

## PROPOSTES DE REACTIVACIÓ I TRANSFORMACIÓ DEL SECTOR

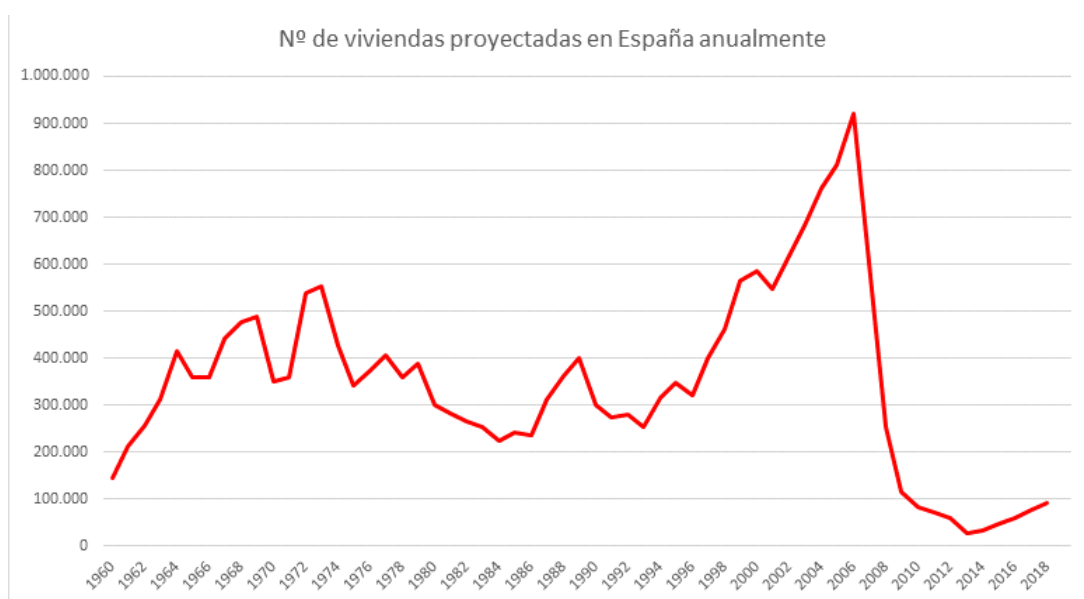
### Contingut

1. Situació prèvia a la crisi provocada per la COVID-19
  - 1.1. Crisi subjacent
  - 1.2. Necessitats existents i potencial de creixement del sector
2. Conseqüències de la crisi de la COVID-19
  - 2.1. Impacte de la crisi en el sector
  - 2.2. Efectes positius del confinament
3. Suport al sector de la construcció per a la reconstrucció i transformació del país
  - 3.1. Demanda
  - 3.2. Ocupació potencial
  - 3.3. Cost públic de les mesures: zero
  - 3.4. Mercat laboral
  - 3.5. Efectes restants de l'activitat del sector
4. Mesures d'impuls a la rehabilitació i renovació urbana
  - 4.1. Garantir l'accés universal a l'habitatge
    - 4.1.1. Impuls a la transformació del parc d'habitatge privat per equilibrar la demanda de lloguer
    - 4.1.2. Establiment d'un parc d'habitatge d'acció pública suficient
  - 4.2. Adequació del parc edificat a les necessitats reals, individuals i col·lectives, activant l'Agenda Urbana de Catalunya
    - 4.2.1. Impuls a la rehabilitació i renovació d'habitatges
    - 4.2.2. Impuls a la rehabilitació i renovació en barris
    - 4.2.3. Impuls a la rehabilitació i renovació en zones de baixa densitat
    - 4.2.4. Rehabilitació i renovació d'edificis de titularitat pública

