



MEMÒRIA ANUAL 2019

Vicepresidència Segona i
Conselleria d'Habitatge i
Arquitectura Bioclimàtica
Generalitat Valenciana

OH OBSERVATORI DE L'HÀBITAT I LA SEGREGACIÓ URBANA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE
INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

Aquest document ha sigut promogut i elaborat sota el conveni subscrit entre la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori i l'Institut Valencià de l'Edificació.

El *copyright* i els drets morals, de reproducció i de comunicació pertanyen als seus autors o entitats i/o persones als quals hagen sigut cedits o venuts en cada cas. En el cas que les il·lustracions, les fotografies o els textos que apareixen en aquesta edició es publiquen en altres vehicles, hauran de posar-se en contacte amb l'Institut Valencià de l'Edificació.

Índex

| | | |
|----------|------------------------------------|-----------|
| 0 | Introducció | 5 |
| 1 | Comunicació i participació | 7 |
| 1.1 | Comunicació | 8 |
| 1.2 | Participació | 9 |
| 2 | Anàlisi i diagnòstic | 11 |
| 2.1 | Documents d'anàlisi | 12 |
| 2.2 | Eines de diagnòstic | 13 |
| 3 | Suport en l'acció normativa | 17 |

Introducció

La Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat per la funció social de l'habitatge a la Comunitat Valenciana preveu en la disposició addicional tercera la creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana amb la finalitat de conèixer, entre altres aspectes, la situació en termes quantitatius i qualitatius de l'habitatge en general i de l'habitatge públic en particular, la distribució territorial de l'habitatge i els indicadors que es determinen en les polítiques públiques d'habitatge i regeneració urbana de la Generalitat, dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Per a la seua constitució s'aprova el Decret 9/2019, d'1 de febrer, del Consell de creació de l'Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana de la Comunitat Valenciana. Les seues principals funcions previstes són (article 3.1):

- Facilitar la participació i la transferència d'informació i l'elaboració de coneixement a la resta de poders públics i a la ciutadania en general.
- Avaluar els efectes de les mesures introduïdes en la Llei 2/2017, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge, amb la finalitat de permetre un control de la seua aplicació i proposar correccions o millores.
- Assessorar en la planificació de l'acció normativa en l'àmbit de l'habitatge i ciutat.
- Analitzar i diagnosticar la situació habitacional a la Comunitat Valenciana
- Vetlar per l'estat i la suficiència del parc públic d'habitatges
- Altres funcions en l'àmbit dels seus objectius encomanades per la conselleria competent en matèria d'habitatge

Entre aquest ventall de funcions, el decret de creació de l'OHSu destaca que, com a mínim, l'OHSu haurà de (article 3.2):

- Presentar una memòria anual amb els estudis i propostes desenvolupats.
- Elaborar un informe anual de seguiment de la Llei 2/2017, estimar el grau de compliment i incompliments, i afegir propostes de millora i suggeriments sobre el seu desplegament normatiu.

En data 14 de febrer de 2019 es va celebrar el primer Ple de l'Observatori, en el qual fonamentalment es va donar lloc a nomenaments. Aquest document atén, per tant, al primer dels requeriments previst en el decret 9/2019. Amb aquesta finalitat, s'organitza en el que segueix les activitats dutes a terme per l'OHSu en el marc de les seues funcions al llarg de l'any 2019 amb l'estructura següent:

1. Comunicació i participació
2. Anàlisi i diagnòstic
3. Suport en l'acció normativa

1 **Comunicació i participació**

1.1 Comunicació

CaLab. Plataforma de comunicació sobre habitatge

CaLab sorgeix de la necessitat d'establir un marc de diàleg estable i eficient entre els diferents agents involucrats en la conceptualització, gestió, posada en pràctica i gaudi de les noves solucions de gestió i disseny de la casa. Durant l'any 2018 s'han desenvolupat tasques orientades a crear una plataforma d'innovació i comunicació en habitatge. Consta de 6 línies d'intervenció.

En l'àmbit de comunicació s'ha potenciat l'accés intuïtiu per a tots els agents de la informació disponible sobre habitatge a la Comunitat Valenciana. En aquest sentit, el CaLab és la principal plataforma de comunicació de l'OHsu i participa de la seua línia editorial.

Activitats desenvolupades:

- Pàgina web de l'OHsu
- Publicació del butlletí 2: butlletí de divulgació de les activitats de l'OHsu. Consta de 5 entregues: "2/1- Decret d'accessibilitat", "2/2- Informe d'avaluació de l'edificació d'habitatges", "2/3-Depòsit de fiança del lloguer", "2/4-Preu de referència del lloguer", "2/5-Zones de mercat tensionat"
- Publicació d'informes: ENDV 17-20, CASOLHAP, INFORME 0

Xarxa OIR: Oficines d'informació i rehabilitació per a millorar la informació i l'assessorament al ciutadà

Xarxa OIR d'oficines, constituïdes a través de convenis entre la Generalitat i 115 ajuntaments per a fomentar la comunicació i la informació entre les parts.

Web RENHATA per a informar sobre tot el que està relacionat amb la rehabilitació

Gestió de la web RENHATA, en la qual es recopila informació sobre ajudes econòmiques, consells als ciutadans, informació tècnica, instruments i polítiques de foment de la rehabilitació, entre d'altres.

InfoHabitatge

Gestió de la plataforma digital que acompanya i assessora els ciutadans sobre els mecanismes disponibles per a garantir el dret que tenen a l'habitatge.

1.2 Participació

Mesa de Rehabilitació per a la participació de tots els agents

La Mesa de Rehabilitació pretén constituir una plataforma de cooperació, impuls i intercanvi en què els agents implicats troben un marc adequat per a discutir els problemes, les inquietuds, les necessitats, les experiències, i per a promoure i dur a terme projectes d'interés comú que fomenten i faciliten el procés de rehabilitació d'edificis d'habitatges que necessàriament han de tindre lloc a les nostres ciutats. Els agents interessats formen part de la Mesa a través de la signatura d'una carta d'adhesió. Disposa de 161 entitats com ara col·legis, ajuntaments, associacions professionals i de ciutadans.

La Mesa desenvolupa la seua tasca a través de tres grups de treball tractors propis: estratègia de rehabilitació del parc residencial, mecanisme de finançament innovadors i administracions locals. També participa en altres grups de treball, no coordinats directament per la Mesa, però que, transversalment, tracten temes relacionats amb la rehabilitació d'habitatges, i per això, es col·labora en aquests aspectes concrets.

Activitats desenvolupades:

- 04/06/2018 Presentació de les ajudes de la Conselleria en matèria de rehabilitació edificatòria
- S'ha proporcionat informació contínua via correu electrònic als membres de la Mesa, de totes les novetats destacades sobre actuacions en matèria d'habitatge, especialment en l'àmbit de la rehabilitació: revisió CTE, ajudes de la Generalitat en matèria d'habitatge, presentacions d'iniciatives com el *Llibre blanc de l'habitatge* i l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, jornades sobre ARRUR, habitatge turístic, etc.
- Desenvolupament i manteniment de continguts de la web mesarenhata.com

Mesa de Gènere

La Mesa de Gènere és un grup de treball transsectorial compost per representacions dels diferents departaments de la Generalitat Valenciana involucrats en la gestió urbana i l'habitatge. Aquesta mesa ha sigut creada per a la implementació de polítiques urbanes amb perspectiva de gènere.

Mesa d'Accessibilitat

Es va constituir en 2016 per part del Consell per a treballar per l'eliminació de barreres arquitectòniques en el transport, l'edificació i l'entorn urbà. És una mesa participativa, amb caràcter eminentment tècnic, amb representants de GVA, FGV, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, col·legis professionals, i associacions de ciutadans. Un dels principals resultats és el Projecte de decret pel qual es regula l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics a la CV.

