



Reptes i barreres per complir els objectius de renovació

Situació i impacte a les llars vulnerables

Octubre 2025

Autors: LacoI SCCL



GENDER4POWER has received funding from the European Union's LIFE
programme under grant agreement no. 101167565

Índex



Breu visió de la situació actual	3
Informació general sobre el lloc del demostrador	3
Metodologia	4
Visió general dels programes de renovació existents.....	4
Principals programes de renovació al territori	4
Criteris d'elegibilitat	5
Mesures per a llars vulnerables	6
Assistència financera a llars vulnerables	6
Implicació de les parts interessades i mecanismes de suport	7
Parts interessades implicades i experiències a nivell nacional	7
Parts interessades implicades i experiències a nivell demostrador	8
Reptes i barreres de les llars vulnerables	9
Participació de les llars vulnerables en els processos.....	9
Qüestions específiques de gènere	9
Incentius sol·licitats	10
Mecanismes de suport a les llars vulnerables	10
Barreres i reptes	11
Barreres estructurals	11
Riscos socials	13
Barreres específiques de gènere	13
Reptes en el sector del lloguer privat.....	14
Reptes per a propietaris d'edificis multi-apartament.....	14
Recollida i anàlisi de dades.....	14
Definicions legals de llars vulnerables.....	14
Efectes a llarg termini dels programes de renovació a les llars vulnerables ...	15
Recomanacions i necessitats futures	15
Llacunes existents en les polítiques actuals	15
Mesures concretes per millorar els beneficis de renovació de les llars vulnerables	16
Suport a les parts interessades	16
Mitigació del risc de desallotjament i gentrificació.....	16
Bones pràctiques	16



Breu visió de la situació actual

El 70% del parc edificat de Catalunya, que ronda els 4 milions d'habitatges, té mancances energètiques perquè són immobles construïts fa més de 45 anys, abans que s'establissin les primeres regulacions tècniques sobre mesures energètiques. Segons [dades](#) del Col·legi d'Administradors de Finques Barcelona-Lleida, abans de l'arribada dels fons europeus, a Catalunya es rehabilitaven una mitjana d'un 1.000 llars per any.

Els recursos dels programes més grans de rehabilitació que hi ha actualment a l'estat espanyol provenen del fons Next Generation EU. La línia específica per a la rehabilitació energètica del parc d'habitatge compta amb un pressupost de 480 milions d'euros, exhaurit a mitjans de 2025. L'impacte previst era rehabilitar fins a 65.000 habitatges. Però l'increment de costos que han patit els materials durant aquests anys fa preveure que acabin servint finalment per millorar l'eficiència d'uns 43.000 habitatges, un terç menys del que s'havia projectat.

A nivell comunitari, les zones de rendes molt baixes estan formades per comunitats molt poc organitzades i molt poc cohesionades de manera que ja tenen una primera barrera a superar a banda de les dificultats econòmiques i de finançament que tenen. Si bé els programes inclouen mesures específiques per a llars en situació de vulnerabilitat, aquestes ajudes no arriben a les zones de rendes més baixes si no hi ha una administració que actua com a promotor/impulsor del projecte com és el cas d'un dels pilots que es presenta en aquest document.

A falta de dades oficials, sembla que majorment els destinataris finals dels ajuts són llars amb millors condicions econòmiques, que són les que tenen capacitat d'endeutament i tenen els coneixements tècnics, administratius i financers per sol·licitar els ajuts i gestionar-los.

Així doncs, des del nostre punt de vista la conclusió és que les ajudes no estan complint els objectius marcats de volum d'actuacions executades i no està arribant a la població que més ho necessita.

Per completar el document s'han realitzat 4 entrevistes, com s'explica a continuació.

Informació general sobre el lloc del demostrador

País: Espanya

Ubicació del pilot: Barcelona

Organització i rol dels enquestats:

- Ricardo Alarcón, arquitecte, tècnic de territori del Consorci Metropolità de l'Habitatge. (pilot 1)
- Mònica Figueras, enginyera, membre d'Enginyers sense Fronteres i de l'Aliança contra la Pobresa Energètica
- Arantxa Perellón, arquitecta, membre d'Ètic Habitat, empresa col·laboradora de l'Ajuntament de Barcelona en el Pla de Barris.
- Sílvia, sòcia usuària de la cooperativa d'habitatges La Diversa (pilot 2)

Descripció breu de la ubicació del pilot:





Pilot 1: rehabilitació energètica i millora de l'accessibilitat i l'habitabilitat de 7 edificis plurifamiliars (170 habitatges en total) a Cornellà de Llobregat. El projecte està impulsat pel Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH), qui ha definit unes Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) a la corona metropolitana de Barcelona, que són zones de rendes molt baixes i alta complexitat i vulnerabilitat. Aquest instrument urbanístic ha permès al CMH de poder liderar i actua com a promotor de les actuacions sobre edificis privats gestionant directament les ajudes NextGeneration.

Pilot 2: rehabilitació energètica d'un edifici plurifamiliar de 10 habitatges al barri de La Bordeta de Barcelona. En aquest edifici és una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús on 3 de les 10 llars complien criteris de vulnerabilitat. L'edifici és propietat de la Fundació La Dinamo que promou l'habitatge cooperativa a Catalunya i el projecte està impulsat per la Comunitat Energètica de La Bordeta.