## 1. Situació prèvia a la crisi provocada per la COVID-19

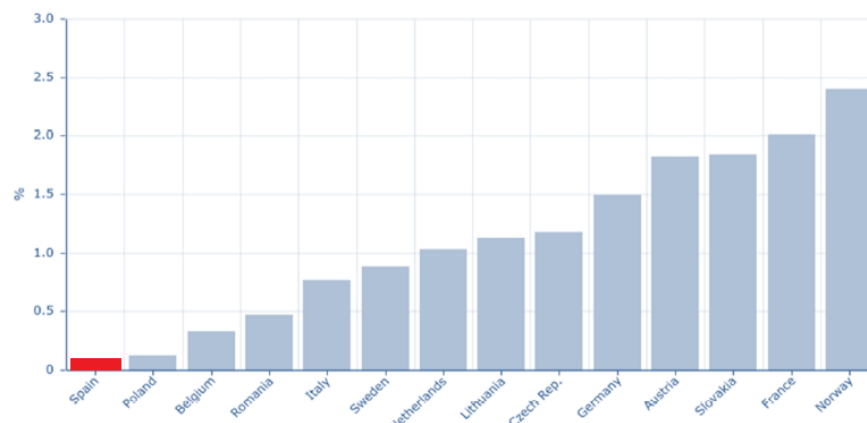
### 1.1. Crisi subjacent

El sector de la construcció no s'havia recuperat encara de l'anterior crisi en els moments en els quals ha arribat la crisi de la COVID-19 i les seves conseqüències. L'evolució del nombre d'habitatges visats, destaca que la situació actual, encara que amb una petita millora relativa respecte a anys anteriors, continua dins d'una anomalia estructural. Aquesta situació es troba molt per sota de produccions mitjanes "normals", i fins i tot per sota del mínim de qualsevol altra situació de crisi dels últims anys 50. (Gràfic 1- Font: CSCAE)



Pel que fa a la rehabilitació, la situació és igualment lamentable, ja que la taxa de gran rehabilitació al nostre país, amb dades oficials, és de 8-10 vegades per sota de les mitjanes dels països europeus. (Gràfic 2- Font: Zebra 2020)

Figure 5: Major renovation rates of residential buildings across MSs



## **1.2 Necessitats existents i potencial de creixement del sector**

En els darrers anys, s'ha posat de manifest la urgència d'impulsar mesures contundents per donar resposta a la problemàtica habitacional que viu el país. En aquest sentit, el Pla territorial sectorial d'habitatge constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH) i representa un instrument de planificació que pot col·laborar en l'accés a l'habitatge de molts segments de la població, especialment aquells més vulnerables, com són els més joves.

A causa de la gran necessitat que hi ha per accedir a l'habitatge assequible i adequat, iniciatives com l'Agenda Urbana de Catalunya (AUC) i el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana de Catalunya (PNRU) esdevenen de transcendental importància per introduir accions concretes en el parc edificat. Alguns aspectes com la salut, la sostenibilitat, l'accessibilitat i les noves tecnologies, són decisius també en la qualitat de vida de les persones, i són objectius compartits per l'Agenda Urbana i el PNRU.

Els habitatges han de ser reflex dels canvis de model que experimenta la societat (social, cultural, ambiental, econòmic, etc.) i oberts als reptes de futur. El disseny dels espais ha de propiciar el desenvolupament vital de les persones i de les activitats, de manera confortable i saludable, per als quals han estat concebuts.

## **2. Conseqüències de la crisi de la COVID-19**

### **2.1. Impacte de la crisi en el sector**

La crisi sanitària ha portat a la paralització de la pràctica totalitat de les obres durant el període central de confinament, que es manté avui per les actuacions en edificis existents.

En els pròxims mesos, l'activitat també es veurà alterada i retardada per la necessitat d'adequar els processos productius a les pautes sanitàries. D'acord amb l'enquesta realitzada pel COAC, els arquitectes creuen que disminuiran els nous encàrrecs del sector en un 52% per l'impacte del coronavirus.

El sector de la construcció ha estat, històricament, molt vulnerable a aquestes situacions, ja que la inversió es frena davant la incertesa. La mida del sector també genera un efecte de "repetició" perquè, arrossegat per la crisi econòmica que ja pateixen altres àmbits, el seu enfonsament es converteix també en un factor més que agreuja la crisi. Aquesta situació, no obstant això, es pot evitar o revertir amb polítiques públiques de suport ben plantejades i dotades suficientment amb recursos econòmics.

### **2.2 Efectes positius del confinament**

El confinament també ha tingut un petit efecte positiu perquè està posant de manifest la necessitat de valorar la qualitat dels nostres habitatges, els seus espais i de l'entorn en general.

En aquest sentit, es destaca la necessitat comprovada de comptar amb elements que promoguin la salut, com són la ventilació, el bon estat de l'habitatge, l'aïllament tèrmic i acústic, les sortides exteriors per captar llum del sol.