2 **Anàlisi i diagnòstic**

2.1 Documents d'anàlisi

Estudi de mercat d'habitatge públic per a lloguer social a la Comunitat Valenciana

Aquest informe té com a objectiu presentar les dades disponibles sobre l'oferta i la demanda actual d'habitatge destinat a lloguer social, per a poder estimar les necessitats del parc públic d'habitatge a la Comunitat Valenciana, que justifiquen l'adquisició d'habitatges per incorporar-les al parc de la Generalitat. Les conclusions generals sobre la necessitat d'habitatges de lloguer social porten a considerar insuficient el parc actual d'habitatges públics per a poder donar resposta a les necessitats habitacionals de les llars cobertes per l'obligació jurídica de l'administració que naix amb l'LSFH.

Estudi de les Necessitats i Demanda de Vivenda a la Comunitat Valenciana 2017-2020

L'objectiu de l'estudi consisteix a analitzar la demanda d'habitatge de les llars residents a la Comunitat Valenciana. Té com a referent els estudis realitzats sobre demanda en els anys 2003 i 2007, 2009 i 2011. Les enquestes es van dur a terme durant els mesos de desembre a febrer de 2016-2017. L'horitzó temporal de la investigació es manté en quatre anys, amb la finalitat d'actualitzar la informació recaptada en la investigació de 2011 sense canviar la metodologia de recollida. En aquest context, resulta inevitable fer una aproximació per a poder determinar la quantificació de les llars que són objecte d'atenció per part de les polítiques públiques tant en l'accés i les seues diferents modalitats com en rehabilitació. La informació recollida en l'estudi, permet dur-la a

terme a partir dels grups socials i les situacions detectades.

L'anàlisi de les necessitats d'habitatge es realitza des d'una doble perspectiva que consisteix en la quantificació i la caracterització de les necessitats i la demanda d'habitatge. La investigació preveu les diferents situacions de demanda en relació amb l'habitatge que presenten les llars valencianes, com són la necessitat de canvi de residència per part del nucli principal, la demanda d'emancipació per a les noves llars, la necessitat de rehabilitació de l'habitatge i de l'edifici i la pèrdua d'habitatge. També recull la percepció i la valoració de les actuacions en matèria de política d'habitatge per part les famílies valencianes.

Informe 0. Polítiques d'habitatge a la Comunitat Valenciana 2015-2018

Aquest informe té com a objectiu presentar la situació del parc d'habitatge públic i l'evolució de les actuacions en matèria de política d'habitatge a data 1 de gener de 2019 a la Comunitat Valenciana. Forma part dels compromisos adquirits per l'OHsu, tal com estableix el Decret 9/2019 del Consell de creació de l'Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana de la Comunitat Valenciana.

Pla de l'Hàbitat 20-30 de la Comunitat Valenciana

L'OHsu col·labora en l'elaboració del Pla Estratègic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana en el qual s'estableixen les línies estratègiques i les seues respectives actuacions. S'especificaran objectius i temporització.

2.2 Eines de diagnòstic

Catàleg de sòl per a habitatge protegit de la Comunitat Valenciana (CASOLHAP)

L'objectiu del visor és generar una eina d'informació relativa al sòl disponible destinat a la construcció d'habitatges amb alguna mena de protecció pública. Es tracta d'identificar i analitzar les característiques del sòl destinat a habitatge amb protecció pública, ja siguen parcel·les o solars de propietat de la Generalitat Valenciana, de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha), dels mateixos municipis o de privats.

Aquest catàleg es configura com un instrument d'utilitat per a l'establiment i promoció de les estratègies que faciliten la satisfacció del dret a un habitatge.

Visor de Certificats Energètics de la Comunitat Valenciana

El certificat d'eficiència energètica és un document que proporciona informació objectiva sobre les característiques energètiques dels edificis.

D'aquesta manera es pot valorar i comparar la seua eficiència energètica, i així afavorir la promoció d'edificis d'alta eficiència energètica i les inversions en estalvi d'energia.

El visor de certificats energètics permet visualitzar la qualificació energètica de les edificacions amb un senzill codi de colors. En cada cas es pot obtenir informació relativa al seu certificat energètic (número de registre, referència cadastral, vàlidesa, qualificació, consum d'energia, emissions, data, tipus d'edifici i dades bàsiques com la direcció), així com la fitxa energètica.

Visor de preus del lloguer privat dels habitatges a la Comunitat Valenciana

Aquest estudi reflecteix el cost real del lloguer en el mercat lliure i està basat en dades objectives del registre de finances de lloguers a la Comunitat Valenciana. Es tracta de forquetes de preus reals de lloguers per àrees, tenint en compte la superfície de l'habitatge i el seu any de construcció, així mateix s'ha obtingut l'evolució dels preus de lloguer en els últims tres anys. Tota aquesta informació està

disponible en el visor de l'Institut Cartogràfic Valencià, i es tracta d'una aplicació que de manera pionera ha llançat la Generalitat i que situa la Comunitat Valenciana com la primera autonomia que disposa d'una eina d'aquestes característiques.

Sobre la base d'aquesta informació, l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana amb la participació de tots els agents del sector i a través del consens, determina les zones tensionades amb alts preus a la Comunitat, i estableix la forqueta en la qual es mouen els preus de referència en cada zona.

El preu de referència, encara que no és vinculant, suposarà bonificacions als propietaris que decidisquen llogar els seus habitatges per un preu igual o inferior a aquesta quantia. Així, la Generalitat ha previst beneficis fiscals per als propietaris que s'acullen a aquest índex en les zones més tensionades, que podrien arribar a deduir-se un 5 % del tram autonòmic de l'IRPF amb un màxim de 3.000 euros. A més, també es podrà obtenir més puntuació en les ajudes estatals i autonòmiques per a rehabilitació.

Activitats desenvolupades:

- S'han dut a terme dos estudis a partir de les dades del Registre de fiances de lloguer de la Comunitat Valenciana i d'altres fonts:
- Preu de referència: càlcul del lloguer mensual mitjà i interval de lloguers habituals, en euros per metre quadrat de superfície construïda d'habitatge, per zona, grandària i període de construcció.
- Identificació de les zones tensionades: càlcul de l'evolució, en percentatge, del preu mitjà del lloguer, en euros per metre quadrat, entre 2016 i 2018, per zones.
- Complementàriament a aquests treballs, també s'ha elaborat un estudi de possibles beneficis fiscals en el tram autonòmic per als propietaris que s'acullen als preus de referència

Visor d'àrees de regeneració urbana

Aquest visor identifica, en el marc de les *Directrius per al desenvolupament d'estratègies de regeneració urbana per a municipis de la Comunitat Valenciana*, les àrees en les quals s'han aprovat àrees de rehabilitació integrada (ARI), àrees de regeneració i renovació urbana (ARRU), i estratègies de desenvolupament urbà sostenible (EDUSI). En cada un dels casos, es pot consultar el projecte en unes fitxes que es poden baixar que sistematitzen la informació.

Visor d'Espais Urbans Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS)

Aquest visor té com a objectiu identificar, per mitjà de cartografia, les "àrees urbanes sensibles", enteses com les zones urbanes en què les dimensions socioeconòmiques, residencials i sociodemogràfiques siguen notablement inferiors a la mitjana de la Comunitat Valenciana. Aquesta eina dinàmica està inserida en l'Institut Cartogràfic de València. Per a poder representar bé el funcionament dels teixits urbans de la Comunitat Valenciana s'han tractat dades estadístiques en 3 categories: residencials, socioeconòmiques i sociodemogràfiques.

El VEUS, visor d'espais urbans sensibles de la Comunitat Valenciana, és una eina que permet identificar, a través d'una cartografia específica allotjada en l'Institut Cartogràfic Valencià, els "espais urbans sensibles (EUS)", entesos com les zones urbanes delimitades sobre la base de dimensions de vulnerabilitat físicoreidencial; socioeconòmica i sociodemogràfica, en la qual la unitat territorial mínima és la secció censal.

Aquesta eina, d'accés públic per a la ciutadania i professionals en general i especialment per als ajuntaments, permet identificar els EUS d'una manera objectiva i afavorir que en aquests s'estudien i desenvolupen iniciatives de rehabilitació i regeneració urbana que reduïska els nivells de vulnerabilitat detectat.

Activitats desenvolupades:

- Generació del document definitiu amb la metodologia completa del sistema d'indicadors,

l'anàlisi estadística de les variables seleccionades

- Versió definitiva de la cartografia GIS resultant de l'aplicació d'aquesta metodologia en les 3470 seccions censals de la Comunitat Valenciana
- Validació final a través de l'estudi de diversos casos pilot

Visor dels IEEV.CV - Informes d'avaluació dels edificis a la Comunitat Valenciana

És el procediment oficial d'inspecció tècnica d'edificis a la Comunitat Valenciana i s'exigeix també com a document previ a la concessió d'ajudes a la rehabilitació com a condició prèvia. És un document tècnic que recull la informació de l'edifici i la seua avaluació en relació amb el seu estat de conservació, les condicions d'accessibilitat i la certificació d'eficiència energètica. És per tant un document que ens permet conèixer l'estat del nostre edifici per a poder dur a terme les obres de rehabilitació i manteniment més aconsellables, al mateix temps que complimentar l'obligació urbanística per a edificacions de més de 50 anys i edificacions catalogades.

Consta principalment d'una eina informàtica i un manual. A més, s'han elaborat uns documents de suport sobre lesions en edificació, així com un altre que permet elaborar el programa de manteniment per part del tècnic derivat dels resultats de la inspecció (POMEES).

L'aplicació està connectada amb el programa oficial de certificació energètica CERMA de manera que el tècnic inspector només ha d'introduir les dades relatives a eficiència energètica en l'eina IEEV.CV i posteriorment, pot obrir aquest fitxer des de CERMA per a avaluar energèticament l'edifici inspeccionat. CERMA està acreditat pel Ministeri d'Indústria i promogut des de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori i elaborat per ATECYR i l'IVE. Des del 14 de gener de 2016 CERMA, en la seua versió 4.1, ja estava reconeguda pel Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme, per a la justificació del compliment del codi tècnic CTE, en el seu Document Bàsic d'Estalvi d'Energia DB-HE (2013) i per a la certificació energètica d'habitatges, tant d'obra nova com edificació existent.

CERMA és una aplicació informàtica gratuïta i ha sigut promoguda per la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori de la Generalitat Valenciana i desenvolupada per l'Institut Valencià de l'Edificació (IVE) i l'Associació Tècnica Espanyola de Climatització i Refrigeració (ATECYR), amb la col·laboració tècnica del grup FREDSOL del Departament de Termodinàmica Aplicada de la Universitat Politècnica de València (UPV).

Activitats desenvolupades:

- Revisió i millora contínua de l'aplicació informàtica
 - Redisseny de pantalles i per a l'entrada de dades dels sistemes constructius
 - Incorporació de millores per a la introducció de dades energètiques i de lesions
 - Nova pantalla d'acta final en matèria de conservació, accessibilitat i eficiència energètica
- S'ha elaborat una nova versió del programa informàtic CERMA V4.2 que permet la connexió entre aquesta eina i l'IEE.CV. El procediment IEE.CV treballa amb fitxers d'extensió xml. Aquests fitxers es poden obrir directament amb la nova actualització de l'eina CERMA V4.2 i, d'aquesta manera, generar el corresponent certificat energètic de l'edifici. Això suposa un considerable estalvi de temps per al tècnic, perquè amb les dades recollides per a l'elaboració de l'informe IEE.CV, també pot emetre el corresponent certificat energètic amb CERMA 4.2.
 - Atenció via correu electrònic o telèfon a consultes de la ciutadania i professionals, arran dels cursos o jornades desenvolupats per l'IVE sobre l'IEEV.CV. Coordinació d'aquestes consultes amb la Direcció General d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana.

3 Suport en l'acció normativa

Decret d'accessibilitat universal

El Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics té per objecte l'actualització i l'harmonització normativa del desenvolupament de la Llei 1/1998 de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació, tenint en compte la legislació estatal sorgida amb posterioritat, per a facilitar l'accessibilitat universal a totes les persones i la utilització no discriminatòria, independent i segura en els àmbits de l'edificació, els espais públics urbanitzats i els espais públics naturals.

Activitats desenvolupades

- Generar de coneixement previ i estat de l'art per a l'elaboració d'un decret d'accessibilitat, en desenvolupament de la Llei 1/1998 de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació a fi d'harmonitzar-la la normativa existent en la matèria.
- Suport tècnic en la redacció del decret



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN