

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

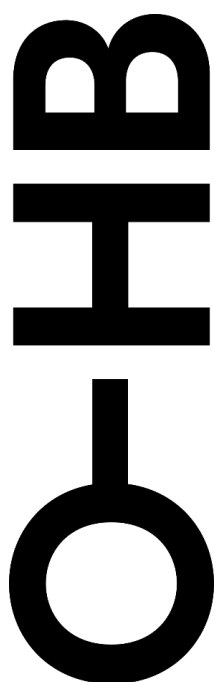
Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona

2023



**Institut
Metròpoli**

Laboratori



Barcelona, febrer de 2024

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:

Equip de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona
Equip de VINCLE (Associació per la Recerca i l'Acció Social)

AMB EL SUPORT DE:

La Diputació de Barcelona

AGRAÏMENTS:

Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS)
Coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social a Catalunya (Cohabitac)
Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (Habicooop)
Associació de Promotors de Catalunya (APCE)
Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa SA (FORUM)
Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa SA
Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà SA (PROCORNELLA)
Prat Espais SLU Empresa Municipal d'Habitatge i Aparcaments
Promocions Urbanístiques de Mataró SA (PUMSA)
Ajuntament de Vilafranca del Penedès
COMU Sant Quirze del Vallès SLU
Servei de gestió d'habitatge de lloguer social i assequible del Maresme
Habitatges Municipals de Sabadell SA (VIMUSA)
LA PINASSA, Promocions i Serveis Municipals SA
Gramepark SA

Promocions Urbanes de Rubí SA (PROURSA)
Fundació Hàbitat3
Fundació Roure
Fundació Hàbitat Solidari Calella
Fundació Mambré
Fundació Família i Benestar Social
Fundació Nou Lloc
Fundació Foment de l'Habitatge Social
La Dinamo
Cooperativa Obrera de Viviendas SCCL
PERVIURE, SCCL
Sostre Cívic
COL·LAB Cohabitatge SCCL
Llar Jove, Marina del Prat Vermell SCCL (La Chalmeta)
Coobert, gestió d'habitatges cooperatius SCCL
CEVASA
Sogeviso
Solucions i gestió d'habitatges SL (Solucions Habitat)

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn

Índex

Introducció.....	4
1. Els gestors d’habitatge social.....	5
1.1. Tipologia de les entitats participants, àmbit geogràfic d’actuació i antiguitat.....	5
1.2. Estructura organitzativa.....	7
2. Els habitatges socials gestionats.....	9
2.1. Nombre d’habitatges socials gestionats i tipologies.....	9
2.2. Localització dels habitatges	13
2.3. Característiques dels habitatges socials gestionats	15
3. El perfil de les persones destinatàries	29
4. La gestió del parc i el seguiment de les llars	32
4.1. Relació entre les entitats i les llars adjudicatàries	32
4.2. Principals dificultats detectades en la gestió d’habitatges socials	35
5. Conclusions.....	38
Metodologia.....	41
Annexos	44
Annex 1. Tipologia d’habitatges socials que gestionen les entitats	44
Annex 2. Qüestionari enquesta ‘Mapa de gestors d’habitatge social. 2023’	51

Introducció

L'accés a l'habitatge digne és un dels principals reptes del país i és una obligació dels poders públics crear les condicions adequades per a la salvaguarda d'aquest dret. Paral·lelament, l'habitatge social és un concepte ampli, que inclou els immobles destinats a la població que no pot o té dificultats per accedir al lliure mercat. Per consegüent, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge posa l'accent en dos paràmetres: els habitatges destinats a polítiques socials (com a símil del concepte europeu d'habitatge social) i el proveïment d'aquests com un servei d'interès general.

La població amb problemes d'accés i manteniment a l'habitatge ha anat augmentant i els perfils són diversos¹. Així mateix, la vulnerabilitat residencial avarca diferents facetes i estadis, sent en els seus graus més severos, un dels factors d'exclusió social més preocupants actualment.

L'habitatge social, per tant, s'adreça a capes de la població en diferents estadis de dificultat d'accés (o de vulnerabilitat), és a dir, a població amb ingressos mitjans, baixos, i molt baixos. Quan la Llei del dret a l'habitatge determina aquells habitatges destinats a polítiques socials, emmarca un ampli ventall de possibilitats d'acord amb les tipologies dels habitatges i els seus destinataris².

Amb l'objectiu de conèixer la realitat (o realitats) d'aquests habitatges, el **laboratori 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona' analitza els gestors d'habitatge social** que operen a la província de Barcelona i **les característiques dels seus immobles**. La finalitat darrera del laboratori és proporcionar elements d'anàlisi sobre les oportunitats i les amenaces que hi ha en aquesta matèria.

Metodològicament, l'estudi parteix fonamentalment de la combinació d'**entrevistes qualitatives** als representants de les diverses coordinadores d'habitatge social i d'una **enquesta pròpia** adreçada a entitats de diferents tipus (públiques, privades i del tercer sector).

Referent a l'**estructura**, el document compta amb 5 capítols, a més d'un apartat metodològic i 4 annexos amb informació complementària.

En el primer capítol s'exposen les entitats gestores d'habitatge social (tipologia, àmbit geogràfic d'actuació i estructura organitzativa). En el segon es presenten els habitatges gestionats i les seves característiques (titularitat, provisió, estat de conservació, règim de tinença, relació contractual, etc.). En el tercer epígraf es descriu el perfil de les persones destinatàries dels habitatges. En el quart es recull la gestió del parc i el seguiment de les llars (reglaments d'ús, programes d'acompanyament i principals dificultats detectades) i finalment en el cinquè es mostren les conclusions més rellevants de la recerca.

¹ La taxa de sobrecàrrega en les despeses d'habitatge de les llars llogateres és del 45,5 % a l'àrea metropolitana de Barcelona. Font: O-HB, a partir de les Estadístiques Metropolitanas de Condicions de Vida (EMCV, 2021). Institut Metròpoli i Idescat.

