

# GOBERNANTZA AGREGATU ETA HOBETZEA, EUSKAL HERRIKO EGOITZEN EFIZIENTZIA ENERGETIKO POTENTZIALA APROBETXATZEKO



---

**AUTOREAK ETA ERAKUNDEAK**

Mario Yoldi (EUSKO JAULARITZA - GOBIERNO VASCO  
Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila)

Begoña Ayarza (EUSKO JAULARITZA - GOBIERNO VASCO  
Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila)

Olatz Nicolas (TECNALIA)

Patricia Molina (TECNALIA)

Isabel Pineda (E21)

Miren Cortazar (E21)

Pedro Rodríguez (BIDEBI)

Maidor Romay (DONOSTIA)

Aitor Saez de Cortazar (IHOBE)

---

**DATA**

2024ko otsailaren 7a

---

# AURKIBIDEA

---

<b>01</b>	<b>SARRERA</b>	
	1.1 Zergatik egin dugu AGREE?	p. 04
	1.2 AGREE proiektuaren helburuak	p. 04
	1.3 Aurreikusitako inpaktuak eta bestelako inpaktuak	p. 05
<b>02</b>	<b>AGREE PARTE-HARTZAILEAK</b>	p. 06
<b>03</b>	<b>AGREE PROZESUAREN GAKOAK</b>	
	3.1 Diagnostiko onaren beharra: metodologia sistematizatzea	p. 06
	3.2 Ekintza Plana ezartzea	p. 07
	3.3 AGREE Academy erreplikazio prozesua	p. 09
<b>04</b>	<b>EMAITZAK</b>	
	4.1 Lortutako inpaktuak	p. 10
	4.2 Ikasitakoak	p. 10
<b>05</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	p. 12

---

## IRUDIEN TAULA

<b>1 Irudia</b>	> AGREE Proiektuaren Aurreikusitako Inpaktuak	p. 05
<b>2 Irudia</b>	> Ekintza Plan Baten Denbora-Lerroa	p. 08
<b>3 Irudia</b>	> Garapen Zikloa	p. 09

## Executive Summary

---

Energy renovation of post-World War II private multifamily residential buildings has been identified as a great challenge across Europe. Lack of adequate investment schemes, misalignment between residents' needs and grants and loans' design, complex governance and management, and fragmented demand are hindering the great energy saving potential captured in this sector. These barriers are even more stressed in Southern Europe, where energy savings are not perceived as a priority due to its moderate climate and longer return periods in energy efficiency investments.

The overall objective of AGREE is to trigger investments in energy efficient retrofitting of private multifamily residential building estates in the Basque Country, through the development and deployment of innovative mechanisms for demand activation and aggregation, improved governance and tailored financing solutions.

Led by the Basque Government, AGREE consortium and relevant stakeholders have mobilized a total investment in EE of 10,8 million EUROS. 602 dwellings (46 buildings) have invested in EE in the 3 pilot municipalities BASAURI, DONOSTIA and VITORIA-GASTEIZ.

This report includes main aspects of the AGREE project and describes key concepts developed during its implementation. As final conclusions, the results highlight the key lessons learned by the project partners.



### 1.1 Zergatik egin dugu AGREE?

Eraikinek energia-kontsumoaren % 40 eta CO2 isurien % 36 inguru sortzen dute EBn. Gaur egun, EBko eraikinen % 35 inguruk 50 urte baino gehiago dituzte, eta higiezin parkearen ia % 75 ez da energetikoki efizientea; aldiz, higiezin parkearen % 0,4-1,2 besterik ez da berritzen urtero (herrialdearen arabera).

Europa hegoaldeko klima moderatuko eremuetan, energia aurreztea ez da lehentasuntzat hartzen, eta, beraz, ez da energia-birgaitzea bultzatzen.

**Euskal Herrian Europa hegoaldeko etxebizitza-parke zaharrenetako bat dago.** Izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko bizitegi-eraikinen % 57 1940 eta 1980 bitartean eraiki ziren. **Parke horren zati handi batek ez ditu energetikoki efiziente izateko baldintzak betetzen**, ez baitago ingurutzailen termikoki egokirik, ezta berokuntza-sistema efizienterik ere.

Eraikin horietako **askok tipologia homogeneoko** eraikuntza-multzoak osatzen dituzte, eta bertan, birgaitze-prozesuek **eskala-ekonomiak** aprobezta ditzakete. Tipologia horrek konplexutasun handiagoa dakar; izan ere, jabeakideen jabetzako egiturak direla eta, birgaitzean aurrera egin ahal izateko, hainbat jabeekin akordioak lortu behar dira.

### 1.2 AGREE proiektuaren helburuak

AGREE proiektuak **sustatu ditu bizitegi-etxebizitzetako eraikin pribatuen birgaitze energetikoan**, mekanismo berritzaileak diseinatuz eta hedatuz hauek lortzeko:

- ✓ **Eskaria aktibatzea eta handitzea**, efizientzia-irrisgarritasun ikuspegi integratua emanez, eta eskaria gehituz errentagarritasuna bultzatzeko.
- ✓ **Finantzaketa-irtenbide espezifikoak ematea**, eskariaren segmentazioaren eta dirulaguntzen eta maileguen konbinazio pertsonalizatuan oinarrituta, Birgaitze Funts espezifiko baten bidez. Funts hori Eusko Jaurlaritzak sortu du, eraikinak birgaitzeko orduan tradizionaliki baztertuta egon diren biztanleengana iristeko.
- ✓ **Gobernantza hobetzea**, inplikaturako eragile guztien prozesuan parte hartuko dutela bermatuz, politika eraginkorrak diseinatuz eta ezarriz, toki-erakundeek prozesu osoan zehar egoiliarrei emandako laguntza baliatuta.



## 1.3 Aurreikusitako inpaktuak eta bestelako inpaktuak

Emaizta ukigarriez gain (egindako inbertsioak, birgaitutako etxebizitzaren kopurua, berotegi-efektuko gasen isurketen murrizketa), **beste inpaktu-maila batzuk ere aipatzen dira**. Horiexek honako irudiak azalduta datoz, erreplikazio-prozesuaren bidez: hurrengo.



1 Irudia > AGREE proiektuaren aurreikusitako inpaktuak

Bestelako inpaktuok lortu ahal izateko, zenbait proposamen egin dira baterako sorkuntza-prozesu baten bidez, eta horiek implementazio-pakete bat osatzen dute, AGREE proiektuaren hiru funtsezko elementuei dagokienez (Gobernantza, Komunikazio eta Kudeaketa Protokoloak; Finantza Formulak; eta Eskariaren Agregazioa). Horiek guztiak eskuragarri daude **“Implementazio Proposamenak”**<sup>1</sup> dokumentuan, **“Birgaitze energetikoa sustatzeko erronkak eta aukerak”**<sup>2</sup> dokumentuan identifikatutako jardunbide egokiekin batera. (*“Propuestas de Implementación” / “Retos y Oportunidades para la promoción de la Rehabilitación Energética”*).

1: <https://agree-basquecountry.eu/download/7876/?tmstv=1701792296>

2: <https://agree-basquecountry.eu/download/7897/?tmstv=1701792292>



## 02

# AGREE PARTE-HARTZAILEAK

AGREE proiektua **Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak koordinatzen du**, proiektuko erakunde bazkide gisa, **eta honako hauekin aritu da lankidetzan:**

- ▶ **TECNALIA** Ikerketa-zentroa. Member of Basque Research and Technology Alliance
- ▶ **BIDEBI** Basauriko Udaleko Hirigintza eta Etxebizitza Sozietate Publikoa
- ▶ **ENSANCHE 21** Vitoria-Gasteizeko Udaleko Hirigintzako Udal Sozietatea
- ▶ **DONOSTIAKO ETXEGINTZA** Donostiako Udalaren Etxebizitza Sozietatea
- ▶ **IHOBE** Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa

Erakunde horiez gain, ezin dugu ahaztu proiektu honen esparruan aurreikusitako **erreplikazio-prozesuaren xede-publikoa**, zehazki:

- ▶ Gainerako **Hirigintza-Sozietate eta Udalak**
- ▶ **Jabeen komunitateak** (bizitegi buruak, ordezkariak eta auzoko bozeramaileak)
- ▶ **Finka-administratzaileak**
- ▶ **Elkargo profesionalak**

## 03

# AGREE PROZESUAREN GAKOAK

## 3.1 Diagnostiko onaren beharra: metodologia sistematizatzea

Diagnostiko on bat lortzeko gakoak “**Birgaitze integralerako eraikitako multzoen diagnostikorako gida metodologikoa**”<sup>3</sup> dokumentuan jaso dira (“*Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral*”). Gida horretan **hiru premisa nagusi landu dira:**

- ▶ **Aztertu beharreko unibertsoa zehaztea:** 1940 eta 1970 bitartean eraikitako eraikin multzo homogeneoak, familia anitzekoak, bizitegi-erabilerakoak eta 3 solairu edo gehiagokoak.

