



Lucas Carné,
emprendedor de la construcción sostenible, fue cofundador de Privalla

“Vamos a construir como con un Lego, pero a escala real”



Del tocho al byte

La construcción de vivienda es uno de los sectores que, como explica Carné, sigue estancado de burbuja en burbuja desde el franquismo. La mayoría de nuestras constructoras son minifundistas, subcontratistas, de empleo precario y locales. Así que hoy concebimos, proyectamos, construimos y mantenemos nuestras viviendas como hace medio siglo mientras la tecnología ha transformado todo lo demás. Por eso propone innovarlas, desde los nuevos materiales al big data, para convertir la vivienda, desde su concepción al mantenimiento, en sostenible, modular, interconectada, integrada e integral. Y para empezar dice tener ya dos contratos privados cerrados y otro con opción público-privada. Pues mucha suerte, Lucas.

En qué se diferencia usted de un constructor clásico?

Vemos. El promotor ve una oportunidad, el arquitecto la convierte en un proyecto, la ingeniería diseña las instalaciones y entonces se inicia la licitación. A ella concurren constructoras a la baja y suele ganar la más barata.

¿Qué es lo que usted quiere mejorar?

Mucho, hoy las constructoras son pequeñas porque subcontratan todos los oficios.

También hay grandes multinacionales y, entre las mayores, las españolas.

Las grandes se dedican sobre todo a infraestructuras públicas y concesiones, pero la vivienda suele construirla las pequeñas y son muy locales. Y ese esquema es mejorable.

¿Cómo?

Con una concepción holística de la edificación. En vez de ser una más de esas constructoras que solo subcontrata, pensamos en *llaves en mano* que integre todas las especialidades de forma que el edificio sea prediseñado, adaptable y tenga una cadena de suministros para llevarlo a cabo y escalarlo.

¿Está preparado el mercado para eso?

Lo está esperando. Lo que no quiere ni funciona es lo que hay ahora. Llegaremos a integrar todo el proceso: el solar, la normativa, el uso, las necesidades del cliente...

¿Por qué no se ha hecho antes?

Porque hoy tenemos la tecnología para integrar toda esa información y tener claro cómo será el diseño de este edificio, cómo se fabricará, cuánto costará, cuándo lo tendrás acabado, qué prestaciones tendrá: confort térmico, acústica, huella de carbono...

Eso es lo que hacía yo con mi Lego.

Estamos creando un Lego a escala real donde cada pieza es un componente y puedes hacer habitaciones, viviendas, plantas y edificios. Y además lo hacemos con madera.

¿Qué les diferencia del prefabricado?

El habitual hoy es para vivienda unifamiliar, casetas, cobertizos, proyectos muy marginales. Nosotros lo haremos evolucionar. Por eso estoy hablando con toda la industria que fabrica materiales, elementos y componentes para la construcción, cocinas, baños, pavimentos, iluminación, paneles eléctricos...

¿Les convence usted?

Estamos creando el edificio prediseñado que será todo parametrizable. Y todos cuantos participen tendrán visibilidad de mi previsión de demanda para saber cuánto les pedire, cuándo hay que tenerlo, cuándo me lo tienen que servir, en qué condiciones.

Es un Lego muy complejo.

Tendremos ya toda la información, incluido el precio. Con las piezas el arquitecto, además de diseñar, generará los planos y ficheros y dará al fabricante la información para hacer las instalaciones. Todo irá a otra planta donde se ensamblará y se enviará al solar.

¿Y los cimientos?

Ya estarán hechos mientras tanto. Y ahora piense en un gran mueble de Ikea.

Nunca sé montarlos.

Ellos sí sabrán y después están los acabados finales y de jardinería y la tecnología de sensores de calidad de aire, humedad, temperatura... Iremos almacenando estos datos para el mantenimiento de los edificios.

¿Cuánta inversión requiere todo eso?

Yo ya monté antes una *start-up*, Privalla, con otro socio, que fue bien y vendimos por 500 millones de euros a un competidor francés. Y ahora hemos montado esta constructora con otros cuatro socios más.

¿Cuánto invierten entre todos?

Hemos puesto dos millones para empezar. En diciembre levantamos una primera ronda de 8 millones de fondos especializados en inmobiliario y en tecnología para descarbonizar y hacer escalable a nivel de costes y calidad la construcción.

¿Tanto contamina la construcción?

Nos quejamos de lo que contamina la aviación, pero sólo supone el 2,5% de las emisiones de CO2. En cambio, construcción y vivienda suponen más de un 30%. Solo el cemento ya es el 8%.

¿Y si logran construir vivienda sostenible, pero inasequible?

Modular su construcción la abarataría.

¿Modular y digitalizarla no destruiría empleo en el sector de la construcción?

Hoy sufrimos escasez de mano de obra, porque la disponible no está cualificada y abandona el sector -hoy es muy duro- antes de aprender bien los oficios. Industrializar y modular la construcción sería lo racional. Hablamos del 13% del PIB mundial.

¿Por qué la vivienda de madera y vidrio nos parece poco sólida?

¿Por cultura?

En Francia a partir del 2022 el 50% de la vivienda de protección oficial tiene que ser de madera o material que no deje mayor huella de carbono. Y aquí vamos a ver regulaciones incluso más estrictas.

¿También de los precios?

La sostenibilidad o es bonita y barata o no es sostenible. Queremos reducir a la mitad el plazo de construcción, reducir a cero la huella de carbono, a la mitad costes de mantenimiento y consumo del edificio y predictibles.