² Una altra possibilitat de definició seria la classificació entre "habitatge assequible" i "habitatge social" ("logement social" i "logement très social" de França).

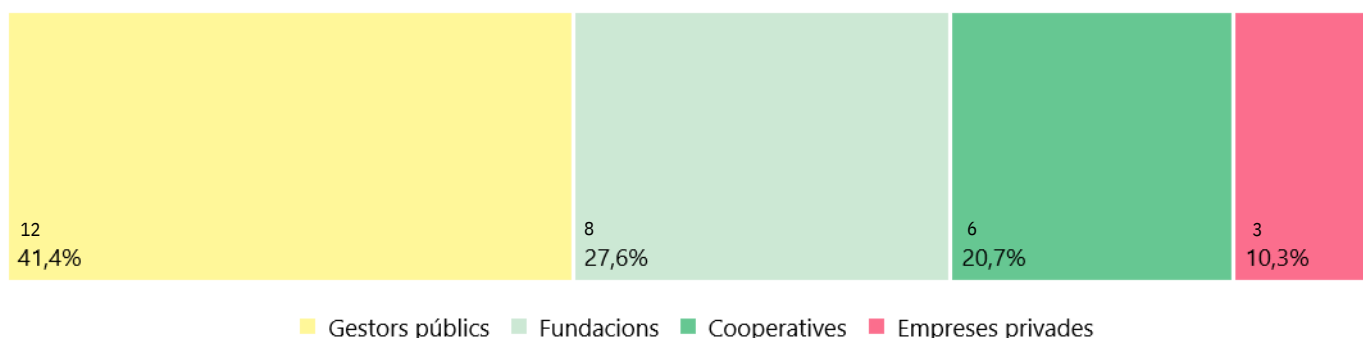
1. Els gestors d'habitatge social

1.1. Tipologia de les entitats participants, àmbit geogràfic d'actuació i antiguitat

De les 29 entitats participants en l'enquesta (vegeu Metodologia, Taula A), **12 són gestors públics**³ (el que representa el 41,4 % de les entitats consultades), **8 són fundacions** (27,6 %), **6 cooperatives** (20,7 %) i **3 empreses privades** (10,3 %) (vegeu Figura 1.1).

Figura 1.1. Distribució de les entitats participants segons la seva tipologia

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)



Les 8 fundacions formen part de **Cohabitac, coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social a Catalunya**, i estan homologades com a Promotores socials d'acord amb l'article 51.2 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. La coordinadora la formen un total de 15 fundacions i els seus objectius són combatre l'exclusió residencial i contribuir a incrementar el parc d'habitatge assequible mitjançant la promoció, compra i gestió d'habitatges de lloguer social.

Les 6 cooperatives formen part d'**Habicoop, Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya**, que té per objectiu promoure el model cooperatiu per a accedir a un habitatge, com a opció per a impulsar el dret a l'habitatge, especialment en el cas de persones amb majors dificultats. La Llei 12/2015 de cooperatives reconeix a Habicoop la representació pública dels interessos generals de les cooperatives d'habitatge a Catalunya.

Al seu torn, 23 de les 29 entitats pertanyen a la **GHS, Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya**, que agrupa els operadors que presten serveis d'interès general en el camp de l'habitatge social. Tot i que en un inici la GHS estava formada només per

³ Aquesta categoria inclou els ajuntaments, les empreses municipals i similars.

entitats públiques, la crisi de l'habitatge públic fa reorientar i donar entrada a altres tipologies d'entitats, com és el tercer sector o promotors privats, amb la finalitat d'establir un marc de col·laboració entre els diferents sectors per promoure l'habitatge social.

Pel que fa al seu **àmbit geogràfic d'actuació**, la majoria de les entitats consultades desenvolupen la seva activitat en el **conjunt del territori català (41,4 %) o només en un municipi (48,3 %)**. En aquest darrer cas coincideix en la majoria dels casos amb ajuntaments i empreses municipals. L'àmbit comarcal està representat per un gestor públic (Comarca del Maresme) i una cooperativa (Vallès Oriental) i l'escala supramunicipal per una fundació, que té com a territori d'actuació l'àrea metropolitana de Barcelona (vegeu Taula 1.1).

Taula 1.1. Distribució de les entitats participants segons la seva tipologia i àmbit d'actuació

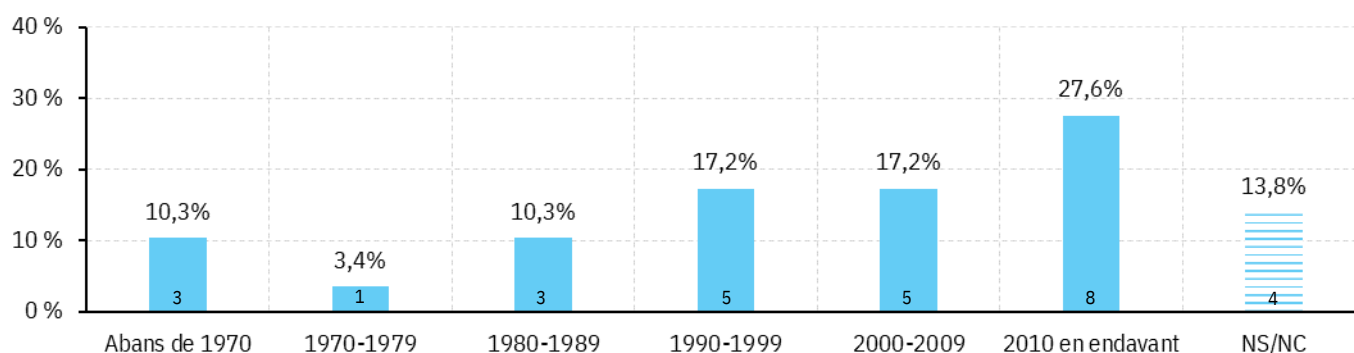
Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Autonòmic (Catalunya)	-		6	(75,0%)	3	(50,0%)	3	(100%)	12	(41,4%)
Comarcal	1	(8,3%)	-		1	(16,7%)	-		2	(6,9%)
Supramunicipal	-		1	(12,5%)	-		-		1	(3,4%)
Municipal	11	(91,7%)	1	(12,5%)	2	(33,3%)	-		14	(48,3%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

En relació amb la seva **antiguitat**, més de la meitat de les entitats foren constituïdes **a partir de la dècada dels 90 (17,2 %** entre els anys 1990 i 1999, el **17,2 %** entre el 2000 i 2009 i el **27,6 %** a partir del 2010), acumulant en alguns casos més de 30 anys d'experiència (vegeu Figura 1.2).