3: <https://agree-basquecountry.eu/download/8072/?tmstv=1701792378>





- 2 ▶ **Esku-hartze esparruak lehenestea:** multzo horiek zenbait adierazleren arabera aztertu ziren, eta adierazle horiei esker lehenetsi ahal izan ziren, kalteberatasunaren (beharraren) eta egokitasunaren arabera.
- 3 ▶ **Eraikin mailako datuak biltzera bideratutako azterketa zehatza,** premia eta lehentasun nagusiak zein diren zehazteko.

Metodologia hori AGREE Akademiaren bidez garatu den erreplikazio-prozesurako funtsezko elementuetako bat da, Euskal Autonomia Erkidegoko, Espainiako edota Europa hegoaldeko beste udalerrri batzuetan eraikinen birgaitze energetikoa sustatzeko, batez ere antzekotasunak daudenean.

**AGREE metodologian** hainbat faktore jasotzen dira, **hala nola irisgarritasuna, eraikinen kontserbazio-egoera, eraikinen eta instalazioen ingurutzailerearen energia-efizientzia, egoiliarren adina eta diru-sarreraren maila.**

Kategoria horiek udalerrien araberako informazioa ematen dute, eraikinen egoeraren eta profil ekonomiko eta demografikoaren arabera identifikatutako premiei buruzkoa. Horrela, Informazio Geografikoko Sistema (GIS) baten bidez ikus daitekeen indize konbinatu bat kalkulatu da.

Bigarren fasean, hautatutako egoitza-talde bakoitzaren azterketa eta diagnostiko zehatza egiten da, esku hartzeko premia eta lehentasun nagusiak zehazteko.

## 3.2 Ekintza Plana ezartzea

Hauek dira **Ekintza Planaren helburuak:**

- 1 ▶ **Prozesua egituratzea.** Helburua da prozesua eta eragileen parte-hartzea egituratuko dituen estrategia bat ezartzea, prozesuan duten zeregina eta parte-hartzea ezarri, batez ere egoiliarrena.
- 2 ▶ **Agregazioa bultzatzea.** Eraikinak birgaitze-proiektuan sar daitezen bultzatzea eta eskala-ekonomiaz baliatzea, komunitatearen antolaketa sustatuz.
- 3 ▶ **Tokian tokiko egokitzapena.** Eragileei eta tokian tokiko ezaugarri bereziei egokitzea.

Ekintza Planaren garapena "**AGREE Erreplikazio Gidan**"<sup>4</sup> (*"Guía de replicación AGREE"*), zehazten da. Gida horrek metodologia bat eskaintzen die beste udal eta eragile interesdun batzuei. Gidak egoitza eraikin-privatuen multzoen birgaitze energetikoa sustatzeko jarraitu beharreko urratsak zehazten ditu eta BIDEBI, ENSANCHE 21 eta DONOSTIAKO ETXEGINTZAK proiektua garatu bitartean ikasitakoen transferentzia zehazten du.

4: <https://agree-basquecountry.eu/documentos/>



Ekintza Plana abian jartzeko metodologia 4 faseko denbora lerro baten bidez adierazten da:



2 Irudia > Ekintza plan baten denbora-lerroa

Fase horiek kontuan hartzeaz gain, Ekintza Planak lan-prozesua jaso egiten du, ikasitakoekin batera, eta balio erantsi nabarmena du erreferentziatzen hartu eta dagokien eremuetan erreplikatu nahi duten eragileentzat.

Ikasitakoak honako hauen gainekoak dira:

- 1 **Maila anitzeko kudeaketa:** AGREE proiektua birgaitze-prozesu osoa kudeatzeko jabeen erkidegoek duten gaitasuna oso mugatua den eremuetan garatu da; horregatik, funtsezkoa da udal-erakunde publiko baten figura, hirigintza-sozietate publikoena, jabeen erkidegoei laguntzen, gidatzen eta ahalduntzen laguntzeko. Hirigintza-sozietate publikoen lidergoa funtsezkoa da.
- 2 **Talde teknikoaren eskakizunak:** Udal talde teknikoa Talde Eragilearen funtsezko elementua da; bere parte-hartzeak birgaitze prozesuaren etapa guztiak bete behar ditu, bere esperientzia eta ezagutza teknikoaz gain, egonkortasuna eta konfiantza emateko.
- 3 **Parte-hartzea:** Garrantzitsua da lehen fasetik erabaketan parte hartzea sustatzea, interes handiena erakusten dutenak identifikatzeko eta harreman pertsonalizatua ezartzeko, prozesuaren eragile sustatzaile izatera bultzatuz. Funtsezkoa da eragileek parte hartzeko estrategia bat ezartzea, bai eta partaidetza-prozesuaren gobernantza-egitura eta -protokoloak ere.
- 4 **Finantzaketa:** AGREEk hobekuntza-potentzial handiko finantzetarekin lotutako elementu batzuk identifikatu ditu. Erkidegoaren likidezia errazteko, dirulaguntzak ordaintzea birgaitze-prozesua hasi aurretik.



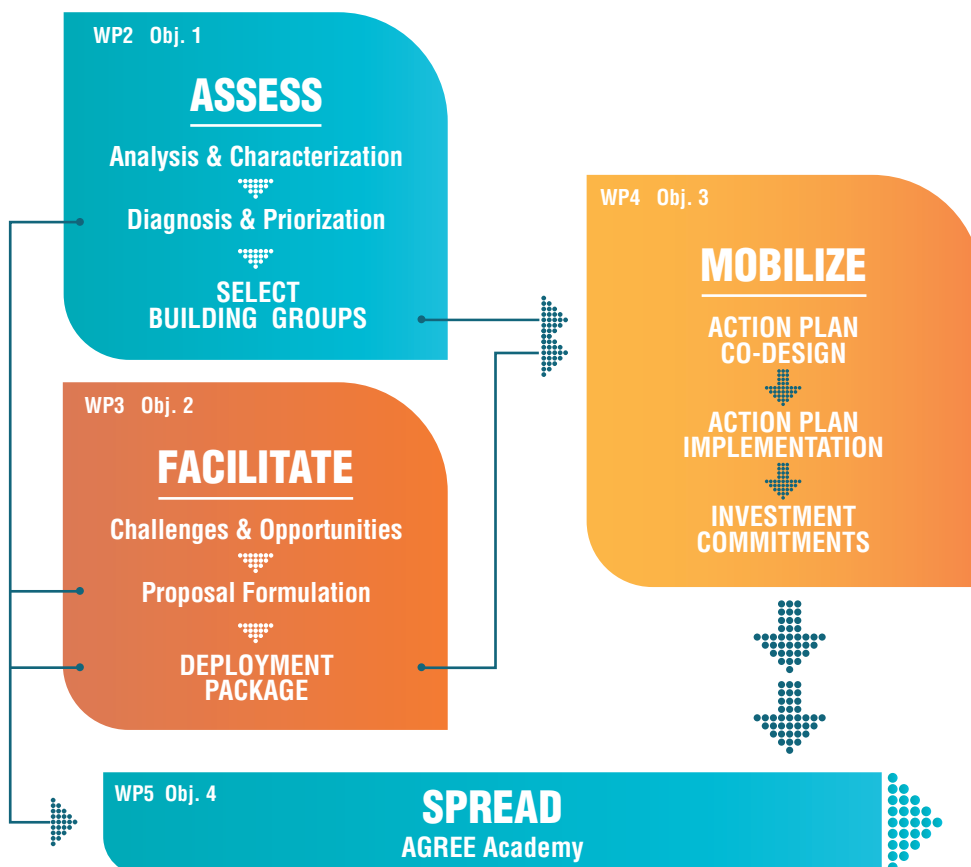
Oraindik ere zaila da birgaitzeko premia duten bizilagun askok kreditua eskuratzea, kasu askotan errenta ertain edo apalak dituzten familiak baitira. Eusko Jaurlaritzaren finantza-erakundeekin Finantzen Euskal Institutuaren bidez negoziatzeak eta eskaria handitzeak bideragarriagoa egiten dute banku-maileguak ematea.

