

FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL

MEMÒRIA 2016

www.habitat3.cat
habitat3@habitat3.cat

0. Índex

0. Índex.....	2
1. Gènesi i objectius d'Hàbitat3	2
2. Memòria econòmica	5
3. Memòria d'activitat.....	5
3.1 L'obtenció d'habitatges.....	5
3.2 La gestió dels habitatges	6
3.2.1 Programa d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona	9
3.2.2 Programa d'habitatges buits del Prat de Llobregat	14
3.2.3 Programa d'habitatges per a entitats socials.....	14
4. Actes públics, Jornades i Seminaris.....	17
5. Equip professional.....	18
6. Estratègies de complicitat i col·laboració.....	19
6.1 Presència en òrgans de participació.....	19
6.2 Col·laboradors	20
6.3 Proveïdors	20
7. Patronat.....	21

1. Gènesi i objectius d'Hàbitat3

La Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social (Hàbitat3) va ser constituïda el mes de desembre del 2014 per un conjunt de federacions de la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya i per la mateixa Taula amb l'objectiu de donar una resposta

col·lectiva i conjunta com a Tercer Sector Social al greu problema de dificultat d'accés a l'habitatge que afecta la nostra societat¹.

El Grup de Treball d'Habitatge de la Taula del Tercer Sector havia dut a terme, durant l'any 2014, un procés de reflexió sobre aquesta problemàtica que va conduir a la constatació de la necessitat de reforçar a Catalunya l'activitat relacionada amb el lloguer social, mitjançant organitzacions no lucratives que col·laborin amb les administracions públiques per suplir les limitacions dels parcs públics de lloguer i les mancances d'oferta assequible dels parcs privats.

Hàbitat3 va néixer, doncs, amb la finalitat d'augmentar la massa crítica de les iniciatives del Tercer Sector ja existents en l'àmbit de l'habitatge social i de l'habitatge d'inclusió, i aconseguir, així, ser més potents i eficaços, juntament amb l'administració pública, en la provisió i gestió d'un parc d'habitatges socials capaç d'assolir les dimensions i les característiques que una part important de la població requereix.

Amb aquest objectiu, Hàbitat3 es va constituir com una gestora social d'habitatge -en la línia de les organitzacions del mateix signe dels països del nostre entorn²-, molt especialitzada en la gestió immobiliària social que té com a voluntat donar resposta d'allotjament adequada a les persones i famílies més vulnerables que atenen les entitats socials de Catalunya, o bé que són conegudes i detectades per les administracions públiques.

Les limitacions tradicionals dels nostres parcs públics d'habitatge de lloguer fan aconsellable avançar cap a un model de gestió d'habitatges socials que ofereixi suport al màxim nombre d'entitats socials, i també a les mateixes administracions públiques, per tal que puguin millorar o dur a terme els seus objectius d'inclusió social, o d'una atenció social més adequada, i contribuir així des del Tercer Sector a resoldre aquesta greu mancança d'habitatges de lloguer assequible que té avui Catalunya.

Una resposta en forma d'un projecte inclusiu, que suma la força de les entitats del Tercer Sector Social compromeses amb aquest objectiu, i que pretén ser una eina a disposició dels seus projectes d'inclusió social que requereixen d'habitatge per poder portar-se a terme. D'acord amb tot això, la funció principal d'Hàbitat3, és captar habitatges al preu més baix possible o sense cap cost, i posteriorment dur-ne la gestió immobiliària i

¹ El Patronat d'Hàbitat3 estava constituït per "Fòrum d'Iniciatives en Assistència i Gestió en Salut Mental a Catalunya", "Federació Catalana d'Entitats de Paràlisi Cerebral i Etiologies Similars", "Federació Salut Mental Catalunya", "Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent", "Associació Catalana de Llars de Salut Mental", "Coordinadora de Comunitats Terapèutiques, Pisos de Reinserció i Centres de Dia per a Drogodependents de Catalunya", "Taula d'Entitats del Tercer Social de Catalunya", i una persona física experta.

² 100% dels habitatges de lloguer social gestionats per associacions i fundacions als Països Baixos i Dinamarca; 54%, per les Housing Associations, al Regne Unit; 50%, per Bailleurs Sociaux i societats sense ànim de lucre (HLM), a França; 40%, per cooperatives, a Àustria, segons "*Logement Social Européen. Les rouages d'un secteur*". CECODHAS Housing Europe, 2012.

administrativa a petició d'entitats socials o d'administracions públiques, o bé cedir-los a entitats perquè elles directament els gestionin.

Hàbitat3 vol oferir una llar digna, pel termini que els calgui a les persones usuàries per desenvolupar el seu projecte d'inclusió o atenció social. Una llar on les famílies, i/o persones, puguin seguir processos de vida amb qualitat. Aquests habitatges han de ser un mitjà per sortir de l'exclusió residencial i de l'exclusió social, no només pel fet de disposar d'una llar on viure, sinó perquè les persones usuàries n'esdevinguin usuàries de ple dret, assumint els drets i deures que això comporta.

La dimensió social de l'habitatge constitueix el valor diferencial d'Hàbitat3. En efecte, en l'habitatge hi conflueix tant la dimensió econòmica com la funció social. I és des d'aquesta funció social que es justifica l'acompanyament social que puguin rebre els usuaris dels habitatges per aconseguir una millora efectiva en la seva qualitat de vida.

Hàbitat3 és, doncs, un projecte que fuig de solucions estandarditzades, i que aposta per un sistema de treball conjunt de les entitats socials i les administracions públiques fonamentat en el desplegament d'un pla social personalitzat, segons les necessitats de les persones usuàries, proper i que actuï amb respecte per les persones i tingui en consideració la seva dignitat humana i reforci la seva autonomia personal.

Cal entendre l'àmbit no lucratiu en el que es situa Hàbitat3, la no rendibilitat econòmica de les actuacions que se li encarreguen o que es planteja, i el vessant d'acompanyament social que porta incorporat. Són aquests tres elements diferencials els que dibuixen l'especificitat d'un projecte com el d'Hàbitat3, que, no és altra cosa que un instrument de gestió de l'habitatge social per fer més efectiu a casa nostra el dret a l'habitatge.

2. Memòria econòmica

<i>Balanç econòmic (*)</i>	2016	2015
Total Ingressos	2.730.991,55 €	982.763,13 €
Ingressos explotació	684.999,07 €	262.060,57 €
Subvencions afectes a l'activitat	1.633.804,97 €	606.900,41 €
Donacions	13.279,11 €	2.150,00 €
Lloguers	397.456,95 €	108.732,59 €
Ingressos financers	1.451,45 €	2.919,56 €
Total Despeses	- 2.849.208,00 €	- 1.020.053,04 €
Personal	- 482.152,16 €	- 183.105,43 €
Cànon propietaris	- 1.341.047,26 €	- 293.473,77 €
Reparacions i conservació dels habitatges	- 655.919,71 €	- 320.661,80 €
Serveis professionals independents	- 92.375,02 €	- 78.999,14 €
Transports, material i publicitat	- 17.431,73 €	- 14.618,37 €
Pòlisses assegurances	- 46.139,45 €	- 22.164,43 €
Subministraments habitatges	- 181.985,57 €	- 50.941,38 €
Tributs	- 16.524,15 €	- 51.465,12 €
Amortitzacions de l'immobilitzat	- 8.731,91 €	- 3.184,28 €
Despeses financeres	- 6.901,04 €	- 1.439,32 €
Resultat abans d'impostos	- 118.216,45 €	- 37.289,91 €
Impost sobre Beneficis	- €	- €
Resultat després d'impostos	- 118.216,45 €	- 37.289,91 €

(*) Els comptes de la Fundació Hàbitat3 han estat auditats per la firma Auren Auditores SP, S.L.P.

3. Memòria d'activitat

3.1 L'obtenció d'habitatges

L'objectiu fundacional més específic d'Hàbitat3 és la cerca i obtenció d'habitatges a preus assequibles per poder oferir-los en lloguer, o altres modalitats de cessió, a persones en situacions de greu dificultat d'accés a l'habitatge, ateses o bé per entitats socials de la Taula del Tercer Sector, o bé per serveis socials municipals.

La cerca d'habitatges per part d'Hàbitat3 pot revestir totes les fórmules jurídiques que van des de la cessió d'ús, fins a la nova promoció, passant, pel lloguer, el lloguer amb opció de compra, l'adquisició o la obtenció per donació gratuïta.

Lògicament, des del moment que Hàbitat3 va iniciar la seva singladura, l'objectiu prioritari ha estat la posada en lloguer social dels habitatges que estan desocupats, bé sigui en mans de propietaris particulars, bé en mans d'administracions públiques, i, molt especialment, en mans d'entitats financeres. I és a aquesta finalitat que s'han adreçat les gestions amb propietaris que ha dut a terme Hàbitat3 durant l'any 2016.

Els habitatges obtinguts de propietaris particulars han estat 263, el 48% dels quals durant l'exercici 2016. Pel que fa a administracions públiques, durant l'exercici 2016, el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, va signar un acord amb la Taula del Tercer Sector, en virtut del qual es compromet a cedir a les entitats socials del Tercer Sector 250 habitatges per intentar pal·liar el dèficit posat de manifest en l'Informe elaborat per Hàbitat3 i la Taula sobre necessitats d'habitatges de les entitats socials³. Hàbitat3 exerceix una funció mediatora entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats socials demandants d'habitatge per a l'assignació dels que elles consideren convenients; i també fa una funció de gestora i administradora dels habitatges per a les entitats socials que li ho demanen.

Però també, Hàbitat3 ha iniciat durant l'exercici 2016 una via d'obtenció d'habitatges de més llarga durada com és l'adquisició, bé sigui exercint el dret de tempteig i retracte que la Generalitat de Catalunya va instaurar l'any 2015⁴ per a les vendes d'habitatges d'entitats financeres de pisos procedents d'execucions hipotecàries, bé sigui mitjançant la compra directa a aquestes entitats. Resultat d'aquesta estratègia, durant l'any 2016, Hàbitat3 ha adquirit 8 habitatges en diversos municipis de Catalunya: Reus, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona i l'Hospitalet de Llobregat.

3.2 La gestió dels habitatges

Els habitatges que gestiona Hàbitat3 es destinen a atendre, com hem dit, les sol·licituds d'atenció a persones o famílies que li formulin:

- Les entitats socials que, per desenvolupar el seu projecte, requereixen d'un habitatge en condicions dignes i a un preu social, per a les persones i/o famílies a qui estan donant suport i acompanyament social.
- Les administracions públiques, per donar resposta als ciutadans que es troben, principalment, en situació d'emergència i que requereixen d'un habitatge digne. Són aquells que no poden accedir a un habitatge protegit, per no reunir les condicions exigides, i que es troben en situació de pobresa severa i/o extrema. I també, persones o famílies que requereixen d'un acompanyament social transversal o especialitzat (p.e, discapacitats mentals o físics).

³ Dossier nº 44 de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, "La contribució del Tercer Sector al lloguer social", Barcelona, 26 de gener de 2016. Cervera, C, Sutrias, F, Trilla, C.

⁴ Decret-Ilei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per protegir les famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

Són compromisos d'Hàbitat3 els que es detallen a continuació:

- Aconseguir habitatges per oferir, a un preu social, a les entitats socials i administracions públiques.
- Gestionar el parc d'habitatges aconseguit. Per fer això disposa d'un equip humà bàsic per administrar i supervisar l'ús dels habitatges i certificar si el desenvolupament que fan les entitats social i les administracions públiques dels projectes socials és el pactat prèviament.
- Gestionar les adjudicacions dels habitatges en base a les sol·licituds presentades per les entitats socials i administracions públiques, a partir de criteris explicats i validats.
- Gestionar els manteniment ordinari dels habitatges
- Realitzar la gestió econòmica i administrativa
- Buscar vies de finançament complementàries per a fer viable econòmicament el projecte i atendre eventuals dificultats d'algunes de les entitats socials per cobrir els impagaments dels seus usuaris.

Durant el seu segon any d'existència, Hàbitat3 ha mantingut la seva tasca d'explicació i difusió dels seus objectius a totes les entitats socials i administracions públiques que li ho han demanat (Àrea Metropolitana de Barcelona, Diputació de Barcelona, Consell Comarcal del Baix Camp, Consorci Metropolità de l'Habitatge, ajuntaments de Arenys de Munt, Blanes, la Bisbal de l'Empordà, Cardedeu, Figueres, Gavà, Granollers, l'Hospitalet de Llobregat, Manresa, Mataró, Palafrugell, Reus, Rubí, Sabadell, Salt, Santa Perpetua de Mogoda, Sant Feliu de Llobregat, Sant Pere de Ribes, Sitges, Terrassa, Vic, Viladecans, entre d'altres).

I, pel que fa a la gestió d'habitatges ha treballat en **dos tipus de programes**:

1. Amb administracions públiques:

- **Ajuntament de Barcelona**, conveni signat el 2015, per a la mobilització de 250 pisos buits per destinar-los a famílies provinents de la Mesa d'Emergències de la ciutat.
- **Ajuntament del Prat de Llobregat**, conveni signat el 2015, per a la mobilització de 20 pisos buits per destinar-los a famílies derivades dels serveis socials de la ciutat.
- **Ajuntament de Sant Cugat del Vallès**, gestió d'un programa de mobilització d'habitatges buits per a destinar-los a lloguer social i adreçat a persones en risc d'exclusió residencial, amb l'objectiu d'aconseguir 16.
- **Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet**, conveni signat en el 2016, amb l'objectiu d'aconseguir 15 habitatges per a destinar-los a lloguer social.
- **Ajuntament de Vilafranca del Penedès**, conveni signat en el 2016, amb l'objectiu, entre d'altres, de cercar habitatges buits per destinar-los a lloguer social de persones derivades pels serveis socials de l'Ajuntament.
- **Ajuntament d'Esplugues de Llobregat**, gestió d'un programa de mobilització d'habitatges buits per a destinar-los a lloguer social i adreçat a persones en risc d'exclusió residencial, amb l'objectiu d'aconseguir 6 habitatges.

- **Agència de l'Habitatge de Catalunya**, acord per a la regularització de la tinença de determinats habitatges.
2. **Amb entitats socials:**
- **Cessions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.** El principal resultat de la qual és la gestió d'un edifici de 32 habitatges a la ciutat de Barcelona destinat a l'ús de persones ateses per entitats socials que actuen a la ciutat. Però també l'inici del projecte de cessió de 250 habitatges al Tercer Sector Social. I també, la cessió de la residència de la Casa Bloc per a la seva remodelació per destinar-la allotjaments de lloguer social.
 - **Cessions de proveïdors privats i adquisicions d'Hàbitat3**

Programa	Habitatges	Unitats de Convivència	Persones
ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES			
Barcelona	250	221	806
El Prat de Llobregat	20	19	64
Sant Cugat del Vallès	0	0	0
Santa Coloma de Gramenet	4	0	0
Vilafranca del Penedès	0	0	0
Esplugues de Llobregat	0	0	0
AHC Regularització Tinença	4	1	4
Total Administracions Públiques	278	241	874
ENTITATS SOCIALS			
Sant Eloi	32	32	44
Llar Casa Bloc	0	0	0
Cessions Programa Suport Entitats H3	5	5	11
Cessions AHC per entitats socials	5	3	13
Total Entitats Socials	42	40	68
TOTAL	320	281	942

Fruit d'aquests programes, **Hàbitat3 ha acabat l'exercici 2016 amb 320 habitatges, cosa que suposa un creixement del 85%, respecte de l'any 2015. En aquest habitatges hi resideixen 281 unitats familiars, amb 942 persones, un 82% més que l'any 2015.** El fet que en alguns habitatges encara no hi resideix ningú és degut a que, o bé estan en obres de rehabilitació, o bé estan pendents de rebre la família assignada. Per contra, en algun habitatge hi resideix més d'una unitat familiar, perquè es tracta d'habitatges de projectes compartits.

3.2.1 Programa d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona

El **Programa d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona** va ser acordat mitjançant conveni el mes de novembre de 2014 i tenia com a objectiu l'obtenció de 200 habitatges del mercat privat per atendre necessitats de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge, especialment les provinents de la Mesa d'Emergències de la ciutat. A finals del 2015, l'Ajuntament va aprovar una ampliació i pròrroga del programa per arribar a les 235 unitats i va obrir la porta a l'entrada en el Programa d'habitatges en diverses situacions de problemàtica social en les quals sigui necessària una mediació entre propietaris i usuaris, mitjançant l'assumpció del rol de cessionari per part d'Hàbitat3.

El compliment a final d'any ha estat del 106%, amb 250 pisos cedits, distribuïts en la totalitat de districtes de la ciutat. En un 25% d'aquests habitatges s'hi han hagut de fer obres de rehabilitació i en un altre 57,6%, s'hi han realitzat obres de condicionament i posada a punt.

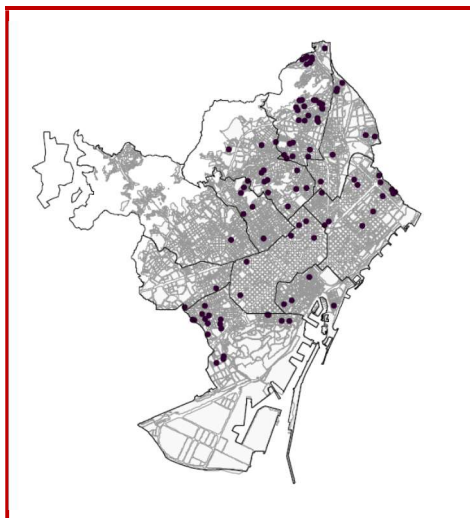
Els contractes amb els propietaris dels habitatges són de cessió d'ús a favor d'Hàbitat3, i es beneficien dels mateixos avantatges fiscals que els contractes de lloguer. El Programa contempla la possibilitat de realitzar obres de rehabilitació en els habitatges. Un 20% de la inversió que es realitza és subvencionada a fons perdut per l'Ajuntament, i el restant 80% se li descompta al propietari de les rendes del cànon que ha de cobrar, fins a l'amortització total dels imports invertits.

Hàbitat3 i l'Ajuntament de Barcelona es comprometen, a més d'assegurar als propietaris el cobrament dels canons pactats, a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i dels certificats energètics, i a retornar l'habitatge completament reparat i pintat al venciment del contracte. També, Hàbitat3 gestiona l'obtenció de les altes dels diversos subministraments (aigua, llum i gas) i contracta aquests subministraments a nom seu.

Un cop contractat el pis amb el propietari, Hàbitat3 signa contractes de lloguer amb les persones o famílies que li designa l'Ajuntament de Barcelona i realitza el seguiment social d'aquestes persones, amb control del bon ús dels habitatges i de la convivència amb les comunitats de veïns. El diferencial de rendes entre el cànon que es paga al propietari i el lloguer que paguen els usuaris és cobert per l'Ajuntament de Barcelona.

Es tracta d'un Programa de cessió, molt potent, amb el qual l'Ajuntament, amb una aportació pressupostària per al període 2016-2019, de 6,9 milions d'euros, fa una aposta decidida per afrontar tres problemàtiques greus de la ciutat: posada en ús d'habitatges buits, rehabilitació d'habitatges de propietaris que tenen dificultats per fer-ho, i allotjament digne per a unitats familiars amb greus mancances d'habitatge.

A. Ubicació dels habitatges cedits per propietaris particulars a la ciutat de Barcelona



Taula 1: Distribució per districtes dels habitatges amb contracte d'arrendament vigent a final d'any. Evolució 2016/2015

Districtes	2016		2015		2016/2015
	Nombre d'habitatges	pes sobre el total	Nombre d'habitatges	pes sobre el total	variació de pes dels districtes
Sarrià-Sant Gervasi	1	0,5%	1	0,9%	-49,8
Les Corts	4	1,8%	2	1,8%	0,5
Ciutat Vella	9	4,1%	4	3,6%	13,0
Gràcia	14	6,3%	5	4,5%	40,6
Eixample	15	6,8%	7	6,3%	7,6
Horta-Guinardó	23	10,4%	13	11,7%	-11,1
Sant Andreu	30	13,6%	8	7,2%	88,3
Sant Martí	32	14,5%	16	14,4%	0,5
Sants-Montjuïc	33	14,9%	20	18,0%	-17,1
Nou Barris	60	27,1%	35	31,5%	-13,9
Total	221	100,0%	111	100,0%	99,1

Hàbitat3 tenia a final del 2016, 221 habitatges amb famílies en els 10 districtes de la ciutat de Barcelona, amb una distribució força desigual segons el districte. Es manté el de Nou Barris com el de major percentatge, amb un 27,1%, tot i que ha perdut pes respecte del 2015 quan havia sigut d'un 31,5%; el segueix Sants-Montjuïc, amb un 14,9%, que també ha perdut pes respecte del 18% que representava el 2015; Sant Martí amb un 14,5% és el següent, i Sant Andreu (13,6%) i Gràcia (6,3%) són els que han pujat més significativament la seva presència, des del 7,2% i el 4,5% de l'any anterior, respectivament.

B. Característiques de les famílies ateses en els habitatges del programa de pisos buits de l'Ajuntament de Barcelona

Durant l'any 2016, Hàbitat3, dins del Programa d'habitatges buits de l'Ajuntament de Barcelona, ha atès 231 famílies derivades pel propi Ajuntament, a través de la Mesa d'Emergències. D'aquestes famílies, 221 (el 96%), tenia vigent el contracte d'arrendament social amb Hàbitat3 a la finalització de l'any. Això suposa un increment del 99%, respecte de les 111 famílies que tenien contracte a finals del 2015.

Taula 2: Distribució de les persones ateses, per sexe

	2016		2015		2016/2015
	Nombre	Percentatge	Nombre	Percentatge	Variació
Homes	172	21,3%	99	21,7%	-1,5
Dones	254	31,5%	140	30,6%	2,9
Nens	208	25,8%	118	25,8%	-0,1
Nenes	172	21,3%	100	21,9%	-2,5
Total	806	100,0%	457	100,0%	

El 31,5% de les persones allotjades en els habitatges són dones, el 21,3%, homes i el 47% infants. És aquesta una distribució molt semblant a la de l'any anterior i segueix posant l'accent sobre la important presència de menors en les famílies ateses, si la comparem amb el 15,9% que suposen de mitjana els menors de 14 anys a Catalunya.

Taula 3: Distribució de les llars ateses, per tipus de llar

	2016		2015		2016/2015
	Nombre	Percentatge	Nombre	Percentatge	Variació
Nuclear	138	62,4%	67	60,4%	3,5
Monoparental	83	37,6%	44	39,6%	-5,3
Total	221	100,0%	111	100,0%	

El 62,4% de les llars ateses són nuclears, i el 37,6%, monoparentals. Tot i que aquesta tipologia de llar ha baixat una mica (-5,3%) respecte del 2015, segueix contrastant amb les dades mitjanes de Catalunya, que ens dona IDESCAT, que són d'una proporció sobre el total de llars, del 10,5% de monoparentals.

Taula 4: Distribució de les llars ateses segons nombre de persones a la llar

Nombre de membres de la llar	2016		2015		2016/2015
	Nombre de llars	Percentatge	Nombre de llars	Percentatge	Variació
1	9	4,1%	2	1,8%	126,0
2	42	19,0%	12	10,8%	75,8
3	59	26,7%	30	27,0%	-1,2
4	48	21,7%	32	28,8%	-24,7
5	42	19,0%	23	20,7%	-8,3
6	18	8,1%	10	9,0%	-9,6
7	3	1,4%	1	0,9%	50,7
8		0,0%	1	0,9%	-100,0
Total	221	100,0%	111	100,0%	
Mitjana de membres de la llar	3,65		4,12		-11,4

La dimensió mitjana de les llars del programa és de 3,65 persones i ha baixat sensiblement respecte de les llars de l'any anterior, que era de 4,12. En ambdós casos, però, la proporció contrasta molt amb la dimensió mitjana de les llars catalanes que és de 2,5 persones, segons IDESCAT. Les modalitats amb més representació són les de les llars de 3 i 4 membres que, elles soles, representen el 48,4% del total. En el conjunt de llars catalanes, les de 3 i 4 membres suposen el 38%.

Taula 5: Distribució de les llars ateses segons els ingressos de la llar

Trams d'ingressos	2016		2015		2016/2015
	Nombre	Percentatge	Nombre	Percentatge	Variació
Menys de 400€	69	31,2%	7	6,3%	395,1
Entre 401 i 600€	53	24,0%	35	31,5%	-23,9
Entre 601 i 800€	35	15,8%	33	29,7%	-46,7
Entre 801 i 1.000€	28	12,7%	13	11,7%	8,2
Més de 1.001€	36	16,3%	23	20,7%	-21,4
Total	221	100,0%	111	100,0%	

La distribució de les llars per ingressos dona el major pes a les situades entre 400 euros i 800 euros mensuals: un 71%. I crida l'atenció el fort augment enregistrat per les llars que compten amb menys de 400 euros per passar el mes, del 6,3% del 2015, al 31,2% d'enguany.

Taula 6: Comparació dels ingressos de les llars ateses amb els llindars de risc de pobresa de Catalunya

	2016	2016	
	Mitjana d'ingressos anuals	Llindars de pobresa de Catalunya	Llindars de pobresa severa de Catalunya
Llar mitjana	8.493,49 €	21.114,20 €	14.076,13 €

(1) Llindars de risc de pobresa d'IDESCAT per 2 adults i 2 infants que representa la llar mitjana del programa

(2) Estimació pròpia a partir d'IDESCAT.

La mitjana d'ingressos de les llars ateses és de 707,80 euros mensuals o, el que és el mateix, de 8.493,49 euros anuals.

Si es té en compte que el llindar de risc de pobresa aplicable a la família mitjana del programa -dos adults i dos infants- és de 21.114,20 euros anuals, podem afirmar que totes les llars ateses en el Programa es troben per sota del llindar de risc de pobresa de Catalunya.

Però, fins i tot, es podria afirmar que totes les llars ateses es troben per sota dels llindars de pobresa severa de Catalunya, que els hi corresponen per la seva composició familiar, tal com en ho demostra la taula 6.

Taula 7: Despeses mensuals mitjanes de les llars ateses

Conceptes de despesa	2016		2015		2016/2015
	euros	% sobre ingressos	euros	% sobre ingressos	Variació
Renda mensual	119,0	16,8%	159,4	22,2%	-24,4
Subministraments	86,3	12,2%	98,0	13,7%	-10,8
<i>Aigua</i>	17,1	2,4%	16,6	2,3%	4,4
<i>Llum</i>	45,9	6,5%	57,8	8,1%	-19,5
<i>Gas</i>	23,3	3,3%	23,6	3,3%	-0,3
Total	205,3	29,0%	257,4	35,9%	-20,3
Ingressos mensuals mitjans	707,8	100,0%	717,0	100,0%	-1,3

Les despeses mensuals mitjanes de les llars ateses en el programa són de 119 euros, pel que fa al lloguer mensual, i 86,3 euros pel que fa al consum de subministraments. La suma dels dos conceptes, es situa en els 205,3 euros, que suposa un pes mitjà del 29% sobre els ingressos mitjans vistos en la Taula anterior. S'observa en la taula un descens d'aquestes despeses del 20,3% respecte de l'any anterior i això s'ha degut, fonamentalment al descens que han enregistrat els lloguers que paguen les llars (-24,4%) gràcies a l'esforç fet per l'Ajuntament de Barcelona d'adaptar aquests costos als ingressos reals de les llars ateses.

Taula 8: Evolució d'impagaments de rendes i subministraments i gestió social de les recuperacions

	Rebutgs generats durant l'any	Impagaments mensuals durant l'any	% impagaments	Deute a 30/7/ any següent	Recuperacions
Acumulat 2015	508	142	28%	12	98%
Acumulat 2016	2.712	1.249	46%	267	90%

Les dificultats de pagament de les llars ateses es demostren en els impagaments del mes corrent que oscil·len al voltant d'una mitjana del 46%, al llarg de l'any.

La gestió de seguiment i acompanyament que porten a terme els educadors d'Hàbitat3 permet, però, reconduir aquestes situacions d'impagament. Com s'observa en la mateixa taula, a finals de juliol de 2017 s'hauria recuperat un 90% dels impagaments dels diversos mesos del 2016, amb una seqüència decreixent a mesura que s'aproximen els mesos de deute. Es podria dir que ja només hi ha deutes dels mesos de setembre endavant, i que no hi ha cap deute dels sis primers mesos efectius de l'any.

C. Activitat de rehabilitació

Les tasques de rehabilitació dels habitatges cedits per propietaris de la ciutat de Barcelona, es realitzen mitjançant empreses d'inserció laboral, a partir de projectes elaborats per l'equip tècnic de la Fundació Hàbitat3 i la col·laboració de tècnics externs.

Durant l'any 2016, s'ha intervingut en 83 habitatges, en 49 dels quals, s'hi han realitzat obres d'adequació i en 34, obres de rehabilitació, cosa que suposa un creixement del 45% respecte de l'any 2015.

3.2.2 Programa d'habitatges buits del Prat de Llobregat

El **Programa d'habitatges buits del Prat de Llobregat** va ser acordat el mes de juny del 2015, amb l'objectiu d'obtenir 20 habitatges de particulars o d'entitats financeres, per donar allotjament a famílies o persones que el mateix Ajuntament determina en funció del tipus de necessitats.

Durant l'any 2016, Hàbitat3 ha obtingut 17 habitatges que sumats als que es van obtenir el 2015 donen els 20 de l'objectiu del conveni. En un dels habitatges s'hi ha iniciat una primera experiència d'habitatge compartit amb dues famílies monoparentals.

3.2.3 Programa d'habitatges per a entitats socials

a) Habitatges cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ja havia començat a cedir habitatges a entitats del Tercer Sector, de forma no sistemàtica. L'any 2015, arran de l'entrada en funcionament de la Fundació Hàbitat3 es va produir la cessió d'un bloc de 32 habitatges a Barcelona al carrer de Sant Eloi del barri de la Marina de Port.

I, l'any 2016, en virtut de l'acord signat entre la Secretaria d'Habitatge i la Taula del Tercer Sector, de 28 d'octubre, s'ha començat el procés de cessió d'altres habitatges per donar compliment al compromís d'arribar a una xifra de 250 habitatges addicionals als que les entitats ja disposen.

El Programa "Sant Eloi" va respondre a un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i Hàbitat3, signat el mes de juliol del 2015, en virtut del qual, com s'ha dit, l'Agència cedia a Hàbitat3 l'edifici de 32 habitatges del carrer de Sant Eloi de Barcelona, amb l'objectiu que fos destinat a l'ús de persones ateses per entitats socials. Aquest conveni va suposar l'establiment d'un mecanisme de col·laboració i suport mutu públic-privat per a destinar habitatges públics al desenvolupament de programes socials d'habitatge, relacionats amb la inclusió de persones amb especials necessitats d'atenció. En concret, el conveni determinava que els usuaris provinguessin dels àmbits de la Salut Mental i de l'Exclusió Social/Sense Llar, atesos per Entitats Socials dels Tercer Sector Social.

El mes de setembre del 2015 van entrar en els habitatges les 32 unitats familiars acompanyades de les entitats socials de la Taula del Tercer Sector que en fan la tutela i que van ser determinades en un procés de selecció transparent pel Patronat d'Hàbitat3:

"Fundació Mambré" ("Arrels Fundació", "Assís Centre d'Acollida", "Companyia de les Filles de la Caritat", "Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu")	amb 9 habitatges
"Fundació JOIA" i "Sant Pere Claver"	amb 8 habitatges
"ABD", Associació Benestar i Desenvolupament, amb 7, "AREP" Associació per a la Rehabilitació de les Persones amb Malaltia Mental	amb 5 habitatges
"Fundació Salut i Comunitat",	amb 2 habitatges
"PAS" Prevenció, Assistència i Seguiment	amb 1 habitatge

Hàbitat3 fa una funció intermediària entre la Generalitat i les Entitats Socials beneficiàries, amb l'objectiu de dotar tot el projecte d'una coherència en els continguts i en els objectius a assolir.

El conveni de cessió contemplava un seguit de compromisos que Hàbitat3 i les Entitats Socials que fan l'acompanyament de les persones usuàries havien de complir, com eren:

- ✓ Que els habitatges formessin part d'una xarxa de serveis i equipaments per a processos d'inclusió, amb tots els requeriments que exigeixen les normes de serveis socials de referència en el sector.
- ✓ Que es garantís un servei de suport socioeducatiu, orientat, a:
 - Consolidar les actituds, habilitats i coneixements necessaris per viure de manera autònoma.

- En el cas de famílies, incidir prioritàriament, sempre que calgui, en les relacions pare, mare/fills per tal que puguin construir una dinàmica familiar satisfactòria.
 - Garantir una relació i convivència positiva entre les persones i/o famílies allotjades i la xarxa veïnal i de l'entorn social.
- ✓ Que es fes el seguiment necessari per tal de garantir el bon ús dels habitatges per part dels ocupants.

Per dur a terme el Programa amb la màxima eficàcia es va crear un Consell de Governança de l'edifici, compost per les entitats que en són usuàries, la mateixa Hàbitat3, i algunes entitats veïnals. Durant el 2016 el Consell de Governança es va reunir 4 cops. L'objectiu del treball del 2016 va ser l'elaboració conjunta d'una normativa de convivència per als residents de Sant Eloi. Aquesta va ser aprovada pel Consell a principis de 2017 i actualment es troba en vigor.

Durant l'any 2016, al projecte de Sant Eloi hi ha viscut de manera estable 44 persones, de les quals, 18 han estat dones, 21 homes i 4 menors d'edat.

Pel que fa a les noves cessions d'habitatges de l'Agència durant l'any 2016, el nombre ha estat de 5, dels que n'han estat beneficiàries les entitats socials Associació In Via, Associació per la Salut Mental Baix Llobregat Nord, Associació AREP, Aixec Societat Cooperativa i Fundació els Tres Turons.

b. Habitatges cedits per altres propietaris

Una altra via per donar compliment al mandat constitutiu d'Hàbitat3 que és el de ser una eina al servei de les entitats en les seves necessitats d'habitatge, la Fundació cerca habitatges a preus assequibles per posar-los a disposició de les entitats.

D'acord amb aquest objectiu, durant l'any 2016, Hàbitat3 ha obtingut 4 habitatges de particulars i adquirits per la pròpia Fundació, que ha cedit a les entitats socials Associació per a la Inserció Social i Laboral (ISIL), Llars Familiars HSJ i Associació per la Promoció de Sistemes Socioeconòmics (Procop).

c. Habitatges adquirits. El Programa de Tempteig i Retracte

El **Programa de Tempteig i Retracte**, que deriva del Decret-Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per protegir les famílies en situació de vulnerabilitat residencial, revesteix per a Hàbitat3 un doble vessant d'actuacions:

- a) Per una banda, un vessant informatiu, com a intermediària entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats socials de la Taula del Tercer Sector que formen part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió.
- b) Per una altra banda, un vessant d'adquisició d'habitatges directament exercint el dret, per necessitats pròpies o per necessitats manifestades per entitats socials.

- a) En el vessant informatiu, i en virtut de l'encàrrec rebut de l'Agència de l'Habitatge, aquesta facilita regularment a Hàbitat3 les informacions dels habitatges, la compra dels quals resta sotmesa al procés del dret de tempteig i retracte. La informació entra en la Intranet d'Hàbitat3 per tal que pugui ser consultada continuadament per totes les entitats que hagin manifestat interès en participar en aquest tipus de processos. Les entitats socials tenen un termini màxim de 10 dies per manifestar el seu interès per algun habitatge. Una persona experta d'Hàbitat3 realitza les visites dels habitatges assenyalats i confecciona una fitxa explicativa dels detalls, que és lliurada a les entitats interessades. També coordina les visites als habitatges d'aquelles entitats que, un cop vistes les fitxes, volen veure'ls per prendre la decisió definitiva.

Des de l'inici d'aquest programa i fins a final d'aquest any 2016 s'han rebut anuncis de venda de 4.249 habitatges i s'han atès 296 sol·licituds d'entitats socials.

- b) En el vessant d'adquisicions, Hàbitat3, acollint-se al dret que li atorga el Decret-Llei 2015, ha adquirit, fins al 31 de desembre del 2016, 8 habitatges, situats als municipis de: Barcelona, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Hospitalet de Llobregat i Reus.

4. Actes públics, Jornades i Seminaris

1.	26 gener. Debat Catalunya Social. Núm. 44 "La contribució del Tercer Sector al lloguer social". Presentació de l'estudi fet per Hàbitat3 sobre les Necessitats d'habitatge de les entitats de la Taula del Tercer Sector.
2.	8 març. Informe sobre la Desigualdad en España", de la Fundación ALTERNATIVAS.
3.	16 març. Jornada "Pobresa energètica". Síndic de Greuges de Catalunya.
4.	17 març. Jornada d'Alcaldes del Vallès Occidental.
5.	17 març. Jornada "25 anys Càritas Girona".
6.	30 març. Projecte Edifici Sant Eloi a l'Associació Gestors Habitatge Social Catalunya.
7.	31 març. Jornada de la Taula al Caixaforum.
8.	19 abril. Jornada organitzada per l'Ajuntament de Cardedeu.
9.	27 abril. Jornada de l'EAPN, a Toledo.
10.	6 maig. Jornada de "La Casa por el Tejado".
11.	31 maig. Jornada de la Diputació de Girona.
12.	8 juny.

Jornada d'Esade-Alumni.
13. 13 de juny. Trobada d'entitats socials amb relatora de Nacions Unides sobre habitatge
14. 5 juliol. Jornada de l'Observatori DESC.
15. 21 setembre. Jornada de l'Associació Salut i Família.
16. 19 a 21 setembre. Peer Exchange, organitzat per la BSHF al nord d'Anglaterra
17. 18 octubre. Jornada Housing First.
18. 19 octubre. Premi "Immoscopia" del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària.
19. 21 octubre. Jornada "80 anys dels Administradors de Finques de Barcelona i Lleida".
20. 9 novembre. Jornada, dins el Congrés d'Arquitectura 2016, "Rehabilitació. De l'habitatge buit a l'habitatge social"*.
21. 9 novembre. Jornada "Ciutats + humanes. Debat a l'entorn de les fronteres de la convivència". Fundació Joan Maragall.
22. 23 novembre. Jornada síntesi "habitatge" del Congrés d'Arquitectura.
23. 24 novembre. "VI Jornada sobre la Inclusió Social", de Vilanova i la Geltrú.
24. 30 novembre. m4social- Jornada de co-creació del Repte per l'Habitatge Inclusiu
25. 15 desembre. Presentació Hàbitat3 a la Jornada del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona, de presentació del Qüestions d'Habitatge nº 20 "Polítiques d'habitatge comparades" de l'Ajuntament de Barcelona*
26. 14 desembre. Habitatge i Famílies gitanes de l'est.
27. 20 desembre. Jornada de Desigualtat i exclusió social del Vallès Occidental.

* En aquesta Jornada, la Fundació Hàbitat3, va presentar el model d'èxit de rehabilitació d'habitatges que està portant a terme, per encàrrec de l'Ajuntament de Barcelona, per destinar-los a lloguer social. La presentació es va fer a la Sala Francesca Bonnemaison i es va emmarcar en el Congrés d'Arquitectura 2016 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Hi van assistir unes 240 persones.

5. Equip professional

Per dur a terme a totes aquestes tasques Hàbitat3 compta amb un **equip de 16 professionals** que s'estructuren al voltant de quatre grans Àrees: la d'Administració i Finances, que inclou la gestió econòmica, la gestió immobiliària i la gestió administrativa; l'Àrea Tècnica, que inspecciona habitatges, fa projectes d'obres, du a terme el control

de la realització d'obres i el manteniment dels habitatges; l'Àrea de Captació d'Habitatges, que inclou la prospecció de mercat i la relació amb els propietaris dels habitatges; i l'Àrea Social, dedicada a l'acollida, la supervisió i el seguiment de les persones i famílies que resideixen en els habitatges. Cada una d'aquestes Àrees es dimensiona en funció del nombre d'habitatges en gestió a partir del volum de tasques que es generen en cada camp.

La tasca dels professionals contractats es complementa i es potencia amb **6 persones voluntàries** que ajuden desinteressadament Hàbitat3 a tirar endavant els seus compromisos. En aquest àmbit assenyallem les persones tècniques que donen suport en la inspecció d'immobles i en la realització d'obres; les que donen suport jurídic i organitzatiu, i les que ajuden en l'establiment de relacions amb administracions públiques. A totes elles reiterem el nostre agraïment i el nostre reconeixement a l'esforç que realitzen.

6. Estratègies de complicitat i col·laboració

L'activitat d'Hàbitat3 no podria realitzar-se sense teixir xarxes de coordinació amb les entitats del Tercer Sector Social, però també, sense establir acords de col·laboració amb totes aquelles organitzacions que duen a terme tasques relacionades amb els objectius d'Hàbitat3.

Durant l'any 2016, Hàbitat3 ha obert les seves portes a la col·laboració amb organitzacions que tenen objectius comuns d'altres països com són CANOPY HOUSING, MOSSCARE HOUSING ASSOCIATION i BSHF (Building and Social Housing Foundation).

6.1 Presència en òrgans de participació

La Fundació Hàbitat3 participa periòdicament en diferents òrgans de participació, en temàtica d'habitatge social, com per exemple:

- . Vicepresidència de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social de Catalunya
- . Consell de l'Habitatge Social de Barcelona
- . Consell Sectorial d'Habitatge de Nou Barris (Barcelona)
- . Grup de Treball d'Habitatge de la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social
- . Comitè per a l'acollida de les persones refugiades - Grup Treball – inventari de recursos

6.2 Col·laboradors

En aquest sentit assenyalem els acords que durant els anys 2015 i 2016 s'han establert amb les següents empreses o organitzacions, a totes les quals volem manifestar el nostre agraïment pel suport rebut:

- . **Aigües de Barcelona**, que ofereix un descompte en els consums d'aigua a tots els usuaris d'habitatges gestionats per Hàbitat3.
- . **Associació de Gestors d'Habitatges Socials de Catalunya (GHS)**, que aplega tots els promotors i gestors d'habitatge social de Catalunya.
- . **Canopy Housing** (Regne Unit), per dur a terme estratègies conjuntes en l'àmbit del lloguer social.
- . **Càritas Diocesana de Barcelona**, per a dur a terme estratègies conjuntes en l'àmbit del lloguer social.
- . **Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida**, per a la difusió i col·laboració en el Programa d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona.
- . **Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona**, per poder utilitzar tots els serveis dels associats al Col·legi i per a la difusió i col·laboració en el programa d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona.
- . **ESADE Alumni**, mitjançant el Programa "Alumni solidari" per a la realització d'un projecte de consultoria.
- . **Finques Amat**, de col·laboració en la cerca d'habitatges i immobles per als diversos programes.
- . **Finques Gascón**, de col·laboració en la cerca d'habitatges de cessió
- . **Finques Guinot Prunera**, de col·laboració en la cerca d'habitatges de cessió i en la captació de fons.
- . **Fundació Mambré**, per dur a terme estratègies conjuntes en l'àmbit del lloguer social.
- . **INCREMENTIS**, que forneix formació i desenvolupament de les competències de l'equip tècnic d'Hàbitat3.
- . **Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya**, per poder dur a terme totes les activitats pròpies del mercat immobiliari a Catalunya.
- . **SHIP2B**, amb el programa BReady, de captació de fons.
- . **SOM ENERGIA**, en virtut del qual Hàbitat3 consumeix energia verda en la seva oficina.
- . **TAAF, "Tecnologia Aplicada a l'Administració de Finques, SL"**, de suport en la introducció del sistema informàtic per al tractament de totes les activitats d'Hàbitat3.

6.3 Proveïdors

I assenyalem també la xarxa de proveïdors, fonamentalment per a la realització d'obres de rehabilitació i de manteniment dels habitatges, tots ells empreses d'inserció laboral o centres especials de treball, sense els quals no seria possible dur a terme l'activitat compromesa:

- . Fundació Formació i Treball.
- . Fundació Trinijove.
- . APRISE, empresa d'inserció.
- . Fundació APIP-ACAM.
- . SAÓ, empresa d'inserció.
- . Fundació Engrunes.
- . ACIDH. Associació Catalana d'Integració i Desenvolupament Humà.

7. Patronat

La composició del Patronat de la Fundació a finals del 2016 era la següent:

Càrrec	Nom i cognom
Presidenta	Carme Trilla Bellart
Vicepresidenta	"Fòrum d'Iniciatives en Assistència i Gestió en Salut Mental de Catalunya" representada pel Sr. Enric Arqués Martí
Secretari	Joan Recasens Calvo
Vocal	"Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya", representada pel Sr. Oriol Illa Garcia
Vocal	"Federació Catalana d'Entitats de Paràlisi Cerebral i Etiologies Similars" representada per la Sra. Dolores de la Fuente
Vocal	"Federació de Salut Mental de Catalunya (Federació SMC)" representada pel Sr. Xavier Trabado Farré
Vocal	"Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda de Drogodepent" representada per la Sra. Felisa Pérez Antón
Vocal	"Coordinadora de Comunitats Terapèutiques, Pisos de Reinserció i Centres de Dia per a Drogodepents de Catalunya", representada per la Sr. Joan Artur Sales i Guardia
Vocal	"DINCAT Discapacitat Intel·lectual de Catalunya" representada pel Sr. Xavier Ferré Giralt
Vocal	Montserrat Junyent Martín
Vocal	Francesc Sutries Grau
Vocal	Josep Maria Vilanova Claret

Barcelona, a 30 de juliol de 2017