

RIS3CAT 2030

Agenda compartida per a la descarbonització inclusiva en la rehabilitació d'habitatges a la regió metropolitana de Barcelona

DOCUMENT DE RETORN

Tercera sessió del grup de treball – Nous models de governança pel finançament

02 de juny de 2026 9:30 h – 11:30 h

[Carrer de Concepción Arenal, 165, Sant Andreu, 08027 Barcelona](#)

Principals conclusions de la sessió:

- Es va presentar, debatre i validar l'**estructura del catàleg en set nivells d'intervenció**, que permet ordenar la informació de manera progressiva, des de les intervencions més senzilles fins a les actuacions de millora a escala de barri, facilitant la navegació per part de diferents perfils d'usuaris.
- **El catàleg adquireix una doble dimensió estratègica**: d'una banda, com a eina operativa per facilitar l'accés al finançament disponible; de l'altra, com a instrument d'incidència política per generar agenda, visibilitzar barreres persistents i impulsar reformes regulatòries i planificació estratègica.
- S'han identificat **instruments de finançament emergents que encara no estan desplegats a l'Estat espanyol o que tenen barreres regulatòries**, com les novacions hipotecàries per finançar rehabilitacions, el cànon PACE o cens consignatiu vinculat a l'immoble, que el catàleg incorporarà per a futura incidència política en la seva implementació i reglamentació.
- Es proposa **que el catàleg sigui editable com una metodologia replicable per a altres comunitats autònomes** amplificant el seu impacte potencial i reforçant la dimensió innovadora de l'Agenda Compartida.

La RIS3CAT 2030 promou la transició cap a un desenvolupament verd, digital, resiliència i just mitjançant agendes compartides i iniciatives d'innovació transformativa. Aquestes són iniciatives impulsades per un ecosistema d'actors d'un territori que volen abordar de manera coordinada reptes ambientals i socials per avançar en aquesta transició, conjuntament amb universitats i centres de recerca.

En aquest marc, l'Agenda compartida per a la descarbonització inclusiva en la rehabilitació d'habitatges a la regió metropolitana de Barcelona ha organitzat aquesta sessió de treball amb l'objectiu de concretar les actuacions que es desenvoluparan col·laborativament amb les entitats participants el grup: **Nous models de governança pel finançament**

Els resultats transformadors als quals s'orienta el treball del grup són:

1. Activar línies de finançament orientades a la prevenció, especialment en edificis amb indicadors de risc social o estructural.

2. Articular mecanismes innovadors de finançament, més flexibles i adaptats a la capacitat econòmica real de les llars.
3. Desenvolupar un sistema d'indicadors de seguiment que permeti detectar i prevenir situacions de "renovictions" anticipant possibles impactes negatius associats a grans operacions de millora urbana.

El outcome que treballarà aquest grup durant el 2026 es concreta en un **catàleg de models de finançament integral per la rehabilitació d'habitatges i solucions de finançament específiques aparellades amb actuacions de renovació d'habitatges i edificis**.

La tercera sessió presencial del grup de treball es va celebrar el 2 de juny de 2026 i aquest document recull les principals aportacions i conclusions de la sessió.



Ordre del dia:

- 9:15 Arribada dels participants
- 9:30 Benvinguda i context de l'Agenda compartida i del grup de treball
- 9:45 Retorn de la segona sessió i tasques fetes
- 10:00 Dinàmica: Socialització de l'estructura del catàleg, instruments i exemples identificats
- 10:30 Debat obert i aportacions
- 11:15 Tancament i properes passes
- 11:30 Fi de la sessió de treball

Context sobre l'Agenda Compartida

- Document viu i en evolució, que s'adaptarà al context, els avenços i els aprenentatges dels actors implicats en l'Agenda compartida: [Document AC Descarbonització Inclusiva RMB](#)

Context del grup de treball

- Document del pla de treball del grup Nous models de governança pel finançament: [Pla de treball 2026](#)

RESUM DE LA SEGONA SESSIÓ I TASQUES FETES:

- Durant la segona sessió es va identificar la necessitat de mantenir l'impuls de la rehabilitació residencial energèticament eficient i inclusiva mitjançant eines que ajudin a activar la demanda i donar resposta a les dificultats detectades.
- En aquest context, es va acordar avançar en una eina amb enfocament pràctic i llenguatge accessible —des d'un catàleg fins a una solució digital més avançada segons els recursos disponibles— i utilitzar les orientacions estratègiques recollides per estructurar les entrevistes i completar la informació sobre rehabilitació i finançament.
- El grup motor ha realitzat les següents **entrevistes** als actors clau en rehabilitació:
 - Àngel Roajno – Air-Confort
 - Mònica Guiteras – Enginyeria Sense Fronteres
 - Adrián Escobar – MIVAU
 - Susana Martín – REVO
 - Franco Crudi – GFI
 - Mauricio Yrivarren i Peter Sweatman – Climate Strategy
 - Elena Campelo – BEI
 - Mercedes Varcácel – SpainNAB
 - Ana Maria Font – Consorci de l'Habitatge
 - Xavi Mauri – Change4Legacy
 - Cristian Maurell – EOS Zenit
- Entrevistes acordades i pendents de fer
 - Jordi Solé – Ecrowd
 - Joan Lluís – Social House
 - Javier Prudencio – Banc Sabadell
 - Josep Maria Bermejo – ICF
 - Ricardo Pigarrón, Rocío Santiago - UCI
- Entrevistes que no hem pogut fer
 - Triodos Bank
 - CEB Council of Europe Development Bank
 - Ship2B
 - Sostre Cívic
 - Fiare Banca Ètica

- Kutxa Laboral
- COFIDES
- Tu techo
- Primero H
- Alas (Grupo Salas)
- ECODES

DINÀMICA: Socialització de l'estructura del catàleg, instruments i exemples identificats

L'objectiu de la dinàmica era presentar, validar i millorar la proposta d'estructura de catàleg a partir de la informació que s'ha recollit de les entrevistes.

El catàleg s'estructura en 7 nivells d'intervenció que es classifiquen segons dos criteris:

- **Nivell de pressa de decisió per l'actuació de rehabilitació:**
 - La llar a escala d'habitatge
 - La llar a escala d'habitatge, informant a la comunitat de propietàries;
 - La comunitat de propietàries a escala d'edifici;
 - La administració local, supramunicipal o metropolitana a escala de barri.
- **Coneixements requerits o suport per a fer les intervencions de rehabilitació:**
 - No requereix suport tècnic
 - Requereix suport tècnic
 - Requereix acció professional especialitzada
 - Requereix acció professional molt especialitzada

Abans dels 7 nivell d'intervenció també s'han presentat algunes reflexions inicials que són transversals a tots els nivells:

TEMES TRANSVERSALS

- **En matèria de fiscalitat, les principals condicions favorables de la rehabilitació energètica són:**
 - **Deduccions a l'IRPF** (Real Decreto-ley 16/2025, prorrogat fins al 31 de desembre de 2026): Es va proposar incorporar al catàleg una reflexió sobre la competitivitat que donava als Fons Next-Gen les condicions de deduccions a l'IRPF que permetien no tributar aquests ingressos.
 - **IVA reduït al 10%:** En parlar d'IVA reduït al catàleg, caldria diferenciar entre la reducció per a rehabilitació i la reducció per a conservació. (parlar amb Josep A. Martinez)
 - **Bonificació de l'IBI/ICIO (ordenança local):** La bonificació de l'IBI i de ICIO ha de ser aprovada mitjançant ordenança local. En el cas de la bonificació d'IBI la seva durada és de 5 anys. Exemples: Badalona (30%). Es podria explorar l'enginyeria fiscal per a entitats sense ànim de lucre, que disposen d'excepcions fiscals en alguns casos. **(Rolando Biere de l'UPC s'ha ofert a**

fer una revisió de quins municipis de l'RMB han aprovat i tenen vigents aquestes bonificacions)

- **Taxes de llicència d'obra:** Caldria incorporar l'existència d'aquestes taxes i els casos en què s'apliquen bonificacions.
- **Hipoteques verdes:** Es proposa una reflexió inicial sobre el significat de les hipoteques verdes a Espanya, per explicar que no es tracta de préstecs per rehabilitar, sinó hipoteques per compra d'habitatge de nova construcció que tenen alta eficiència energètica. Mencionar projectes com ASUFIN que busquen aconseguir que les hipoteques verdes siguin més assequibles.
- **Críteris per classificar les intervencions:** A les fitxes de cada actuació caldria identificar amb símbols si les intervencions són:
 - actives o passives;
 - costoses o econòmiques.

ELS 7 NIVELLS D'INTERVENCIÓ:

1. **INTERVENCIÓ PUNTUALS: CANVIS DEL DIA A DIA**
 - No van haver aportacions
2. **MILLORES DE SISTEMES DE FRED I CALOR**
 - **Bill-on schemes:** Es va identificar aquest mecanisme com una opció a explorar per facilitar el pagament de substitució d'equips a través del rebut de la llum.
 - **Exemple EOS RenovAcción Profunda – 100 llars a Girona:** Model de centralització d'instal·lacions amb repartidors de costos, en què EOS s'encarrega de posar la maquinària i actua com a gestor energètic (model ESCo). Permet no requerir inversió inicial per part de la comunitat.
3. **OBRES MENORS DE MILLORA D'ELEMENTS CONCRETS DE L'HABITATGE**
 - No van haver aportacions
4. **OBRES DE REHABILITACIÓ INTEGRAL A NIVELL D'HABITATGE. MILLORA CONJUNTA DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, HABITABILITAT, I ACCESSIBILITAT**
 - A banda dels bancs detectats com Banco Santander o CaixaBank, que ofereixen préstecs per compra + rehabilitació o préstecs per compra d'habitatges eficients, s'ha afegit que és molt important entrevistar a Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) que integra a BNP més Banc Santander, entitats especialitzades en préstecs per a l'habitatge amb productes orientats a la rehabilitació integral. **(L'entrevista amb UCI ja està acordada per al 23 de juny)**
5. **ESTUDIS, INSTAL·LACIONS I OBRES MEDIANES A NIVELL D'EDIFICI**

Comentat [Uc1]: EOS RenovAcción Profunda ara?

Comentat [DÚ2R1]: Sip. Millor

- **Institut Municipal del Paisatge Urbà (IMPU):** Existeix un nou instrument similar al programa “Barcelona posa’t guapa”, amb una convocatòria recent per a actuacions de façanes, cobertes i altres actuacions complementàries.
- **ICF – Limitacions dels programes:** Els programes de l’ICF per a comunitats de veïns són d’accés difícil per les condicions estrictes, com zero morositat, documentació exhaustiva, aval de l’Agència de l’Habitatge de Catalunya / Societat de Garantia Recíproca).
- **Préstecs vs pòlisses de crèdit:** Cal separar-los clarament al catàleg, atesa la diferència en les seves lògiques i condicions (l’explicació la pot fer Josep A. Martínez)
- **BBVA – Crítica al producte:** El producte es va valorar negativament per les seves condicions (limitat a habitatge amb etiqueta A, i amb condicions poc competitives). Alternatives millors identificades: KutxaBank i Banc Sabadell.
(L’entrevista amb Banc Sabadell està en procés d’acord)
- **Préstecs a comunitats de propietaris:** Ibercaja és una de les entitats que l’ofereix. S’han posat diferents exemples de préstec a les comunitats de veïns de Cornellà amb més entitats identificades amb condicions habituals de ~4% d’interès i màxim 10% de morositat:
 - Deutsche Bank: préstec amb mecanismes flexibles per a la gestió de la morositat
 - Bankinter: préstec
 - CaixaBank: préstec
 - UCI: pòlissa
 - Caixa Guissona: préstec
- **Finançament participatiu – Ecrowd:** Model de crowdlending amb període de carència fins a la finalització de l’obra. Exemple: carrer Huelva de Barcelona (comunitats energètiques, finançament de l’Ajuntament de Barcelona).
(L’entrevista amb Jordi Solé d’ECrowd Invest ja està acordada pel 15 de juny)

6. REHABILITACIÓ ENERGÈTICA INTEGRAL A NIVELL D’EDIFICI

- **PEV – Ajuts a la regeneració i renovació urbana i rural (Cap. III, Secció 1):** Caldria investigar i confirmar:
 - Si permet incloure habitatges de lloguer i sota quines condicions?
 - Si per a habitatges d’ús turístic o de segona residència, la propietat no ha de residir al pis?
 - La Llei d’habitatge preveu un increment addicional del 10% en el topall del lloguer quan s’ha fet una rehabilitació energètica.
- **ICO – Nous avals:** Cal revisar les actuacions en curs de l’ICO amb els nous avals dels crèdits concedits per a entitats financeres a comunitats o propietaris individuals, amb aval gratuït per a préstecs de fins a 30.000€.

