



Taula d'entitats  
del Tercer Sector Social  
de Catalunya

Debats

# Catalunya Social

Propostes des  
del Tercer Sector

**núm. 45**

**gener de 2016**

## **La contribució del Tercer Sector al lloguer social**



## ***La contribució del Tercer Sector al lloguer social.***

**CARLES CERVERA, FRANCESC SUTRIAS I CARME TRILLA**

### **Índex de continguts**

■ 1. Necessitats generals d'habitatge social a Catalunya .....	3
■ 2. Necessitats de les entitats de la Taula del Tercer Sector .....	5
2.1. Presentació i objectius de l'estudi .....	5
2.2. Resum executiu .....	8
2.3. Metodologia .....	10
2.4. Anàlisi dels resultats .....	11
2.5. Conclusions .....	32
■ 3. Gènesi i funcionament de la Fundació Hàbitat3.....	33
3.1. Gènesi i objectius .....	33
3.2. Què i com ho fem .....	35
3.3. Estratègies de complicitat i col·laboració .....	43
■ 4. Noves estratègies d'integració social al Tercer Sector basades en l'accés a l'habitatge i l'atenció comunitària .....	44
4.1. Context .....	44
4.2. Un objectiu europeu .....	45
4.3. Una estratègia per al Tercer Sector Social català .....	47
■ 5. Conclusions i propostes.....	48

## 1. Necessitats generals d'habitatge social a Catalunya<sup>1</sup>

"En un moment en el què milers de persones cada dia han i estan perdent el seu habitatge habitual, tornen amb més força els debats sobre les polítiques d'habitatge. A la nostra societat disposar d'un pis en règim de propietat havia suposat una inversió de futur, en aquests moments és una amenaça. Tot i que encara roman en el nostre imaginari el desig de disposar d'un habitatge de propietat, la realitat s'imposa i provoca que hi hagi hagut un gir important en les tendències cap al lloguer, obligat, però al cap i a la fi cap al lloguer".

"Imposat per la situació, o no, ara se'ns obre un escenari diferent, el de demanda de lloguer. El tret principal d'aquesta demanda és, però, que es tracti d'un lloguer assequible, com a conseqüència lògica de la caiguda dels ingressos de moltes famílies, i molt especialment de les famílies que el demanden. Lloguer assequible, difícil de trobar en un país marcat per un parc de lloguer social públic insuficient, i per un parc privat que, sense cap tipus de regulació d'un límit del seu preu, només es mou a la baixa de preus tímidament i lentament i, de ben segur, sense arribar als nivells que moltes famílies necessiten".

En el document "Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya", publicat per la Taula d'entitats del Tercer Sector es va voler posar de relleu la greu mancança d'habitatges que es destinen al lloguer social a casa nostra, tema especialment sensible en moments com els que estem travessant des de l'any 2009, que

---

<sup>1</sup> Text extret del document: "Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya". T. Bermúdez i C. Trilla. "Debats Catalunya Social. Propostes del Tercer Sector". Núm. 39, octubre de 2014.

es caracteritzen per les dificultats de les famílies per poder fer front al pagament dels seus habitatges.

Es va fer un esforç en aquell document per determinar el nombre d'habitatges que farien falta per atendre les necessitats actuals i s'arribava a la xifra de 230.000, tant si es procedia a partir de les necessitats detectades (Mètode A), com si es procedia comparant el nostre parc actual, amb els parcs mitjans europeus (Mètode B).

<b>Estimació de necessitats d'habitatge assequible, a Catalunya</b>	
<b>Mètode A. Necessitats detectades. Llars</b>	
Llançaments i execucions hipotecàries d'habitatge residència habitual, acumulades 5 anys (CGPJ)	50.000
Registre de sol·licitants d'habitatge protegit (Agència Habitatge Catalunya)	69.000
Demanda oculta (estimació)	10.000
Mal allotjament (Anàlisi de l'exclusió social a Catalunya, 2009)	37.000
Famílies en risc d'exclusió (PNH 2007-2016)	65.000
<b>Total A</b>	<b>231.000</b>
<b>Mètode B. Estàndards europeus. Habitatges principals</b>	
a) Parc de lloguer social a assolir (15% del parc total)	440.000
b) Total disponible avui :	210.000
b.1) Parc de lloguer públic i social actual	60.000
b.2) Parc de lloguer privat actual amb rendes assequibles	150.000
<b>Total B. Diferència: a)- b)</b>	<b>230.000</b>

Per a aquest segon mètode es comptaven els 60.000 habitatges de lloguer social i públic -que suposen un 2% del parc total-, i s'estimaven en uns 150.000 -que suposen un 5% del parc total- els habitatges que estan fent una funció social pel fet de ser llogats a preus assequibles per part de propietaris privats. La suma que això dona és de 210.000 -7% del parc- i, per tant, caldria incrementar-la en 230.000 per arribar als 440.000 per assolir el 15%, que és la mitjana europea.

El mateix document plantejava un seguit de propostes a les administracions públiques per mirar d'avançar en aquest camí, com són: conèixer quina és la demanda real; modificar els criteris d'accés als parcs públics per donar més entrada a les persones en situació d'exclusió greu; baixar els preus dels lloguers dels habitatges de lloguer públic; destinar més sòl públic o sòl privat sense sortida fàcil, a promoure lloguer social; destinar més fons als ajuts al lloguer de les famílies; recolzar i promoure el lloguer cooperatiu; establir col·laboracions

público-privades en l'àmbit del lloguer social, tant per la promoció, com per la gestió i l'acompanyament de les famílies; fomentar altres tipus de tinences d'habitatge.

Durant l'any 2015 han estat moltes les iniciatives públiques que han anat en aquest sentit, tant del Govern de la Generalitat, com dels Ajuntaments i Diputacions. Assenyalem com a més significatives a nivell de Govern i Parlament, el Decret-Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures urgents i extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execucions hipotecàries; el conveni de creació del Fons d'Habitatges de Lloguer destinats a polítiques socials, signat el 12 de juny entre el Departament de Territori i Sostenibilitat i la Plataforma per un Habitatge Digne i un seguit d'entitats socials, entre les quals la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya; la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits; la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica; o l'acord amb la Sareb per a la cessió de 900 habitatges.

També les moltes mesures preses per diversos ajuntaments per a promoure la conversió d'habitatges buits del seu municipis en lloguer social: acords amb entitats financeres, programes de foment, expedients sancionadors, etc....

Des de la Taula del Tercer Sector Social s'ha seguit treballant també en aquest camp, mitjançant el grup de Treball d'Habitatge i recolzant l'activitat de la Fundació Hàbitat3, que, precisament amb aquests objectius va ser creada el mes de desembre del 2014.

Fruit d'aquesta tasca han sorgit activitats que són reportades en els tres capítols següents d'aquest Document: "Cens i estudi de la situació actual de les entitats del Tercer Sector en relació a l'habitatge i necessitats futures"; "Gènesi i activitat de la Fundació Hàbitat3 durant el 2015"; i "Noves estratègies d'integració social al Tercer Sector basades en l'accés a l'habitatge i en l'atenció comunitària".

## **2. Necessitats de les entitats de la Taula del Tercer Sector**

### **2.1. Presentació i objectius de l'estudi**

Tal com diu la Carta Fundacional de la Fundació Hàbitat3 Tercer Sector Social (Hàbitat3), *"La fundació que es constitueix vol ser una resposta conjunta*

*des del Tercer Sector Social català a les necessitats d'habitatge existent entre els col·lectius més vulnerables de la nostra societat, als quals s'adreça l'actuació de les entitats socials; uns col·lectius que no poden gaudir d'un habitatge acudint al mercat lliure ni als parcs d'habitatge públics; un accés a l'habitatge d'aquests col·lectius que, per ser afectiu, requereix, com abans ja s'ha dit, d'un pla d'acompanyament social que assegurí la inclusió social". Així mateix, en els Estatuts de la Fundació Hàbitat Tercer Sector Social, es proclama que "la Fundació pretén ser, per tant, una eina a disposició dels projectes d'inclusió social de les entitats del tercer sector social".*

Per tant, dins d'aquesta missió, una de les finalitats d'Hàbitat3 és, precisament, col·laborar i donar suport a les entitats socials integrants de la Taula del Tercer Sector en les seves necessitats d'habitatges per dur a terme les seves activitats. Moltes d'elles disposen ja de pisos, bé sigui de propietat, bé llogats o bé cedits, dins dels quals es desenvolupen les tasques d'acompanyament i seguiment social d'usuaris de diversos col·lectius. En alguns casos es tracta d'habitatges individuals, però molts són familiars o compartits. També són diverses les dedicacions que els diversos tipus de col·lectius i d'habitatges exigeixen.

L'activitat de les entitats socials té, sense dubte, una base estructural i històrica que emana dels seus compromisos en donar resposta a unes necessitats socials que exigeixen dedicació professionalitzada i especialitzada en les quals, el sector privat, organitzat de forma altruista, demostra una excel·lència de gestió contrastada. Però, el cert és que arran del canvi de cicle econòmic, iniciat a finals de l'any 2007, que ha significat una crisi econòmica de les més agudes viscudes en el nostre país, ha intensificat de forma desconeguda les exigències sobre les entitats socials. Les caigudes dels ingressos de les llars, el fort increment de la taxa d'atur i les pèrdues d'habitatges, han fet créixer, en efecte, les demandes que recauen sobre les entitats i han fet aparèixer noves necessitats d'atenció. La pressió sobre les entitats socials s'ha multiplicat i en molts casos, la única manera de poder actuar és disposant de més habitatges.

D'altra banda, la mateixa crisi ha fet minvar els recursos públics destinats a donar suport econòmic a les entitats, fet que porta a la paradoxa d'haver d'atendre més situacions greus amb menors instruments. És lògic, doncs, pensar que una de les possibles vies per desencallar aquesta contradicció és la disposició d'habitatges a preus molt assequibles, els quals, per aquest fet, redueixin sensiblement els costos de gestió de les entitats.

Ja a començaments de l'any 2015, a l'inici de la seva activitat, Hàbitat3 va promoure un qüestionari entre les entitats socials de la Taula per tal de disposar d'un primer sondeig de necessitats que permetés posar en evidència les mancances i donés informació global i detallada per organitzar estratègies en la cerca d'habitatges.

Gràcies a aquest primer sondeig, vam poder acceptar la cessió per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de l'edifici de 32 habitatges del carrer de Sant Eloi de Barcelona, en el qual han resultat beneficiàries sis entitats de la Taula<sup>2</sup> que havien manifestat necessitats d'habitatges de dimensions reduïdes (d'una o dues habitacions) a la ciutat. No obstant això, aquest primer sondeig resultava insuficient per poder fer un dictamen rigorós de les necessitats que tenen les entitats del Tercer Sector en l'àmbit de l'habitatge.

Per aquest motiu, el Patronat d'Hàbitat3 va aprovar la realització d'un estudi en profunditat de la relació de les entitats de la Taula amb l'habitatge. Aquest nou estudi ha estat treballat i debatut en el sí del Grup de Treball d'Habitatge de la Taula per tal d'aconseguir el màxim consens i la màxima eficàcia en l'obtenció dels resultats. Les entitats integrants del Grup de Treball han col·laborat en la realització de les proves pilot que han permès perfeccionar el qüestionari, simplificant-lo i adaptant-lo a les diverses realitats. Malgrat això, un cop tancada l'operació de recollida de respostes on-line, som conscients que alguns punts són millorables i que alguns altres han donat peu a petites confusions. Són tots aquests aspectes que mirarem de millorar en posteriors estudis o, fins i tot que podrem corregir parlant directament amb les entitats per esmenar-los.

L'objectiu de l'estudi és novament múltiple. D'una banda, conèixer la realitat actual de les entitats pel que fa a l'ús d'habitatges en les seves activitats. Nombre d'habitatges amb els que es treballa, localització, tipus de col·lectius que són atesos en els habitatges, costos en la gestió dels habitatges, principals problemàtiques vinculades amb els habitatges.

En segon lloc, necessitats actuals i futures previstes d'habitatges per poder donar resposta a les necessitats habituals i a les noves necessitats sorgides de la crisi econòmica i social. Nombre d'habitatges, ubicació de les necessitats, tipologia dels habitatges (superfícies, nombre d'habitacions), preus màxims suportables, condicions d'accessibilitat, etc.

---

<sup>2</sup> AREP; JOIA; Salut i Comunitat; Prevenció, Assistència i Seguiment; ABD; Fundació Mambré.

I, en tercer lloc, previsions de compra d'habitatges per part de les entitats, en el cas que considerin la conveniència de disposar de parc propi. En aquest apartat ha interessat saber quines serien les fonts de finançament.

Amb tota aquesta informació s'ha elaborat el present informe que estem convençuts que serà de la màxima utilitat per fer aflorar una realitat fins avui molt desconeguda en el sector de l'habitatge, com és la destinació d'habitatges a allotjament de persones que segueixen projectes socials. I, també, per posar de manifest les mancances tant des del punt de vista quantitatiu, com qualitatiu, com de costos, de les entitats del Tercer Sector Social que, imprescindiblement, necessiten habitatges per dur a terme d'una forma digna i adequada les seves activitats d'acompanyament i tutela de persones en situacions de gran dificultat social.

## **2.2. Resum executiu**

El qüestionari on-line ha estat respost per **129 entitats**, amb un total de **1.522 habitatges gestionats**, a les que hem d'agrair molt sincerament la dedicació i el temps esmerçat en fer-ho, sense el qual hauria estat impossible realitzar aquest estudi. També hem d'agrair el suport que les **20 federacions** en les que estan enquadrades les entitats ens han donat per estimular i aclarir les seves respostes.

Evidentment, el nombre d'entitats que ha respost és reduït si el comparem amb el total de les entitats aplegades a la Taula del Tercer Sector que van rebre la invitació a participar en el treball. Això, però, que podria semblar una feblesa del projecte, en realitat, des d'una perspectiva d'anàlisi de tipus d'activitat, ens permet acotar bé la part del Tercer Sector que es mou en l'àmbit de l'habitatge o amb necessitats d'habitatge, ja que, com veurem, recull la informació de la gran majoria d'entitats que hi estan implicades.

Són moltes les entitats i federacions de la Taula que no tenen una relació directa amb el món de l'habitatge, i, per tant, és lògic que les respostes hagin vingut d'aquelles que sí que tenen aquesta vinculació. Del total d'entitats que han respost, 89 estan gestionant avui habitatges, i la resta (40) han respost el qüestionari per què necessiten habitatges en el futur.

Sabíem, abans d'endegar el treball que la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió (XHI) a la que dona cobertura la Generalitat de Catalunya,



aplega 136 entitats que gestionen 1.204 habitatges<sup>3</sup>. D'aquestes entitats, 128 formen part de la Taula del Tercer Sector, de les quals, han respost el qüestionari 75, és a dir, el 58,6%, amb un total de 1.407 habitatges gestionats (probablement no tots ells inclosos en la XHI). En contrapartida, 53 entitats que han respost el nostre qüestionari no formen part de la XHI però gestionen 115 habitatges i, per tant, ajuden a completar el mapa d'aquest tipus d'entitats i serveis de Catalunya, que segons aquestes dades ratllaria els 1.319 habitatges.

Podríem dir, doncs, que el treball que presentem fa la funció d'un **veritable de Cens d'activitat dels habitatges d'inclusió al nostre país**, en donar informació de la part més important de les entitats gestores i de la pràctica totalitat d'habitatges que es destinen a aquesta funció. És sobre aquesta base que creiem que les dades i opinions del treball resulten determinants per conèixer quina és aquesta realitat, quins són els problemes als que fa front, quins són els col·lectius que en fan un ús més intensiu i quines són les perspectives de futur que es preveuen.

Destacaríem com a trets més reveladors del treball que:

- Dels 1.522 pisos gestionats actualment per les entitats de la Taula el 43% del total es troba a la ciutat de Barcelona, un 12% a la resta de l'Àrea Metropolitana, el 20% a la demarcació de Girona, i el restant 25% es distribueix a la resta de municipis de les demarcacions de Barcelona, Lleida i Tarragona.
- En aquests habitatges, les entitats atenen 7.067 persones.
- El 31% d'aquests habitatges es lloguen en el mercat privat, el 25% són cedits per privats, el 18% són cedits pel sector públic, i un 17% són de propietat de les mateixes entitats.
- El 46% dels habitatges gestionats són d'ús familiar, el 33% són compartits i un 21%, unipersonals.
- El 45% de les llars ateses paguen uns lloguers o rendes de menys de 300 euros mensuals i gairebé un 13% no paga res.
- Els problemes que preocupen més les entitats en relació a la gestió dels habitatges són el finançament, l'acompanyament social dels usuaris, i l'acompanyament en la formació i inserció laboral.
- Les fonts de finançament bàsiques de les entitats són les subvencions públiques via convenis i els contractes amb les administracions.

<sup>3</sup> "Informe Xarxa d'Habitatges d'Inserció" 2014. Agència de l'Habitatge de Catalunya.

- 102 entitats, de 19 Federacions, manifesten que necessitarien més habitatges en el futur, amb un total de 854.
- Un 90% de les noves necessitats es plantegen dins un termini temporal de menys de dos anys.
- Les noves necessitats es situen a la ciutat de Barcelona, amb el 53%, a la demarcació de Girona, amb el 14%, i el restant 33% a la resta de municipis de les demarcacions de Barcelona, Lleida i Tarragona.
- Predominen les demandes de pisos d'una i de tres habitacions, amb un 33% del total, cada una d'elles.
- Les superfícies mitjanes més demandades, amb més del 88% dels casos, estan entre els 30 i els 90 metres quadrats.
- Un 66% dels pisos hauria de tenir lloguers que es moguessin entre 200 i 400 euros mensuals.
- 27 entitats, de 14 Federacions, voldrien comprar habitatges en el futur, per la qual cosa comptarien amb un 30% de fons propis, amb un 8% de donacions privades, amb un 22% d'ajuts públics i haurien de demanar un 41% de finançament aliè.

### **2.3. Metodologia**

L'estudi que presentem ha estat elaborat a partir d'un qüestionari online que s'ha passat a les 3.000 entitats integrants de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya.

Ha estat elaborat pels tècnics d'Hàbitat<sup>34</sup> i debatut i contrastat pels membres integrants del Grup de Treball d'Habitatge de la Taula<sup>5</sup>.

El qüestionari es desenvolupa en quatre blocs.

- Un primer dedicat a informacions generals sobre l'entitat que respon: nom, federació a la que pertany, nombre de persones ateses, col·lectius de persones que atén, dimensió econòmica.
- Un segon dedicat a la situació actual de l'entitat en relació a l'habitatge: nombre d'habitatges que gestiona, règim de tinença dels habitatges, localització geogràfica dels habitatges, costos de gestió relacionats amb els habitatges, principals problemàtiques derivades de la gestió

---

4 Hem d'agrair especialment la col·laboració de Xènia Carné i de Joffre López en els treballs de tractament i mapificació de les dades.

5 Càritas Catalunya, Mambré, Sant Joan de Déu, Creu Roja, FCD, Arrels, SER.GI, DINCAT, FEPA, ECAS, FFHS, COCARMÍ, FSM.

dels habitatges, nombre de persones ateses en els habitatges, tipologia dels habitatges, serveis oferts en els habitatges, etc.

- Un tercer bloc, dedicat a les necessitats futures de l'entitat en matèria d'habitatge: nombre d'habitatges necessaris, urgència de les necessitats, tipologies dels habitatges (superfície i habitacions), localitzacions, preus màxims, etc.
- Un quart bloc destinat a sondejar possibles necessitats o voluntats de compra d'habitatges.

Un dels aspectes limitatius de l'estudi és que fa referència exclusivament al concepte d'habitatge entès com l'immoble que es destina a allotjament d'una persona, d'una família, o de persones que comparteixen, tant si tenen persones d'acompanyament o tutela vivint dins de l'immoble, com si no (s'inclouen dins aquest concepte les llars amb suport i els pisos assistits). Aquelles entitats que tenen habitatges per als seus usuaris però que encarreguen la gestió d'aquests habitatges, en la seva totalitat o en part, a una altra entitat creada específicament per a aquesta finalitat, només havien de respondre per als habitatges que gestionen directament.

Es van descartar, per tant, les necessitats que poden tenir les entitats de la Taula relatives a residències, ja que tant les tipologies d'immobles, les exigències urbanístiques i normatives, com els tipus de serveis que s'hi presten responen a lògiques específiques i clarament diferenciades del concepte d'habitatge.

## 2.4. Anàlisi dels resultats

### A. ANÀLISI GENERAL DE LES ENTITATS QUE HAN RESPONST EL QÜESTIONARI

#### a.1 Entitats que han respost el qüestionari, total i per Federacions

Les entitats que han donat resposta al qüestionari han estat 129, de les quals, 121 o tenen ja avui activitat relacionada amb habitatges i els estan gestionant (89), o bé pensen que n'han de tenir en el futur (32); 8 entitats, en canvi, han respost però no treballen en aquest camp. El detall, per tant de totes les informacions de l'estudi faran referència a les **121 entitats que gestionen i/o demanen habitatge**.

<b>a.1 Entitats que han respost</b>		
<b>Nombre segons la seva relació amb l'habitatge</b>	<b>Percentatge</b>	
Gestionen i demanen habitatge	70	54,3
Gestionen i no demanen habitatge	19	14,7
No gestionen però demanen habitatge	32	24,8
No gestionen i no demanen habitatge	8	6,2
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>100,0</b>

Les 129 entitats que han respost el qüestionari pertanyen a 20 Federacions de la Taula del Tercer Sector. Atès que les entitats poden pertànyer a més d'una Federació, en funció de les diverses activitats que poden desenvolupar, en la primera taula a.1, adjunta, es recullen les Federacions que han estat indicades en primera instància, i en la segona taula, les que han estat indicades en segona o tercera instància, moltes de les quals, lògicament són repetides<sup>6</sup>.

Per ordre d'importància quantitativa, destaquen amb més respostes, DINCAT (Discapacitat Intel·lectual de Catalunya), amb 39 entitats, Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI), amb 22 entitats, ECAS (Entitats Catalanes d'Acció Social), amb 22 entitats, FCVS (Federació Catalana de Voluntariat Social), amb 19 entitats, FCD (Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent), amb 12 entitats, Fòrum Salut Mental, amb 11 entitats, FEPA (Federació d'Entitats amb Projectes i Pisos Assistits), amb 8 entitats, FEDAIA (Federació d'Entitats d'Atenció i Educació a la Infància i l'Adolescència), amb 6 entitats, la Coordinadora de Comunitats Terapèutiques i Pisos de Reinserció per a drogodependents, amb 5 entitats, la Federació de Cooperatives de Treball, amb 6 entitats, o Càritas Catalunya i la Federació Catalana de l'Esplai, amb 4 entitats cada una.

<sup>6</sup> Tot i que COHABITAC apareix en el llistat de Federacions ja que una de les entitats que ha respost el qüestionari hi pertany, el cert és que la incorporació de COHABITAC a la Taula del Tercer Sector a mitjans del 2015 ha fet que el treball del qüestionari que es presenta en aquest Informe no l'hagi inclòs. Evidentment, per les seves específiques característiques d'especialització en l'àmbit de l'habitatge, el proper qüestionari que es dugui a terme haurà d'incloure aquesta nova Federació.

**a.1 Entitats que han respost**

<b>Nombre segons la federació a la que pertanyen en primera opció</b>	<b>Percentatge</b>	
Discapacitat Intel·lectual Catalunya- DINCAT	35	27,1
Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI)	21	16,3
Entitats Catalanes d'Acció Social- ECAS	13	10,1
Federació Catalana de Voluntariat Social - FCVS	10	7,8
Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent- FCD	9	7,0
Fòrum Salut Mental- FSM	8	6,2
Federació d'Entitats amb Projectes i Pisos Assistits - FEPA	6	4,7
Càritas Catalunya *	4	3,1
Federació d'Entitats d'Atenció i Educació a la Infància i l'Adolescència- FEDAIA	3	2,3
Confederació ECOM	3	2,3
Ordre Hospitalari Sant Joan de Déu **	2	1,6
Federació d'Entitats d'Assistència a la Tercera Edat- FEATE	2	1,6
Cooperatives de Treball de Catalunya	1	0,8
Coordinadora de Comunitats Terapèutiques i Pisos de Reinserció per a Drogodependents	1	0,8
Federació Catalana de Llars de Salut Mental- ACLLSM	1	0,8
Federació Catalana de Paràlisi Cerebral i etiologies similars- FEPCCAT	1	0,8
Federació d'Organitzacions Catalanes de Gent Gran- FOCAGG	1	0,8
Federació Catalana de l'Esplai	1	0,8
Altres ***	7	5,4
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>100,0</b>

\* Conté la Fundació Foment de l'Habitatge Social

\*\* Conté la Fundació Mambré

\*\*\* Conté la Fundació Hàbitat3

**Federacions a les que també pertanyen en segona o tercera opció**

Federació Catalana de Voluntariat Social - FCVS	9
Entitats Catalanes d'Acció Social- ECAS	9
Coordinadora de Comunitats Terapèutiques i Pisos de Reinserció per a Drogodependents	5
Discapacitat Intel·lectual Catalunya- DINCAT	4
Cooperatives de Treball de Catalunya	5
Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent- FCD	3
Fòrum Salut Mental- FSM	3
Federació Catalana de l'Esplai	3
Federació d'Entitats amb Projectes i Pisos Assistits - FEPA	2
Federació d'Entitats d'Atenció i Educació a la Infància i l'Adolescència- FEDAIA	3
Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI)	1
Federació Catalana de Paràlisi Cerebral i etiologies similars- FEPCCAT	1
Voraviu	1
Cohabitac	1

A aquestes Federacions hi hem d'afegir les altres que compten amb menys entitats que també han respost el qüestionari, com són, ECOM (amb 3), l'Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu (amb 2), FEPCCAT (amb 2), FEATE (amb 2), i quatre altres amb 1 entitat cada una.

Convé destacar que entre les 129 entitats que han respost el qüestionari, n'hi ha tres, que es dediquen específicament a la gestió d'habitatges socials i d'inclusió per encàrrec d'altres entitats, com són la Fundació Foment de l'Habitatge Social que treballa, fonamentalment, per Càritas Diocesana de Barcelona, la Fundació Mambré, que treballa per l'Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu, Arrels, les Germanes de la Caritat, i Assís, i la Fundació Hàbitat3, que treballa per a totes aquelles entitats de la Taula del Tercer Sector que li ho demanen. Això fa que hi hagi entitats que no han respost el qüestionari per què la gestió dels habitatges amb els quals treballen la tenen encarregada a una altra entitat, com és el cas de les Germanes de la Caritat o Assís. Mentre que Càritas Diocesana de Barcelona, Arrels o l'Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu si que han respost el qüestionari per què dels habitatges amb els que treballen en tenen alguns encarregats a una entitat, però n'hi ha d'altres que gestionen elles directament.

Amb aquest ampli ventall de Federacions i Entitats es posa de manifest com l'àmbit de l'habitatge social té, de fet, a casa nostra una vitalitat i transcendència que va més enllà del més conegut món de les persones amb vulnerabilitat social, amb problemes greus d'habitatge i en exclusió social, per cobrir també el camp de l'atenció de les persones amb problemes de salut mental i de discapacitats físiques o psíquiques, respecte de les quals, cada cop més s'estan reorientant les estratègies de suport i acompanyament.

En efecte, tal com diu el document "*Impulsar la transició d'un model d'atenció residencial a un model d'atenció comunitària*"<sup>7</sup>, a Catalunya milers de persones en situació de dependència o de diferents formes de vulnerabilitat viuen en residències, moltes d'elles vinculades al Tercer Sector Social. Tanmateix les limitacions del model residencial han estat reiteradament demostrades pels experts, entre d'altres la segregació social dels usuaris, per la qual cosa està considerat avui un model obsolet. De fet, en la nova estratègia Europa 2014-2020, la transició d'un model d'atenció residencial a un model d'atenció comunitària és, justament, una de les prioritats.

---

<sup>7</sup> Elaborat per la Vocalia d'Innovació i Internacionalització de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, i presentat davant la Comissió Permanent, el 3 de novembre de 2015,

Aquest plantejament ha estat assumit des de fa temps – com es veurà en el capítol 5 d'aquest Informe- per moltes entitats del Tercer Sector Social català, algunes de les quals han impulsat processos pioners i exitosos de transició a un model d'atenció comunitària. Però aquest canvi de model està lluny encara d'haver esdevingut una estratègia global del nostre sector.

## a.2 Entitats que han respost el qüestionari, segons que pertanyin a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió, o no.

De les 121 entitats que han respost el qüestionari i gestionen i/o demanen habitatge, 75, és a dir el 62%, pertanyen a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió que rep cobertura de la Generalitat de Catalunya i, també, l'any 2015, de la Diputació de Barcelona. La resta d'entitats, 46, és a dir el 38%, no pertany a aquesta Xarxa i les seves respostes ens ajuden a completar el mapa de Catalunya amb unes realitats tal vegada menys conegudes i mal percebudes per part del sector públic.

a.2 Entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió		
	Percentatge	
Sí	75	62,0
No	46	38,0
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>100,0</b>

## a.3 Persones ateses per les entitats

**En els habitatges que estan gestionant avui les entitats que han respost el qüestionari hi atenen 7.067 persones.** El volum d'activitat de les entitats és molt gran si tenim en compte que gairebé un 25% atenen més de 1.000 persones cada una d'elles, i que un altre 20% atenen entre 300 i 1.000 persones cada una; és a dir que hi ha 56 entitats que atenen més de 300 persones anualment.

a. 3 Entitats segons el nombre de persones ateses	
Nombre de persones ateses	7.067
	Percentatge
Menys de 50 persones	14,9
Entre 51 i 100 persones	14,0
entre 101 i 200 persones	15,7
Entre 201 i 300 persones	9,1
Entre 301 i 500 persones	10,7
Entre 501 i 1.000 persones	10,7
Més de 1.000 persones	24,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

És interessant destacar que el 78% de les persones ateses són adultes i el 22%, menors. El pes dels menors varia molt, però segons el tipus d'organitzacions, essent superiors al 30% en les de caràcter social.

<b>Tipus de persones ateses en els habitatges gestionats</b>		
		<b>Percentatge</b>
Adults	5.515	78,0
Menors	1.552	22,0
<b>Total</b>	<b>7.067</b>	<b>100,0</b>

#### a.4 Col·lectius atesos per les entitats

<b>a. 4 Col·lectius atesos per les entitats</b>	
	<b>Percentatge</b>
Salut mental	16,2
Persones amb discapacitat	15,9
Pobresa i exclusió social	15,3
Joves	9,2
Drogodependències	7,6
Nouvinguts	6,1
Aturats	5,8
Gent gran	5,5
Dones	5,2
Infants	5,2
Reclusos	3,7
Malalties	2,8
Sense atenció	1,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Com no podia ser d'una altra manera, els col·lectius atesos per les entitats que han respost el qüestionari són un reflex de l'activitat general de la Taula del Tercer Sector. Veiem, però, que en l'àmbit que ens ocupa, prenen un major protagonisme, les persones amb problemes de salut mental (16,2%), les persones amb discapacitat (15,9%), i les persones en pobresa o exclusió social (15,3%).

#### a.5 Entitats segons la seva dimensió econòmica

El pes més important, pel que fa a dimensió econòmica de les entitats que han donat resposta a aquest estudi, correspon a les que compten amb un pressupost anual superior al 1.000.000 d'euros (45,5% dels casos), informació que confirma la importància en el volum d'activitat de les entitats que veïem en el punt a.3 del nombre de persones ateses.



<b>a. 5 Entitats segons la seva dimensió econòmica</b>	
	<b>Percentatge</b>
Menys de 50.000 euros anuals	8,3
Entre 50.001 i 100.000 euros anuals	11,5
Entre 100.001 i 500.000 euros anuals	24,0
Entre 501.000 i 1.000.000 euros anuals	10,7
Més de 1.000.000 euros anuals	45,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

## **B. SITUACIÓ ACTUAL DE LES ENTITATS EN RELACIÓ A L'HABITATGE**

### **b.1 Nombre d'entitats que gestionen habitatges**

De les entitats que han respost el qüestionari, el 73,6% (89) estan gestionant avui habitatges, mentre que la resta (32) ha respost perquè té previsió que la seva activitat necessiti habitatges en el futur. I, d'entre les 89 que gestionen habitatges, 82 n'indiquen el nombre i detalls.

<b>b.1 Entitats que gestionen habitatges</b>		
	<b>Percentatge</b>	
Sí	89	73,6
No	32	26,5
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>100,0</b>
Entitats que indiquen el nombre d'habitatges que gestionen	82	92,1
Entitats que no indiquen el nombre d'habitatges que gestionen	7	7,9
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>100,0</b>

### **b.2 Habitatges gestionats, per Federacions**

#### **Les entitats de la Taula del Tercer Sector que han contestat el qüestionari dient que gestionen habitatges, en tenen avui 1.522.**

Més del 80% són en mans de cinc Federacions: Càritas Catalunya (que inclou la Fundació Foment de l'Habitatge Social), amb 3 entitats que gestionen 456 pisos (el 30%); ECAS, amb 13 entitats que gestionen 318 pisos (el 21%); DINCAT, amb 26 entitats que en gestionen 244 (el 16%); altres (entre els que s'inclou la Fundació Hàbitat3), amb 144 pisos (el 9,5%), i l'Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu (que inclou Mambré), amb 107 pisos (el 7%). La resta de Federacions compten amb menys entitats gestores i habitatges gestionats.

No obstant això, si ens fixem en la mitjana d'habitatges gestionats per entitat, observem com també destaquen, les Cooperatives de Treball de Catalunya, amb 42, FEATE, amb 20, o ECOM, amb 16.

b.2 Habitatges gestionats per federació						
	Entitats que indiquen nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges	Entitats que no indiquen nombre habitatges	Total d'entitats que gestionen habitatges	Mitjana d'habitatges per entitat	
Càritas Catalunya *	3	456	3	3	152,0	
Entitats Catalanes d'Acció Social- ECAS	12	318	1	13	26,5	
Discapacitat Intel·lectual Catalunya- DINCAT	22	244	4	26	11,1	
Altres ***	4	144	1	5	36,0	
Ordre Hospitalari Sant Joan de Déu **	2	107	2	2	53,5	
Cooperatives de Treball de Catalunya	1	42	1	1	42,0	
Fòrum Salut Mental- FSM	6	37	6	6	6,2	
Federació Catalana de Voluntariat Social - FCVS	8	36	1	9	4,5	
Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent- FCD	6	28	6	6	4,7	
Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI)	4	27	4	4	6,8	
Federació d'Entitats d'Assistència a la Tercera Edat- FEATE	1	20	1	1	20,0	
Federació d'Entitats amb Projectes i Pisos Assistits - FEPA	6	17	6	6	2,8	
Confederació ECOM	1	16	1	1	16,0	
Federació d'Entitats d'Atenció i Educació a la Infància i l'Adolescència- FEDAIA	2	13	2	2	6,5	
Federació Catalana de Llars de Salut Mental- ACLLSM	1	10	1	1	10,0	
Coordinadora de Comunitats Terapèutiques i Pisos de Reinserció per a Drogodependents	1	5	1	1	5,0	
Federació Catalana de l'Esplai	1	1	1	1	1,0	
Federació d'Organitzacions Catalanes de Gent Gran - FOCAG	1	1	1	1	1,0	
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>1.522</b>	<b>7</b>	<b>89</b>	<b>18,6</b>	

\* Conté la Fundació Foment de l'Habitatge Social

\*\* Conté la Fundació Mambré

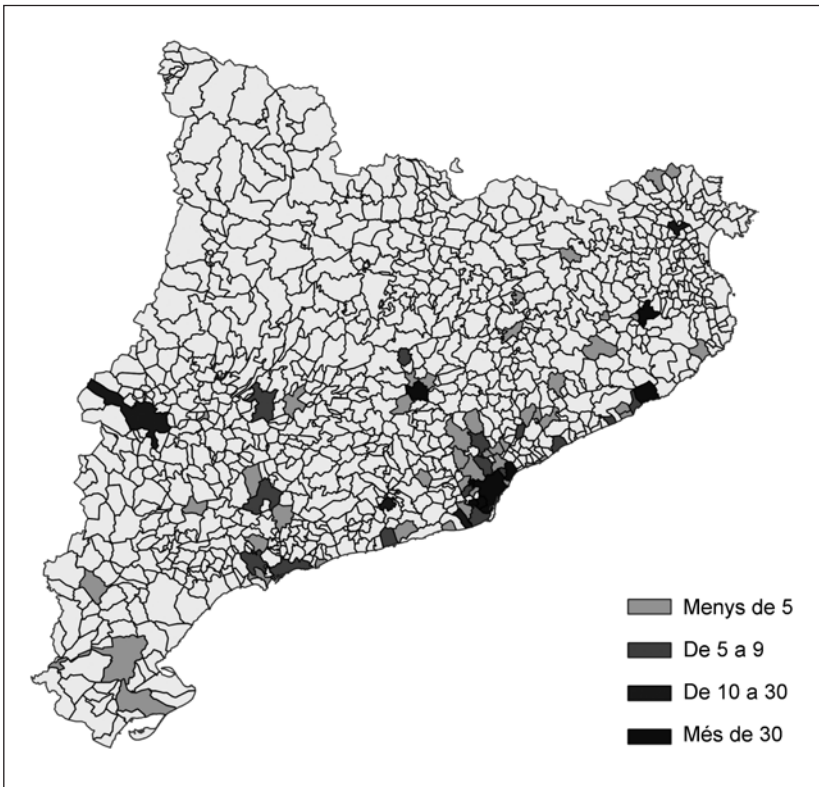
\*\*\* Conté la Fundació Hàbitat3

### b.3 Habitatges gestionats, per municipis

Nom municipi	Nombre d'habitatges	Nom municipi	Nombre d'habitatges
Ampostà	3	El Prat de Llobregat	7
Badalona	40	Premià de Mar	3
Barberà del Vallès	1	Reus	6
Barcelona	661	Rubí	1
Blanes	5	Sabadell	9
Cabanyes, les	1	Salt	2
Calonge	1	Sant Adrià de Besòs	1
Cardedeu	3	Sant Antoni de Calonge	1
Castellar del Vallès	2	Sant Boi del Llobregat	2
Castelldefels	1	Sant Cugat del Vallès	2
Cerdanyola del Vallès	9	Sant Feliu de Llobregat	8
Cervera	1	Sant Fruitós de Bages	2
Cornellà de Llobregat	35	Sant Joan de Vilatorrada	1
Espluga de Francolí, l'	2	Sant Julià de Llor i Bonmatí	1
Figueres	25	Sant Just Desvern	1
Fogars de Monclús	1	Sant Pere de Ribes	1
Les Franqueses del Vallès	1	Sant Salvador de Guardiola	1
Gandesa	1	Santa Coloma de Farners	1
Gelida	1	Santa Coloma de Gramenet	8
Girona	188	Santa Perpètua de Mogoda	1
Granollers	6	Selva del Camp, la	1
Hospitalet del Llobregat, l'	51	Súria	8
La Jonquera	4	Tarragona	8
Lleida	11	Tàrrrega	5
Llinars del Vallès	1	Terrassa	2
Lloret de Mar	71	Torelló	1
Malgrat de Mar	1	Torredembarra	1
Manresa	32	Tortosa	4
Masnou	1	Ulldemolins	1
Mataró	7	Valls	4
Molins de rei	2	Vic	3
Mollerussa	1	Viladecans	15
Mollet del Vallès	1	Vilafranca del Penedès	23
Montblanc	7	Vilanova i la Geltrú	5
Montcada i Reixach	2	Vila-seca	1
Olot	1	Vilassar de Mar	1
Palafolls	4	Total localitzats	1.332
Pineda de Mar	5	No localitzats	190
		<b>Total gestionats</b>	<b>1.522</b>

La distribució geogràfica dels habitatges gestionats ens assenyalava la seva presència en 74 municipis de tot el territori de Catalunya, amb molt diversa intensitat. Per ordre d'importància observem els 661 pisos que tenen les entitats a la ciutat de Barcelona (gairebé el 43% del total), i els 186 de la resta de l'Àrea Metropolitana (el 12% del total). També són significatives les xifres corresponents a la demarcació de Girona, amb 303 habitatges (20% del total). Mentre que el restant 25% es distribueix entre la resta de municipis de les demarcacions de Barcelona, Lleida o Tarragona.

**Habitatges gestionats per les entitats socials de la Taula del Tercer Sector, per municipis.**



#### b.4 Règim de tinença dels habitatges gestionats

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges gestionats, la part més significativa és la que les entitats lloguen en el mercat privat (31,2%), seguida dels que tenen cedits pel sector privat (25,1%). Tenen un pes semblant els habitatges cedits pel sector públic (17,8%) i els de propietat d'elles mateixes (17,1%). I tenen menys importància quantitativa els llogats al sector públic (8,8%).

<b>b.4 Règim de tinença dels habitatges gestionats</b>	
	<b>Percentatge</b>
Habitatges de lloguer privats	31,2
Habitatges cedits privats	25,1
Habitatges cedits públics	17,8
Habitatges de propietat	17,1
Habitatges de lloguer públics	8,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

#### b.5 Tipologies d'habitatges gestionats

Com s'ha dit, l'estudi s'ha volgut centrar en l'àmbit de l'habitatge, motiu pel qual, veiem que el 46,4% dels habitatges gestionats per les entitats són d'ús familiar; és interessant, però, assenyalar que el 32,8% són habitatges compartits i un 20,8%, unipersonals.

<b>b.5 Tipologia dels habitatges gestionats</b>	
	<b>Percentatge</b>
Habitatges familiars	46,4
Habitatges compartits	32,8
Habitatges unipersonals	20,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

#### b.6 Serveis prestats en els habitatges gestionats

Pel que fa als serveis que les entitats presten als usuaris dels habitatges, es demanava de quins es tracta i la importància que tenen per a elles, puntuant de 1 a 5, segons que no tinguin cap importància, o en tinguin molta. Veiem en el quadre b.6 com l'Acompanyament social, la Supervisió de l'ús dels habitatges, l'Acompanyament de la salut i l'atenció psicològica, són els serveis amb major dedicació de les entitats. La Orientació i inserció laboral i la Formació, són les activitats que també estan tenint una rellevància per a la majoria d'entitats.

**b.6 Serveis prestats a les persones ateses en els habitatges, segons importància**

	Importància *
Acompanyament social	4,43
Supervisió de l'ús dels habitatges	4,42
Acompanyament de salut	4,26
Atenció psicològica	4,04
Orientació i inserció laboral	3,43
Formació	3,37
Suport jurídic	3
Suport tècnic d'obres	2,63

\* de "1", gens important, a "5", molt important

**b.7 Personal dedicat a la gestió dels habitatges**

En lògica consonància amb la importància del tipus de serveis que les entitats presten, observem com el pes de personal bàsic per a elles és el de l'àmbit de l'acompanyament social, amb gairebé el 70%.

**b.7 Personal dedicat a la gestió dels habitatges segons àmbits d'actuació**

	Percentatge
Àmbit de direcció	12,00
Àmbit de gestió administrativa	13,62
Àmbit tècnic d'obres i manteniment	5,48
Àmbit d'acompanyament social	68,90
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

**b.8 Lloguers pagats pels usuaris dels habitatges.**

Un dels aspectes clau en el que s'entén per lloguer social és el preu que els usuaris dels habitatges han de pagar. Veiem en el quadre b.8 que un 13% de les llars ateses no paga res, i que un 45% paguen uns lloguers o rendes inferiors a 300 euros mensuals.

**b.8 Lloguers pagats pels usuaris dels habitatges**

	Percentatge
No paguen	13,0
menys de 150 euros mensuals	16,2
Entre 150 i 300 euros mensuals	28,8
Més de 300 euros mensuals	42,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

### B.9. PROBLEMÀTIQUES RELACIONADES AMB LA GESTIÓ D'HABITATGES.

La pregunta que s'ha fet a les entitats en relació a possibles problemàtiques a les que han de fer front no té a veure amb els col·lectius concrets que atenen, si no a les que es deriven precisament del fet d'haver d'utilitzar habitatges per la seva tasca. En aquest sentit s'han volgut aplegar les diverses casuístiques en els conceptes que reflecteix el quadre b.9.

Es demanava que les entitats diguessin si tenien alguns d'aquests problemes i, si era així, que n'assenyalessin la intensitat de 1 a 5 (essent 1 molt poca intensitat, i 5, molt alta). Veiem com el problema que afecta més entitats (72) i amb major intensitat (3,9), és el del **finançament**; només el 5,2% de les entitats no consigna el finançament com a problema. El segon aspecte més problemàtic és el de **l'acompanyament de les persones usuàries**: 64 entitats hi fan esment, amb una intensitat de 3,4. El tercer aspecte que ofereix més problemes és **l'acompanyament en la formació i inserció laboral de les persones residents en els habitatges**: 60 entitats en parlen, amb una intensitat de 3,1. També ofereix dificultats la rotació dels usuaris per a 58 entitats i una intensitat de 3,0. El **cobrament de subministraments**, la **gestió de les comunitats de veïns** i el **cobrament dels lloguers**, són consignats com a problemàtics per un nombre semblant d'entitats (entre 46 i 48), i amb una intensitat en tots els casos de 2,5.

b.9 Problemàtiques més freqüents en la gestió dels habitatges			
	Entitats que tenen aquest problema	Mitjana d'intensitat del problema*	% d'entitats que no tenen aquest problema
Finançament	72	3,9	5,2%
Acompanyament social de les persones residents	64	3,4	9,2%
Acompanyament en la formació i inserció laboral de les persones residents	60	3,1	12,6%
Rotació d'usuaris	58	3,0	13,8%
Cobrament dels subministraments	47	2,5	27,6%
Cobrament lloguers	48	2,5	25,5%
Gestió de les comunitats de veïns	46	2,4	29,9%
Assessorament i/o gestió jurídica	55	2,2	18,4%

\* de "1", poca intensitat, a "5", molta intensitat

## **b.10. Finançament de l'activitat de les entitats en relació a la gestió dels habitatges**

Les fonts de finançament de les entitats en la seva gestió d'habitatges majoritàriament (62%) d'origen públic: un 24%, provinent de contractes i concerts per a la prestació de serveis, i un 38% de subvencions i convenis. Pel que fa al fons privats, un 22% respon a les aportacions dels propis usuaris, mentre que el restant 16% prové de donacions i altres vies com vendes, aportacions en espècies, etc. Cal tenir en compte en aquest apartat, com en molts d'altres, que aquestes xifres són les mitjanes de totes les entitats, entre les quals n'hi ha que presten activitats que probablement tenen un molt major pes de recursos generats per la pròpia activitat, però que es veuen aquí amagades pel pes de les entitats que pivoten la seva acció fonamentalment sobre la base d'encàrrecs o convenis amb les administracions públiques. Una anàlisi més pormenoritzada per tipus d'entitats, permetria donar llum a aquestes diferències.

<b>b.10 Finançament de l'activitat de les entitats per a la gestió dels habitatges</b>	
	<b>Percentatge</b>
Recursos públics: contractes i concerts	24
Recursos públics: subvencions i convenis	38
Recursos privats: donacions i altres (ventes, espècies,...)	16
Recursos privats: aportacions usuaris	22
<b>Total</b>	<b>100</b>

## **C. NECESSITATS D'HABITATGE DE LES ENTITATS**

### **c.1 Habitatges que es necessiten**

Les necessitats d'habitatge que declaren tenir avui les entitats de la Taula del Tercer Sector són de 854.

Com hem vist en l'apartat a.1, són 102 les entitats que afirmen necessitar habitatges en el futur, és a dir que preveuen un creixement de la seva activitat que exigirà més disponibilitat de places d'allotjament sota la modalitat d'habitatge. D'aquestes, però, només 97 indiquen detalls del què necessitaran.

Pel que fa al nombre d'entitats, el 50,4% de les que demanden habitatge es concentren en quatre Federacions: ECAS, amb 10 entitats que necessiten 201 pisos (el 23,5% del total); DINCAT, amb 26 entitats que necessiten 119 pisos (el 13,9%); Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI), amb 17 entitats i necessitat de 79 pisos (9,3%); i Fòrum Salut Mental, amb 8 entitats i 65 habitatges demandats (7,6%).



Això, però, no ha de restar importància a les necessitats d'altres Federacions que amb poques entitats concentren una forta demanda, com per exemple, la Fundació Hàbitat3 (dins del concepte "Altres"), amb 141 habitatges demandats (que suposen el 16,5% del total), o Càritas Catalunya, que només amb 3 de les seves entitats necessitaria 42 pisos, o l'Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu, que amb dos entitats en necessita 40, o una única entitat de Cooperatives de Treball de Catalunya que en necessitaria 35.

c.1 Habitatges necessitats per federació	Entitats que indiquen nombre d'habitatges	Nombre d'habitatges	Entitats que no indiquen nombre habitatges	Total d'entitats que demanen habitatges	Mitjana d'habitatges per entitat
Entitats Catalanes d'Acció Social- ECAS	10	201		10	20,1
Altres***	4	141		4	35,3
Discapacitat Intel·lectual Catalunya- DINCAT	23	119	3	26	5,2
Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI)	16	79	1	17	4,9
Fòrum Salut Mental- FSM	7	65	1	8	9,3
Càritas Catalunya*	3	42		3	14,0
Ordre Hospitalari Sant Joan de Déu**	2	40		2	20,0
Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent- FCD	9	37		9	4,1
Cooperatives de Treball de Catalunya	1	35		1	35,0
Federació Catalana de Voluntariat Social- FCVS	8	31		8	3,9
Federació d'Entitats d'Assistència a la Tercera Edat- FEATE	2	22		2	11,0
Federació d'Organitzacions Catalanes de Gent Gran - FOACGG	1	15		1	15,0
Confederació ECOM	3	14		3	4,7
Federació d'Entitats amb Projectes i Pisos Assistits - FEPA	3	5		3	1,7
Federació Catalana de Liers de Salut Mental- ACLLSM	1	3		1	3,0
Federació d'Entitats d'Atenció i Educació a la Infància i l'Adolescència- FEADAIA	1	2		1	2,0
Coordinadora de Comunitats Terapèutiques i Pisos de Reinscripció per a Drogodependents	1	1		1	1,0
Federació Catalana de Paràlisi Cerebral i etiologies similars- FEPCAT	1	1		1	1,0
Federació Catalana de l'Esplai	1	1		1	1,0
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>854</b>	<b>5</b>	<b>102</b>	<b>8,8</b>

\* Conté la Fundació Foment de l'Habitatge Social

\*\* Conté la Fundació Mambré

\*\*\* Conté la Fundació Hàbitat3

### C.2. HABITATGES QUE ES NECESSITEN SEGONS URGÈNCIA

No totes les necessitats de 854 habitatges referenciades tenen, però, la mateixa urgència per a les entitats. Així veiem com el 52,3% es necessitarien en un molt curt termini de temps, de menys d'1 any; un altre 37,6%, entre 1 i 2 anys, i només el 8,1% serien necessaris per d'aquí a dos anys. Per a un 2% dels habitatges no se n'especifica la urgència.

<b>c.2 Nombre d'habitatges que es necessiten segons urgència</b>			
	<b>Entitats</b>	<b>Habitatges</b>	<b>Percentatge</b>
Abans d'1 any	81	447	52,3
Entre 1 i 2 anys	76	321	37,6
Més de 2 anys	31	69	8,1
Altres		17	2,0
<b>Total</b>		<b>854</b>	<b>100,0</b>

### C.3 HABITATGES QUE ES NECESSITEN SEGONS MUNICIPIS

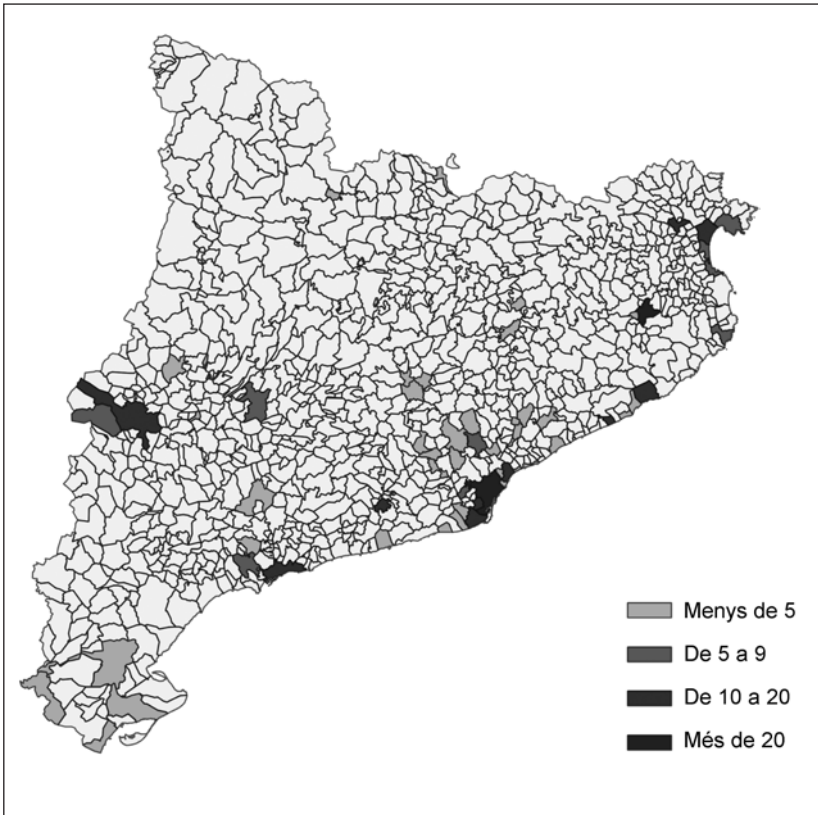
La distribució d'habitatges per municipis fa referència només als 768 que es necessitarien abans de 2 anys.

En correspondència amb els diversos àmbits d'actuació de les entitats que hem vist en l'apartat b.3, també les necessitats de nous habitatges es reparteixen per tot Catalunya, en un total de 59 municipis. Tenen una especial presència les demandes de la ciutat de Barcelona, amb 409 habitatges que representen el 53% del total i les de la resta de l'Àrea metropolitana de Barcelona que en necessitaria 74, que suposen un 10% del total. També és molt important la demanda de la demarcació de Girona, amb 109 habitatges, el 14% del total. El restants 176 habitatges (23%), es reparteixen entre la resta de municipis de les demarcacions de Barcelona, Lleida i Girona.

<b>Nom municipi</b>	<b>Habitatges demandats</b>	<b>Nom municipi</b>	<b>Habitatges demandats</b>
Abrera	2	Blanes	1
Alcanar	3	Canovelles	1
Alcarràs	5	Castellar del Vallès	2
Ampostà	1	Castelldefels	2
Badalona	16	Castelló d'Empúries	10
Balaguer	2	Escala, l'	6
Barcelona	409	Esparreguera	1

Nom municipi	Habitatges demandats	Nom municipi	Habitatges demandats
Figueres	19	Roses	6
Franqueses del Vallès, les	1	Rubí	1
Girona	34	Sabadell	5
Granollers	3	Salt	2
Hospitalet de Llobregat, l'	18	Sant Adrià de Besòs	1
Lleida	15	Sant Andreu de la Barca	2
Llinars del Vallès	1	Sant Boi de Llobregat	3
Lloret de Mar	18	Sant Feliu de Llobregat	6
Malgrat de Mar	2	Sant Fruitós de Bages	2
Manlleu	2	Sant Joan de Vilatorrada	2
Manresa	4	Sant Pere Pescador	8
Martorell	4	Santa Coloma de Gramenet	4
Masnou, el	1	Santa Perpètua de Mogoda	2
Mataró	3	Selva del Camp, la	2
Mollerussa	1	Sénia, la	1
Montblanc	3	Seu d'Urgell, la	1
Montgat	1	Tarragona	11
Montmeló	1	Tàrrrega	5
Palafrugell	5	Terrassa	2
Pineda de Mar	15	Tortosa	1
Prat de Llobregat, el	17	Vic	1
Premià de Mar	2	Viladecans	3
Puigcerdà	1	Vilafranca del Penedès	20
Reus	7	Vilanova i la Geltrú	1
		<b>Total localitzats</b>	<b>731</b>
		<b>Total no localitzats</b>	<b>37</b>
		<b>Total</b>	<b>768</b>

### Habitatges que necessiten les entitats socials de la Taula del Tercer Sector, per municipis.



#### c.4 Tipologia dels habitatges que es necessiten

Un dels temes que més interessa a l'hora d'establir estratègies per donar resposta a les necessitats manifestades d'habitatge, a més de la seva localització geogràfica, són les característiques que haurien de tenir, pel que fa a nombre d'habitacions, superfície, preu mensual i condicions d'accessibilitat. El qüestionari ha fet un especial èmfasi en aquests punts, dels quals n'oferim en aquest document un breu resum agregat.

Només disposem de la informació dels 516 habitatges dels quals s'han concretat algunes d'aquestes variables. En aquests casos veiem que el nombre d'habitacions té demandes molt diverses, predominen els d'una

habitació, amb el 30,2%, però també n'hi ha gairebé un 30%, de tres habitacions, un 23,8%, de dues, i també gairebé un 16%, de més de tres.

Això lliga, com és lògic, amb les superfícies, entre les quals veiem que es reparteixen el gruix més important de la demanda es reparteix entre els d'entre 30 i 60 metres quadrats (el 43,2%), i els d'entre 61 i 90 (42%). Només un 1,2% haurien de ser molt petits, però un 7,8%, haurien de superar els 90 metres quadrats.

Pel que fa als **preus màxims** que les entitats podrien pagar veiem que es situen fonamentalment en els trams entre 200 i 300 euros mensuals, i entre 300 i 400, amb al voltant del 33% en cada cas. No obstant això, un 15% demanen habitatges de preu inferior als 200 euros mensuals, i, en l'extrem contrari, més d'un 14% podria pagar més de 400 euros mensuals.

Finalment, en relació a l'**accessibilitat**, evidentment, el percentatge més elevat d'habitatges hauria de ser accessible (ascensor i sense barreres arquitectòniques), però un 35,5% no posa aquest requisit com a imprescindible.

#### c.4 Tipologies dels habitatges que es necessiten abans de 2 anys

Nombre d'habitacions	Habitatges	Percentatge
1 habitació	156	30,2
2 habitacions	123	23,8
3 habitacions	153	29,7
més de 3 habitacions	82	15,9
Ns/Nc	2	0,4
<b>Total</b>	<b>516</b>	<b>100,0</b>

Superfície en metres quadrats	Habitatges	Percentatge
menys de 30	6	1,2
entre 30 i 60	223	43,2
entre 61 i 90	216	41,9
entre 91 i 120	40	7,8
més de 120	31	6,0
<b>Total</b>	<b>516</b>	<b>100,0</b>

#### c.4 Tipologies dels habitatges que es necessiten abans de 2 anys

Preu en euros mensuals	Habitatges	Percentatge
200	78	15,1
entre 201 i 300	172	33,3
entre 301 i 400	173	33,5
més de 400	75	14,5
Ns/Nc	18	3,5
<b>Total</b>	<b>516</b>	<b>100,0</b>

Accessibilitat	Habitatges	Percentatge
Sí	317	61,4
No	183	35,5
Ns/Nc	16	3,1
<b>Total</b>	<b>516</b>	<b>100,0</b>

## D. DISPONIBILITAT/NECESSITAT DE COMPRA D'HABITATGES

### d.1 Entitats que volen comprar habitatges

Situats dins de les perspectives de futur, es demanava en el qüestionari si la forma d'obtenció dels habitatges podia ser mitjançant la compra. Com hem vist en l'apartat b.4, el règim de tinença dels habitatges, només en un 17% dels casos és de propietat, això significa que la provisió majoritària d'habitatges prové de cessions o de lloguer. Per aquest motiu semblava interessant conèixer la voluntat de les entitats en aquest camp de cara al futur.

Les respostes afirmatives pel que fa a comprar habitatges han estat les menors, només el 26,5% de les entitats ha dit que estaria interessada/disposada a comprar habitatges.

#### d.1 Nombre d'entitats que volen comprar

	Entitats	Percentatge
Sí	27	26,5
No	69	67,6
No ho sap / No contesta	6	5,9
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>100,0</b>

## d.2 Entitats que volen comprar habitatges, per Federacions

<b>d.2 Nombre d'entitats que volen comprar habitatges per federació</b>		
	<b>Entitats</b>	<b>Percentatges</b>
Discapacitat Intel·lectual Catalunya- DINCAT	9	33,3
Federació Catalana d'Entitats d'Ajuda al Drogodependent- FCD	3	11,1
Fòrum Salut Mental- FSM	2	7,4
Entitats Catalanes d'Acció Social- ECAS	2	7,4
Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI)	2	7,4
Federació d'Entitats d'Atenció i Educació a la Infància i l'Adolescència- FEDAIA	1	3,7
Federació Catalana de Voluntariat Social - FCVS	1	3,7
Cooperatives de Treball de Catalunya	1	3,7
Federació d'Entitats amb Projectes i Pisos Assistits - FEPA	1	3,7
Confederació ECOM	1	3,7
Càritas Catalunya *	1	3,7
Ordre Hospitalari Sant Joan de Déu**	1	3,7
Federació d'Entitats d'Assistència a la Tercera Edat- FEATE	1	3,7
Altres***	1	3,7
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>100</b>
Federació Catalana de Paràlisi Cerebral i etiologies similars- FEPCCAT	1	0,8
Federació d'Organitzacions Catalanes de Gent Gran- FOCAGG	1	0,8
Federació Catalana de l'Esplai	1	0,8
Altres ***	7	5,4
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>100,0</b>

\* Conté la Fundació Foment de l'Habitatge Social

\*\* Conté la Fundació Mambré

\*\*\* Conté la Fundació Hàbitat3

En la distribució per Federacions d'aquesta resposta, veiem que en gairebé totes elles (14) hi hauria alguna entitat interessada en adquirir habitatges. Si bé, el gruix més important el trobem a DINCAT, amb 9 entitats, a FCD, amb 3, i a Fòrum Salut Mental, ECAS, i Federació Salut Mental Catalunya (COCARMI), amb dues en cada cas.

### d.3 Fonts de finançament previstes per a la compra d'habitatges

En relació a la compra futura d'habitatges, les entitats exposen que podrien comptar amb un 30% de fons propis, amb un 8% de donacions privades, i amb ajuts públics, amb un 22% i que haurien de demanar finançament aliè per a un 41%.

<b>d.3 Previsió de finançament de la compra d'habitatges</b>	
	<b>Percentatge</b>
Finançament aliè	41
Fons propis	30
Ajuts públics	22
Donacions privades	8
<b>Total</b>	<b>100</b>

## 2.5. Conclusions

L'objectiu de l'estudi que presentem és el de donar una visió el més detallada i precisa de la situació de les entitats socials de la Taula del Tercer Sector Social a Catalunya en relació amb els habitatges que gestionen per dur a terme les seves activitats.

Es tracta d'una realitat molt desconeguda pel conjunt de la població i també per bona part de les administracions públiques, tot i que en el desenvolupament d'aquestes tasques, les entitats socials esdevenen una eina bàsica per a la garantia del dret a l'habitatge de tots els ciutadans.

És per aquest motiu que creiem que disposar de les dades quantitatives i qualitatives d'aquesta activitat, conèixer de forma concreta els problemes que les entitats afronten ha d'ajudar a facilitar les necessàries relacions públic-privades en aquest camp.

També, la constatació de les necessitats de nous habitatges que les entitats manifesten, amb el seu detall de tipologies i localitzacions, hauria de ser la base de treball i negociació amb les administracions públiques –tant autonòmica, com locals- i amb les entitats financeres i grans tenidors d'habitatges que avui disposen de parc desocupat.



### 3. Gènesi i funcionament de la Fundació Hàbitat3

#### 3.1 Gènesi i objectius

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 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 societat<sup>8</sup>.

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, Hàbitat 3 es va constituir com una gestora social d'habitatge -en la línia de les organitzacions del mateix signe dels països del nostre entorn<sup>9</sup>-, 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.

---

<sup>8</sup> El Patronat d'Hàbitat3 està avui 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", "Federació de la Discapacitat Intel·lectual de Catalunya" (DINCAT), "Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya", i quatre persones físiques expertes.

<sup>9</sup> 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.

Les limitacions tradicionals dels nostres parcs públics d'habitatge de lloguer i que hem detallat en el capítol primer d'aquest Informe, 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.

Un 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 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.

### **3.2. Què i com ho fem**

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, en el moment que Hàbitat3 ha iniciat la seva singladura, l'objectiu prioritari és 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 2015.

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).

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 socials 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 explicitats i validats.
- Gestionar el manteniment ordinari dels habitatges
- Realitzar la gestió econòmica i administrativa
- Buscar vies de finançament complementàries per a fer viable econòmicament el projecte i atendre eventuais dificultats d'algunes de les entitats socials per cobrir els impagaments dels seus usuaris.

Durant el seu primer any d'existència, Hàbitat3 ha dut a terme, fonamentalment, una tasca d'explicació i difusió dels seus objectius a totes les entitats socials i administracions públiques que li ho han demanat (Diputació de Barcelona, IMPSOL, Consell comarcal d'Osona, ajuntaments de Barcelona, Lleida, Terrassa, Badalona, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Santa Coloma de Gramenet, el Prat de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Viladecans, Sant Just Desvern, Arenys de Munt, Sant Pere de Ribes, entre d'altres).

I ha treballat en cinc programes:

1. **Amb l'Ajuntament de Barcelona**, per a la mobilització de pisos buits per destinar-los a famílies provinents de la Mesa d'Emergències de la ciutat.
2. **Amb l'Ajuntament del Prat de Llobregat**, per a la mobilització de pisos buits per destinar-los a famílies derivades dels serveis socials de la ciutat.
3. **Amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**, per a la gestió d'un edifici a la ciutat de Barcelona destinat a l'ús de persones ateses per entitats socials que actuen a la ciutat.
4. **Amb entitats socials**, mitjançant per a la obtenció de pisos per a les seves necessitats.
5. **Amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**, intermediació amb les entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en les operacions de compravenda d'habitatges de les entitats financeres.

Programa	Nombre habitatges	Unitats familiars	Nombre persones allotjades
1. Ajuntament de Barcelona "Cessió pisos buits"	137	115	457
2. Ajuntament del Prat de Llobregat	3	4	11
3. Agència Habitatge/Entitats socials. Sant Eloi	32	32	44
4. Entitats Socials	1	3	6
<b>TOTAL</b>	<b>173</b>	<b>154</b>	<b>518</b>

Fruit d'aquests programes, **Hàbitat3 ha acabat l'exercici 2015 amb 173 habitatges obtinguts per cessió, en els quals hi resideixen 154 unitats familiars, amb 518 persones.** 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.

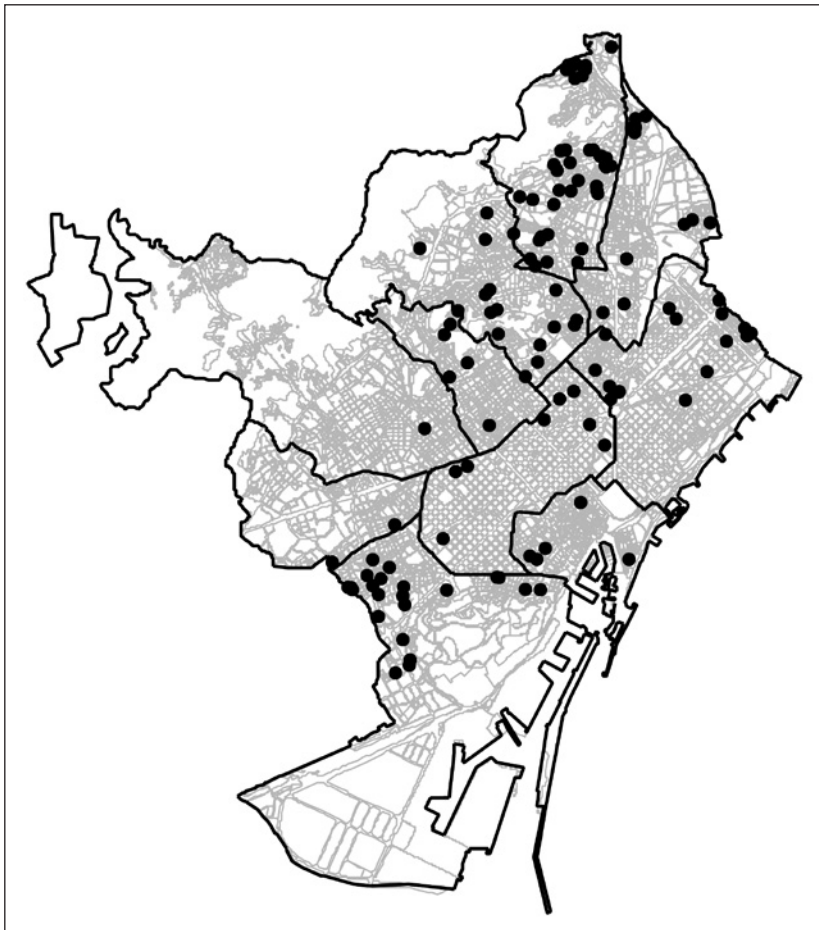
1. El **Programa d'habitatges buits de la ciutat de Barcelona** va ser acordat mitjançant conveni el mes de novembre de 2014 i tenia com a objectiu l'obtenció de 200 habitatges del mercat privat per atendre necessitats de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge, especialment les provinents de la Mesa d'Emergències de la ciutat. El compliment a final d'any ha estat del 68,5%, amb 137 pisos cedits, distribuïts en la gran majoria de districtes de la ciutat. En un 30% d'aquests habitatges s'han hagut de fer o s'estan fent obres de rehabilitació i en la gran majoria, s'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.

### **Ubicació dels habitatges cedits per propietaris particulars a la ciutat de Barcelona**



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 2015-2018, de 5,3 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.

### Característiques de les famílies ateses en els habitatges del programa de pisos buits de l'Ajuntament de Barcelona<sup>10</sup>

Distribució per sexe	
Femení	53,3
Masculí	46,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Distribució per tipus de llar	
Nuclear	58,2
Monoparental	31,1
Extensa	9,8
Altres	0,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Distribució segons nombre de persones a la llar	
1	2,5
2	11,5
3	26,2
4	30,3
5 o més	29,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

<sup>10</sup> Hem d'agrair especialment la col·laboració de Keren Besalduch en els treballs de tractament de les dades.

<b>Distribució segons ingressos de la llar</b>	
< de 400 euros mensuals	7,4
entre 401 i 600 euros mensuals	32,8
entre 601 i 800 euros mensuals	29,5
entre 801 i 1.000 euros mensuals	10,7
> de 1.001 euros mensuals	19,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Els objectius previstos en el Conveni inicial s'han ampliat fins a 235 habitatges en un nou Conveni signat el mes de desembre del 2015, en el qual el Consistori confirma el seu interès pel Programa. Amplia la dotació pressupostària inicial en 1,6 milions d'euros i obre 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.

2. El **Programa d'habitatges buits del Prat de Llobregat** va ser acordat el mes de juny, 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.

En virtut d'aquest Programa, Hàbitat3 ha iniciat una primera experiència d'habitatge compartit amb dues famílies monoparentals.

3. El **Programa "Sant Eloi" respon a un conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya** i Hàbitat3, el mes de juliol del 2015, en virtut del qual, l'Agència cedeix a Hàbitat3 l'edifici de 32 habitatges del carrer de Sant Eloi del barri de la Marina, de Barcelona, amb l'objectiu que sigui destinat a l'ús de persones ateses per entitats socials. Aquest conveni suposa 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 determina que els usuaris provenguin dels àmbits de Salut Mental i d'Exclusió Social/Sense Llar, atesos per Entitats Socials dels Tercer Sector Social.



El mes de setembre 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. La "Fundació Mambré", amb 9 habitatges, "JOIA", amb 8, "ABD", amb 7, "AREP", amb 5, "Salut i Comunitat", amb 2, i "Prevenició, Assistència i Seguiment", amb 1. 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 contempla un seguit de compromisos que Hàbitat3 i les Entitats Socials que fan l'acompanyament de les persones usuàries han de complir, com són:

- Que els habitatges formen 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 garanteix 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 fa 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 s'ha creat un Consell de Governança de l'edifici, compostat per les entitats que en són usuàries, la mateixa Hàbitat3, i algunes entitats veïnals.

4. El **Programa de suport a les Entitats Socials**, té com a objectiu cercar habitatges a preus assolibles per què puguin dur a terme les seves activitats. D'aquesta manera es compleix un dels mandats constitutius d'Hàbitat3 que és el de ser una eina al servei de les entitats en les seves necessitats d'habitatge.

5. El **Programa del tanteig i retracte**, per la seva banda, suposa per a Hàbitat3 la prestació d'un servei d'intermediació 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, en l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en el Decret-Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per protegir les famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

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 tanteig 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.

Durant la durada d'aquest programa s'han rebut anuncis de venda de 1.225 habitatges i s'han atès 57 sol·licituds d'entitats socials.

Per dur a terme a totes aquestes tasques Hàbitat3 compta amb un **equip de professionals** que s'estructuren al voltant de tres Àrees: la d'Administració i gestió, que inclou la prospecció de mercat, la relació amb els propietaris dels habitatges, la gestió immobiliària i la gestió administrativa; l'Àrea Tècnica, que inspecciona habitatges, fa projectes d'obres, dir a terme el control de la realització d'obres i el manteniment 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 la de **persones voluntàries** que ajuden desinteressadament Hàbitat3 a tirar endavant els seus compromisos. En aquest àmbit assenyalem 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 reitem el nostre agraïment i el nostre reconeixement a l'esforç que realitzen.

### 3.3. Estratègies de complicitat i col·laboració

L'activitat d'Hàbitat3 no podria realitzar-se sense teixir xarxes de coordinació amb les entitats dels 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.

En aquest sentit assenyalem els acords que durant l'any 2015 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.
- **Càritas Diocesana de Barcelona**, per a dur a terme estratègies conjuntes en l'àmbit del lloguer social.
- **Fundació Mambré**, per a dur a terme estratègies conjuntes en l'àmbit del lloguer social.
- **Associació de Gestors Socials de Catalunya (AGS)**, que aplega tots els promotors i gestors d'habitatge social de Catalunya.
- **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
- **Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya**, per poder dur a terme totes les activitats pròpies del mercat immobiliari a Catalunya.
- **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.
- **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.

- **SOMENERGIA**, en virtut del qual Hàbitat3 consumeix energia verda en la seva oficina.
- **INCREMENTIS**, que forneix formació i desenvolupament de les competències de l'equip tècnic d'Hàbitat3.
- **SHIP2B**, amb el programa BReady, de captació de fons.

I assenyalem també la xarxa de proveïdors, fonamentalment per a la realització d'obres de rehabilitació i de manteniment dels habitatges, sense els quals no seria possible dur a terme l'activitat compromesa:

- Fundació Formació i Treball.
- Fundació privada Trinijove.
- APRISE, empresa d'inserció.
- Fundació APIP-ACAM.
- SAÓ, empresa d'inserció.
- Fundació Engrunes.
- ACIDH.
- Fundació ARED.
- Garbet, cooperativa d'inserció.

## **4. Noves estratègies d'integració social al Tercer Sector basades en l'accés a l'habitatge i l'atenció comunitària<sup>11</sup>**

### **4.1. Context**

El Tercer Sector Social de Catalunya és cada cop més conscient de la importància de disposar d'un parc d'habitatges socials per millorar l'atenció social que duen a terme les entitats en relació a àmbits i col·lectius molt diversos. Bona part d'aquesta consciència s'origina en les evidències que mostren que el model d'atenció residencial ofereix resultats millorables en termes de qualitat de vida i de serveis, comparat amb el model d'atenció comunitària. Per això els darrers anys molts

---

<sup>11</sup> Text basat en el document "Impulsar la transició d'un model d'atenció residencial a un model d'atenció comunitària", elaborat per la Vocalia d'Innovació i Internacionalització de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, i presentat davant la Comissió Permanent, el 3 de novembre de 2015.

països avançats han impulsat un procés de transició cap a aquest nou model d'atenció comunitària, que troba en l'habitatge social un dels seus pilars bàsics.

A Catalunya milers de persones en situació de dependència o de diferents formes de vulnerabilitat viuen en residències, moltes d'elles vinculades al Tercer Sector Social. Tanmateix les limitacions del model residencial han estat reiteradament demostrades pels experts, entre d'altres la segregació social dels usuaris, per la qual cosa està considerat avui un model obsolet, almenys en determinades situacions i col·lectius.

Aquest plantejament ha estat assumit des de fa temps per moltes entitats del Tercer Sector Social català d'àmbits molt diversos (salut mental, discapacitat, infància, gent gran, addiccions, etc.), algunes de les quals han impulsat processos pioners i exitosos de transició a un model d'atenció comunitària. Però aquest canvi de model està lluny encara d'haver esdevingut una estratègia global del nostre sector. En part, entre moltes altres coses, per la clara insuficiència de l'actual parc d'habitatges del Tercer Sector Social.

La transició d'un model a l'altre consta del procés següent:

- La definició del nou model
- El desenvolupament dels nous serveis basats en l'atenció comunitària
- La transferència de recursos procedents de centres residencials de llarga estada a nous serveis d'atenció comunitària per assegurar-ne la seva sostenibilitat
- La clausura planificada de centres residencials de llarga estada
- L'accés a l'habitatge als usuaris que ho necessitin
- La promoció de l'accés a serveis com l'educació, la sanitat o el transport

#### **4.2. Un objectiu europeu**

En la nova estratègia Europa 2014-2020 la transició d'un model d'atenció residencial a un model d'atenció comunitària és una de les prioritats, i els Fons Estructurals són els instruments financers de la CE per impulsar aquesta estratègia mitjançant:

- Suport a la transició d'un model d'atenció residencial a un model d'atenció comunitària

- Iniciatives que promoguin la prevenció de l' ingrés en centres residencials
- Promoció de serveis de qualitat i assequibles en els àmbits de l'atenció social i de l'atenció a llarg termini
- Desenvolupament professional i millora de les capacitats per treballar en un nou marc d'atenció comunitària
- Projectes pilot que experimentin amb estratègies innovadores d'atenció comunitària

D'una banda, els fons FEDER ofereixen ajuts per a la construcció d'infraestructures i la realització d'inversions productives capaces de generar ocupació.

De l'altra, el Fons Social Europeu-FSE promou la inclusió activa, la lluita contra la discriminació i un accés assequible a serveis socials i sanitaris de qualitat. El preàmbul de la regulació del FSE diu explícitament que "el FSE ha de promoure la transició d'un model d'atenció residencial a un model d'acollida comunitària". La llista indicativa d'acions per a la FSE és la següent:

- Valoració de necessitats de les persones en règim residencial
- Plans locals per a la transició d'un model residencial a un de comunitari, incloent l'atenció personalitzada
- Facilitar la coordinació intersectorial i la gestió del procés de canvi de model
- Desenvolupar una xarxa integrada de serveis comunitaris com l'assistència personalitzada, serveis terapèutics, serveis a la llar...
- Activitats de millora dels serveis comunitaris ja existents
- Activitats de millora de les capacitats dels professionals en la provisió de serveis comunitaris
- Sensibilització de la ciutadania sobre el dret a viure de forma independent i en comunitat
- Desenvolupament i adaptació d'infraestructures socials, educatives sanitàries per a la provisió de serveis gestionats a nivell comunitari
- Desenvolupament d'infraestructures per a l'extensió de llars per a grups reduïts

A fi d'impulsar aquesta estratègia, la CE va posar en marxa un Grup d'Experts per a la Transició d'un model de gestió residencial a un model de gestió comunitari, format per representants de les federacions

europées de referència en els àmbits de la discapacitat, salut mental, gent gran, sense llar, pobresa, infància i joventut.

### **4.3. Una estratègia per al Tercer Sector Social català**

La vocalia d'innovació de la Taula del Tercer Sector impulsa una estratègia d'innovació per al sector focalitzada en alguns dels reptes més cabdals que té avui el nostre sector. L'objectiu és impulsar processos d'innovació que:

- Millorin el nostre model d'atenció a les persones
- Siguin d'alt impacte
- Estiguin reconeguts per un gran nombre d'entitats i sentits com una necessitat
- Siguin transversals a diversos col·lectius i àmbits d'intervenció
- Comptin amb la complicitat i acord dels poders públics
- Tinguin un potencial d'aliances amb altres actors i sectors
- Puguin obtenir o mobilitzar finançament extern per impulsar-los

Partim d'una situació en què el Tercer Sector Social pot innovar més, i en què no disposem d'estratègies conjuntes d'innovació; en què són escassos els projectes d'alt impacte sectorial o territorial per la manca de cooperació tant dins del nostre propi sector com amb altres actors i sectors; i en què l'accés a fons europeus -que financen fonamentalment estratègies d'innovació- és molt minoritari (només un 5,9% de les entitats reben finançament europeu, i el 80% el 2014 van rebre'n menys de 50.000 euros), segurament pels dos motius anteriors.

La transició d'un model d'atenció residencial a un model d'atenció comunitària sembla evident que ha de convertir-se en un d'aquests objectius d'innovació estratègica del Tercer Sector Social català d'aquests anys vinents. No partim de zero, sinó d'una suma de moltes experiències pioneres en aquest camp que ja s'han obert camí els darrers anys en els àmbits més diversos del Tercer Sector Social català: salut mental, discapacitat, infància, sense llar, drogo-dependències, etc.

Una estratègia de sector amb aquest objectiu ens podrà permetre, entre altres coses:

- Diagnosticar millor les limitacions del model residencial i definir el nou model d'atenció comunitària

- Conèixer, recollir i disseminar les bones pràctiques ja existents
- Dissenyar plans sectorials o territorials per estendre la transició de model
- Generar nous espais de coordinació i de gestió del procés de canvi
- Contribuir a la millora dels serveis comunitaris ja existents
- Impulsar la millora de les capacitats dels professionals i voluntaris
- Sensibilitzar la ciutadania i els usuaris sobre les virtuts del nou model
- Mobilitzar recursos per a la dotació o adaptació de les infraestructures necessàries: habitatges, serveis, etc.

La mobilització d'habitatges existents per incrementar el parc d'habitatges socials del Tercer Sector és, per tant, un objectiu que haurà de contribuir a fer possible, aquests anys vinents, aquesta estratègia de transició cap a un model d'atenció comunitària i de millora, en definitiva, del model d'atenció social de moltes entitats socials catalanes.

## **5. Conclusions i propostes**

Es pot dir que l'any 2015, en relació al tema de l'habitatge social a Catalunya, ha enregistrat avenços pel que fa a la presa de consciència col·lectiva del problema, a la presa de decisions per part de moltes administracions públiques i, per part del Tercer Sector Social, entre d'altres coses, a l'activitat compromesa a finals del 2014 amb la creació de la Fundació Hàbitat3. També, algunes entitats financeres han dinamitzat estratègies internes de conversió de contractes d'hipoteca amb dificultats a contractes de lloguer social.

No obstant això, és evident que el camí a recórrer és encara molt llarg i que per poder avançar cal que alguns operadors claus com són les entitats financeres prenguin decisions més determinants en el sentit de cedir habitatges que encara tenen buits a les administracions públiques o a les entitats socials amb un destí a persones o famílies en situació d'emergència. La gran ocasió històrica de poder disposar d'habitatges ja construïts i finançats que, a més, han perdut valor, per situar-los dins l'àmbit de l'atenció social, és encara vigent i seguirà essent



una manca de responsabilitat col·lectiva no donar el pas en aquest sentit.

Apuntem, de forma complementària però també imprescindible, deu línies d'actuació que s'haurien de tenir presents en totes les polítiques públiques d'habitatge futures:

1. Promoure habitatge de lloguer social concentrant la part més important dels pressupostos públics per fer-los viables financerament i establint acords preceptius amb entitats financeres per assegurar-ne el finançament. Cal abordar amb tot el realisme l'enorme complexitat financera de la promoció d'habitatge de lloguer, buscant i inventant, conjuntament amb el sector financer (privat o públic, ICF, ICO, BEI), fórmules viables en el temps.
2. Establir acords amb organitzacions sense ànim de lucre per la gestió dels parcs públics/socials de lloguer, dotant-los de la màxima proximitat i coneixement de les realitats dels usuaris. El creixement dels parcs socials ha d'anar acompanyada d'una gestió acurada que en faciliti la imprescindible rotació.
3. Situar la despesa pública en habitatge als nivells mitjans del país europeus del nostre entorn.
4. Promoure les figures de l'habitatge protegit, probablement sota les fórmules d'accés diferit o de compra fraccionada en el temps per fer més solvents econòmicament les famílies; o del lloguer amb opció de compra, per fidelitzar els usuaris i fer-los copartípeps de les responsabilitats de gestió, per donar seguretat en l'estada en els habitatges, i per facilitar l'apalancament financer que requereix aquest tipus de promocions.
5. Ampliar fent extensius els ajuts al lloguer (Lloguer Just) a totes les llars llogateres en situació de sobre cost de l'habitatge i risc d'exclusió social.
6. Actuar de forma decidida contra l'exclusió social residencial, incloent dins dels paràmetres d'admissió en els parcs públics a les persones i llars en situació irregular o amb ingressos per sota dels llindars avui exigits.
7. Reforçar el suport a les entitats socials que fan l'acollida, l'acompanyament i donen suport a aquestes persones i llars, definint el rol complementari al de les administracions públiques.
8. Dedicar part de la despesa pública a cobrir els dèficits que generen els parcs públics i socials, no només per a la cobertura del

diferencial entre costos i cobraments de rendes, sinó també per la despesa en acompanyament social als usuaris.

9. Dedicar part de la despesa pública en donar recolzament financer a les entitats sense ànim de lucre que han de col·laborar amb l'administració pública en la producció i en la gestió immobiliària i social dels habitatges socials.
10. Actuar de forma decidida contra la pobresa energètica, mitjançant acords vinculants amb les companyies subministradores.

Barcelona, gener 2016.

Dipòsit legal: DL B 2350 - 2016

Edita: Taula d'entitats del Tercer  
Sector Social de Catalunya



## Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya

Rocafort 242 bis 2n  
08029 Barcelona  
T 93 310 57 07  
[www.tercersector.cat](http://www.tercersector.cat)



En col·laboració amb:

**ara.cat**

**Ateneu Barcelonès**  
**ABCDEFGHIJK**  
**LMNOPQRSTU**  
**VWXYZ**

En conveni amb:

