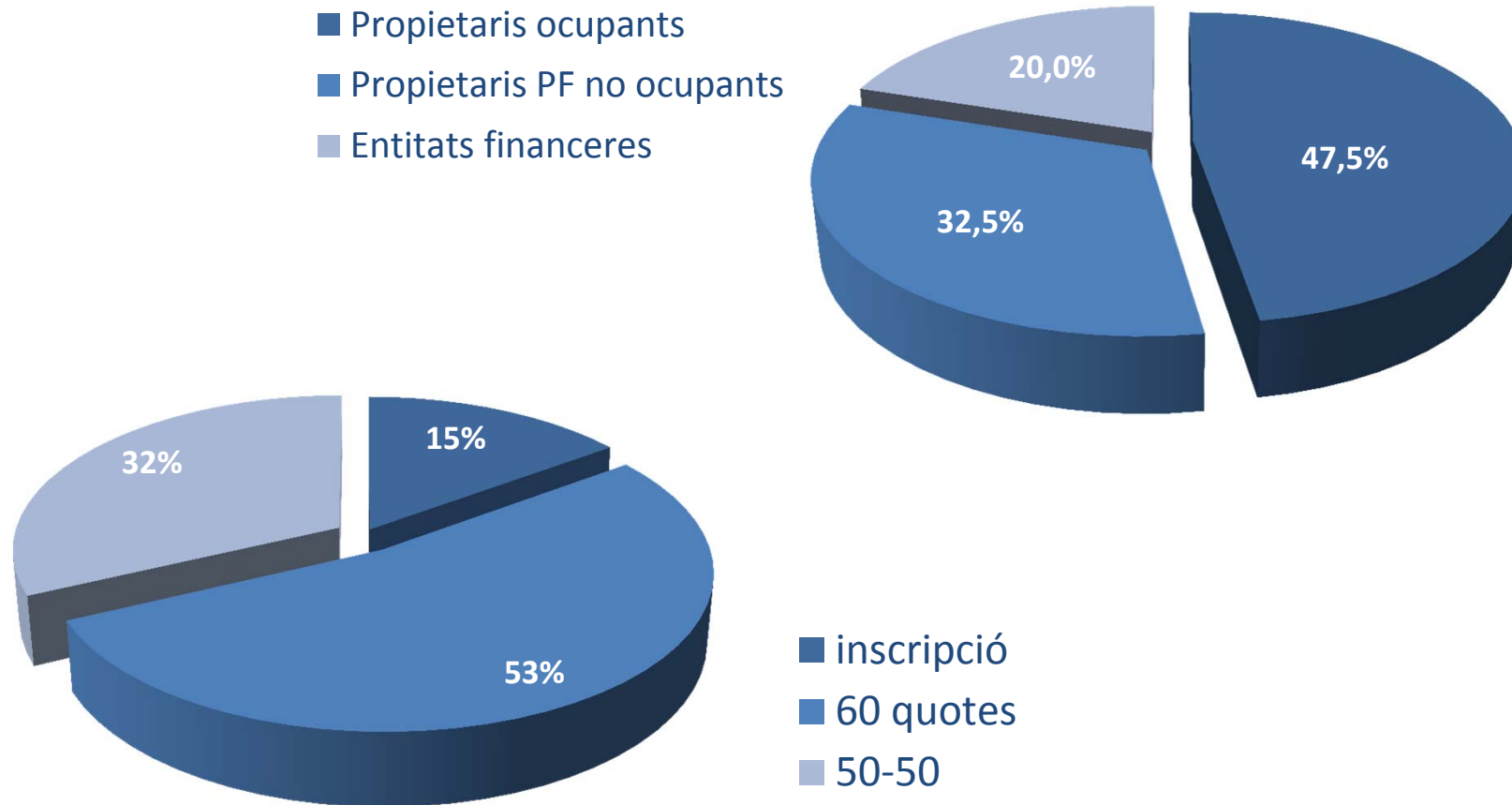
l'Ajuntament es compromet a sol·licitar ajuts a terceres administracions (ja s'ha sol·licitat un a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i està en curs una a l'Idae)

se circumscriuen les obres a aquelles que per estat de conservació són imprescindibles, afegint-li el factor **d'estalvi energètic**, molt ben valorat pel veïnat al vincular-lo al **confort climàtic**



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

3. Mecanismes de pagament adaptats a les diverses situacions



Com hem aplicat aquesta possibilitat a Santa Coloma de Gramenet?

Algunes reflexions per millorar el projecte

- els tècnics redactors s'han d'implicar a la gestió comunitària
- proposem que es doti un fons revolving supramunicipal que doni suport a aquest tipus d'iniciatives a escala metropolitana, provincial, o combinada
 - caldria el reglament de la llei de les 3R, que permetés simplificar els processos administratius, que fins ara estem aplicant per mímesi amb d'altres situacions, i que són molt ferragosos
 - problemes amb l'iva





Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet