

**Alianza por la
rehabilitación de viviendas**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

MANIFIESTO

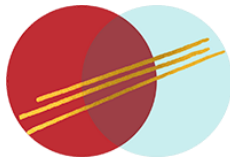
La rehabilitación de viviendas es una de las soluciones más efectivas para hacer frente a la pobreza energética, el cambio climático y garantizar una vivienda digna, eficiente, saludable, accesible y asequible. Sin embargo, los planes y programas que ha habido hasta la fecha han excluido a las familias en situación de vulnerabilidad debido a numerosas barreras de acceso (financiación, propiedad de la vivienda, conocimiento, incompatibilidad con otras ayudas, información escasa y/o inadecuada del acceso a las ayudas existentes, etc.). Estos programas tampoco han contribuido a mejorar la asequibilidad de las viviendas rehabilitadas y el acceso a las mismas. Además, es necesario aumentar el ritmo de rehabilitación de viviendas para lograr los objetivos de descarbonización del parque de edificios para 2050 marcados por la Estrategia de Descarbonización a Largo Plazo (ELP, 2020)¹.

Nos encontramos en un momento muy importante para revertir esta situación e impulsar una transformación justa y social del parque de viviendas. Por un lado, el Plan español de Recuperación, Transformación y Resiliencia incluye un Plan Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana con 6.820 M€ para 2021-2023, de los cuales 5.820 € son para rehabilitación de vivienda, con el foco puesto en eficiencia energética. Por otro lado, la Ley Española de Cambio Climático recoge la necesidad de elaborar un Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana antes de finales de 2021. Además, la tan anhelada nueva Ley de Vivienda sigue a la espera de la ponencia y debate de enmiendas en la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Congreso de los Diputados.

Por lo tanto, es el momento de establecer las bases para que estos planes y leyes prioricen los hogares en situación de vulnerabilidad, en línea con el compromiso de la Estrategia Europea “Renovation Wave” de no dejar a nadie atrás.

Para lograrlo, las organizaciones que pertenecen a la “[Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#)” demandan que las políticas y planes de rehabilitación de viviendas y regeneración urbana en España contemplen:

¹ https://www.miteco.gob.es/es/prensa/documentoelp_tcm30-516109.pdf



1. **Un objetivo mínimo de un 30 % anual de rehabilitación de viviendas de hogares en situación de vulnerabilidad respecto al total del volumen rehabilitado.** En la actualidad España se encuentra en estado de emergencia social, con un porcentaje de población en riesgo de pobreza y exclusión social que aumenta desde 2019 y se aproxima al 30%². Esta situación exige implementar políticas públicas con soluciones inmediatas para garantizar suministros energéticos básicos en el corto plazo, pero sobre todo urge articular estrategias a largo plazo de mayor alcance, como la rehabilitación de viviendas.

- *De la misma forma que el Real Decreto 853/2021 establece una dedicación mínima del 30% del importe transferido por el MITMA al Programa de rehabilitación de entornos residenciales y una dedicación máxima del 9% para la elaboración de libros del edificio y proyectos de rehabilitación, podría dedicarse un porcentaje mínimo para la rehabilitación de viviendas de población en situación de vulnerabilidad dentro de los programas 1, 3 y 4.*
- *Para caracterizar la vulnerabilidad socioeconómica, podrían establecerse algunos de los baremos o criterios propuestos por la Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás.³*
- *Para alcanzar este objetivo es necesario, no solo delimitar fondos de los programas existentes para ayudas adicionales para la población en situación de vulnerabilidad, sino también poner en marcha programas y esquemas de ayudas y financiación diseñados específicamente con las necesidades de la población en situación de vulnerabilidad en mente.*
 - *Además de las **ayudas económicas que cubran la totalidad de los costes para los hogares con umbrales de renta bajos**, deben darse **anticipos para estas ayudas** o **canalizar estas ayudas a través de agentes sociales** que den acompañamiento y atención adecuada e implementen los proyectos llave en mano. Por último, **debe considerarse la mejora del confort térmico además del ahorro energético**, ya que muchos hogares en situación de vulnerabilidad presentan consumos energéticos por debajo de sus necesidades, y una mejora de la eficiencia energética de su hogar puede no llevar a una mejora de sus condiciones de vida.*

2. **Prohibición a la introducción de viviendas en el mercado de alquiler si éstas cuentan con una certificación energética peor a una F.** Las viviendas con certificaciones energéticas G implican consumos energéticos y condiciones de vida que no son admisibles. Esta medida debería aplicarse a todo nuevo contrato de alquiler. A su vez, deberán congelarse los precios de alquiler de toda vivienda con una certificación energética peor a una E.

- *Desde el 1 de enero de 2023, se ha prohibido en Francia alquilar viviendas o habitaciones con un consumo de energía final superior de los 450 kWh/m²⁴. A partir de 2025 se aplicará esta medida a toda vivienda con una certificación*

² Tendiendo al porcentaje de población en riesgo de pobreza o exclusión social (2021):

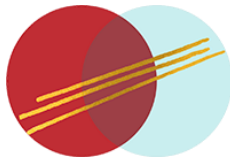
https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608

³ [https://ecodes.org/images/que-](https://ecodes.org/images/que-hacemos/03.Energia_y_personas/pdf/Indicadores_para_medir_la_vulnerabilidad_socioeconomica_y_energetica.pdf)

[hacemos/03.Energia_y_personas/pdf/Indicadores_para_medir_la_vulnerabilidad_socioeconomica_y_energetica.pdf](https://ecodes.org/images/que-hacemos/03.Energia_y_personas/pdf/Indicadores_para_medir_la_vulnerabilidad_socioeconomica_y_energetica.pdf)

⁴ The most energy-intensive rooms can no longer be rented:

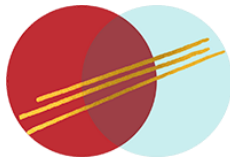
<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14608?lang=en>



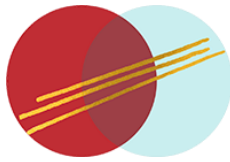
**Alianza por la
rehabilitación de viviendas**
SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

energética G, a partir de 2028 a toda vivienda con una certificación energética F y a partir de 2034, a toda vivienda con una certificación energética E.

- A su vez, debería ser necesario conocer la certificación energética de la vivienda que va a ser vendida o alquilada antes de esa venta o alquiler, evitando que pueda producirse la gestión mientras la certificación energética en cuestión se encuentre en proceso de tramitación.
- 3. Elaboración de protocolos de detección de pobreza energética desde los servicios sociales, la atención sanitaria y otros trabajadores públicos en contacto directo con la población (bomberos, policía local, etc.),** que puedan recomendar la realización de rehabilitaciones energéticas para los hogares detectados y facilitar información sobre las ayudas disponibles y las oficinas de apoyo a la rehabilitación cercanas.
 - La elaboración de un protocolo similar ya está contemplada en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024, planteándose ya la información de medidas existentes para mejorar la situación de los hogares en situación de pobreza energética.
 - 4. Exención fiscal de las ayudas a la rehabilitación de viviendas para que no computen como ingresos en la declaración del IRPF para personas con rentas bajas** y evitar la incompatibilidad con otros tipos de ayudas sociales.
 - Esta medida está actualmente recogida en la Ley 10/2022, pero solo se aplica explícitamente a los programas PREE (RD 737/2020), PREE 5.000 (RD 691/2021) y los programas de ayudas a la rehabilitación de viviendas (RD 853/2021) o de autoconsumo (RD 477/2021) dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. **Es necesario que, para no desincentivar la rehabilitación de viviendas, y sobre todo para la población en situación de vulnerabilidad, esta medida se aplique a todos los programas de ayuda a la rehabilitación.**
 - 5. Medidas fiscales que potencien la función social de la rehabilitación de vivienda,** como por ejemplo deducciones del IRPF adecuadas para personas en situación de vulnerabilidad.
 - Medidas en esta línea están contenidas en la Ley 10/2022, consistentes en la deducción fiscal de las obras realizadas para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración o el fomento del ahorro energético de viviendas habituales, en propiedad o en arrendamiento. Sin embargo, **no se trata de medidas que potencien la función social de dichas rehabilitaciones, entre otros aspectos, principalmente benefician a hogares con rentas por encima de un umbral bajo,** las cuales no tienen que presentar la declaración de la renta.
 - 6. Salvaguardas Sociales para evitar que la rehabilitación de viviendas suponga un aumento del precio del alquiler a las personas inquilinas de bajos ingresos y evitar que se generen procesos de gentrificación y de desahucio por rehabilitación.**
 - Deben aplicarse medidas como el **establecimiento de precios máximos en las rentas del alquiler durante un periodo determinado para viviendas rehabilitadas con fondos públicos.**

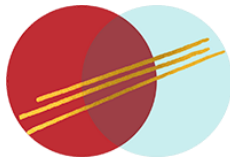


7. **Implementación de medidas que faciliten la financiación de las rehabilitaciones por parte de la población con rentas medias y bajas, pero que no se encuentran en situación de vulnerabilidad.** Es necesario facilitar que quien ya puede costearse la rehabilitación de su vivienda, pueda hacerlo, permitiendo que haya más fondos públicos dedicados a rehabilitar las viviendas de quienes no pueden permitírselo.
 - *Los bancos centrales nacionales y europeo deben incentivar a los bancos comerciales para que ofrezcan a sus clientes préstamos baratos y accesibles para una profunda renovación de la vivienda.*
 - *Consideración de los préstamos dedicados a la rehabilitación energética de viviendas como “créditos verdes”, ofreciéndose a interés nulo o casi nulo.*
 - *Hacen falta medidas como los Mortgage Portfolio Standards, que obliguen a los bancos a contar con un portfolio cuya eficiencia energética vaya mejorando progresivamente.*
8. **La obligación de que un 30% de las viviendas rehabilitadas con fondos públicos que se encontraran en régimen de alquiler pasen a destinarse a un alquiler asequible.** Esta medida tiene por objeto establecer reservas de mercado, aprovechando este apoyo para la ampliación del parque de vivienda asequible.
9. **Oficinas de barrio/proximidad que informen y acompañen a las personas en situación de vulnerabilidad, como una ventanilla única para la identificación de las actuaciones a realizar, su implementación y la tramitación de las ayudas, atendidas por agentes sociales locales y cercanos a estos colectivos** que gocen de su confianza y conozcan su realidad (organizaciones de consumidores, comunidades energéticas, ONG sociales, ayuntamientos). **Las oficinas tendrán un enfoque holístico** que incluya tanto rehabilitación, como información sobre hábitos, contratación de suministros y energías renovables **impulsando las iniciativas liderada por la ciudadanía.**
10. **Fortalecimiento de las sinergias entre las energías renovables y la rehabilitación en hogares en situación de vulnerabilidad,** fomentando las instalaciones de autoconsumo en los barrios con importante porcentaje de familias con bajos ingresos.
11. **Impulso de la descarbonización de los sistemas de calefacción y refrigeración de viviendas en situación de vulnerabilidad** para que las personas en pobreza energética no sean “presas” de los combustibles fósiles, acompañándola con el fomento de instalaciones de autoconsumo y la creación de comunidades de energías renovables para evitar el potencial impacto de la subida de los precios de la electricidad.
 - *Recogida en el Real Decreto 853/2021 y el Real Decreto 691/2021, que no financia la instalación de sistemas de calefacción o refrigeración que hagan uso de combustibles fósiles, pero aún debe incorporarse a todos los programas de ayudas autonómicos y locales.*



12. **Apoyo a los ayuntamientos como la administración más cercana a la ciudadanía**, con herramientas para el diagnóstico que identifique las zonas de actuación prioritarias, la planificación de estrategias locales de rehabilitación y la gestión de procesos de regeneración urbana inclusivos.
13. **Favorecer especialmente las actuaciones de rehabilitación global sobre el parque de vivienda social construido entre 1950 y 1980**, por ser el que concentra la mayor parte de la pobreza energética, estableciendo sinergias entre los fondos destinados a la eficiencia energética y la solución a otros problemas como las deficiencias en la conservación de las viviendas, ausencia de ascensor o problemas de accesibilidad.
14. **Un sistema de transparencia de indicadores de seguimiento del acceso efectivo de los colectivos en situación de vulnerabilidad a las ayudas a la rehabilitación de viviendas**, común tanto para el estado y para las comunidades autónomas encargadas de gestionar los fondos del plan de rehabilitación de viviendas y regeneración urbana.
 - *El Real Decreto 853/2021 recoge en su artículo 72 que las Comunidades Autónomas deberán remitir al MITMA datos como el número de solicitudes recibidas, las ayudas concedidas y la reducción en energía primaria no renovable alcanzada. Es necesario que estos datos se publiquen, a través de un monográfico del Observatorio de Vivienda y Suelo, o por otro medio que se considere desde el Ministerio. A su vez, en estos datos solicitados debería incluirse también el número de hogares en situación de vulnerabilidad que han recibido estas ayudas, para poder medir el cumplimiento de documentos como la Estrategia nacional contra la pobreza energética, la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España o el artículo 22 de la revisión de la Comisión Europea a la Directiva de eficiencia energética (EED) ⁵, el cual plantea que: Los Estados miembros deberán tomar las medidas adecuadas para empoderar y proteger a las personas afectadas por la pobreza energética, los clientes vulnerables y, en su caso, las personas que viven en viviendas sociales.*

⁵ <https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/ES/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0558&from=EN>



Alianza por la rehabilitación de viviendas SIN DEJAR A NADIE ATRÁS

¿QUIÉNES SOMOS?

La alianza une a organizaciones de la sociedad civil: ambientales, sociales, familiares, académicas, investigadoras, gestores de vivienda pública y sindicatos con el objetivo de acelerar la rehabilitación integral de viviendas en España sin dejar a nadie atrás como una medida esencial para hacer frente a la pobreza energética y el cambio climático, impulsar la generación de empleo verde y garantizar el derecho a una vivienda digna, eficiente energéticamente, saludable, accesible y asequible, contribuyendo a la descarbonización del parque de edificios y a avanzar hacia una transición energética justa.

[Ver Objetivos](#)

MIEMBROS



Los miembros de la “Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás” son entidades ambientales (ACA-Asociación de Ciencias Ambientales, Amigas de la Tierra, Canarias Archipiélago Sostenible, ECODES, Ecoserveis, Fundación Renovables, Greenpeace y Revo), sociales (ABD-Asociación Bienestar y Desarrollo, Arquitectura sin Fronteras, Ingeniería Sense Fronteras, Fundació Habitat 3, Fundación Isadora Duncan y Provivienda), gestoras de vivienda pública (AVS-Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo), académicas (ETSAM-Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, Instituto Eduardo Torroja de ciencias de la construcción (CSIC) y Observatorio Ciudad 3R), sindicatos (CCOO-Habitat, CCOO-Confederación Sindical de Comisiones Obreras e ISTAS) y organizaciones de consumidores (Confederación de Consumidores y Usuarios).