

# CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL PLAN NACIONAL DE RENOVACIÓN DE LOS EDIFICIOS



# Créditos

**European Anti-Poverty Network (EAPN)** es una plataforma europea de entidades sociales que trabajan y luchan contra la pobreza y la exclusión social en los países miembros de la Unión Europea. La EAPN busca permitir que aquellas personas que sufren la pobreza y la exclusión social puedan ejercer sus derechos y deberes, así como romper con su aislamiento y situación. Tiene como objetivo principal situar ambas cuestiones en el centro de los debates políticos de la Unión Europea.

En España, la Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN-ES) es una organización horizontal, plural e independiente que trabaja para trasladar este objetivo a la realidad española e incidir en las políticas públicas, tanto a nivel europeo como estatal, autonómico y local. Actualmente, está compuesta por 19 redes autonómicas y 22 entidades de ámbito estatal, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social. En total, EAPN-ES engloba a más de ocho mil entidades sociales en todo el Estado.

## **TÍTULO: CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL PLAN NACIONAL DE RENOVACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

**Edita:** EAPN España  
C/ Melquiades Biencinto 7 - 2ª Planta, 28053 Madrid  
91 786 04 11 - [eapn@eapn.es](mailto:eapn@eapn.es)  
[www.eapn.es](http://www.eapn.es)

**Coordinación:** Secretaría Técnica de EAPN-ES

**Fecha:** Abril 2025



## Quiénes somos

**EAPN** (European Anti Poverty Network) es una coalición independiente de ONG y otros grupos involucrados en la lucha contra la pobreza y la exclusión social en los Estados miembro de la Unión Europea. Creada en diciembre de 1990, trabaja para la **erradicación de la pobreza y la exclusión social**, buscando permitir que aquellas personas que sufren la pobreza y la exclusión social puedan ejercer sus derechos y deberes.

En España, **EAPN-ES** (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español) nace en 1991 y se refunda en 2004 como una red de ONG comprometidas por la inclusión social de personas que sufren pobreza y exclusión social.

**Está compuesta por 19 EAPN autonómicas y 22 entidades de ámbito estatal**, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social.



**Somos la mayor red europea de lucha contra la pobreza y la exclusión social, con presencia en todos los países de la Unión Europea**

### MISIÓN

EAPN-ES tiene como misión la **prevención y la lucha contra la pobreza, la exclusión social, las desigualdades y la discriminación**, impulsando la igualdad de oportunidades; y la **promoción de la participación** de todas las personas en el ejercicio de sus derechos y deberes.

### VISIÓN

Su visión aspira a ampliar y consolidar su papel como **referente en el ámbito de la lucha contra la pobreza, la exclusión social, las desigualdades y la discriminación**, así como en la promoción de participación de las personas, logrando incluir de manera determinante en la configuración de un **nuevo modelo de desarrollo social inclusivo y sostenible**, participando de forma activa en el diálogo civil y social.

## SEIS MEDIDAS CLAVES PARA LA REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA ENFOCADAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y VULNERABILIDAD

### 1. GARANTÍA DE PROTECCIÓN PARA LOS HOGARES VULNERABLES

Proponemos que la hoja de ruta incluya medidas específicas y obligatorias para proteger a los hogares en situación de vulnerabilidad frente a los riesgos de desplazamiento o incremento de costes derivados de las renovaciones energéticas.

Es crucial que la transición hacia edificios de cero emisiones no genere nuevas formas de exclusión social o residencial, la llamada gentrificación verde. Para evitarla se deberán incluir medidas que impidan desalojos como consecuencia de la renovación, así como límites al incremento de los alquileres tras la ejecución de las renovaciones.

En cuanto a la limitación de precios de alquiler de viviendas rehabilitadas con dinero público para evitar que la rehabilitación de viviendas con fondos públicos se traduzca en un aumento de los precios que expulse a las personas más vulnerables, proponemos una limitación estricta de los precios de alquiler de las viviendas rehabilitadas. Esta medida debe incluir:

- Techo de alquiler basado en un sistema de control riguroso: El precio del alquiler no podrá exceder el índice de referencia del alquiler en la zona tras la rehabilitación.
- Prohibición de aumentar los precios post-rehabilitación: Las viviendas rehabilitadas con fondos públicos deben estar sujetas a un régimen de control de precios a largo plazo. Los alquileres no podrán incrementarse por encima del índice de referencia, para evitar incrementos abruptos.
- Condiciones de permanencia para los inquilinos actuales: Durante un período determinado tras la rehabilitación, los inquilinos previos a la rehabilitación tendrán derecho a continuar pagando el alquiler anterior.
- Transparencia en el uso de fondos públicos: Exigir que los fondos públicos destinados a la rehabilitación sean gestionados de manera transparente y que las empresas de rehabilitación se comprometan a mantener los alquileres dentro de estos límites para evitar la especulación inmobiliaria.
- Contratación por paquetes desde la administración, esto es, que la administración realice la licitación de las rehabilitaciones de edificios y firme convenios con las comunidades de propietarios, para evitar que los propietarios suban el alquiler tras la rehabilitación, especialmente en viviendas alquiladas a personas vulnerables.



En relación con los indicadores de pobreza energética recogidos en el Anexo II de la Directiva, desde EAPN, señalamos que no se incluyen colectivos con una vulnerabilidad agravada para que estos sean incluidos en el Plan:

- Personas migrantes en situación administrativa irregular.
- Personas con discapacidad o dependencia con mayores necesidades energéticas.
- Personas mayores con bajos ingresos.
- Familias monoparentales en situación de vulnerabilidad.
- Población gitana en riesgo de exclusión residencial.
- Personas con bajos ingresos que viven solas (hogares unipersonales), especialmente aquellas que lo hacen en situación de alquiler vulnerable.
- Hogares en situación de hacinamiento o que no disponen de contrato de alquiler o título legal, que viven en condiciones precarias, sin seguridad jurídica ni acceso a derechos básicos.

Tampoco se incluye en la definición la de “consumidor vulnerable”, que proponemos como sigue: es el consumidor de energía eléctrica, de usos térmicos, de agua potable o de internet que se encuentra en situación de pobreza o de pobreza energética, pudiendo ser beneficiario de las medidas de apoyo establecidas por las administraciones

Además, como indicadores de contexto se propone tener en cuenta los siguientes:

- Nº de hogares en situación de pobreza energética oculta (HEP).
- Nº de hogares en HEP severa.

## **2. PARTICIPACIÓN DE LOS HOGARES VULNERABLES**

Es imprescindible garantizar la participación y significativa de las personas en situación de pobreza energética en el diseño y seguimiento del Plan Nacional.

Se deben establecer mecanismos accesibles de participación, con apoyo técnico y acompañamiento para colectivos en situación de exclusión social.

Es imprescindible contar tanto con servicios sociales como las entidades del tercer sector de acción social para su implementación.

## **3. PRIORIZACIÓN DE INTERVENCIONES EN ZONAS DESFAVORECIDAS**

El plan debe incluir criterios de priorización geográfica y social que aseguren que las intervenciones de renovación energética se enfoquen primero en barrios y viviendas con mayor incidencia de pobreza energética y exclusión residencial. Ello exige la actualización del catálogo de barrios vulnerables incluyendo aspectos como el acceso a agua potable o a internet.

Para facilitar intervenciones coherentes a largo plazo, se sugiere utilizar menús de rehabilitación adaptados a las tipologías y zonas climáticas de los edificios, con el apoyo del LEE, que contenga la historia de rehabilitación del edificio y facilite intervenciones coherentes a largo plazo.

Además, se recomienda que los municipios cuenten con estrategias locales de rehabilitación que incluyan mapeos de edificios con potencial de mejora, contemplando el ahorro esperado, costos y beneficios sociales. Que se incluyan también planes de mejora de eficiencia energética a través de instalación de placas, o ayudas y facilidades a la creación de comunidades energéticas.

Asimismo, se recomienda priorizar la rehabilitación energética de viviendas sociales públicas, como son las gestionadas por Empresas Municipales o Autonómicas de Vivienda, que generalmente están habitadas por familias en situación de mayor vulnerabilidad. Este enfoque permitiría una actuación directa sobre el parque de vivienda pública, generando un impacto social inmediato y eficaz.

#### **4. MEDIDAS INTEGRADAS: EFICIENCIA ENERGÉTICA + CALIDAD DE VIDA**

Las reformas deben ir más allá de la eficiencia energética, incorporando criterios de habitabilidad, accesibilidad y salubridad que mejoren realmente la calidad de vida de las personas residentes.

Se sugiere incorporar una evaluación del impacto social y de salud de las intervenciones, que prioricen las situaciones de las personas con discapacidad o personas mayores.

#### **5. FINANCIACIÓN ADECUADA Y EQUITATIVA**

Proponemos la creación de un fondo específico para la renovación energética de viviendas habitadas por personas en situación de vulnerabilidad, que cubra el 100% de los costes en los casos necesarios, que no esté condicionada, que eviten el endeudamiento o adelanto monetario de personas en situación de vulnerabilidad y que no interfiera en otras ayudas o derechos sociales que las personas estén percibiendo.

En este aspecto, se propone que las ayudas habrán de ser anticipadas a la rehabilitación, esto es, las ayudas económicas a la rehabilitación deben otorgarse anticipadamente para que los hogares vulnerables puedan hacer frente a los costos sin tener que esperar hasta después de la intervención.

Además, se propone como medida el pago directo a las empresas de rehabilitación, de forma que las ayudas sean entregadas directamente a las empresas encargadas de la rehabilitación, evitando que los hogares vulnerables tengan que efectuar pagos y tributar por las ayudas recibidas.

#### **6. INFORMACIÓN Y CAPACITACIÓN A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE POBREZA ENERGÉTICA**

En cuanto a la creación de ventanillas únicas o mecanismos similares para la prestación de asesoramiento y asistencia técnica, administrativa y financiera (artículo 18 y Anexo II de la Directiva), se propone dar prioridad a las personas en situación de pobreza energética.

Para la capacitación y la protección de clientes vulnerables y la mitigación de la pobreza energética, se propone que las entidades del Tercer Sector de Acción Social sean tenidas en cuenta como colaboradoras por su conocimiento y cercanía con las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

# La Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN-ES) está formada por las siguientes redes y entidades:

## 19 redes autonómicas:

EAPN-Illes Balears-Xarxa per la Inclusió Social • Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión • Red Europea contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla y León • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión social en Asturias • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Canarias • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla-La Mancha • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Euskadi • Red Madrileña de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de la Región de Murcia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Extremadura • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Melilla • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Cantabria • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Ceuta • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español de la Comunidad Autónoma de Galicia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en La Rioja • Red Navarra de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Taulad d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya • Xarxa per la Inclusió social de la Comunitat Valenciana •

## Y 22 entidades estatales:

Accem • Acción Contra el Hambre • Cáritas Española • Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR) • Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER) • Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE) • Cruz Roja Española • Federación de Mujeres Progresistas (FMP) • Fundación Adsis • Fundación Cepaim • Fundación Cruz Blanca • Fundación Esplai • Fundación Secretariado Gitano • Hogar Sí • Médicos del Mundo • Movimiento por la Paz (MPDL) • Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE) • Plena Inclusión • Provivienda • Red Acoge • Unión Española de Asociaciones y Entidades de Atención al Drogodependiente (UNAD) • YMCA •