Metodologia

La major part de la informació ha estat facilitada per la cooperativa d'arquitectes Lacol SCCL que ha desenvolupat aquests projectes de rehabilitació que es descriuen a l'apartat anterior.

També s'ha dut a terme una anàlisi documental de diferents estudis recents sobre la implementació de les ajudes de rehabilitació a l'estat espanyol, i la seva relació amb les llars en situació de vulnerabilitat i la pobresa energètica.

Entrevistes:

Pilot 1: Ricardo Alarcón González, tècnic del Consorci Metropolità de l'Habitatge, que ha coordinat el projecte per part de l'entitat promotora, organitzant el vincle entre arquitectes i comunitats de propietaris.

Pilot 2: Sílvia, sòcia de la cooperativa d'habitatges, viu a l'edifici on s'executa el projecte. Ha desenvolupat un rol de portaveu de la comunitat vers l'equip d'arquitectura.

Mònica Figueras, enginyera, membre d'Enginyers sense Fronteres i de l'Aliança contra la Pobresa Energètica (no és de cap pilot)

Arantxa Perellón, arquitecta, membre d'Ètic Habitat, empresa col·laboradora de l'Ajuntament de Barcelona en el Pla de Barris. (no és de cap pilot)

Visió general dels programes de renovació existents

Principals programes de renovació al territori

A Catalunya, els programes disponibles són els que ha impulsat el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España (entitat que gestiona els fons) per a tot el territori espanyol, però l'adjudicació dels quals la realitzen les diferents comunitats autònomes que governen en els diferents territoris de l'estat. Són 4 i els seus noms oficials són:

«Programa 1: Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri». Destinat a Ajuntaments que vulguin impulsar la rehabilitació d'edificis d'habitatges amb criteris



d'eficiència energètica en barris d'alta complexitat i vulnerabilitat. Pot incloure actuacions d'urbanització, de reurbanització o de millora de l'entorn físic que siguin complementàries a la rehabilitació dels edificis.

«Programa 3: Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis». Destinat a propietaris d'edificis (siguin unifamiliars o plurifamiliars) o comunitats de propietaris per dur a terme actuacions en els elements comuns dels edificis per millorar-ne l'eficiència i l'estalvi energètic i la rehabilitació en general, tant si són primeres residències o segones o estan desocupades.

«Programa 4: Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges». Destinat a propietaris d'habitatges i també usufructuaris i llogaters (en el cas que assumeixin el cost de les obres) per adoptar mesures per millorar l'eficiència energètica del seu domicili habitual.

«Programa 5: Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació». Destinat a propietaris d'edificis (siguin unifamiliars o plurifamiliars) o comunitats de propietaris d'edificis d'habitatges construïts abans de l'any 2000 i que vulguin redactar el seu llibre de l'edifici o el projecte de rehabilitació.

El «Programa 2» no es considera un programa de rehabilitació com a tal perquè la seva funció és «donar suport a les oficines de rehabilitació».

Les ajudes són les mateixes per a tot el territori de Catalunya, però són gestionades per diferents organismes segons la seva ubicació: si el projecte es troba a Barcelona, l'ajuda la gestiona el Consorci de l'Habitatge de Barcelona; si és àrea metropolitana ho gestiona el Consorci Metropolità de l'Habitatge; i per la resta de Catalunya ho gestiona Agència de l'Habitatge de Catalunya. Una de les crítiques que es fa des del sector és la diversitat d'agents que gestionen els ajusts i l'absència d'una finestra única que faciliti la tramitació per part de les usuàries i tècnics.

A més, alguns municipis com Barcelona tenen ajudes específiques o complementàries. En particular destaquem:

- L'ajuda complementària del "Programa 4" que permet duplicar l'import màxim de l'ajut per a la millora de l'eficiència energètica d'habitatges individuals (pisos de blocs d'habitatges).
- Les ajudes per implementar cobertes verdes, i les de rehabilitació de parets mitgeres amb incorporació d'aïllament tèrmic.

Criteris d'elegibilitat

«Programa 1: Ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri»: Cal obtenir una reducció mínima del 30% del consum d'energia no renovable i també una reducció de la demanda en calefacció i refrigeració del 25% o 35%, segons la zona climàtica.

«Programa 3: Ajuts a les actuacions de rehabilitació d'edificis»: Cal tenir la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) aprovada o admesa a tràmit. Cal obtenir una reducció mínima del 30% del consum d'energia no renovable i també una reducció de la demanda en calefacció i refrigeració del 25% o 35%, segons la zona climàtica.



«Programa 4: Ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges»: La intervenció ha de ser en el domicili habitual del beneficiari de la subvenció. Cal aconseguir una reducció de la demanda energètica del 7%, una reducció en el consum d'energia primària no renovable (EPNR) del 30% o una actuació que impliqui una millora en l'envolupant tèrmic de l'habitatge. Cal que la inversió tingui un import mínim de 1.000€.

«Programa 5: Ajuts a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació»: L'edifici ha de ser anterior a l'any 2000 i cal tenir la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) aprovada o admesa a tràmit.

Mesures per a llars vulnerables

«Programa 1: rehabilitació a nivell de barri» i «Programa 3: rehabilitació d'edificis»: Es preveu la possibilitat que hi hagi subvencions de fins al 100% en casos de llars vulnerables. Aquestes, però són subvencions que s'inscriuen com a càrregues en la propietat i que cal retornar quan hi ha un canvi de titularitat o passats 90 anys.

«Programa 4: millora de l'eficiència energètica en habitatges»: No n'hi ha

«Programa 5: elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació»: No n'hi ha, però l'ajuda del programa pot arribar a cobrir pràcticament la totalitat del cost.

Segons l'informe "[Rehabilitar nuestras viviendas sin dejar a nadie atrás](#)", publicat per Ecoedes l'octubre del 2022: a les 8 comunitats autònomes del territori espanyol que el 31 d'agost del 2022 ja havien iniciat formalment la tramitació del «Programa 1: rehabilitació a nivell de barri», hi ha una gran diversitat quant a la regulació dels ajuts addicionals per a persones en situació de vulnerabilitat. 4 comunitats autònomes (Castella La Manxa, Comunitat Valenciana, Comunitat de Madrid i, a l'àmbit català, l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona) regulen l'ajuda addicional en cas de situació de vulnerabilitat econòmica seguint un mateix patró, és a dir, definint quan una unitat de convivència es troba en aquesta situació establint uns barems que comparen els ingressos de l'habitatge amb l'Indicador per a diferents escenaris, segons el nombre de menors d'edat o persones amb discapacitat a la unitat familiar. Finalment, s'estableixen 3 nivells d'ajuts màxims per habitatge rehabilitat i uns percentatges màxims de la subvenció en funció del nivell d'estalvi energètic aconseguit amb l'actuació.

Extremadura i Galícia estableixen una novetat, en diferenciar la quantia màxima de la subvenció disponible per habitatge en funció de dos nivells diferents de vulnerabilitat.

Només Catalunya ha reservat una partida específica per als ajuts addicionals a la població en situació de vulnerabilitat.

Assistència financera a llars vulnerables

A banda del que es menciona a la pregunta anterior, existeixen els següents avantatges fiscals per a totes les llars en general:

- La inversió que facin les persones propietàries en el marc d'aquests programes serà desgravable en la declaració de la renda i les subvencions



rebudes no tributaran com ingrés a efectes IRPF. Aquest aspecte és rellevant, ja que havia perjudicat molt a receptors d'ajudes en anterioritat.



També hi ha diverses deduccions aplicables a la renda, però aquestes poden no arribar a les llars més vulnerables, perquè a Espanya el mínim per fer la declaració de la renda són 22.000   d'ingressos.

- Deducció del 20% per actuacions que redueixin un 7% la demanda de calefacció i refrigeració en habitatge habitual.
- Deducció del 40% per actuacions que redueixin un 30% el consum d'energia primària no renovable, o millorin la qualificació energètica aconseguint les lletres «A» o «B» en habitatge habitual.
- Deducció del 60% per actuacions que redueixin un 30% el consum d'energia primària no renovable, o millorin la qualificació aconseguint les lletres «A» o «B» en edificis residencials.

Implicació de les parts interessades i mecanismes de suport

Parts interessades implicades i experiències a nivell nacional

Actors d'àmbit estatal:

- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Ministeris del Gobierno Español que gestiona els ajuts i els reparteix a les diferents comunitats autònomes, que són les distribueixen les ajudes als diferents actors autonòmics.

Actors d'àmbit autonòmic:

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC): distribueix els ajuts als projectes fora de l' rea Metropolitana de Barcelona. Ho fa a través de les Oficines Locals de Rehabilitació repartides pel territori català.
- Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH): distribueix els ajuts als projectes de l' rea Metropolitana de Barcelona (AMB), excepte la ciutat de Barcelona. Alguns municipis de l'AMB disposen d'Oficina Local d'Habitatge (OLH) pròpia.
- Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB): distribueix els ajuts als projectes de la ciutat de Barcelona. Ho fa a través de l'Oficina Municipal de Rehabilitació (OMR).
- Col legis professionals: Col legi d'Arquitectes, Aparelladors, Administradors de Finques, actuen com a Oficines Tècniques de Rehabilitació (OTR) i són els que ofereixen assessorament a fi de resoldre les qüestions tècniques i a través dels quals es tramiten els projectes i tota la documentació dels ajuts.

A més dels actors institucionals, és rellevant destacar altres actors:

- "Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás", que uneix organitzacions de la societat civil: ambientals, socials, familiars, acadèmiques, investigadores, gestors d'habitatge públic i sindicats per incidir en la necessitat d'accelerar la rehabilitació d'habitatges i la regeneració urbana a Espanya prioritzant l'accés a les persones en situació de vulnerabilitat.



- “Aliança contra la Pobresa Energètica” (Enginyers sense Fronteres): és un moviment social que defensa l'accés universal als serveis bàsics d'aigua i energia. Per aconseguir-ho, exerceix pressió sobre l'administració perquè garanteixi aquests drets i sobre les grans empreses subministradores perquè assumeixin la seva responsabilitat en les diferents situacions de pobresa energètica.

Parts interessades implicades i experiències a nivell demostrador

Pilot 1: rehabilitació energètica i millora de l'accessibilitat i l'habitabilitat de 7 edificis plurifamiliars (170 habitatges en total) a Cornellà de Llobregat. El projecte està impulsat pel Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH), que actua com a promotor de les actuacions i qui gestiona i reparteix les ajudes NextGeneration. La resta d'actors que es presenten, són les entitats i tècnics que participen en el projecte, però no en gestionen el finançament.

- CMH: promotor del projecte en coordinació amb l'Ajuntament de Cornellà. Han fet la licitació pública dels projectes per tal de reclutar els equips tècnics que han redactat els projectes i han fet la direcció de l'obra. També han fet la licitació pública de les obres de rehabilitació. Han dissenyat les fases del projecte (prospecció, diagnosi, avantprojecte, aprovació inicial comunitats, projecte executiu, aprovació definitiva comunitats). Gestionen els fons disponibles i els reparteixen entre els projectes desenvolupats. Supervisen els projectes a nivell documental i de requisits mínims perquè s'ajustin a la convocatòria. Supervisen les obres per garantir una bona execució i minimitzar les molèsties a les comunitats.
- Ajuntament de Cornellà, a través de la seva Oficina Local d'Habitatge (OLH): organitza la comunicació del projecte a les comunitats; és el punt de referència i de resolució de dubtes sobre els ajuts a les comunitats, acull les juntes de propietaris per a l'aprovació dels avantprojectes i dels projectes executius; és l'encarregada de constituir les comissions d'obres de cada comunitat per a fer el seguiment de les obres; és el punt de referència per a la gestió de les molèsties a les comunitats durant les obres en coordinació amb les comissions d'obres de cada comunitat; i és l'òrgan que concreta amb cada habitatge la modalitat de pagament del finançament una vegada finalitzades les obres.
- Equip tècnic de prospecció: la fase inicial de prospecció la realitza un equip de sociòlegs que fan un informe de cada comunitat. Aquest informe recull dades tècniques de la comunitat i també dades qualitatives a partir d'entrevistes a persones residents; una valoració de la constitució i gestió de la comunitat; una valoració del manteniment de l'edifici per part de la comunitat i la seva predisposició en relació al procés de rehabilitació; i unes conclusions sobre situacions de vulnerabilitat a la comunitat.
- Equip tècnic del projecte: està format per un o més arquitectes que fan la inspecció tècnica de l'edifici a partir de visites a tots els habitatges i locals dels edificis. A partir d'aquesta inspecció es fa una diagnosi i es desenvolupa el projecte. Una vegada definit el projecte, els arquitectes l'expliquen a cada



comunitat per tal que els residents el comprenguin i en valorin els beneficis. Posteriorment a l'aprovació del projecte per part de la comunitat, els arquitectes fan la direcció de l'obra. A banda dels arquitectes, els equips també compten amb un o més aparelladors que fan la direcció d'execució, la coordinació de seguretat i salut i el control de qualitat de l'obra.

Reptes i barreres de les llars vulnerables

Els ajuts preveuen una subvenció de fins al 100% de les actuacions per a llars vulnerables, però sovint les barreres no són només econòmiques. Cal tenir present que moltes famílies vulnerables no tenen un estalvi real amb la millora energètica de la seva llar, perquè en realitat no consumeixen energia per a aconseguir confort als habitatges perquè no tenen diners per pagar aquesta energia. El benefici que poden obtenir per una rehabilitació energètica és una millora del confort a partir de sistemes passius (SATE, substitució de fusteries, proteccions solars, ventilació creuada, etc.). I la reducció de necessitats energètiques que aquestes mesures passives comporten, perquè permeten assolir el nivell de confort amb una despesa energètica menor.

D'altra banda, hi ha la barrera de l'estructura de la propietat. A Espanya, el 75-76 % dels habitatges són en règim de propietat, una xifra que supera la mitjana europea del 69 %. A més, Espanya és l'estat de la Unió Europea on més gent viu en pisos (el 65% respecte al 47% de la mitjana europea, segons dades d'Eurostat del 2022). Aquestes dades són encara més altes en les zones urbanes. Aquesta combinació provoca grans quantitats d'edificis de propietat horitzontal repartida en petits propietaris, que dificulta la seva gestió.

Participació de les llars vulnerables en els processos

Pilot 1: No hi ha un procés específic per a la participació de llars vulnerables, participen de la mateixa manera que la resta de llars. Però en aquest cas, sí que hi ha un acompanyament tècnic per part de l'Ajuntament de Cornellà (municipi del pilot) per a la sol·licitud dels ajuts específics per a llars vulnerables. Les llars vulnerables han de justificar que es troben en situació de vulnerabilitat a partir de la presentació de la documentació fiscal corresponent, i és l'Ajuntament qui fa la tramitació de la sol·licitud pels ajuts específics per a llars vulnerables.

Pilot 2: En aquest cas, és la Comunitat Energètica qui gestiona la sol·licitud dels ajuts per a les diferents llars del projecte i aquesta entitat seria la que faria l'acompanyament a les llars vulnerables per a la tramitació d'aquesta sol·licitud específica.

Qüestions específiques de gènere

Pilot 1: Durant el procés del projecte hi ha hagut diferents espais informatius per a les comunitats del projecte, en què el promotor i els tècnics explicaven el projecte i les seves característiques, els ajuts disponibles i els seus condicionants, etc. En aquests espais totes les persones participaven per igual.

Majoritàriament, són les dones les que ocupen posicions de lideratge formal de les comunitats (presidència/secretària de comunitat). No obstant això, els homes



acostumen a desenvolupar rols de lideratge informals, però que tenen molt de pes (potser més que els lideratges formals) dins dels espais de decisió de les comunitats.

Les figures femenines acostumen a desenvolupar rols cohesionadors, constructius, propositius, amb mirada col·lectiva, etc. Mentre que les figures masculines acostumen a tenir rols disruptius, tensionadors, amb postures radicals, etc.

Pilot 2: Durant el procés del projecte hi ha hagut diferents espais informatius per a la comunitat del projecte, en què el promotor explicava el projecte i les seves característiques, els ajuts disponibles i els seus condicionants, etc. En aquests espais totes les persones participaven per igual.

En aquesta comunitat també són les dones les que ocupen posicions i rols de lideratge formal i informal de la comunitat.

Incentius sol·licitats

Pilot 1: Aquest projecte s'ha acollit al «Programa 1: rehabilitació a nivell de barri» perquè està impulsat des de l'administració i es desenvolupa a nivell de tot el barri. En aquest cas està previst que s'assoleixi un estalvi energètic del 45% que significa una subvenció del 65% del total de l'obra (màxim 14.500€/habitatge). Per a les llars vulnerables es preveu la subvenció del 100%, però aquestes s'inscriuen com a càrregues en la propietat i que cal retornar quan hi ha un canvi de titularitat o passats 90 anys.

Pilot 2: El projecte de La Diversa està demanant una combinació dels «Programa 3: rehabilitació d'edificis» i «Programa 5: elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació» (malgrat en aquest moment s'han esgotat els fons), així com les ajudes per a cobertes verdes i mitgeres de l'Ajuntament de Barcelona. Es van detectar quines llars complien les condicions de vulnerabilitat, tot i que en aquest cas l'ajuda econòmica s'ha gestionat de forma global per la cooperativa d'habitatge, mirant d'ajustar l'actuació a un pressupost assumible per a totes les llars.

Mecanismes de suport a les llars vulnerables

Pilot 1: en aquest cas concret, el projecte preveu una subvenció màxima del 65% i el 35% restant es pot finançar fins a 17 anys sense interessos. En el cas de llars vulnerables, aquest 35% restant es podia finançar fins al 100% i no retornar-lo fins a la transacció o herència de la propietat, mitjançant una modificació de les escriptures de l'habitatge en qüestió.

Aquest pilot forma part de programa del CMH dedicat a barris més vulnerables. Els barris són seleccionats per un criteri de renda, concretament:

- CMH2: barris que tinguin una o dues seccions amb una renda familiar entre els 24.000 i els 28.000 €; o una o més seccions censals entre els 28.000 i els 36.000 €.
- CMH3: barris que tinguin tres seccions censals o més amb una renda familiar disponible d'entre 24.000 i 28.000 €, o una o dues seccions amb una renda familiar disponible inferior a 24.000 €.
- CMH4: barris amb tres seccions censals o més amb renda familiar disponible inferior a 24.000 €. Aquest és el cas del Pilot 1



D'altra banda, l'AMB ha escollit polígons d'origen públic de la corona metropolitana de Barcelona gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

A la normativa marc aprovada per la Generalitat de Catalunya (que és vinculant per a la implementació del Programa 1 per part de la resta d'entitats territorials catalanes) s'estableix que un màxim del 15% dels fons del programa 1 i de cadascun dels ERRP es podrà dedicar a cobrir la subvenció addicional ocasionada per situacions de vulnerabilitat econòmica.

Barreres i reptes

Barreres estructurals

D'entrada, hi ha la barrera de la cohesió. Les comunitats amb llars vulnerables sovint són comunitats no constituïdes ni organitzades, amb un alt percentatge d'habitatges de lloguer amb una alta rotació de residents, sense administrador de finques ni espais de trobada recurrents tipus junta de propietaris, etc. Sense una mínima organització prèvia i un cert coneixement entre residents de la comunitat, es fa molt difícil aconseguir que aquesta comunitat s'organitzi de sobte per ella sola per assistir a reunions, interessar-se per un projecte de rehabilitació energètica, implicar-se en una comissió d'obres, etc. Aquestes comunitats necessiten un suport previ per tal d'aconseguir constituir-se i organitzar-se mínimament com a comunitat.

El degà del COAC, Guim Costa, ha [afirmat](#) que "les dificultats en la tramitació i la complexitat de la documentació a presentar" han estat els problemes més habituals.

On més han fallat les expectatives inicials és en els ajuts destinats als particulars que volen millorar l'eficiència energètica del seu pis. Els Next Generation havien de ser un estímul per fer obres de millora com, per exemple, la substitució de finestres, per les qual es pot rebre un màxim de 3.000€. Però la burocràcia i els costos addicionals han acabat esdevenint un fre a l'hora de sol·licitar-les i accelerar la rehabilitació d'habitatges. Diversos arquitectes consultats admeten que en molts casos als usuaris no els acaba compensant demanar la subvenció, ja que per obtenir-la han de contractar uns serveis addicionals que acaben menjant-se més de la meitat de l'ajut que es pot arribar a rebre.

Les xifres ho reflecteixen de forma clara: inicialment la Generalitat havia previst concedir 24 milions d'euros durant l'any 2022 per a aquest tipus de reformes, i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, uns 4,5 milions més, unes xifres que havien d'anar repetint-se i creixent fins al 2026. Després de gairebé tres anys de funcionament, la concessió d'aquests ajuts no arriba ni als 10 milions d'euros al conjunt de Catalunya. En canvi, els programes que busquen la rehabilitació d'edificis sencers o a nivell de barri han funcionat molt millor, sent el gruix principal dels ajuts concedits.

L'Ajuntament de Barcelona ha decidit recentment complementar l'ajut de 3.000€ dels Next Generation amb 3.000€ addicionals del consistori perquè les subvencions siguin més atractives pels petits propietaris i es desencallin.

Malgrat que el programa es va aprovar a l'estiu de 2020, el Govern no va arrencar fins al juliol de 2021 i les comunitats autònomes no han començat a treballar en la



base de les convocatòries fins a mitjans del 2022, per la qual cosa no es fan efectives fins al 2023. Això ha generat un coll d'ampolla per tirar endavant la tramitació dels projectes.

A finals del 2024 encara hi havia un 23% del pressupost total (111 milions d'euros) que ni tan sols s'havia sol·licitat. A mitjans de 2025 hi va haver una acceleració de la demanda que eleva les peticions de subvenció fins als 521 milions, és a dir, 41 milions més dels disponibles. Una de les mesures clau d'aquest increment ha estat la possibilitat d'habilitar bestretes anticipades de fins a un 50% de la subvenció, actives des del juliol de 2024.

En general (i amb una afectació especial per a les llars en situació de vulnerabilitat), les principals barreres inclouen el desconeixement i complexitat dels tràmits. Segons l'estudi de Knauf "[Rehabilitación del parque de viviendas](#)" de 2025, un 79 % dels espanyols desconeix l'existència d'ajudes públiques a la rehabilitació, només un 3 % ha fet ús real d'aquestes línies de suport, i l'1,6 % va intentar-ho, però va desistir per ser massa complex. Altres estudis parlen d'un 60% de desconeixement dels ajuts a la rehabilitació energètica.

Segons els enquestats l'estudi de Knauf, les principals barreres són el cost econòmic (75%), la falta d'informació (44%), la complexitat administrativa i burocràtica (44%), la falta d'incentius fiscals (30%) i la falta de compromís per part de les comunitats de veïns (29%).

En molts casos, les ajudes no cobreixen impostos, taxes o tributs, que ja representen un cost inaccessible per a les famílies més vulnerables.

Consideracions de gènere i justícia social

Segons Carme Arcarazo, de l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA), "els ajuts per a millores d'eficiència energètica s'estan concentrant en les llars que tenen menys urgència". També des de l'Aliança contra la Pobresa Energètica (APE) [denuncien](#) que, segons les dades que han anat reclamant a l'administració, només es pot assegurar que "l'1% dels fons públics dedicats a la reforma i millora d'habitatges han anat a parar a persones vulnerables".

El següent apartat és extret del document "[Gènere i habitatge a Catalunya: estat de la qüestió](#)" de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona . Totes les referències es troben en aquest estudi disponible a:

Segons les dades de l'enquesta publicades a l'informe de l'Observatori DESC, les llars monoparentals, les quals estan majoritàriament encapçalades per dones, són les que pateixen més problemes de goteres/humitats (41%), insectes/rates (26%), fum/contaminants (20%) i soroll exterior (37%). Aquestes dades són consistents amb les obtingudes per l'enquesta EINFOESSA 2018, on s'exposa com les llars encapçalades per dones tendeixen a patir, generalment, més problemàtiques pel que fa a la dimensió física de l'habitatge, que no pas les llars encapçalades per homes. A més a més, aquestes llars també tenen una major necessitat de ser rehabilitades.

Les llars unipersonals femenines semblen presentar pitjors condicions que les llars unipersonals masculines pel que fa a barreres arquitectòniques i necessitat de





rehabilitació. Tenint en compte que, sovint, aquestes llars estan compostes per dones grans, aquestes barreres són especialment preocupants. En aquest sentit, patir barreres arquitectòniques limita l'autonomia i el benestar de les persones d'edat avançada, ja que els hi dificulta sortir del seu habitatge i continuar participant en la societat de manera autònoma. A més a més, no poder sortir i socialitzar perjudica la salut física i mental de la gent gran, perquè, d'una banda, augmenta el seu risc d'aïllament social i, d'altra banda, dificulta l'activitat física que podria millorar la seva qualitat de vida en els anys de jubilació.

Segons "l'Informe sobre pobresa energètica a Catalunya el 2023", dut a terme pel del Síndic de Greuges, el 2022, un percentatge lleugerament superior de dones (20,6%) que d'homes (17,5%) no es podia permetre mantenir l'habitatge a una temperatura adequada. Al mateix temps, segons les dades publicades per l'Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS) durant el període 2019-2020, el 13,3% de les dones i el 11,9% dels homes van patir endarreriments en pagaments de la llar, incloent-hi hipoteca, lloguer, subministraments, i altres préstecs.

Riscos socials

Un dels riscos és l'efecte que pot tenir la revalorització de l'habitatge. Els propietaris podrien optar per vendre l'habitatge rehabilitat per a obtenir-ne un benefici. Això pot acabar generant un canvi de nivell social perquè el resident habitual no pot pagar el preu de l'habitatge revalorat. Si no hi ha una política de limitar els preus de venda (de la mateixa manera que s'ha regulat el preu del lloguer), la població originària del barri pot veure's desplaçada i substituïda per població nouvinguda amb més capacitat econòmica, que és el fenomen que es coneix amb el nom de "gentrificació".

En el cas de l'Ajuntament de Barcelona, la recepció de les ajudes complementàries per vulnerabilitat a càrrec del pressupost municipal comporta una sèrie de requisits addicionals per al cas d'edificis que continguin habitatges llogats (relatius a la durada mínima del contracte i als límits als preus del lloguer) o habitatges buits (relatius a la seva inclusió a la Borsa de Lloguer Social de Barcelona).

Segons Lorenzo Viñas, representant dels administradors de finques, les finques, de l'entorn metropolità, haurien de ser prioritàries. Moltes es van construir els anys 60 i 70 amb una qualitat constructiva ínfima i amb una gran concentració de persones amb una alta vulnerabilitat social. L'any 2024 es van viure fins a sis esfondraments totals o parcials d'edificis en males condicions a Catalunya, alguns d'ells amb víctimes mortals, com va passar a Badalona.

Barreres específiques de gènere

Segons l'informe "[Gènere i habitatge a Catalunya: estat de la qüestió](#)" de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. Pel que fa a dades d'ajudes de pobresa energètica: la majoria d'ajudes atorgades en qualsevol franja d'edat van ser per les dones, les quals representaven el 70% dels destinataris dels ajuts. Així i tot, les dades no estan desagregades per tipus de llar i podria ser que, mentre les dones són les titulars de l'ajut, aquests es destinen a llars on també viuen també homes. Segons el mateix informe, la vulnerabilitat de les llars monoparentals, les quals estan majoritàriament encapçalades per dones, és la més alta i el risc de patir pobresa energètica era molt superior entre elles que entre la resta de llars.



Reptes en el sector del lloguer privat

En el sistema de lloguer a l'estat espanyol, en finalitzar el contracte (normalment de 5 anys) no hi ha una obligatorietat de renovar-lo ni de mantenir preus (excepte en les àrees tensionades, on l'increment està limitat). Això no fomenta l'estabilitat residencial i, per tant, desincentiva als inquilins a mantenir els seus habitatges.

Alhora, actualment no hi ha incentius ni obligacions de millora per a la propietat, més enllà dels mínims de seguretat i d'habitabilitat, i per això aquests no invertiran si no és per pujar-lo de categoria i treure'n un major rèdit econòmic. Això comporta el risc que la renovació acabi generant l'expulsió de l'inquilí habitual perquè no pot assumir el cost de revalorització de l'habitatge rehabilitat.

Aquesta situació no canviarà fins que el 2030 tots els habitatges que es vulguin vendre o llogar hauran de comptar amb una qualificació energètica mínima d'E, segons l'EPDB (Directiva d'Eficiència Energètica d'Edificis).

Reptes per a propietaris d'edificis multi-apartament

Un dels obstacles més habituals és la dificultat d'arribar a acords dins de la comunitat de propietaris. La Llei de Propietat Horitzontal exigeix diferents tipus de majories segons el tipus d'obra. Per obres obligatòries (seguretat, accessibilitat, eficiència energètica obligatòria), només cal majoria simple. Per obres no obligatòries, com millores estètiques o confort no essencial, cal 3/5 parts o, a vegades, unanimitat. Aquestes majories poden ser difícils d'assolir quan hi ha propietaris absents, desinformat, desinteressats o amb visions contraposades sobre la reforma.

Un altre gran repte és l'impagament de les quotes comunitàries, especialment si hi ha veïns en situació de vulnerabilitat o especuladors que no mantenen els pisos. Tot i que no hi ha estudis recents, el 2018 es calculava que el 40% de les comunitats de propietaris a Espanya tenien impagaments, amb un import mitjà de deute de 1.109 euros per comunitat. La xifra és encara més gran a les comunitats amb immobles propietat d'entitats bancàries, que representaven més del 16% del total i on la morositat arribava al 50%.

Finalment, la gestió de reformes en edificis plurifamiliars no és senzilla, i l'èxit o fracàs pot dependre de la capacitat de coordinació i lideratge de l'administrador de finques o la junta de propietaris. Moltes comunitats no tenen experiència prèvia en gestió de qüestions de la comunitat i poden veure's sobrepassades. A més, hi ha desconfiança entre veïns, desacords sobre proveïdors, i resistències culturals al canvi ("sempre ha estat així").

Recollida i anàlisi de dades

Definicions legals de llars vulnerables

Per **acreditar** la situació de vulnerabilitat econòmica per accedir als Ajuts Next Generation a Catalunya, el límit màxim d'ingressos és el següent:



Unitat de convivència sense menors o sense persones amb grau de discapacitat igual o superior al 33%: fins a 2 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya).

Unitat de convivència amb un menor o una persona amb grau de discapacitat igual o superior al 33%: fins a 2,5 vegades l'IRSC.

Unitat de convivència amb dos menors o persones amb grau de discapacitat igual o superior al 33%: fins a 2,7 vegades l'IRSC.

Unitat de convivència amb tres o més menors o persones amb grau de discapacitat igual o superior al 33%: fins a 3 vegades l'IRSC..

L'IRSC el 2025 és de 9.341,92 € anuals

En el cas del bo social elèctric i tèrmic, a part d'aquests criteris de renda, s'inclouen altres casuístiques:

- Pensionistes: Totes les persones de la unitat de convivència amb ingressos han de ser pensionistes de la Seguretat Social i tenir la pensió mínima per jubilació o incapacitat permanent i no percebre altres ingressos addicionals que superin els 500 € en conjunt.
- Família nombrosa, amb una bonificació major si la renda conjunta anual de la unitat de convivència és igual o inferior al 50 % de la persona vulnerable.
- Persones amb Ingrés Mínim Vital (IMV): La persona sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència ha d'acreditar que es beneficia de l'Ingrés Mínim Vital.
- Persones en risc d'exclusió social: Si les persones reben un ajut continuat de Serveis Social per a fer front de les despeses generades per la factura de la llum (mínim el 50 %) es pot acollir a la modalitat de ser persones en risc d'exclusió social. La persona titular del contracte ha de complir amb els requisits per ser considerada com a client vulnerable sever i ha de ser atesa pels serveis socials bàsics.

Efectes a llarg termini dels programes de renovació a les llars vulnerables

Encara no es disposen dels programes actuals. Hi ha [estudis acadèmics](#) que demostren "que hi ha una branca de la vulnerabilitat energètica que encara no s'ha explorat prou. Les propostes d'estudi que incorporin dades reals de l'usuari encara necessiten processos llargs i manuals."

Recomanacions i necessitats futures

Llacunes existents en les polítiques actuals

Pilot 1: Una de les limitacions observades han estat la limitació de pressupost global dels programes, i del màxim per intervenció. A causa de l'increment de preus de la construcció, i els topalls de les ajudes, s'ha vist limitat l'abast de les intervencions possible. Malgrat que algunes comunitats estaven disposades a fer actuacions més profundes que complien amb els coeficients d'estalvi energètic, els topalls per



habitatge han fet que es quedessin més curtes, ja que no aconseguien més ajuda econòmica i els projectes esdevenien inassequibles per algunes propietàries.

Mesures concretes per millorar els beneficis de renovació de les llars vulnerables

Extensió de programes com impulsats per l'administració on és l'administració pública la que gestiona els ajuts i i exerceix de promotor dels projectes. És la manera de fer arribar a les zones de rentes baixes aquests tipus d'ajuts perquè les comunitats d'aquestes zones no tenen capacitat d'organització ni capacitat d'endeutament per finançar unes obres de gran envergadura.

Suport a les parts interessades

Finestreta única: una de les crítiques que es fa des del sector és la diversitat d'agents que gestionen els ajuts i l'absència d'una finestreta única que faciliti la tramitació per part de les usuàries i tècnics. Caldria unificar l'atenció a l'usuari i al tècnic per facilitar l'accés als ajuts a la població en general i facilitar la feina dels tècnics.

Desenvolupar la figura de l'"agent rehabilitador": una figura gestora que tramiti els ajuts a la rehabilitació, el projecte, els permisos i la cerca de finançament.

Mitigació del risc de desallotjament i gentrificació

Es poden lligar les ajudes a la limitació del preu del lloguer o la generació d'habitatges assequibles. Algunes ajudes de rehabilitació ja incorporen la limitació de lloguer durant un cert període de temps. Recentment, la Generalitat de Catalunya ha anunciat ajudes a la compra d'habitatge per a persones joves, però aquestes queden protegides durant un període de temps, limitant-ne el preu de lloguer i de compra.

Bones pràctiques

Segons [informe](#) de Ecoedes, la convocatòria de Next Generation de la Comunitat Valenciana per ajuntaments inclou una puntuació extra per a "Perspectiva de gènere i propostes Innovadores". Es valora incloure la perspectiva de gènere en la selecció i la proposta d'actuació dels edificis, garanteixin la participació, l'accessibilitat i la percepció de seguretat de les dones, entre altres aspectes, d'acord amb les àrees temàtiques del "Set per introduir la perspectiva de gènere en el procés urbà" publicat per la Generalitat.

També la Comunitat Valenciana ofereix ajudes complementàries del 10% per als casos d'edificis amb un alt grau de vulnerabilitat que permeten desbloquejar i fomentar la rehabilitació d'edificis amb diversos veïns en situació de vulnerabilitat, oferint una ajuda addicional no només per a aquests veïns, sinó per a la totalitat de la comunitat de propietaris. Aquest ajut addicional està limitat a l'execució de la rehabilitació amb una entitat pública o una entitat privada sense ànim de lucre com a agent de la rehabilitació, destacant-ne el paper dins dels processos de rehabilitació.