- 5 **Prestakuntza:** AGREE Academyk AGREE proiektuaren esparruan sortutako emaitzen implementazioa bultzatu du, parke eraikiaren birgaitze energetikoan inplikaturako agente guztien gaitasunak hobetzeko helburuarekin. Funtsezko eragile horien artean, nabarmentzekoa da finka-administratzaileen eginkizuna, zuzeneko harremana baitute, eta, beraz, funtsezkoak dira familia eta etxeekiko komunikazioari dagokionez.

### 3.3 AGREE Academy erreplikazio prozesua

AGREE Akademiaren helburu nagusia proiektuaren inpaktua maximizatzea da, haren erreplikazioa indartzuz.

AGREE Akademia proiektuan zehar garatu da, bertan sortutako ezagutza guztiaz baliatuz. AGREE proiektuaren garapen-zikloa irudi honetan azaltzen da:





AGREE Akademiako jarduerak honako forma hauek hartu dituzte, proiektuko laguntzaileen parte-hartzearekin, haien esperientziaren arabera:

- ✓ Aurrez aurreko tailerrak
- ✓ Webinarrak
- ✓ AGREE proiektutik eratorritako txostenak eta proiektuaren webgunean erakusteko komunikazio-egokitzapena.

Aipatzekoak dira 2023 urtean **Energia Jasangarriaren Europako Astea**<sup>5</sup> (EUSEW) egin ziren aurrez aurreko **bi tailerrak**:

- ✓ **“Diagnostikoaren erreplikazioa sustatzeko eta egoitza-errehabilitazioko esku-hartzeak lehenesteko metodologia”** izeneko hainbat eragileren arteko ezagutza-trukea bilatzera bideratuta zegoen, AGREE metodologian hobekuntzak identifikatzeko.
- ✓ **“Nola implementatu Birgaitze Energetikoko Ekintza Plan bat”**: hirigintza-agentzien artean esperientziak trukatzea bilatu zuen.

## 04

# EMAITZAK

## 4.1 Lortutako inpaktuak



AGREE proiektuak  
**10,7 milioi euroko**  
inbertsioa eragin du  
energia jasangarrian



AGREE proiektuan 602  
etxebizitza energia aldetik  
birgaitu dira, etxebizitza  
bakoitzeko  
**17.908,91 €**  
inguruko batez besteko  
gastuarekin



AGREE proiektuaren bidez,  
lehen mailako energian,  
urtean 5.920.973,23 kWh  
aurrezteak lortu da, eta  
urtean 1.233,42 tCO2  
murriztea GHGn

## 4.2 Ikasitakoak

### »» Hirigintza-sozietateen (SUR) barne-balantzea

Hirigintza-sozietateek birgaitze-prozesu osoaren moteltasuna mahai gainean jartzen dute. Komunitatea informatzeko eta konbentzitzeko beharrezko lanak hainbat fasetan sistematizatutako prozesua behar du. Kudeaketa malgua behar da, baina **modu argi eta garbian zehaztua**.

5: Ekintzen gaineko informazioa “AGREE Academy Report” txostenean dago eskuragarri.



Jabeen erkidegoen kudeaketa eta erabakiak gehiengo nahikoarekin hartzeko prozesua kontu zaila eta konplexua da.

#### Zailtasun nabariena esparru ekonomikoari dagokio:

- ▶ Familien eskura dagoen **banku-finantzaketa errealik eza** eta espedienteak ebaztea atzeratzea.
- ▶ **Dirulaguntzak kobratzea** lanak amaitu eta gero (batzuetan, hilabeteak pasata).
- ▶ Jabeen erkidegoek alde aurretik funts ekonomiko nabarmena alde aurretik izatea lagungarria da, erreformaren **hasierako kostuari** aurre egiteko.
- ▶ Irisgarritasunari eta efizientzia energetikoari buruzko aldi bereko jarduketa bat gain hartu ezin izateak, askotan, azken horiek lehenetarako laguntzak kobratzeak atzeratzen ditu.

### »» Eusko Jaurlaritzak azpimarratzen du

AGREE proiektuan metatutako esperientziak agerian utzi du informazio asko dagoela, eta informazio hori zuhurtasunez kudeatu behar dela, trantsizio ekologikoaren eta 2050 urteko egoeraren erronkari eraginkortasunez aurre egin ahal izateko. **Jasotako dirulaguntza-eskaeren kopuruak aurreikusitakoa gainditu du:** birgaitze-olatu baten aurrean gaude.

Finka-administratzaileak ez dira, une honetan, espero bezain funtsezko izaten ari birgaitzearen kudeaketaren eragile gisa. Merkatu helduago eta prestatuago batekin, sektore pribatuko beste agente batzuk sartzea espero da, hala nola eragile birgaitzailea.

### »» Hobetzekoak

**Oinarrizkoa da bizilagunei finantza-kredituak eskuratzen laguntzea.** Eusko Jaurlaritzak banketxeekin akordioak egin dituen arren, oraindik ez dira guztiz funtzionatzen ari.

Dirulaguntzak eskatzeko **prozesuen sinplifikazioa hobetzeko tarte handia** dago.

**Komunitateei egin beharreko ordainketak aurreratzea da** dagoeneko ezartzen ari den hobekuntza-alderdi argi bat, gastuei aurre egin ahal izan diezaieten prozesuak aurrera egin ahala.

### »» Bestelako ondorioak

Nabarmentzekoa da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak hirigintza-sozietateetan jarritako konfiantza, dirulaguntzak eta birgaitze-espedienteak **maila anitzeko kudeaketaren** funtsezko eragile gisa jarduteko.

**Agerikoa da arautegia sinplifikatzeak** eta erakunde guztietan ildo bera jorratzeak, elkarreragingarritasun osoa lortze aldera, prozesua hobetzea ekarriko duela.

**Lan-metodo propio sistematizatu,** argi eta ordenatu bat lortzea funtsezko elementua da birgaitze-proiektuen sustatzeko.



# agree



05

## BIBLIOGRAFIA

Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral.

Retos y Oportunidades para la promoción de la Rehabilitación Energética.

AGREE\_D4.3\_Guía para el proceso de replicacion\_v1.0

AGREE\_D5.4\_Project Video\_v1.0

AGREE\_D5.5\_Academy Report

AGREE\_D5.6 Final Conference Report\_v.2.0

# AGREGACIÓN Y MEJORA DE LA GOBERNANZA PARA APROVECHAR EL POTENCIAL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA RESIDENCIAL EN EL PAÍS VASCO



---

**AUTORES E INSTITUCIONES**

Mario Yoldi (EUSKO JAULARITZA - GOBIERNO VASCO  
Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes)

Begoña Ayarza (EUSKO JAULARITZA - GOBIERNO VASCO  
Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes)

Olatz Nicolas (TECNALIA)

Patricia Molina (TECNALIA)

Isabel Pineda (E21)

Miren Cortazar (E21)

Pedro Rodríguez (BIDEBI)

Maidier Romay (DONOSTIA)

Aitor Saez de Cortazar (IHOBE)

---

**FECHA**

7 de Febrero de 2024

---

# ÍNDICE

---

<b>01</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	
	1.1 ¿Por qué hemos hecho AGREE?	p. 04
	1.2 Objetivos del proyecto AGREE	p. 04
	1.3 Impactos esperados y otros impactos	p. 05
<b>02</b>	<b>PARTICIPANTES AGREE</b>	p. 06
<b>03</b>	<b>CLAVES PARA EL PROCESO AGREE</b>	
	3.1 Necesidad de un buen diagnóstico: sistematización de la metodología	p. 06
	3.2 Implementación del Plan de acción	p. 07
	3.3 AGREE Academy un proceso de replicación	p. 09
<b>04</b>	<b>RESULTADOS</b>	
	4.1 Impactos alcanzados	p. 10
	4.2 Lecciones aprendidas	p. 10
<b>05</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	p. 12

---

## TABLA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	> Impactos esperados del proyecto AGREE	p. 05
<b>Figura 2</b>	> Línea de tiempo para un Plan de Acción	p. 08
<b>Figura 3</b>	> Ciclo de desarrollo	p. 09

## Executive Summary

---

Energy renovation of post-World War II private multifamily residential buildings has been identified as a great challenge across Europe. Lack of adequate investment schemes, misalignment between residents' needs and grants and loans' design, complex governance and management, and fragmented demand are hindering the great energy saving potential captured in this sector. These barriers are even more stressed in Southern Europe, where energy savings are not perceived as a priority due to its moderate climate and longer return periods in energy efficiency investments.

The overall objective of AGREE is to trigger investments in energy efficient retrofitting of private multifamily residential building estates in the Basque Country, through the development and deployment of innovative mechanisms for demand activation and aggregation, improved governance and tailored financing solutions.

Led by the Basque Government, AGREE consortium and relevant stakeholders have mobilized a total investment in EE of 10,8 million EUROS. 602 dwellings (46 buildings) have invested in EE in the 3 pilot municipalities BASAURI, DONOSTIA and VITORIA-GASTEIZ.

This report includes main aspects of the AGREE project and describes key concepts developed during its implementation. As final conclusions, the results highlight the key lessons learned by the project partners.





## INTRODUCCIÓN

### 1.1 ¿Por qué hemos hecho AGREE?

Los edificios son responsables de aproximadamente el 40% del consumo de energía y el 36% de las emisiones de CO<sub>2</sub> en la UE. Actualmente, alrededor del 35% de los edificios de la UE tienen más de 50 años y casi el 75% del parque inmobiliario es energéticamente ineficiente, mientras que solo el 0.4-1.2% (dependiendo del país) del parque inmobiliario se renueva cada año.

En las zonas de clima moderado del sur de Europa, el ahorro de energía no es percibido como una prioridad y, por lo tanto, no actúa como impulsor de la rehabilitación.

#### **El País Vasco tiene uno de los parques de viviendas más antiguas del sur de Europa.**

De hecho, el 57% de los edificios residenciales del País Vasco se construyó entre 1940 y 1980. **La mayor parte de este parque no cumple con las condiciones adecuadas de eficiencia energética** al no disponer de una envolvente térmicamente adecuada, ni un sistema de calefacción eficiente.

Muchos de estos edificios forman **en su mayoría conjuntos edificatorios de tipología homogénea** donde los procesos de rehabilitación podrían aprovechar las **economías de escala**. Esta tipología implica mayor complejidad, ya que, por las estructuras de propiedad de condominio, cualquier avance en su rehabilitación requiere llegar a acuerdos con múltiples personas propietarias.

### 1.2 Objetivos del proyecto AGREE

El proyecto AGREE **ha fomentado inversiones en la rehabilitación energética de edificios** privados de viviendas residenciales a través del diseño y despliegue de mecanismos innovadores para:

- ✓ **Activar y agregar la demanda**, ofreciendo un enfoque integrado eficiencia-accesibilidad y favoreciendo la rentabilidad mediante la agregación de la demanda.
- ✓ **Aportar soluciones de financiación específicas**, basadas en la segmentación de la demanda y la combinación personalizada de subvenciones y préstamos a través de un Fondo de Rehabilitación específico ideado por el Gobierno Vasco para llegar a la población tradicionalmente excluida en la rehabilitación de edificios.
- ✓ **Mejorar la gobernanza**, garantizando la participación en el proceso de todos los agentes implicados mediante el diseño e implementación de políticas efectivas, con el apoyo de las entidades locales a las personas residentes a lo largo de todo el proceso.

## 1.3 Impactos esperados y otros impactos

Además de los resultados tangibles (inversiones realizadas, número de viviendas rehabilitadas, reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero), **también se apuntan otros niveles de impacto** que se resumen en la siguiente figura mediante el proceso de replicación.



Figura 1 > Impactos esperados del Proyecto AGREE

Para poder alcanzar estos otros impactos se han realizado una serie de propuestas mediante un proceso de co-creación que conforman un paquete de implementación en relación a los tres elementos claves del proyecto AGREE (Protocolos de Gobernanza, Comunicación y Gestión; Fórmulas Financieras; y Agregación de la Demanda) disponibles en el documento **“Propuestas de Implementación”**<sup>1</sup> junto con las buenas prácticas identificadas en el documento **“Retos y Oportunidades para la promoción de la Rehabilitación Energética”**<sup>2</sup>.

1: <https://agree-basquecountry.eu/download/7876/?tmstv=1701792296>

2: <https://agree-basquecountry.eu/download/7897/?tmstv=1701792292>



## 02

## PARTICIPANTES AGREE

El proyecto AGREE está **coordinado por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco con la colaboración**, como entidades socias del proyecto, de:

- ▶ **TECNALIA** Centro de investigación. Member of Basque Research and Technology Alliance
- ▶ **BIDEBI** Sociedad Pública de Urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Basauri
- ▶ **ENSANCHE 21** Sociedad Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
- ▶ **DONOSTIAKO ETXEGINTZA** Sociedad Municipal de vivienda del Ayuntamiento de San Sebastián
- ▶ **IHOBE** Sociedad Pública de gestión ambiental

Además de estas organizaciones, no podemos perder de vista el **público objetivo del proceso de replicación** contemplado en el marco de este proyecto, y en concreto:

- ▶ Resto de **Sociedades Urbanísticas y Ayuntamientos**
- ▶ **Comunidades de personas propietarias** (líderes de portal, representantes e interlocutores de barrio)
- ▶ **Administradores de fincas**
- ▶ **Colegios Profesionales**

## 03

## CLAVES PARA EL PROCESO AGREE

### 3.1 Necesidad de un buen diagnóstico: sistematización de la metodología

Las claves para conseguir un buen diagnóstico se han recogido en la “**Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral**”<sup>3</sup>, donde se han trabajado **tres premisas claves**:

- ▶ **Delimitación del universo a estudiar:** conjuntos homogéneos de edificios construidos entre 1940 y 1970, multifamiliares, de uso residencial y de 3 plantas o más.

3: <https://agree-basquecountry.eu/download/8072/?tmstv=1701792378>



- 2 ➤ **Priorización de áreas de intervención:** dichos conjuntos se analizaron en base a una serie de indicadores que permitieron priorizarlos en función de su vulnerabilidad (necesidad) y oportunidad.
- 3 ➤ Análisis detallado enfocado a la **recopilación de datos a nivel de portal** para determinar cuáles son las principales necesidades y prioridades.

Esta metodología se trata de uno de los elementos claves para el proceso de replicación que se ha desarrollado a través de las diferentes actividades de la Academia AGREE para favorecer el fomento de la rehabilitación energética de edificios en otros municipios del País Vasco, España y/o el sur de Europa, especialmente por sus similitudes.

La **metodología AGREE** contempla indicadores como la **accesibilidad, el estado de conservación de los edificios, la eficiencia energética de la envolvente de los edificios y de las de las instalaciones, la edad de la población residente y su nivel de ingresos**. Las categorías resultantes proporcionan una información comparativa por municipio sobre las necesidades identificadas en base al estado de los edificios y el perfil económico y demográfico. De esta forma se calcula un índice combinado que se puede visualizar a través de un Sistema de Información Geográfica (GIS).

En una segunda fase, se realiza un estudio y diagnóstico más detallado de cada uno de los grupos residenciales seleccionados, para determinar las principales necesidades y prioridades de intervención.

## 3.2 Implementación del Plan de Acción

Los **objetivos del Plan de Acción** son los siguientes:

- 1 ➤ **Estructurar el proceso.** Se trata de establecer una estrategia que estructure el proceso y la participación de los diferentes agentes, estableciendo su papel y participación en el proceso, especialmente el de los/las residentes.
- 2 ➤ **Impulso a la agregación.** Consiste en impulsar la agregación de los edificios al proyecto de rehabilitación y beneficiarse de las economías de escala promoviendo la organización comunitaria.
- 3 ➤ **Adaptación local.** Adaptación a los diferentes agentes y a las características particulares locales.

