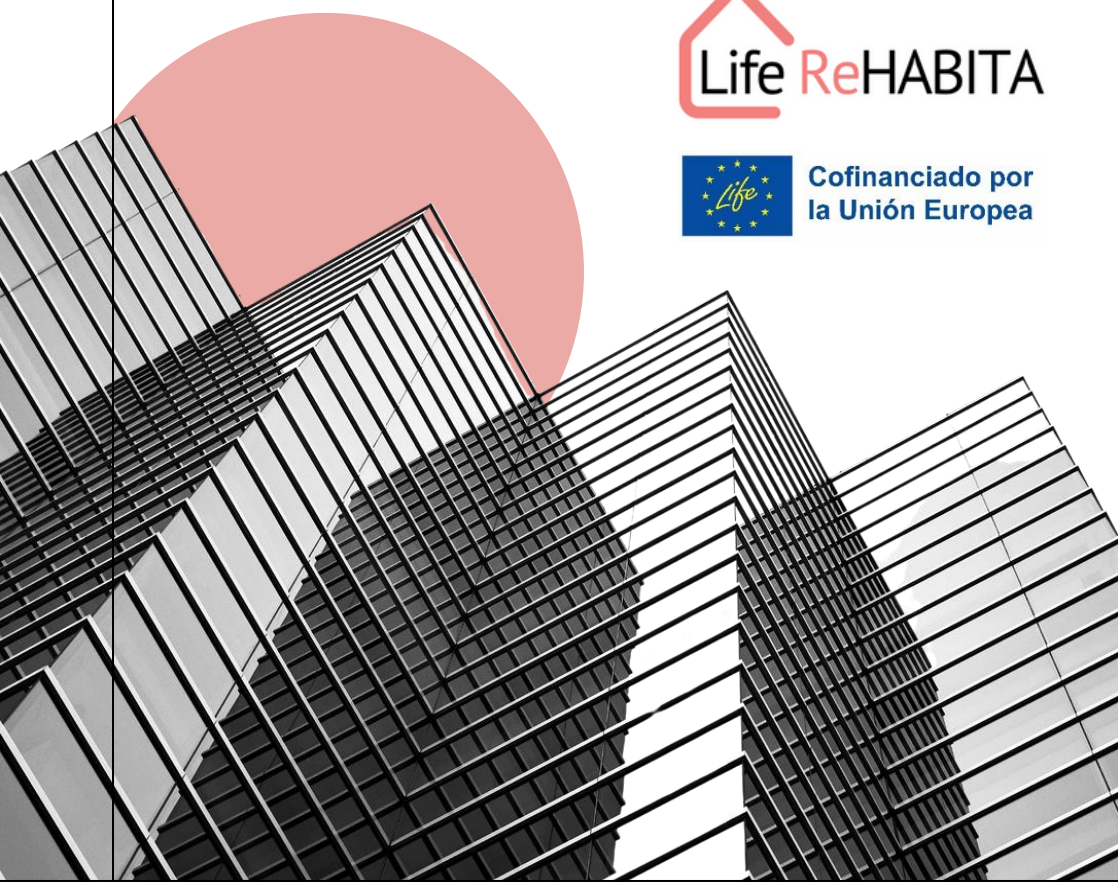


# Directrices sobre **cómo abordar la renovación de edificios afectados por una alta vulnerabilidad socioeconómica**



Cofinanciado por  
la Unión Europea





Febrero 2024

**Autores:**

José Pablo Delgado Marín. EuroVértice

Pilar Meseguer Sánchez. EuroVértice



Este documento ha sido elaborado con el apoyo financiero de la Unión Europea en el marco del programa LIFE. El contenido es responsabilidad exclusiva del proyecto LIFE ReHABITA y en ningún caso puede considerarse que refleje la posición de CINEA, ni puede considerarse a CINEA responsable del uso que pueda hacerse de la información aquí contenida.

# Índice de Contenidos

01

INTRODUCCIÓN

04

02

METODOLOGÍA PARTICIPATIVA

06

03

LAS CUATRO FASES DEL PROCESO DE  
RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

11

04

EL PROCESO DE RENOVACIÓN DEL  
EDIFICIO

12

05

EL PAPEL DE LAS OFICINAS REHABITA  
EN LA RENOVACIÓN ENERGÉTICA DE  
LOS HOGARES VULNERABLES

31

# 01. INTRODUCCIÓN

Los procesos de rehabilitación energética de edificios plantean una dificultad técnica sobre la que se ha trabajado en las últimas décadas. La experiencia adquirida a través de los proyectos realizados ha permitido definir las mejores soluciones a aplicar en función de la zona climática y de la tipología del edificio.

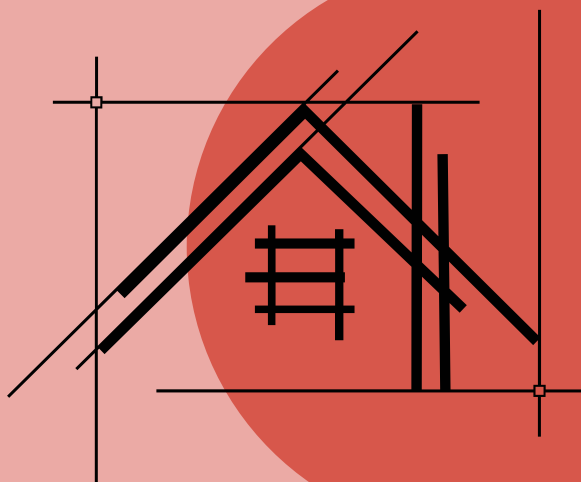
Sin embargo, cuando se trata de la renovación de viviendas de familias vulnerables, surge una dificultad adicional debido a la frágil situación socioeconómica de las personas afectadas.

Saber cómo afrontar estas situaciones es esencial para el éxito de proyectos tan complejos. El problema es aún mayor cuando se trata de edificios multi-familiares, donde las particularidades de cada vivienda o familia residente complican enormemente tanto la definición como la ejecución del proyecto.

El proyecto LIFE ReHABITA tiene entre sus objetivos la reducción del impacto de las actuaciones sobre las personas, minimizando la necesidad de desplazamientos y de reubicar temporalmente a las familias en otras viviendas. Por ello, es una prioridad en los proyectos de rehabilitación energética de edificios vulnerables llevar a cabo la actuación con el mínimo impacto posible sobre los residentes

Por otro lado, la delicada situación socioeconómica de las familias afectadas implica la necesidad de habilidades sociales especiales. El acercamiento a estos ciudadanos requiere altos niveles de empatía y la implicación de los servicios sociales municipales.

El proyecto LIFE ReHABITA propone el desarrollo de reuniones o talleres con los vecinos afectados, con el fin de involucrarlos a lo largo de todo el proceso y reducir la inseguridad e incluso ansiedad que estos complejos proyectos pueden generar sobre ellos. En muchas ocasiones, la desestructuración social existente en los barrios a rehabilitar implica una desafección de los vecinos con su barrio. Estas reuniones o talleres servirán también para cohesionar a la población en torno a un modelo de barrio más inclusivo, bello y sostenible (Nueva Bauhaus Europea).



# 02. METODOLOGÍA PARTICIPATIVA

---

La especial situación de los hogares afectados implica un mayor acercamiento a los residentes vulnerables. Sin embargo, dicho acercamiento no debe ser llevado a cabo únicamente por personal técnico sin conocimientos específicos de los aspectos sociales. Por ello, el acompañamiento de los servicios sociales municipales a lo largo de todo el proceso es un aspecto clave.

Tanto el personal técnico como el de los servicios sociales tienen la misión fundamental de asesorar y garantizar la realización de un buen proyecto, limitando su impacto en los residentes. Se prestará especial atención al efecto de la obra en la salud física y psicológica de estas personas, impacto que debe minimizarse.

Este acercamiento continuo a los residentes se realiza a través de una metodología participativa a lo largo de todo el proceso. Para ello, LIFE ReHABITA propone una secuencia de reuniones o talleres con los que alcanzar los objetivos marcados por la rehabilitación de edificios vulnerables: mejorar su eficiencia energética, reducir el consumo de energía y la vulnerabilidad socioeconómica de los residentes, y mejorar su calidad de vida minimizando el impacto sobre la vida en el edificio durante las obras.

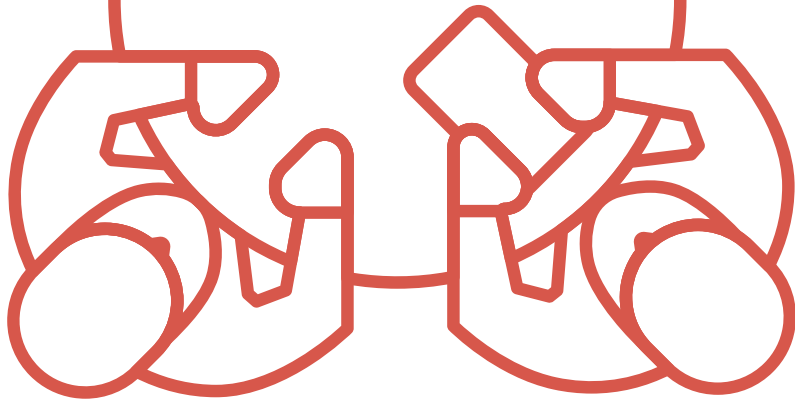
Obviamente, la secuencia de las reuniones dependerá de cada situación, pero sugerimos la estructura siguiente:

- 1 Primera reunion de contacto:** reunión informativa y de recogida de datos, previa a los estudios energéticos, con el objetivo de informar sobre el proceso de rehabilitación y las ayudas disponibles. La reunión será organizada por la Oficina ReHABITA (ventanilla única) y a ella asistirán propietarios e inquilinos, representantes de los servicios sociales municipales y el administrador del edificio, si lo hubiera. En la reunión se tomarán varias decisiones: abordar el proyecto de renovación del edificio, encargando el anteproyecto al arquitecto de la Oficina ReHABITA o a quien se considere oportuno..



- 2 Presentación del anteproyecto:** En esta segunda reunión, el arquitecto responsable del proyecto presentará el anteproyecto y se resolverán las dudas planteadas por propietarios e inquilinos. También se presentará el presupuesto del proyecto y las posibles subvenciones a las que podrían acceder los propietarios. También se mostrarán las cifras de ahorro energético previsto y los plazos de amortización. Los asistentes plantearán posibles modificaciones y ajustes al presupuesto, con el fin de aprobar la puesta en marcha del proyecto final.
- 3 Presentación del proyecto final:** se presentará el proyecto definitivo, su presupuesto y las subvenciones propuestas. También se discutirá el plazo de ejecución y el posible impacto sobre los residentes. Una vez aprobado, el proyecto queda validado para la contratación de las obras.
- 4 Replanteo de las obras:** una vez contratada la empresa que va a realizar las obras, se celebrará una reunión para discutir los detalles de las mismas con los vecinos. Se discutirán las fases de ejecución, la afección al interior de las viviendas en cada fase y la necesidad de colaboración de los vecinos. En caso de dificultades para llevar a cabo esta colaboración, se proporcionará la ayuda necesaria en cada vivienda.





**5 Supervisión de las obras:** durante la ejecución de las obras se mantendrán el número de reuniones necesarias para mantener informados a los vecinos y resolver los conflictos que puedan surgir. Se propone la celebración de al menos dos reuniones a lo largo del proceso. Estas reuniones también servirán para reducir la ansiedad y la preocupación de los vecinos por las obras.

**6 Seguimiento del impacto:** una vez finalizadas las obras, será necesaria una última reunión para tratar cómo se realizará el seguimiento del impacto de la actuación. Representantes de la Oficina ReHABITA y de los servicios sociales municipales serán quienes, a partir de este momento, lleven a cabo este seguimiento, analizando y valorando el impacto producido en los vecinos por los múltiples beneficios derivados de la rehabilitación energética de los edificios.

Todas estas reuniones deben ser muy participativas (en ambos casos: edificios plurifamiliares o a nivel de barrio en caso de viviendas unifamiliares), de modo que se parezcan más a un taller que a una reunión de vecinos tradicional. Su dinamización es decisiva para lograr el resultado esperado. Por ello, los técnicos de la Oficina ReHABITA y los representantes de los servicios sociales municipales serán formados en técnicas de participación y dinamización co-creativa, aportando un gran valor añadido a las reuniones.



El objetivo final de esta metodología es aprovechar los recursos de apoyo disponibles para lograr reformas profundas e integrales que se conviertan en una oportunidad de integración entre vecinos. No sólo mejorar el confort, la eficiencia energética y la accesibilidad de una vivienda o edificio, sino transformar significativamente sus condiciones de vida, autopercepción y convivencia de los hogares en situación de vulnerabilidad.



# 03.

## LAS CUATRO FASES DEL PROCESO DE RENOVACIÓN

Para organizar el trabajo con los vecinos, el proceso de renovación del edificio se ha estructurado en cuatro fases:

### 1 Fase de diseño

Esta fase abarca desde los primeros acercamientos para informar a los vecinos de las posibilidades que ofrece la rehabilitación de los edificios, sus beneficios y ayudas disponibles, hasta la redacción del proyecto técnico para el desarrollo de las obras.

### 2 Fase de preparación

Una vez definido un proyecto consensuado, es necesario abordar cómo se desarrollará la secuencia de las obras, cómo afectarán a las viviendas y a su habitabilidad durante las obras y la necesidad de ayuda en el interior de las viviendas o de realojo en caso de necesidad.



### 3 Fase de acción

En esta fase se llevan a cabo las obras de renovación, acompañadas de un estrecho seguimiento del impacto en los residentes.

### 4 Fase de seguimiento

Fundamental para alcanzar altos niveles de eficiencia en los edificios renovados, contribuyendo de forma importante a reducir la vulnerabilidad socioeconómica de los residentes.

# 04.

# EL PROCESO DE RENOVACIÓN DEL EDIFICIO

1

## FASE DE DISEÑO DEL PROYECTO

El diseño de la actuación ha de ser participativo, para lo cual se celebrarán reuniones participativas con propietarios e inquilinos. Hay que tener en cuenta que la vulnerabilidad socioeconómica en general y la pobreza energética en particular es más acusada en la población alquilada (hasta cuatro veces mayor que en el caso de los hogares ocupados por sus propietarios).

Por otra parte, dado que la mayoría de las ayudas a la renovación van dirigidas directamente a los propietarios y, muy a menudo, a las comunidades de propietarios, los hogares alquilados quedan excluidos de los procesos de toma de decisiones relacionados con la renovación de edificios. Por lo tanto, es importante que los inquilinos también asistan a las reuniones para explicar el proceso de renovación, participando en los procesos de información, debate y toma de decisiones, siempre que sea posible. Este hecho también refuerza el sentimiento de pertenencia de estos vecinos al edificio, al barrio y al distrito.

También hay que tener en cuenta que el responsable de realizar la inversión para la renovación de la vivienda es la persona o entidad propietaria de la misma, mientras que los beneficios de la renovación, en términos de menores costes de funcionamiento y mayor confort térmico, recaen en los inquilinos. Esta desconexión entre inversión y beneficio directo disuade a los propietarios de tomar la iniciativa de rehabilitar las viviendas alquiladas.






Durante esta fase, deben celebrarse tres reuniones o talleres importantes:



Sin perjuicio de los comentarios anteriores, durante estas reuniones los asistentes debatirán sobre temas como:

- explicación de las actuaciones a realizar y cómo reducir el impacto sobre los residentes
- posibilidad de reubicar temporalmente a los residentes
- regímenes de tenencia de los hogares vulnerables;
- convocatorias de subvenciones para hogares en situación de vulnerabilidad
- sistema de apoyo por parte del ayuntamiento y su relación con la empresa constructora;
- cómo se llevarán a cabo las reuniones en el caso de edificios de varias viviendas

El diseño puede estar condicionado por diversos requisitos de las convocatorias de subvenciones, la Oficina ReHABITA, las normas municipales o la normativa de ámbito superior (regional o nacional). Entre ellas cabe citar:

-  reduction in final energy consumption
-  reduction in non-renewable primary energy consumption
-  reduction in emissions
-  improvement by a certain number of letters/levels in the energy performance certificate
-  minimum rating or minimum final level in the energy performance certificate

Los hogares en situación de vulnerabilidad que son propietarios de sus viviendas tampoco están exentos de problemas a la hora de acceder a las ayudas para la rehabilitación de edificios. Además, en muchos casos, no existe un administrador de fincas en los edificios residenciales plurifamiliares donde muchas viviendas son propiedad de hogares vulnerables. Esto, de nuevo, dificultaría el acceso a la información y el proceso de rehabilitación.

Para superar estas y otras barreras, es necesario contar con agentes técnicos (oficinas de rehabilitación) o sociales de la Administración Local/Regional o entidades del tercer sector que puedan acompañar a los hogares vulnerables durante estos difíciles primeros pasos del proceso de rehabilitación.

Por otra parte, muchos de los problemas encontrados en la fase de diseño (previa a la primera reunión) repercuten en la fase de preparación, pero con consecuencias diferentes. Las restricciones financieras, por ejemplo, dan lugar a proyectos de renovación muy limitados.



Estos proyectos no contemplan la rehabilitación integral del edificio, sino que proponen renovaciones superficiales que a veces no van más allá de rehabilitar algunas viviendas individuales. En ocasiones, estas intervenciones puntuales y sin una visión global pueden dar lugar a problemas inesperados en las viviendas, como la aparición de humedades tras mejorar la carpintería sin incorporar aislamiento en el resto de la envolvente del edificio; o, si las actuaciones no se planifican de forma coherente, pueden dificultar una futura rehabilitación integral y profunda del edificio. Para evitar esta cuestión, y sin perjuicio de las especificaciones de las bases establecidas en las convocatorias de subvenciones, el proyecto de rehabilitación deberá abordar, por orden de prioridad:

1

Actuación sobre la envolvente del edificio, de forma integral, cambiando ventanas y aislando cerramientos opacos, tanto verticales como de cubierta.

---

2

Actuación sobre los equipos de climatización y ACS, más compleja de abordar. Debe aprovecharse para proponer la centralización de las instalaciones, así como sistemas de gestión y monitorización de la energía.

---

3

Instalaciones comunes de energías renovables, principalmente autoconsumo fotovoltaico compartido. Oportunidades para crear comunidades energéticas.

---

4

Actuaciones relacionadas con los ascensores y otras instalaciones comunes/infraestructuras de los edificios.

---

5

Actuaciones de renovación de instalaciones eléctricas en espacios comunes.

Para evitar la falta de ambición y coherencia en las propuestas de rehabilitación, se podrían utilizar herramientas ya existentes, pero que aún no se han implantado de forma generalizada, como el "pasaporte del edificio" y el "libro del edificio existente", que proponen el diseño de proyectos de rehabilitación profundos y exhaustivos, pero que pueden dividirse en distintas fases, que pueden acometerse de forma independiente.

En cualquier caso, los proyectos de rehabilitación deben priorizar la intervención en el exterior del edificio, minimizando las molestias a los residentes. Los sistemas de aislamiento exterior generan mejoras en la eficiencia del edificio superiores a los revestimientos interiores o a cualquier otro tipo de intervención. Además, tienen un impacto mucho menor sobre los residentes. Existen muchas soluciones de este tipo en el mercado, lo que facilita la definición del proyecto y la intervención en el edificio.

Sólo en el caso de sustitución de ventanas y equipos de calefacción, refrigeración y ventilación se requiere una intervención en el interior de las viviendas. En estos casos, el diseño de la intervención se basará siempre en minimizar el impacto sobre los residentes.



En resumen, en esta fase deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Respeto en el acercamiento a los residentes
- Necesidad de habilidades sociales y empatía.
- Es imprescindible contar con un facilitador de las reuniones para extraer acuerdos y conseguir avances en la rehabilitación a través de la toma de decisiones.
- Asistencia de propietarios e inquilinos a las reuniones.
- Necesidad de representante de los servicios sociales.
- Diseño de un proyecto de rehabilitación consensuado.
- Análisis de las bases reguladoras de las convocatorias de subvenciones para maximizar la cuantía recibida y reducir la tasa de cofinanciación por parte de los propietarios.
- Propuesta de mecanismos de compensación de inquilinos o propietarios en caso de indemnización.



## 2

### FASE DE PREPARACIÓN

Una vez definido el proyecto de rehabilitación, la fase de preparación requiere un enfoque más cercano para abordar la forma de llevar a cabo las obras, junto con los propietarios e inquilinos de las viviendas. Este enfoque requiere equipos técnicos especializados en la rehabilitación de edificios, cercanos y conocedores de las condiciones socioeconómicas de los hogares con los que trabajan, adaptando las fases del proyecto de rehabilitación a sus posibilidades.



Para apoyar esta fase, también serían necesarios equipos de servicios sociales que puedan acompañar a los hogares en situación de vulnerabilidad, reflejar con precisión sus condiciones y posibilidades y servir de parte desinteresada en el proceso.

Desde las administraciones se podría poner a disposición de los hogares vulnerables parte de los equipos de las Oficinas ReHABITA para que, junto con los equipos de servicios sociales, les acompañen en los procesos de rehabilitación. Esto lo pueden hacer conjuntamente las Oficinas ReHABITA, el equipo de diseño y el contratista de las obras.

Los problemas derivados del régimen de alquiler o la falta de administradores de fincas se reflejan en esta fase. Esto se traduce en una falta de sentimiento de pertenencia al conjunto del edificio. La inexistencia de una asociación de vecinos, entendida como un grupo de personas vinculadas por intereses comunes, dificulta las intervenciones en los espacios comunes y en el edificio en su conjunto. Ambas son imprescindibles para llevar a cabo operaciones de rehabilitación en profundidad y de forma integral.

Para resolver este problema, la Oficina ReHABITA puede ayudar proporcionando una especie de "administrador de fincas de oficio", así como un acompañamiento social que consiga crear una verdadera comunidad de vecinos. Si se consigue fomentar o reforzar esta comunidad de vecinos, el proceso de rehabilitación no sólo mejorará las condiciones físicas del edificio, sino que reforzará enormemente la convivencia, que es una enorme oportunidad añadida en el proceso de rehabilitación.

Idealmente, esta cohesión podría llevar a mejoras en el comportamiento y uso de los espacios comunes o del edificio en su conjunto por parte de los propios vecinos, como plantar vegetación en los espacios comunes o pintar los huecos de las escaleras.

En esta fase habría que analizar, caso por caso, las posibilidades de cada residente para acometer la rehabilitación propuesta de su vivienda. Para ello, habría que tener en cuenta los siguientes aspectos:



Todas las actuaciones se realizarán siempre de forma que afecten lo menos posible a los residentes en el edificio. El ruido se reducirá al mínimo durante las horas de descanso y las obras se realizarán, siempre que sea posible, desde el exterior de los edificios, minimizando la entrada de trabajadores en las viviendas. Las operaciones que abran huecos en la fachada se realizarán a lo largo del día y los huecos se taparán antes del anochecer. En el caso de renovación de ventanas, la operación de retirada de la ventana antigua y sustitución de la nueva se realizará durante la misma jornada.

El calendario de actuaciones tratará de acomodarse, en la medida de lo posible, a las necesidades de los vecinos, considerando periodos de ausencia, necesidades hospitalarias o médicas, visitas de familiares, etc.

En esta fase, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Respeto en el acercamiento a los residentes
- Necesidad de habilidades sociales de empatía.
- Imprescindible contar con un facilitador de las reuniones que sea capaz de extraer acuerdos y conseguir avances en la rehabilitación a través de la toma de decisiones.
- Asistencia principalmente de residentes (propietarios o inquilinos).
- Minimizar las molestias a los residentes durante las obras.
- Diseño del calendario de actuaciones en función de las necesidades de los vecinos.
- Elaboración de listas de proveedores de confianza o acreditados.
- Creación de una hoja de ruta y control de las actividades de ejecución.
- Identificación y selección de un propietario o arrendatario activo para el seguimiento de las obras, incluidos los plazos en nombre de los copropietarios.

# 3

## FASE DE ACCIÓN

Esta es la fase más esperada por los vecinos, lo que facilita la aceptación de las posibles complicaciones que puedan surgir como consecuencia de la ejecución de las obras.

Sin embargo, en esta fase pueden surgir serias complicaciones, sobre todo en las viviendas pertenecientes a determinados perfiles socioeconómicos. Los hogares compuestos por personas mayores o con diversidad funcional, o los hogares monoparentales con niños, pueden no estar en condiciones de realizar determinados ajustes en la vivienda que son necesarios antes de las obras para que éstas se lleven a cabo correctamente. Por ejemplo, la retirada de muebles u otros elementos de las paredes de la vivienda puede ser un problema si no cuentan con una red de familiares o amigos que puedan ayudarles en estas tareas.



Este tipo de contratiempos desaparecerían con una actuación integral desde el exterior, pero siempre será necesaria una mínima intervención en el interior, como el acabado tras la instalación de las nuevas ventanas. En este caso, la retirada de las cortinas, incluso de los rieles, puede causar dificultades a los residentes.

Como posible solución, los profesionales encargados de la reforma podrían presupuestar las horas necesarias para llevar a cabo estas tareas y realizarlas ellos mismos. En el caso de familias con niños o miembros dependientes, el desmontaje de algunos elementos como ventanas o barandillas, aunque sea de forma temporal, puede producir problemas de seguridad para ellos que conviene tener en cuenta. Para evitar posibles situaciones de peligro, se deben instalar elementos provisionales y, antes de iniciar el proceso de reforma, tomar las medidas necesarias para evitar cualquier situación de peligro para las personas que se encuentren en el domicilio.

Aunque esta fase suele ser la más esperada, también es la que produce más dudas y conflictos entre los vecinos. Esto pone de manifiesto, una vez más, la necesidad de contar con un equipo técnico y social cercano a los hogares que pueda resolver cualquier consulta. Para ello, será necesario realizar reuniones de seguimiento, aplicando la misma metodología de fases anteriores.

A este respecto, las Oficinas ReHABITA, son una de las formas más eficaces de facilitar estos encuentros y la disponibilidad de los equipos.

Los conflictos producidos durante esta fase requieren una atención continua, que evite que los hogares que viven en el edificio rehabilitado caigan en el desánimo, incluso en la depresión. Una forma importante de prevenir esta pérdida de interés es ser muy transparente con los plazos y los problemas que puedan surgir durante el proceso, evitando la creación de expectativas poco realistas.

Algunos de los conflictos que surgen durante el proceso de rehabilitación pueden abordarse en reuniones de seguimiento, que además sirven para reforzar la cohesión, participación y complicidad del conjunto de los vecinos, generando círculos virtuosos que mejoran la autopercepción de los hogares vulnerables.

La necesidad de desalojar la vivienda durante unos días es especialmente dramática si los hogares vulnerables que viven en el edificio en rehabilitación no disponen de redes que puedan acogerlos durante esos periodos. Para suavizar en la medida de lo posible el impacto de estos desplazamientos temporales, el agente rehabilitador o la administración vinculada al proceso de rehabilitación deberían proporcionar alojamiento transitorio o temporal a los hogares que tengan que abandonar temporalmente sus viviendas. .

En estos casos, es esencial un estrecho seguimiento de la situación de estas familias por parte de los servicios sociales. Hay que proteger la salud física y mental de las personas que tienen que abandonar temporalmente sus hogares, con toda la incertidumbre que ello conlleva.

Para obtener un buen resultado en esta fase, hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Respeto en el acercamiento a los residentes de las viviendas.
- Necesidad de habilidades sociales y un alto nivel de empatía.
- Son necesarias reuniones de seguimiento para recabar las opiniones y preocupaciones de los residentes.
- Asistencia principalmente de residentes (propietarios o inquilinos).
- Minimizar las molestias a los residentes durante las obras.
- Las opciones de reubicación deben considerarse caso por caso, cuando esta situación sea obligatoria.
- Es necesario que los servicios sociales hagan un seguimiento de las familias realojadas.

# 4

## FASE DE SEGUIMIENTO

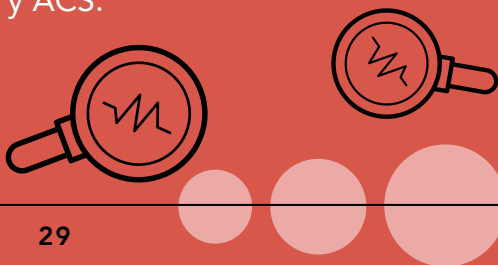
Los procesos de rehabilitación energética de los edificios deben ir acompañados de acciones relacionadas con la sensibilización y el cambio de hábitos. Los edificios rehabilitados mejorarán su rendimiento energético y aumentarán su inercia térmica al mejorar el aislamiento de su envolvente. Esto significa que el aumento de la cultura energética de sus usuarios debe conducir a un cambio de hábitos que ayude a reducir el consumo de energía, reduciendo así el nivel de vulnerabilidad de los residentes.

Independientemente de las acciones de sensibilización llevadas a cabo antes de la fase de actuación, es necesario realizar un seguimiento del comportamiento energético de los usuarios. En algunos casos, los nuevos elementos instalados en la vivienda son mal utilizados por los habitantes de la misma, dando lugar a mejoras de confort y eficiencia energética muy inferiores a las calculadas inicialmente.

En respuesta a ello, los citados procesos de apoyo deben ir más allá de la propia ejecución de las obras, resaltando las mejoras inmediatas que estas operaciones suponen frente a los problemas que surgirían en el futuro si no se llevaran a cabo, y educando sobre las nuevas tecnologías (activas o pasivas) que pueden instalarse en la vivienda, como sistemas de recuperación de calor o elementos bioclimáticos.

Especialmente importantes son los casos en los que las mejoras requieren un cambio de hábitos en el hogar, como la necesidad de aumentar el tiempo de ventilación de la vivienda, si se ha mejorado la hermeticidad de la misma, para evitar la aparición de humedades. Esta actualización de los hábitos de los habitantes también puede producirse a través de un proceso de acompañamiento integral.

Dicho seguimiento se realizará a través de las Oficinas ReHABITA, manteniendo equipos mixtos compuestos por técnicos de energía o urbanismo y representantes de los servicios sociales municipales. Los equipos técnicos implicados en el proceso de rehabilitación deben ser transparentes en cuanto a los plazos de garantía, reclamación y sustitución de los diferentes elementos instalados. Es fundamental desarrollar acciones de información, especialmente en el caso de los equipos de calefacción, refrigeración, ventilación y ACS.



Por otro lado, estos edificios utilizados por hogares vulnerables carecen a menudo de una cultura de mantenimiento adecuada. El mantenimiento se concibe a menudo, no como una prolongación de la vida útil de la vivienda, sino como un gasto incómodo al que hay que hacer frente ocasionalmente. Esta concepción del mantenimiento como una carga, unida a la precaria situación económica de los hogares vulnerables, puede llevar en ocasiones a negarse a realizar las tareas de mantenimiento esenciales.

Como se ha comentado en los apartados anteriores, si se abordan adecuadamente estas dinámicas, con el acompañamiento de agentes sociales especializados, se podría crear una comunidad de vecinos cohesionada. La figura de un "educador energético" es crucial en la fase de seguimiento, presentándose como un agente que podría introducirse en este punto del proceso. Su papel consistiría en permitir a los hogares vulnerables aprovechar al máximo los nuevos elementos mencionados y, a su vez, mejorar sus hábitos energéticos como resultado de la operación de rehabilitación.



# **05.**

## **EL PAPEL DE LAS OFICINAS REHABITA EN LA RENOVACIÓN ENERGÉTICA DE LOS HOGARES VULNERABLES**

Las oficinas ReHABITA son elementos clave en el proceso de renovación de viviendas. Sin embargo, en el caso particular de la renovación de viviendas vulnerables, la existencia de este tipo de apoyo es crucial para abordar estas actuaciones. Su principal objetivo es proporcionar seguridad y apoyo a lo largo del largo y engorroso proceso. Las administraciones locales o regionales pueden poner en marcha estas oficinas, que pueden estructurarse de diferentes formas:

- Un departamento propio de la entidad local.
- Una nueva entidad creada al efecto, que puede ser una organización público-privada, con la participación de otras entidades públicas o privadas.
- Un servicio externalizado, mediante un procedimiento de licitación pública a largo plazo para que dé estabilidad.

## CARACTERÍSTICAS DE LAS OFICINAS REHABITA



### Alcance de la acción

Es necesario definir la población objetivo a la que van dirigidos sus servicios. Puede abarcar todo el municipio, uno o varios barrios concretos, o grupos de población en especial situación de vulnerabilidad. También puede diferenciar el tipo de servicios ofrecidos en función de los grupos de población objetivo, mostrando especial interés por los hogares más vulnerables.



### Servicios ofrecidos

Los servicios que ofrece la oficina ReHABITA son muy variados y pueden incluir:

- Asesoramiento sobre posibilidades de financiación.
- Tramitación de solicitudes de subvención.
- Redacción de proyectos y asesoramiento técnico.
- Acompañamiento durante el proceso de rehabilitación.



### Fondos disponibles

Las oficinas ReHABITA estarán suficientemente equipadas para poder llevar a cabo su función. Su estructura de personal puede incluir los siguientes perfiles profesionales:

- Personal técnico (arquitectos, ingenieros, expertos en energía), con experiencia en redacción y gestión de proyectos.
- Expertos en economía y/o financiación de proyectos
- Expertos jurídicos.
- Personal de apoyo administrativo.





## Comunicación

Es esencial dar a conocer la existencia de este servicio, facilitando los datos de contacto: dirección, dirección de correo electrónico, números de teléfono, etc.

Las oficinas ReHABITA desempeñan un papel crucial a la hora de abordar las necesidades de rehabilitación de la comunidad, ofreciendo una amplia gama de servicios adaptados a la población destinataria, especialmente a aquella que se encuentra en situación de vulnerabilidad. Con una estructura de personal bien equipada que incluye profesionales técnicos, financieros, jurídicos y administrativos, la oficina está preparada para proporcionar un apoyo integral a lo largo de todo el proceso de rehabilitación, maximizando así el impacto de los fondos de rehabilitación de viviendas y promoviendo un desarrollo urbano sostenible y mejorando la calidad de vida de los residentes.



# Life ReHABITA



**Cofinanciado por  
la Unión Europea**

Cofinanciado por la Unión Europea. Las opiniones expresadas son las de los autores y no reflejan necesariamente las de la Unión Europea o CINEA. Ni la Unión Europea ni la autoridad que concede la subvención pueden ser consideradas responsables de las mismas.