### **3. Suport al sector de la construcció per a la reconstrucció i transformació del país**

El sector de l'edificació, i especialment la rehabilitació i renovació urbanes, tenen el potencial de recuperació i generació d'una nova ocupació sense precedents des de:

#### **3.1. Demanda**

A diferència d'altres sectors importants, com el turisme, la cultura i l'oci, la restauració, etc., on el ritme de reactivació vindrà determinat per factors externs que condicionen la recuperació de la demanda, la majoria dels motors de demanda en construcció no estan sotmesos a aquests factors externs.

En el cas del sector de la construcció la demanda hi és present. Es detecten especialment dues qüestions amb imperants demandes per resoldre. La primera, com ja s'ha comentat, és donar resposta a la problemàtica habitacional del país. I, en segon lloc, és en el plantejament de l'arquitectura, i més concretament de la rehabilitació i de la renovació urbana, com a estratègies per abordar els reptes de present i de futur que té la nostra societat al davant. La qualitat de vida de les persones, la salut i la lluita en contra el canvi climàtic en són alguns exemples.

En el nostre sector, es fan imprescindibles les polítiques públiques d'impuls que contemplin la provisió de fons públics, tant directament com en forma de beneficis fiscals, incentius regulatoris i d'ús urbà.

#### **3.2 Ocupació potencial**

El sector de la construcció i especialment la rehabilitació i renovació urbana és molt intensiu en l'ocupació de treballadors, és a dir, que genera moltes ofertes de treball, per la qual cosa la seva reactivació té un elevat efecte positiu sobre l'ocupació i la dinamització econòmica.

Per mesurar el potencial de manteniment o de creixement a curt i mig termini, utilitzarem la comparació amb els treballadors ocupats en el sector en països europeus (Gràfic 3). Com es pot comprovar, el nombre mitjà de treballadors ocupats en rehabilitació en països europeus similars als nostres (França, Bèlgica, Portugal, Itàlia i Alemanya) és del 3,9%, mentre que a Espanya és del 2,2%. Si només arribéssim al nivell actual de rehabilitació d'aquests països, el sector de la rehabilitació a Espanya podria generar 400.000 nous llocs de treball, capaços d'absorbir les pèrdues d'ocupació d'altres sectors.

4T2019	Ocupados x1000				% sobre total ocupados			
	vivienda	no resid.	Rehabilitac.	ing. civil	vivienda	no resid.	Rehabilitac.	ing. civil
Austria	123	101	99	33	2,8%	2,4%	2,3%	0,8%
Belgium	67	67	168	27	1,4%	1,4%	3,5%	0,6%
Denmark	23	31	101	24	0,8%	1,1%	3,6%	0,8%
Finland	40	39	83	16	1,6%	1,6%	3,4%	0,6%
France	398	268	956	188	1,5%	1,0%	3,6%	0,7%
Germany	544	277	1 704	219	1,3%	0,7%	4,1%	0,5%
Ireland	25	53	55	11	1,1%	2,3%	2,4%	0,5%
Italy	128	128	947	127	0,6%	0,6%	4,2%	0,6%
Netherlands	84	71	201	53	1,0%	0,8%	2,3%	0,6%
Norway	54	37	102	30	2,1%	1,4%	3,9%	1,1%
Portugal	49	50	149	40	1,0%	1,1%	3,2%	0,9%
Spain	537	268	504	121	2,3%	1,2%	2,2%	0,5%
Sweden	91	58	156	46	1,8%	1,2%	3,2%	0,9%
Switzerland	110	48	108	31	2,4%	1,0%	2,4%	0,7%
United Kingdom	638	608	785	185	2,0%	1,9%	2,5%	0,6%
Western Eu.(EC-15)	2 766	2 017	6 195	1 153	1,5%	1,1%	3,4%	0,6%
Czechia	124	77	119	49	2,4%	1,5%	2,3%	1,0%
Hungary	64	87	139	65	1,4%	2,0%	3,1%	1,5%
Poland	345	393	387	232	2,1%	2,4%	2,4%	1,4%
Slovakia	50	67	70	38	1,9%	2,6%	2,7%	1,5%
Eastern Eu. (EC-4)	599	611	716	379	2,1%	2,2%	2,5%	1,3%
Euroconstruct Countries (EC-19)	3 318	2 482	7 206	1 430	1,6%	1,2%	3,4%	0,7%

Font: EUROSTAT & EUROCONSTRUCT, Novembre 2019

### 3.3 Cost públic de les mesures: zero

Les característiques estructurals del sector, especialment en la rehabilitació on el factor del cost del terreny i la seva càrrega financera no intervé, sent molt intensiu en mà d'obra, garanteixen una taxa de retorn fiscal i d'estalvi en les prestacions per desocupació que permeten establir polítiques que facilitin total o quasi totalment la recuperació total de la inversió pública.

S'estima que, per cada 1.000.000 euros d'inversió en rehabilitació, 18 d'ocupació (origen ERÈS), i la declaració mínima es situa en el 25% (FONT CEOE). Amb aquesta dada, per cada inversió de 100.000 euros hi ha un retorn fiscal de 25.000 euros, i un estalvi en prestacions de 1,8 treballadors que es pot situar al voltant de 20.000 euros, fent que l'estalvi públic total que es genera sigui de 45.000 euros, o el 45% de la inversió total efectuada.

### 3.4 Mercat laboral

El sector de la construcció requereix d'un elevat nombre de treballadors, en un alt percentatge d'ells amb perfils poc qualificats i, per tant, el sector és capaç d'absorbir fàcilment treballadors ràpids d'altres sectors, com podria ser el turisme.

Plans de formació accelerats, que poden ser assumits per entitats amb capacitat com l'Escola de formació professional del COAC, la Fundació Laboral de la construcció i altres col·legis professionals.

### 3.5 Efectes restants de l'activitat del sector

L'activació del sector de la construcció, i especialment la Regeneració, Rehabilitació i Renovació, a part del benefici estrictament econòmic i el valor social de la reducció de l'atur, permet resoldre altres necessitats.

- Garantia d'accés a l'habitatge assequible
- Renovació energètica
- Altres accions relacionades amb la sostenibilitat
- Accessibilitat universal
- Adequació a noves formes de vida, treball i lleure
- Adequació a la població progressivament envellida
- Habitatges més saludables, indicadors de prevenció de malalties
- Incorporació de noves tecnologies i materials

Donant compliment a l'Agenda Urbana de Catalunya i el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana.

#### **4. Mesures d'impuls a la rehabilitació i renovació urbana**

##### **4.1. Garantir l'accés universal a l'habitatge**

###### **4.1.1. Impuls a la transformació del parc d'habitatge privat per equilibrar la demanda de lloguer**

- a. Subvenció a particulars condicionada a la renovació i el lloguer d'un període de temps mínim compromès
- b. Reducció de l'IBI en accions de renovació i posada en lloguer per un període mínim compromès
- c. Tractament fiscal favorable en les actuacions de rehabilitació i lloguer per a un període mínim de compromís
- d. Finançament públic en les actuacions de rehabilitació i de lloguer per a un període mínim de compromís

###### **4.1.2. Establiment d'un parc d'habitatge d'acció pública suficient**

Augment de l'estoc d'habitatge d'acció pública, amb habitatge públic, públic- privat i privat amb limitació de lloguers, que permeti absorbir les situacions més adverses. Impuls a les promocions PPP en sòls d'habitatge públic o dotacionals. [propietat pública – gestió de pub o privat], per al lloguer de "garantia social" o per "preu públic".

- e. Impuls a les promocions en pisos d'habitatge o dotacionals (justificació de suficiència), per lloguer de "garantia social" o a "preu públic".
- f. Subvenció + reducció d'IBI. Persones condicionades per renovar i llogar a "preu públic".
- g. Disposició d'aprofitament urbanístic viable (edificabilitat) a particulars condicionada a renovació i lloguer a "preu públic".

- h. Disposició d'aprofitament urbanístic viable (increment nº d'habitatges) a particulars condicionats a la renovació i lloguer a "preu públic"
- i. Increment i consolidació de fórmules de tinença o propietat temporal.

#### **4.2 Adequació del parc edificat a les necessitats reals, individuals i col·lectives, activant l'Agenda Urbana de Catalunya**

El coneixement que tenim sobre la situació dels municipis catalans, ens permet afirmar que les nostres ciutats encara no estan preparades per als reptes de futur, estant allunyades dels atributs generadors d'equitat i oportunitats que les haurien de caracteritzar.

Per tant, es posa de manifest la necessitat d'impulsar un canvi de paradigma basat en la integració de múltiples mirades i la qualitat arquitectònica, sobre les quals dissenyar i construir els municipis i habitatges del demà.

D'acord amb aquest propòsit, la renovació urbana és l'estratègia que ens permetrà transformar i actualitzar les nostres ciutats, fent front als desafiaments actuals i situant les persones en el centre de les intervencions públiques i privades.

Les necessitats d'actualització, *d'upgrade* d'habitatges, edificis i els barris són molt diversos en la naturalesa. Per tant, és essencial promoure i prioritzar la visió integral de l'acció en habitatges, edificis i barris, sobre visions sectorials, de temàtica específica.

El context actual ha posat de manifest la necessitat de prioritzar tots aquells aspectes vinculats amb la salut i la prevenció de malalties.

##### **4.2.1 Impuls a la rehabilitació i renovació d'habitatges**

- j. Impulsant l'Agenda Urbana de Catalunya i el Pacte Nacional per a la Renovació Urbana
- k. Revisió normativa tècnica en matèria de salut en l'obra nova i en la rehabilitació
- l. Establiment del llibre de l'Edifici Existent LLEE. EBP per conèixer la situació i el potencial real de *l'upgrade* dels edificis.
- m. Campanya d'implantació del llibre de l'Edifici Existent amb subvenció per a la seva redacció
- n. Revisió de la normativa tècnica freqüentment redactada per prioritzar la construcció d'obra nova
- o. Revisió de la normativa urbanística per facilitar la rehabilitació i incorporació de nous usos i espais de vida que transiten entre interior i exterior.
- p. Modernització dels procediments municipals de llicències per reduir els seus límits de temps.
- q. Disposició d'aprofitament urbanístic viable (edificabilitat) en situacions que ho requereixin.
- r. Provisió d'ús urbà viable (increment no residencial) en situacions que ho requereixin.

- s. Impuls i suport econòmic de les empreses públiques o públiques-privades gestionant i dinamitzant la renovació dels edificis, aprofitant la capacitat de les administracions públiques per promoure el consens i promoure accions col·lectives.
- t. Impuls i suport financer de les empreses privades gestionant i dinamitzant la renovació d'edificis.
- u. Subvenció a particulars condicionades a la renovació.
- v. Tractament fiscal favorable en les accions de renovació modulades d'acord amb la integralitat i els resultats.
- w. Facilitar els canvis d'ús a l'habitatge per pal·liar la gentrificació en nuclis urbans.

#### 4.2.2 Impuls a la rehabilitació i renovació en barris

A les mesures anteriors, per promoure l'acció a major escala és necessari:

- x. La definició de millors instruments d'acció, amb base urbana, definir les àrees d'actuació i definir les seves condicions específiques, com a través de plans de barris.
- y. Establiment d'un mecanisme de finançament amb rendibilitat gestionada i avalada per les administracions públiques.
- z. Pla d'actualització d'infraestructura o subministrament en àrees allà on sigui necessari.

#### 4.2.3 Impuls a la rehabilitació i renovació en zones de baixa densitat

En les zones residencials de baixa densitat, és necessari complementar les actuacions amb un augment de densitat vinculat a un augment de dotació comercial i d'equipaments que redueixi la mobilitat i permetin la reconstrucció social de "comunitats".

A les mesures anteriors, caldria afegir:

- aa. Replantejament de barris, amb augment de densitats d'habitatges i edificabilitat i equipaments privats, traslladant els seus beneficis a la creació d'equipaments públics.
- bb. "Impuls dels Pactes de Barri/Urbanització" per consolidar les actuacions amb el major consens possible.

#### 4.2.4 Rehabilitació i renovació d'edificis de titularitat pública

- cc. Elaboració immediata dels "llibres de l'equipament existent" – EBP per a conèixer situació i potencial real de "upgrade" de tots els edificis i equipaments públics i així poder programar les actuacions integrals en ells.
- dd. "Pla de renovació i actualització d'edificis de titularitat pública" que garanteixi, com a mínim, l'actuació sobre el 3% del patrimoni cada any com s'estableix en el marc de la Unió Europea.