7. MILLORA DE L’EFICIÈNCIA ENERGÈTICA A NIVELL DE BARRI

- **Xarxes de fred i calor (District Heating):** Per a intervencions en espais públics per mitigar l’impacte del canvi climàtic, es van identificar les xarxes de calor de

districte com a instrument emergent, com el cas del **districte 22@ de Barcelona**.

- **Pla de Barris i Llei de Barris i Viles:** A banda dels serveis de la Diputació de Barcelona en el marc del Pla de Barris, es proposa que la Llei de Barris i Viles i Pla de Barris i Viles de la Generalitat de Catalunya aparegui també al catàleg com a instrument específic de planificació i finançament municipal.

IDENTIFICACIÓ D'INSTRUMENTS DE FINANÇAMENT EMERGENTS

El grup va validar la conveniència d'incorporar al catàleg una secció específica d'instruments que encara no estan disponibles o desplegats normativament a Espanya, però que representen tendències rellevants a escala europea:

- Novacions hipotecàries per a rehabilitació energètica.
- Energy Efficient Mortgages / EU Renovation Loan.
- Property Linked Finance (PACE).
- Instruments basats en el cens conssignatiu o Cànon..
- Ampliació d'aval ICO.
- Models inspirats en experiències internacionals.

IDENTIFICACIÓ DE BARRES REGULATÒRIES

La sessió va fer aflorar barreres d'implementació que el catàleg hauria de recollir, atesa la seva rellevància per a l'ús real dels instruments:

- Falta d'incentius bancaris per a les novacions hipotecàries.
- Absència de marc legal per als préstecs vinculats a l'immoble.
- Necessitat de canvis regulatoris per a alguns instruments innovadors.
- Necessitat d'esquemes d'assegurament i repartiment de riscos.

ALTRES ACORDS I DECISIONS DE GOVERNANÇA

- **Format editable i transferible:** S'aprova que el catàleg sigui editable i actualitzable, amb l'objectiu que pugui ser replicat per altres comunitats autònomes com a metodologia transferible.
- **Reconeixements i agraïments:** S'aprova incorporar una secció de reconeixements al suport dels membres del grup i de les persones entrevistades.
- **Salutació institucional:** S'aprova presentar el catàleg a la Generalitat de Catalunya (RIS3CAT + Departament de Territori) i convidar-los a adherir-se al catàleg.
- **Reflexions i aprenentatges:** S'acorda incorporar reflexions o aprenentatges de les entitats participants al final de cada apartat temàtic del catàleg.

CONCLUSIONS

- **La sessió consolida l'estructura de set nivells del catàleg com a marc de referència compartit.** Aquesta estructura permet ordenar la informació de manera

progressiva, des de les intervencions més senzilles fins a les actuacions de millora a escala de barri, facilitant la navegació per part de diferents perfils d'usuaris.

- **El catàleg adquireix una doble dimensió estratègica:** d'una banda, com a eina operativa per facilitar l'accés al finançament disponible; de l'altra, com a instrument d'incidència política per generar agenda, visibilitzar barreres persistents i impulsar reformes regulatòries i planificació estratègica.
- **La identificació d'instruments emergents i de barreres regulatòries** és tan rellevant com el catàleg d'instruments existents. Incloure aquesta informació permet traçar un mapa complet de l'ecosistema de finançament: el que ja existeix i funciona, el que existeix però té limitacions d'implementació, i el que caldria desenvolupar per respondre millor a les necessitats reals.
- **La voluntat de transferibilitat és un element de valor afegit significatiu:** concebre el catàleg com una metodologia replicable per a altres comunitats autònomes amplifica el seu impacte potencial i reforça la dimensió innovadora de l'Agenda Compartida.
- **Com a properes passes,** el grup continuarà completant les fitxes dels instruments identificats, incorporant les reflexions dels experts entrevistats i preparant el document per a la seva revisió i validació final, amb vistes a compartir-lo amb els actors que lideren iniciatives similars i amb les administracions públiques com a eina d'incidència.