El desarrollo del Plan de Acción se especifica en la **“Guía de replicación AGREE”<sup>4</sup>**, que ofrece una metodología a otros ayuntamientos y agentes interesados que detalla los pasos a seguir para promover la rehabilitación energética de los conjuntos de edificios residenciales privados y define la transferencia de las lecciones aprendidas por BIDEBI, ENSACHE 21 y DONOSTIAKO ETXEGINTZA durante el desarrollo del proyecto.

4: <https://agree-basquecountry.eu/documentos/>



La metodología para la puesta en marcha de un Plan de Acción se representa mediante una línea temporal con 4 fases:



Figura 2 > Línea de tiempo para un Plan de Acción

Además de tener en cuenta estas fases el Plan de acción contempla este proceso de trabajo con un conjunto de lecciones aprendidas, potente valor añadido para los/as agentes que quieran tomarlo como referencia y replicarlo en sus ámbitos respectivos.

Estas lecciones aprendidas hacen referencia a:

- 1 **Gestión multinivel:** El proyecto AGREE se ha desarrollado en áreas donde la capacidad de las CCPP para la gestión de todo el proceso de rehabilitación es muy limitada.; por ello la figura de una entidad municipal pública, como son las SUR, que acompañe, guíe y empodere a las Comunidades de Personas Propietarias resulta primordial. **La necesidad del liderazgo de las SUR es clara.**
- 2 **Requerimientos del equipo técnico:** El equipo técnico municipal es un elemento clave del Grupo Motor; su participación debe cubrir todas las etapas del proceso de rehabilitación, aportando, además de su experiencia y conocimiento técnico, estabilidad y confianza.
- 3 **Participación:** Es importante fomentar la participación en la toma de decisiones desde una primera fase para identificar y establecer un contacto personalizado con quienes que demuestren mayor interés, promoviéndolos como agentes motores del proceso.  
Es fundamental establecer una estrategia de participación de agentes, así como la estructura y protocolos de gobernanza del proceso participativo.
- 4 **Financiación:** AGREE ha podido identificar algunos elementos relacionados con la financiación con un alto potencial de mejora. Pago de las subvenciones que faciliten la liquidez de la comunidad desde el inicio del proyecto de rehabilitación.



Sigue siendo difícil el acceso al crédito por buena parte de los hogares con necesidades de rehabilitación puesto que en muchos casos son familias con rentas medias o bajas. La negociación del GV a través del Instituto Vasco de Finanzas con las entidades financieras y la agregación de la demanda hacen más viable la concesión de préstamos bancarios.

- 5 **Formación:** AGREE Academy ha impulsado la implementación de los resultados generados en el marco del proyecto AGREE, buscando mejorar las capacidades de todos los agentes implicados en la rehabilitación energética del parque edificado. Entre estos agentes clave es importante destacar a los administradores de fincas puesto que son un interlocutor directo, y por lo tanto clave, con las familias y hogares.

### 3.3 AGREE Academy un proceso de replicación

El principal objetivo de la Academia AGREE es maximizar el impacto del proyecto potenciando su replicación.

La Academia AGREE se ha desarrollado a lo largo del proyecto poniendo en juego todo el conocimiento generado en el mismo. El ciclo de desarrollo del proyecto AGREE ha sido el que se expone en la siguiente imagen:

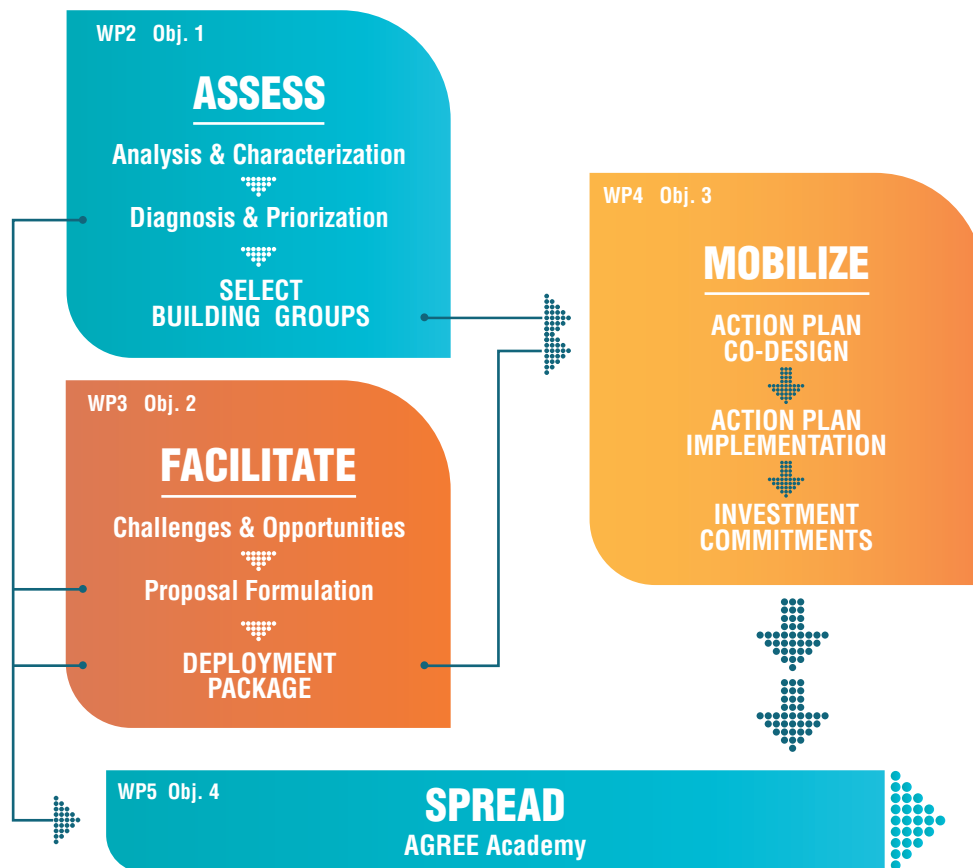


Figura 3 > Ciclo de Desarrollo



Las actividades de la Academia AGREE han adoptado las siguientes formas con la participación de los socios del proyecto según su experiencia:

- ✓ Talleres presenciales
- ✓ *Webinars*
- ✓ Informes derivados del propio proyecto AGREE y su adaptación comunicativa para exponerlos en el sitio Web del proyecto

Cabe destacar los **dos talleres presenciales realizados en 2023<sup>5</sup>** que formaron parte de la **Semana Europea de la Energía Sostenible (EUSEW)**:

- ✓ **“Metodología para promover la replicación del diagnóstico y priorización de intervenciones de rehabilitación residencial”** Buscó el intercambio de conocimientos entre diferentes agentes con el propósito de identificar mejoras en la metodología AGREE.
- ✓ **“Cómo implementar un Plan de Acción para la Renovación Energética”** Buscó intercambiar experiencias entre las diferentes agencias urbanísticas.

## 04

# RESULTADOS

## 4.1 Impactos alcanzados



Proyecto AGREE ha generado una inversión en energía sostenible de **10,7 millones €**



Proyecto AGREE ha rehabilitado energéticamente 602 viviendas con un gasto medio de **17.908,91 € por vivienda**



Proyecto AGREE ha logrado: ahorro de 5.920.937,23 kWh/año en energía primaria y una reducción de GHG 1.233,42 tCO2e/año

## 4.2 Lecciones aprendidas

### »» Balance interno de las Sociedades Urbanísticas para la Rehabilitación (SUR)

Las SUR inciden en la lentitud del proceso de rehabilitación en su conjunto. La necesaria labor de información y convencimiento de las comunidades requiere de procesos sistematizados en diferentes fases. Se requiere de una **gestión flexible, pero claramente definida**.

5: La información sobre estas actividades está disponible en el informe “AGREE Academy Report”.





La gestión de las comunidades de personas propietarias y el proceso para la adopción de acuerdos por una mayoría suficiente es una cuestión delicada y compleja.

La **mayor dificultad** se encuentra en el **ámbito económico**:

- ▶ **Ausencia de una financiación bancaria** real accesible a las familias y la tardanza en la resolución de los expedientes.
- ▶ **Cobro de las ayudas** tras la finalización de las obras (en ocasiones transcurridos varios meses después).
- ▶ Ayuda si las CCPP se han dotado previamente de un **fondo económico** significativo para afrontar el **coste inicial** de la reforma.
- ▶ No poder asumir la ejecución de una actuación simultánea en accesibilidad y en eficiencia energética, posterga frecuentemente estas últimas al cobro de las ayudas para las primeras.

## »» Gobierno Vasco destaca

La experiencia acumulada el proyecto AGREE ha servido para poner de manifiesto que se dispone de mucha información que debe ser gestionada inteligentemente para poder afrontar eficientemente el reto de la transición ecológica y el horizonte 2050. **El número de solicitudes de ayudas recibidas ha superado todas las expectativas**: nos encontramos frente a una ola de rehabilitación.

El rol clave de los administradores de fincas como agente fundamental en la gestión de la rehabilitación no está funcionando, en estos momentos, como era esperado. Se espera que, con un mercado más maduro y preparado se puedan incorporar otros agentes del sector privado como el agente rehabilitador.

## »» Aspectos de mejora

**Es básico facilitar el acceso de los hogares a los créditos financieros**. Pese a que existen acuerdos por parte del Gobierno vasco con entidades bancarias, estos aún no están funcionando plenamente.

Hay mucho margen de mejora en la **simplificación de los procesos de solicitud de ayudas**.

Un aspecto de mejora claro que ya se está implementando es **anticipar los pagos a las comunidades** para que puedan afrontar los gastos según incurran en el proceso.

## »» Otras conclusiones

Se destaca la confianza depositada en las SUR por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para actuar como agente clave para la **coordinación multinivel** de las ayudas y de los expedientes de rehabilitación.

La simplificación del **marco normativo** y su armonización en todas las instituciones, conjunto al acceso una interoperabilidad completa implicará una mejora clara del proceso.

Lograr un **método propio de trabajo sistematizado**, claro y ordenado ha destacado como elemento clave para fomentar los proyectos de rehabilitación.



agree



05

## BIBLIOGRAFÍA

Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral.

Retos y Oportunidades para la promoción de la Rehabilitación Energética.

AGREE\_D4.3\_Guía para el proceso de replicacion\_v1.0

AGREE\_D5.4\_Project Video\_v1.0

AGREE\_D5.5\_Academy Report

AGREE\_D5.6 Final Conference Report\_v.2.0

# AGGREGATION AND IMPROVED GOVERNANCE FOR UNTAPPING RESIDENTIAL ENERGY EFFICIENCY POTENTIAL IN THE BASQUE COUNTRY



---

**AUTHORS AND INSTITUTION**

Mario Yoldi (EUSKO JAULARITZA - GOBIERNO VASCO  
Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes)

Begoña Ayarza (EUSKO JAULARITZA - GOBIERNO VASCO  
Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes)

Olatz Nicolas (TECNALIA)

Patricia Molina (TECNALIA)

Isabel Pineda (E21)

Miren Cortazar (E21)

Pedro Rodríguez (BIDEBI)

Maidier Romay (DONOSTIA)

Aitor Saez de Cortazar (IHOBE)

---

**DATE**

7 February 2024

---

**BIBLIOGRAPHY**

Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral.

Retos y Oportunidades para la promoción de la Rehabilitación Energética.

AGREE\_D4.3\_Guía para el proceso de replicacion\_v1.0

AGREE\_D5.4\_Project Video\_v1.0

AGREE\_D5.5\_Academy Report

AGREE\_D5.6 Final Conference Report\_v2.0

---

# INDEX

---

<b>01</b>	<b>INTRODUCTION</b>	
	1.1 Why have we done AGREE?	p. 04
	1.2 Objectives of the AGREE project	p. 04
	1.3 Expected and other impacts	p. 05
<b>02</b>	<b>AGREE PARTICIPANTS</b>	p. 06
<b>03</b>	<b>KEYS TO AGREE PROCESS</b>	
	3.1 The need for a good diagnosis: systematisation of the methodology	p. 06
	3.2 Implementation of the Action Plan	p. 07
	3.3 AGREE Academy a replication process	p. 09
<b>04</b>	<b>RESULTS</b>	
	4.1 Impacts achieved	p. 10
	4.2 Lessons learned	p. 10

---

## TABLE OF FIGURES

<b>Figure 1</b>	> Expected impacts of the AGREE project	p. 05
<b>Figure 2</b>	> Timeline for an Action Plan	p. 08
<b>Figure 3</b>	> Development cycle	p. 09

## Executive Summary

---

Energy renovation of post-World War II private multifamily residential buildings has been identified as a great challenge across Europe. Lack of adequate investment schemes, misalignment between residents' needs and grants and loans' design, complex governance and management, and fragmented demand are hindering the great energy saving potential captured in this sector. These barriers are even more stressed in Southern Europe, where energy savings are not perceived as a priority due to its moderate climate and longer return periods in energy efficiency investments.

The overall objective of AGREE is to trigger investments in energy efficient retrofitting of private multifamily residential building estates in the Basque Country, through the development and deployment of innovative mechanisms for demand activation and aggregation, improved governance and tailored financing solutions.

Led by the Basque Government, AGREE consortium and relevant stakeholders have mobilized a total investment in EE of 10,8 million EUROS. 602 dwellings (46 buildings) have invested in EE in the 3 pilot municipalities BASAURI, DONOSTIA and VITORIA-GASTEIZ.

This report includes main aspects of the AGREE project and describes key concepts developed during its implementation. As final conclusions, the results highlight the key lessons learned by the project partners.



## 01

# INTRODUCTION

## 1.1 Why have we done AGREE?

Buildings are responsible for approximately 40% of energy consumption and 36% of CO2 emissions in the EU. Currently, around 35% of buildings in the EU are more than 50 years old and almost 75% of the building stock is energy inefficient, while only 0.4-1.2% (depending on the country) of the building stock is renovated each year.

In the moderate climate areas of southern Europe, energy savings are not perceived as a priority and therefore do not act as a catalyst for renovation.

**The Basque Country has one of the oldest dwelling stock in southern Europe.** In fact, 57% of the residential buildings in Basque Country were built between 1940 and 1980. **Most of this stock does not meet adequate energy efficiency conditions** as it does not have a thermally adequate covering or an efficient heating system.

**Many of these buildings represent mostly homogeneous typology** building complexes where retrofitting processes could take advantage of **economies of scale**. This typology implies greater complexity, since, due to the condominium ownership structures, any progress in their renovation requires reaching agreements with multiple owners.

## 1.2 Objectives of the AGREE project

The AGREE project **has promoted investments in the energy retrofitting of private residential buildings** through the design and deployment of innovative mechanisms for:

- ✓ **Activating and aggregating demand**, offering an integrated efficiency-affordability approach and favouring cost-effectiveness through demand aggregation.
- ✓ **Providing specific financing solutions**, based on the segmentation of demand and the personalised combination of subsidies and loans through a specific Rehabilitation Fund devised by the Basque Government to reach the population traditionally excluded from building rehabilitation.
- ✓ **Improve governance**, ensuring participation in the process by all involved agents by designing and implementing effective policies, with local authorities supporting residents throughout the process.



## 1.3 Expected and other impacts

In addition to the tangible results (investments made, number of houses rehabilitated, reduction of greenhouse gas emissions), **other levels of impact are also noted** and summarised in the figure below through the replication process.

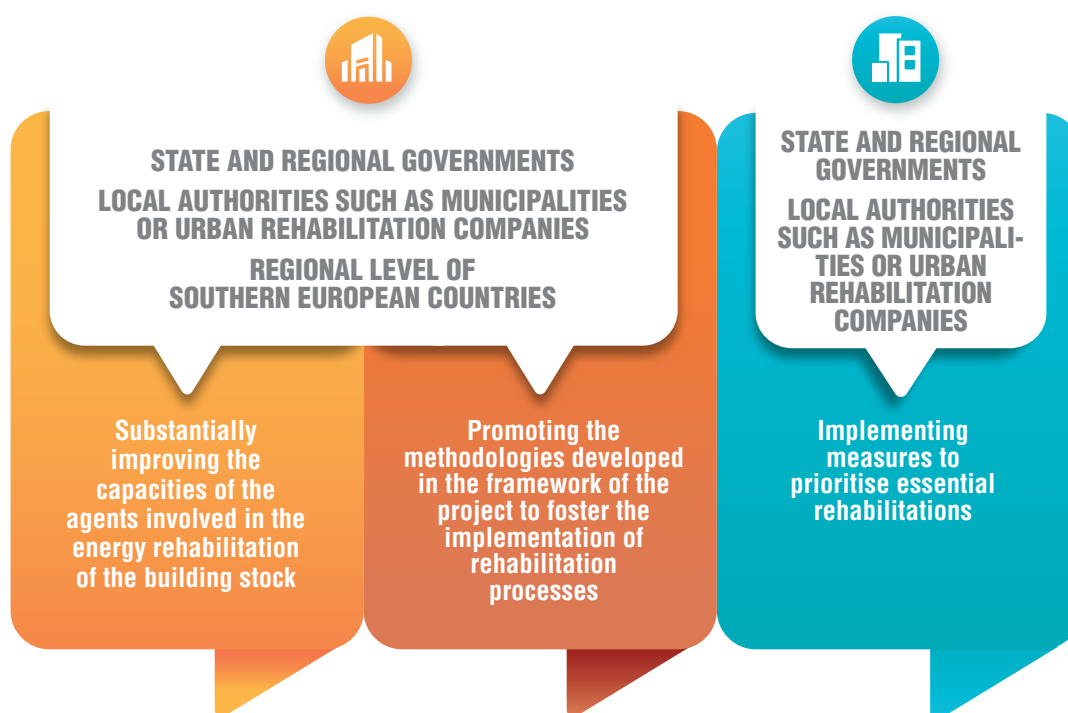


Figure 1 > Expected impacts of the AGREE project

In order to achieve this and other impacts, a series of proposals have been made through a co-creation process that form an implementation set in relation to the three key elements of the AGREE project (Governance, Communication and Management Protocols; Financing Formulas; and Demand Aggregation) available in the document **"Implementation Proposals"**<sup>1</sup> (*"Propuestas de Implementación"*) together with the good practices identified in the document **"Challenges and Opportunities for the promotion of Energy Efficiency Retrofitting"**<sup>2</sup> (*"Retos y Oportunidades para la promoción de la Rehabilitación Energética"*).

1: <https://agree-basquecountry.eu/download/7876/?tmstv=1701792296>

2: <https://agree-basquecountry.eu/download/7897/?tmstv=1701792292>





## 02

## AGREE PARTICIPANTS

The AGREE project is **coordinated by the Department of Housing of the Basque Government with the collaboration**, as project partners, of:

- ▶ **TECNALIA** Research Centre. Member of Basque Research and Technology Alliance
- ▶ **BIDEBI** Basauri Town Council's Public Urban Planning and Housing Company
- ▶ **ENSANCHE 21** Vitoria-Gasteiz City Council's Municipal Urban Planning Company
- ▶ **DONOSTIAKO ETXEGINTZA** San Sebastián City Council's Municipal Housing Company
- ▶ **IHOBE** Public Company for environmental management

In addition to these organisations, we cannot ignore the **target audience of the replication process** envisaged in the framework of this project, and in particular:

- ▶ Other **Urban Development Companies and City Councils**
- ▶ **Communities of owners** (building leaders, neighbourhood representatives and interlocutors)
- ▶ **Property administrators**
- ▶ **Professional Associations**

## 03

## KEYS TO AGREE PROCESS

### 3.1 The need for a good diagnosis: systematisation of the methodology

The keys to achieving a good diagnosis are set out in the "**Methodological guide for the diagnosis of built complexes for their integral rehabilitation**"<sup>3</sup> ("*Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral*") where **three key premises** have been worked on:

- ▶ **Delimitation of the universe to be studied:** homogeneous groups of buildings constructed between 1940 and 1970, multi-family, residential and with 3 floors or more.

<sup>3</sup>: <https://agree-basquecountry.eu/download/8072/?tmstv=1701792378>



- 2 ► **Prioritisation of areas of intervention:** these were analysed on the basis of a series of indicators that made it possible to prioritise them according to their vulnerability (need) and opportunity.
- 3 ► Detailed analysis focused on **data collection on building level** to determine what are the main needs and priorities.

This methodology is one of the key elements for the replication process that has been developed through the different activities of the AGREE Academy to encourage the promotion of the energy renovation of buildings in other municipalities in the Basque Country, Spain and/or Southern Europe, especially due to their similarities.

The **AGREE methodology** addresses indicators such as **accessibility, the state of conservation of buildings, the energy efficiency of the building and facilities' covering, the age of the resident population and their income level**. The resulting categories provide comparative information per municipality on the needs identified based on the condition of the buildings and the economic and demographic profile. In this way a combined index is calculated which can be visualised through a Geographical Information System (GIS).

In the second phase, a more detailed study and diagnosis of each of the selected residential groups is carried out in order to determine the main needs and priorities for intervention.

## 3.2 Implementation of the Action Plan

The **objectives of the Action Plan** are the following:

- 1 ► **Structuring the process.** This involves establishing a strategy that will structure the process and the participation of the different agents, establishing their role and participation in the process, especially that of the residents.
- 2 ► **Promoting aggregation.** This consists of encouraging the aggregation of buildings in the rehabilitation project and benefiting from economies of scale by promoting community organisation.
- 3 ► **Local adaptation.** Adaptation to different actors and to particular local characteristics.

The development of the Action Plan is detailed in the **"AGREE Replication Guide"**<sup>4</sup> (*"Guía de replicación AGREE"*), which offers a methodology to other municipalities and interested agents that details providing the steps to be followed to promote the energy rehabilitation of private residential building ensembles and defines the transfer of the lessons learned by BIDEBI, ENSANCHE 21 and DONOSTIAKO ETXEGINTZA during the development of the project.

4: <https://agree-basquecountry.eu/documentos/>



The methodology for the implementation of an Action Plan is represented by a timeline with 4 phases:

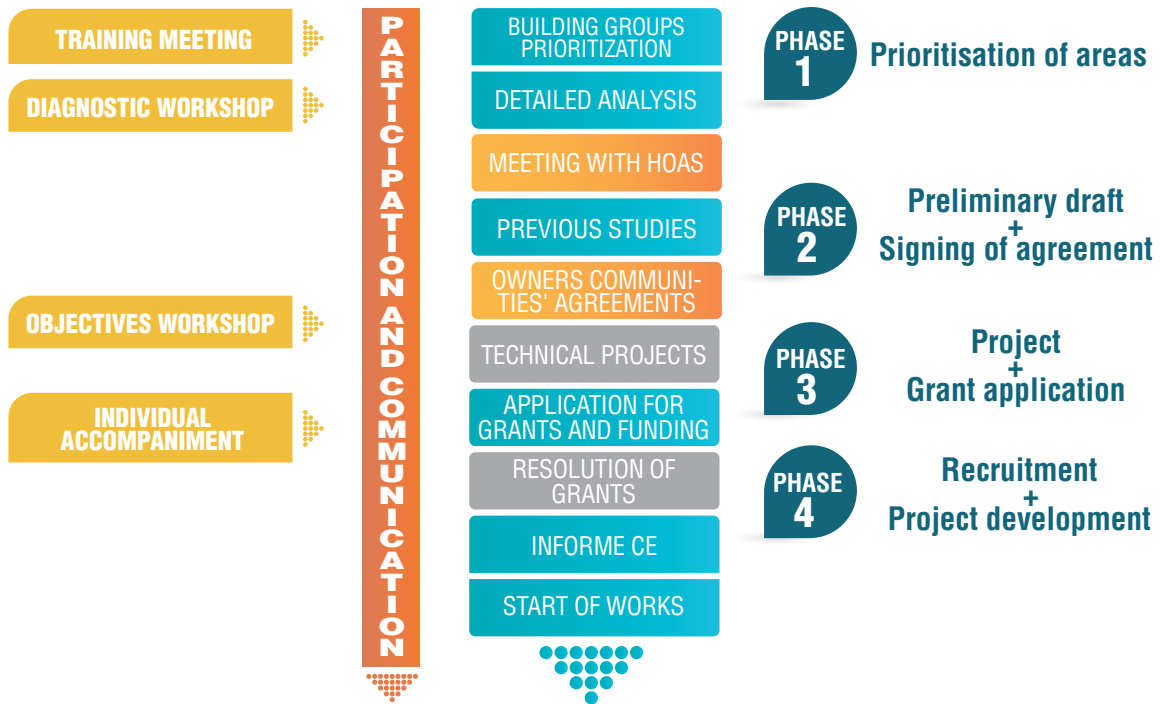


Figure 2 > Timeline for an Action Plan

In addition to taking these phases into account, the Action Plan foresees this work process with a set of lessons learned, a powerful added value for those agents who wish to take it as a reference and replicate it in their respective areas.

Such lessons learnt relate to:

- 1 **Multilevel management:** The AGREE project has been developed in areas where the capacity of the HOAs to manage the entire rehabilitation process is very limited; therefore, the figure of a public municipal entity, such as the urban rehabilitation companies, which accompanies, guides and empowers the Communities of Owners is essential. **The need for urban rehabilitation companies' leadership is clear.**
- 2 **Requirements of the technical team:** The municipal technical team is a key element of the Driving Group; their participation should cover all stages of the rehabilitation process, bringing, in addition to their experience and expertise, stability and trust.
- 3 **Participation:** It is important to encourage participation in decision-making from an early stage in order to identify and establish personalised contact with those who show the greatest interest, promoting them as driving agents in the process. It is essential to establish an agent participation strategy, as well as the governance structure and protocols of the participatory process.
- 4 **Financing:** AGREE has been able to identify some elements related to financing with a high potential for improvement. Grant payments that facilitate the community's liquidity from the start of the renovation project.

Access to credit is still difficult for many households in need of renovation, as in many cases they are middle or low-income families. The Basque Government's negotiation with financial institutions through the Basque Finance Institute and the aggregation of demand make the granting of bank loans more viable.

- 5 **Training:** AGREE Academy has promoted the implementation of the results generated in the framework of the AGREE project, seeking to improve the capacities of all the agents involved in the energy refurbishment of the building stock. Among the key actors, it is important to highlight property managers as they are a direct and therefore key interlocutor with families and households.

### 3.3 AGREE Academy a replication process

The main objective of the AGREE Academy is to maximise the impact of the project by enhancing its replication.

The AGREE Academy has grown throughout the project, bringing into play all the knowledge generated in the latter. The development cycle of the AGREE project is shown in the following image:

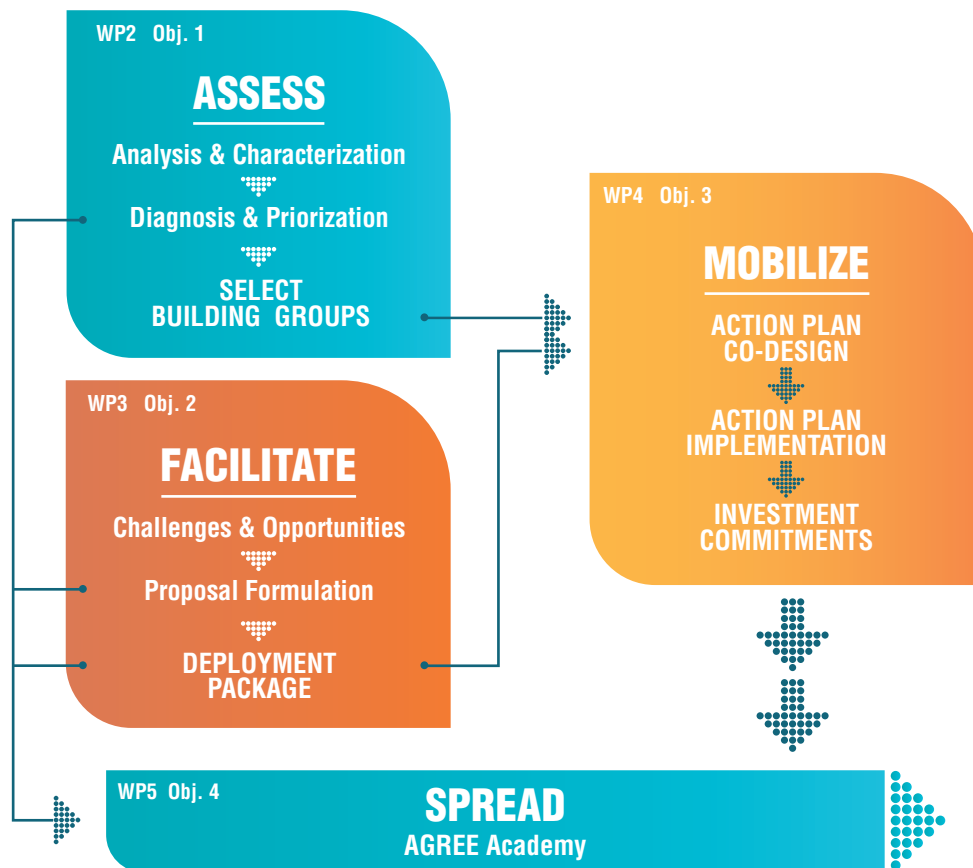


Figure 3 > Development Cycle



The activities of the AGREE Academy have taken the following forms with the participation of the project partners based on their backgrounds:

- ✓ Face-to-face workshops
- ✓ Webinars
- ✓ Reports derived from the AGREE project itself and its communicative adaptation for display on the project website

Of particular note were the **two face-to-face workshops held in 2023<sup>5</sup>** as part of the **European Sustainable Energy Week (EUSEW)**:

- ✓ **"Methodology to promote the replication of the diagnosis and prioritisation of residential rehabilitation interventions"** sought the exchange of knowledge between different actors in order to identify improvements in the AGREE methodology.
- ✓ **"How to implement an Energy Renewal Action Plan"**: sought to exchange experiences between the different urban rehabilitation companies.

## 04

# RESULTS

## 4.1 Impacts achieved



The AGREE project has generated a sustainable energy investment of  
**10,7 million €**



In the AGREE project, 602 dwellings have been energy rehabilitated at an average cost of around  
**17.908,91 € per dwelling**



The AGREE project has achieved savings of  
**5,920,973.23 kWh/year** in primary energy and a GHG reduction of  
**1,233.42 tCO2e/year**

## 4.2 Lessons learned

### »» Internal analysis of the Urban Rehabilitation Companies (SUR)

SURs have an impact on the slowness of the rehabilitation process as a whole. The necessary work of informing and convincing communities requires systematised processes in different phases. **Flexible but clearly defined management is crucial.**

5: Information on these activities is available in the AGREE Academy Report.



The management of communities of property owners and the process for the adoption of resolutions by a sufficient majority is a delicate and complex issue.

The **greatest difficulty lies in the economic sphere**:

- ▶ **Lack of real bank financing accessible** to families and delays in resolving cases.
- ▶ **Grants are received** after the works have been completed (sometimes several months later).
- ▶ Grants if the HOAs have previously provided themselves with a significant **financial fund to cover the initial cost** of the reform.
- ▶ The inability to undertake simultaneous action on accessibility and energy efficiency often postpones the latter to the collection of subsidies for the former.

## »» The Basque Government highlights

The experience accumulated in the AGREE project has shown that there is a lot of information available that needs to be managed intelligently in order to efficiently face the challenge of the ecological transition and the 2050 horizon.

**The amount of grant applications received has exceeded all expectations:** we are facing a wave of rehabilitation.

The key role of property administrators as a fundamental agent in the management of refurbishment is not working, at the moment, as expected. It is hoped that, with a more mature and prepared market, other agents from the private sector, such as the rehabilitation agents, can be incorporated.

## »» Aspects to be improved

**It is essential to provide households with easier access to financial credit.** Although there are agreements between the Basque Government and banks, these are not yet fully operational.

There is much room for improvement in **simplifying the application process.**

One clear point to improve that is already being implemented is to **advance payments to HOAs** so that they can meet the costs as they are incurred in the process.

## »» Further conclusions

The trust placed in the SURs by the Basque Government's Housing Department to act as a key agent for the **multilevel coordination** of grants and rehabilitation dossiers must be highlighted.

**Simplification of the regulatory framework** and its harmonisation across the institutions, together with full interoperability of access will clearly improve the process.

Achieving a systematic, clear and orderly **working method** of our own has been highlighted as a key element in promoting rehabilitation projects.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.