Figura 1.2. Distribució de les entitats participants segons el seu any de constitució

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. 4 NS/NC)



1.2. Estructura organitzativa

En aquest apartat s'analitza l'estructura organitzativa de les entitats a partir de dues dimensions: les àrees de gestió i el nombre de persones treballadores. Per a cadascuna d'aquestes dues dimensions, es diferencia, al seu torn, el tipus de gestor, és a dir, si és un gestor públic, si és una fundació, si és una cooperativa o si és una empresa privada.

ÀREES DE GESTIÓ

Entre els gestors consultats, les **àrees més comunes** són l'**econòmica** (el **89,7 %** de les entitats), la **gerència** (**79,3 %**) i la **tècnica** (**72,4 %**). Per contra, l'àrea de qualitat és la menys representativa (només el 34,5 % dels gestors la incorporen) (vegeu Taula 1.2). Si es diferencia el tipus d'entitat:

- Tots els gestors públics compten amb una àrea de gerència i una àrea econòmica, 11 (91,7 %) tenen una àrea tècnica d'habitatge⁴ i 10 (83,3 %) una àrea jurídica.
- Totes les fundacions disposen d'una àrea social⁵, mentre que aquesta àrea tan sols es troba present en 7 gestors públics (58,3 %) i una empresa privada (33,3%). En canvi, l'àrea jurídica és l'estructura menys representada entre les fundacions (37,5 %).
- Les cooperatives mostren, en general, una estructura organitzativa més senzilla, ja que només la meitat tenen gerència, àrea econòmica o social (3) i la resta d'àrees encara són menys presents. És cert, però, que una cooperativa compta amb totes les estructures exposades a l'enquesta.

Taula 1.2. Entitats segons les àrees de gestió que disposen i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. 2 NS/NC. Resposta múltiple)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Gerència	12	(100%)	6	(75,0%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	23	(79,3%)
Àrea tècnica	11	(91,7%)	6	(75,0%)	2	(33,3%)	2	(66,7%)	21	(72,4%)
Àrea econòmica	12	(100%)	8	(100%)	3	(50,0%)	3	(100%)	26	(89,7%)
Àrea jurídica	10	(83,3%)	3	(37,5%)	2	(33,3%)	2	(66,7%)	17	(58,6%)
Àrea social	7	(58,3%)	8	(100%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	19	(65,5%)
Àrea qualitat	4	(33,3%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	2	(66,7%)	10	(34,5%)
Altres	10	(83,3%)	5	(62,5%)	2	(33,3%)	2	(66,7%)	19	(65,5%)
NS/NC	-		-		2		-		2	
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

⁴ Recursos humans d'arquitectes, aparelladors o personal de manteniment.

⁵ Personal tècnic que treballa en programes d'acompanyament i inserció, més enllà de la gestió exclusiva d'habitatges.

RECURSOS HUMANS

Segons els resultats de l'enquesta, els **gestors públics** compten, de **mitjana**, amb **92,9 treballadors/es** en plantilla, un valor molt superior al de la resta de tipologies (36,0 en el cas d'empreses privades, 27,0 en el cas de fundacions i 7,3 en el cas de cooperatives). Així mateix, si ens fixem en els nombres absoluts, els ajuntaments i les empreses municipals apleguen prop d'un miler de treballadors/es, el que representa el **71,6 % del total de recursos humans** de les entitats consultades⁶ (vegeu Taula 1.3).

En qualsevol cas, com s'ha indicat per part d'algunes administracions durant el seguiment de les enquestes, el seu personal sovint desenvolupa altres competències i no exclusivament les directament relacionades amb la coordinació d'habitatges socials. Igualment, com s'acaba de veure, és precisament entre els gestors públics on hi ha més àrees de gestió, la qual cosa, lògicament, porta aparellada més recursos humans.

Taula 1.3. Nombre de treballadors/es de les entitats segons el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. 1 NS/NC)

	Nº d'entitats que han respost	Nº mitjà de treballadors/es	Nº total de treballadors/es	
Gestors públics	10	92,9	929	(71,6%)
Fundacions	8	27,0	216	(16,7%)
Cooperatives	6	7,3	44	(3,4%)
Empreses privades	3	36,0	108	(8,3%)
NS/NC	1	-	-	-
TOTAL	29	48,0	1.297	(100%)

⁶ A banda de la mostra de l'enquesta, l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) compta amb 257 treballadors i treballadores d'acord amb la memòria de 2021. Font: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/memoria_imhab_2021_vf_copia-ca-es.pdf [consultat el 30/1/2024].

2. Els habitatges socials gestionats

2.1. Nombre d'habitatges socials gestionats i tipologies

El concepte d'**habitatge destinat a polítiques socials**, tal com ho introdueix la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, és prou ampli i engloba diferents tipologies. En aquest treball, s'ha pres com a referència la classificació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC. Document 11/10/2021) que estableix dos grans blocs d'habitatges destinats a polítiques socials: els **habitatges amb protecció oficial (HPO)** i els **habitatges de lloguer social (HS)**. La principal diferència entre ells és, precisament, l'existència o no d'una qualificació d'habitatge protegit. Al seu torn, dins d'aquests dos blocs s'estableix una tipologia específica en funció del tipus de qualificació, de programa social o d'altres característiques (vegeu Annex 1).

Abans de continuar, es vol fer notar que en aquest apartat, a més de les dades proporcionades per les 29 entitats participants en l'enquesta, s'han afegit les xifres de 6 entitats que s'han recollit a les seves memòries anuals o plans locals d'habitatge publicats (vegeu Metodologia, Taula B).

Així doncs, el **parc residencial** comptabilitzat en aquest apartat, que correspon als **principals gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona**, suma un total de **33.378 habitatges**⁷: 6.484 unitats d'HPO i 26.894 habitatges més de lloguer social⁸ (vegeu Taula 2.1).

D'entre els diversos tipus d'habitatges gestionats, destaquen els **habitatges propis de les entitats** (16.519 unitats que suposen el 49,5 %), els **HPO de lloguer** (6.336 unitats, 19,0 %), els **habitatges cedits** que no s'inclouen en cap programa social específic (5.290, 15,8 %), els **habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social** (2.541, 7,6 %) i els **habitatges inclosos a la Xarxa d'Inclusió Social** (1.411 unitats, 4,2 %).

Una altra informació que es pot extreure del treball és el nombre d'habitatges gestionats per cada entitat. En efecte, dels 33.378 habitatges, el **76,0 %** són gestionats per **gestors públics** (25.362 habitatges), el **15,1 %** recau en **empreses privades** (5.038), el **8,2 %** en **fundacions** (2.724) i el **0,8 %** correspon a **cooperatives** (254) (vegeu Taula 2.2).

⁷ Per tenir una xifra de referència, l'univers total d'habitatges destinats a polítiques socials que gestionen les entitats públiques, privades i del tercer sector a la província de Barcelona és d'aproximadament 54.000 unitats (Font: Secretaria d'Habitatge i PTSHC).

⁸ Els habitatges gestionats per l'IMHAB i l'AHC estan inclosos com a habitatges de lloguer social (d'acord amb la memòria de l'institut i el PTSHC). Per la seva banda, les unitats que les entitats enquestades han situat en les diferents categories d'habitatge de lloguer social poden, en alguns casos, tenir també la qualificació d'HPO de lloguer.

Taula 2.1. Nombre i tipus d'habitatges socials gestionats per les entitats a la demarcació de Barcelona

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29); memòria 2021 (IMHAB); PLH 2021/2023 (PROMUSA-Sant Cugat del Vallès, PROMUNSA-Sant Just Desvern i Ajuntament de Gavà); PTSHC. Document 11/10/21 (AHC); SAREB

	Nº	%
Habitatges amb protecció oficial (HPO)		
HPO promoció pública	148	(0,4%)
HPO lloguer	6.336	(19,0%)
Habitatges de lloguer social (HS)		
Habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social (borses)	2.541	(7,6%)
Habitatges validats per la bonificació de l'impost d'habitatges buits	436	(1,3%)
Habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social	1.411	(4,2%)
Habitatges inclosos al programa '60/40'	5	(0,0%)
Habitatges inclosos al programa REALLOTGEM	136	(0,4%)
Habitatges/Allotjaments dotacionals	60	(0,2%)
Habitatges d'acolliment residencial d'urgència (carta de serveis socials)	398	(1,3%)
Altres habitatges cedits a les entitats gestores	5.290	(15,8%)
Altres habitatges propis de les entitats gestores	16.519	(49,5%)
Habitatges cooperatius en cessió d'ús	98	(0,3%)
TOTAL	33.378	(100%)

Nota: les 29 entitats participants en l'enquesta gestionen 11.110 habitatges i les 6 entitats incloses a partir de memòries anuals i plans locals publicats 22.268 habitatges.

Taula 2.2. Distribució dels habitatges socials gestionats per les entitats segons el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29); memòria 2021 (IMHAB); PLH 2021/2023 (PROMUSA-Sant Cugat del Vallès, PROMUNSA-Sant Just Desvern i Ajuntament de Gavà); PTSHC. Document 11/10/21 (AHC); SAREB

	Nº d'entitats		Nº d'habitatges gestionats	
Gestors públics	17	(48,6%)	25.362	(76,0%)
Fundacions	8	(22,9%)	2.724	(8,2%)
Cooperatives	6	(17,1%)	254	(0,8%)
Empreses privades	4	(11,4%)	5.038	(15,1%)
TOTAL	35	(100%)	33.378	(100%)

Finalment, l'encreuament de les dues dimensions anteriors, permet analitzar la tipologia de parc que té cada tipus de gestor.

En el cas dels **gestors públics**, destaquen els **habitatges propis de les entitats (55,6 %)** i els **cedits per tercers (19,6 %)** (vegeu Figura 2.1). Tanmateix, si es fa una diferenciació entre els habitatges que gestionen l'IMHAB (10.396 unitats) i l'AHC (8.830) de la resta d'entitats (6.136), les principals tipologies canvien: en primer lloc ressalten els **HPO de lloguer (51,9%)** i, en segon lloc, els inclosos a la **Xarxa de Mediació de Lloguer Social (23,7 %)** (vegeu Figura 2.2). Sobta la poca presència d'habitatges/allotjaments dotacionals (0,2 %), de manera que caldria analitzar el poc desenvolupament d'aquesta tipologia d'immobles i la disponibilitat de sòls públics inclosos en el planejament urbanístic per fer-los possibles.

Referent a les **fundacions**, ressalten els **habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social (44,5 %)**, els **HPO de lloguer (28,6 %)**, els **habitatges d'acolliment residencial d'urgència (13,8 %)** i altres habitatges cedits (11,5 %) (vegeu Figura 2.3).

Les **cooperatives**, com és d'esperar, només compten amb **HPO de lloguer (69,7 %)**, **habitatges cooperatius en cessió d'ús (29,5 %)** i algun habitatge propi (0,8 %) (vegeu Figura 2.4).

En el cas de les **empreses privades**, s'inclouen **habitatges propis (47,8 %)**, **HPO de lloguer (43,6 %)** i habitatges validats per la bonificació de l'impost d'habitatges buits (8,7 %) (vegeu Figura 2.5).

Figura 2.1. Tipologia d'habitatges socials gestionats per gestors públics

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 12 entitats-5.155 habitatges); memòria 2021 (IMHAB-10.396 habitatges); PLH 2021/2023 (PROMUSA. Sant Cugat del Vallès-765 habitatges, PROMUNSA. Sant Just Desvern-40 habitatges i Ajuntament de Gavà-176 habitatges); PTHC. Document 11/10/21 (AHC-8.830 habitatges)

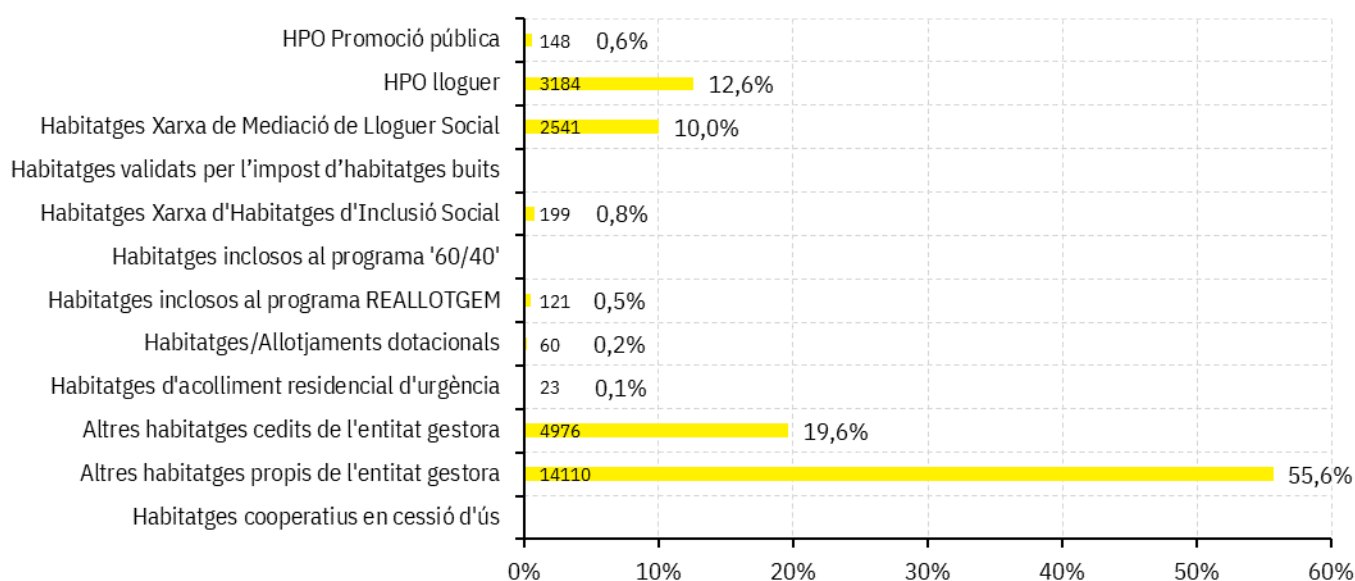


Figura 2.2. Tipologia d'habitatges socials gestionats pels gestors públics (sense tenir en compte l'IMHAB i l'AHC)

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 12 entitats-5.155 habitatges); PLH 2021/2023 (PROMUSA. Sant Cugat del Vallès-765 habitatges, PROMUNSA. Sant Just Desvern-40 habitatges i Ajuntament de Gavà-176 habitatges)

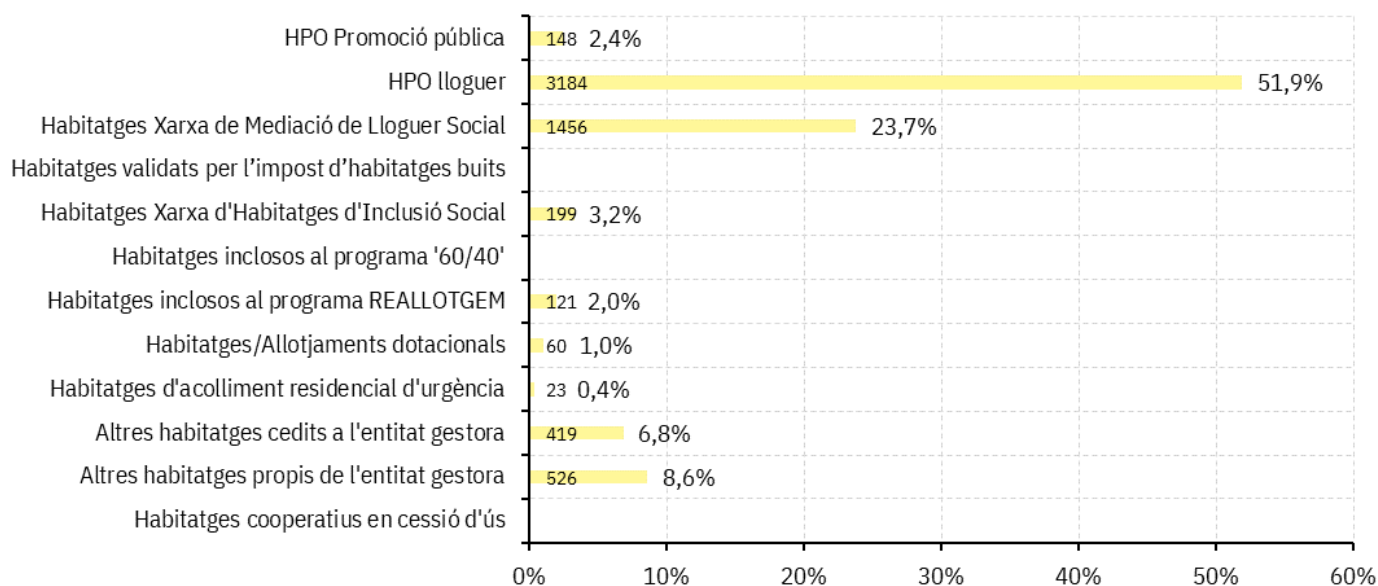


Figura 2.3. Tipologia d'habitatges socials gestionats per fundacions

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 8 entitats-2.724 habitatges)

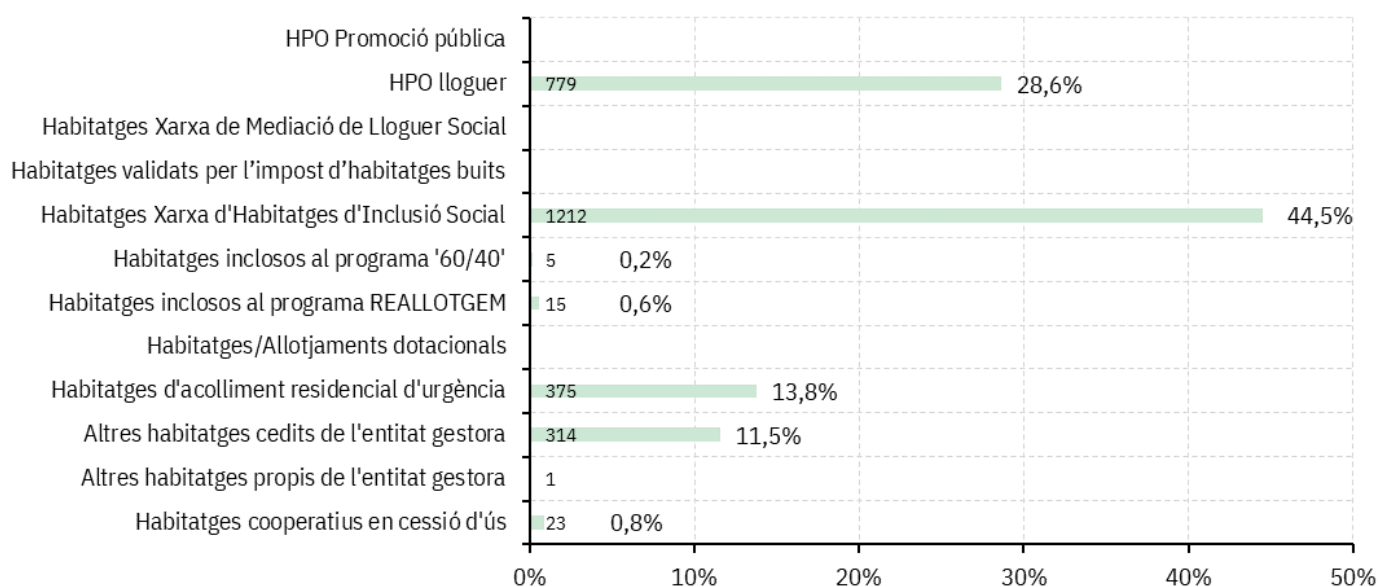


Figura 2.4. Tipologia d'habitatges socials gestionats per cooperatives

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 6 entitats-254 habitatges)

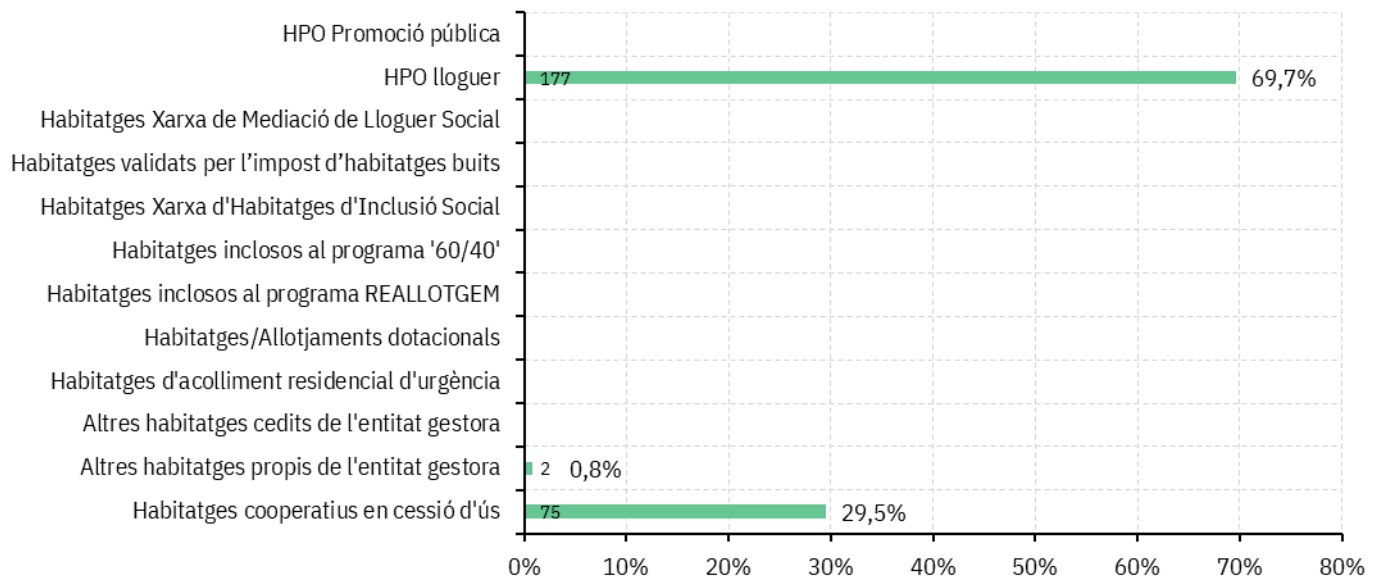
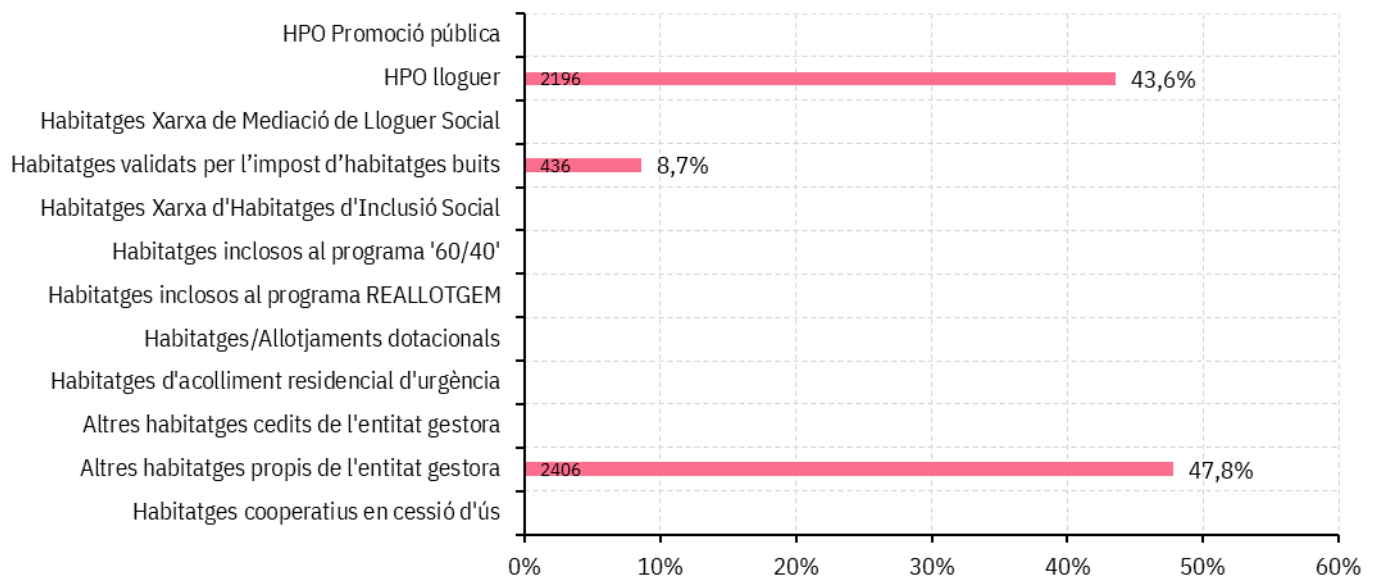


Figura 2.5. Tipologia d'habitatges socials gestionats per empreses privades

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 3 entitats-2.977 habitatges); SAREB (2.061 habitatges)



2.2. Localització dels habitatges

Pel que fa a la **distribució territorial**, no es disposa d'informació de dues entitats amb un parc molt significatiu com són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (8.830 unitats) i la SAREB (2.061 unitats). Excloent, doncs, aquests dos gestors, la resta del parc es distribueix de

la següent manera: el **59,7 % dels habitatges** es troben a la **ciutat de Barcelona**, el **14,9 %** a la **resta de l'àrea metropolitana** i el **25,4 %** a la **resta de la demarcació** (vegeu Taula 2.3).

Si es mira la localització dels diferents tipus d'habitatges socials, destaca que dels 2.541 habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social, 1.085 estarien a Barcelona, només 450 a la resta de l'àrea metropolitana i 1.006 a la resta de la demarcació. En canvi, dels 1.411 habitatges inclosos a la Xarxa d'Inclusió Social, les unitats es trobarien més repartides entre subàmbits: 557 a Barcelona, 458 a l'àrea metropolitana i 396 a la resta de la demarcació.

Taula 2.3. Nombre i tipus d'habitatges socials gestionats per les entitats en els subàmbits de la demarcació de Barcelona

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29); memòria 2021 (IMHAB); PLH 2021/2023 (PROMUSA-Sant Cugat del Vallès, PROMUNSA-Sant Just Desvern i Ajuntament de Gavà)

	Municipi Barcelona	Resta de l'àrea metropolitana de Barcelona	Resta de la demarcació de Barcelona	Total demarcació (sense AHC ni SAREB)
Habitatges amb protecció oficial (HPO)				
HPO promoció pública	-	-	148	148
HPO lloguer	1.647	1.696	2.993	6.336
Habitatges de lloguer social (HS)				
Habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social (borses de mediació)	1.085	450	1.006	2.541
Habitatges validats per la bonificació de l'impost d'habitatges buits	100	139	197	436
Habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social	557	458	396	1.411
Habitatges inclosos al programa '60/40'	-	5	-	5
Habitatges inclosos al programa REALLOTGEM	15	39	82	136
Habitatges/Allotjaments dotacionals	-	48	12	60
Habitatges d'acolliment residencial d'urgència (carta de serveis socials)	375	-	23	398
Altres habitatges cedits a les entitats gestores	1.293	299	221	1.813
Altres habitatges propis de les entitats gestores	8.290	214	601	9.105
Habitatges cooperatius en cessió d'ús	63	12	23	98
TOTAL	13.425 (59,7%)	3.360 (14,9%)	5.702 (25,4%)	22.487 (100%)

Nota: en aquesta taula no es recullen les xifres dels habitatges de l'AHC i la SAREB perquè no s'ha pogut introduir el detall territorial tractat en el qüestionari de l'enquesta. Per tant, la distribució percentual de Barcelona, resta de l'àrea metropolitana i resta de la demarcació s'ha calculat sobre el total d'unitats desglossades per àmbits (22.487).

2.3. Característiques dels habitatges socials gestionats

En aquest apartat es presenten les principals característiques dels habitatges gestionats per les 29 entitats participants en l'enquesta: titularitat, provisió, tipologia d'edificis, estat de conservació, modalitat d'adjudicació, règim de tinença i relació contractual (temporalitat, cànon i subministraments).

TITULARITAT DELS HABITATGES

Aproximadament, la meitat de les entitats (**51,7%**) **gestionen habitatges de diferents titularitats**, mentre que l'altra meitat (**48,3%**) **gestiona parc de només un tipus** (vegeu Taula 2.4).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que els gestors públics i les fundacions són les entitats amb més experiència en la gestió d'habitatges de diferents titularitats (66,7 % de les entitats en el cas de gestors públics i 75,0 % en el cas de fundacions). En canvi, les cooperatives i les empreses privades estan més especialitzades en la gestió d'un sol tipus (83,3 % de les entitats en el cas de cooperatives i 100 % en el cas d'empreses privades).

Taula 2.4. Distribució de les entitats segons el nombre de titularitats gestionades i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Un sol tipus de titularitat	4	(33,3%)	2	(25,0%)	5	(83,3%)	3	(100%)	14	(48,3%)
Més d'un tipus de titularitats	8	(66,7%)	6	(75,0%)	1	(16,7%)	-		15	(51,7%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

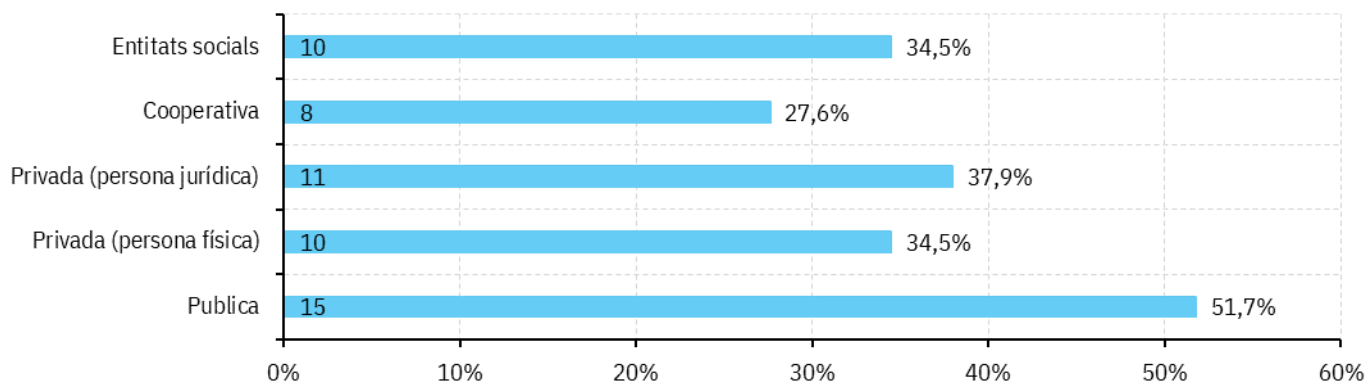
En conjunt, la titularitat d'habitatges més nombrosa és la **pública** (el **51,7 %** dels gestors compten amb habitatges públics), el que reflecteix el pes dels ajuntaments i les empreses municipals sobre el total d'entitats entrevistades. El **37,9 %** disposen d'immobles de titularitat **privada persona jurídica**, el **34,5 %** de titularitat **privada persona física** i un altre **34,5 %** amb habitatges d'entitats socials (vegeu Figura 2.6 i Taula 2.5). Com haurà notat el lector, aquests percentatges no sumen cent, ja que, com s'ha vist més amunt, la meitat de les entitats gestionen habitatges de més d'una titularitat.

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que els gestors públics i les fundacions gestionen tan habitatges públics, privats com d'entitats socials (en el cas de les fundacions hi ha una entitat que també compta amb habitatges cooperatius). Per contra, les cooperatives i les empreses privades gestionen principalment parc

cooperatiu (6 cooperatives, és a dir, el 100 %) i privat de persones jurídiques (2 de les 3 societats mercantils, és a dir, el 66,7 %).

Figura 2.6 Taula 2.5. Entitats segons el tipus de titularitats gestionades i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Pública	11	(91,7%)	4	(50,0%)	-	-	-	-	15	(51,7%)
Privada (persona física)	6	(50,0%)	4	(50,0%)	-	-	-	-	10	(34,5%)
Privada (persona jurídica)	5	(41,7%)	4	(50,0%)	-	-	2	(66,7%)	11	(37,9%)
Cooperativa	-	-	1	(12,5%)	6	(100%)	1	(33,3%)	8	(27,6%)
Entitats socials	2	(16,7%)	7	(87,5%)	1	(16,7%)	-	-	10	(34,5%)
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

MECANISMES DE PROVISIÓ D'HABITATGE

Pel que fa a les **formes de provisió d'habitatge**, tres quartes parts dels gestors (**75,9 %**) han utilitzat **més d'un mecanisme** i tan sols una quarta part n'ha fet servir **només un (24,1 %)** (vegeu Taula 2.6).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, la majoria dels gestors públics locals (10, és a dir, el 83,3 %), fundacions (7, és a dir, el 87,5 %), cooperatives (3, és a dir, el 50,0 %) i empreses privades (2, és a dir, el 66,7 %) s'han servit de diversos mecanismes per a la provisió dels habitatges gestionats. Per tant, la combinació de més d'un mecanisme resulta la pràctica més habitual sigui quin sigui el tipus de gestor⁹.

En conjunt, el mecanisme més freqüent és la **cessió d'ús** (el **58,6 %** de les entitats han utilitzat aquesta fórmula per obtenir l'habitatge que gestionen), seguit de la **promoció d'obra nova (55,2 %)** i l'**adquisició directa amb tanteig i retracte (48,3 %)** (vegeu Figura 2.7 i Taula 2.7).

⁹ Les entitats que només han utilitzat un únic mecanisme de provisió d'habitatge (2 gestors públics, una fundació, 3 cooperatives i una empresa privada) corresponen a promocions d'obra nova o cessions d'ús.

Cal fer notar, però, que el dret de superfície per un temps determinat és un mecanisme que majoritàriament s'usa per al desenvolupament de noves promocions (7 de les 8 entitats que han utilitzat aquest mecanisme ha estat per a fer promocions d'obra nova i una ho ha combinat amb el dret sobre edificacions existents).

Taula 2.6. Distribució de les entitats segons el nombre de mecanismes de provisió d'habitatge utilitzats i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Un sol mecanisme	2	(16,7%)	1	(12,5%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	7	(24,1%)
Més d'un mecanisme	10	(83,3%)	7	(87,5%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	22	(75,9%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

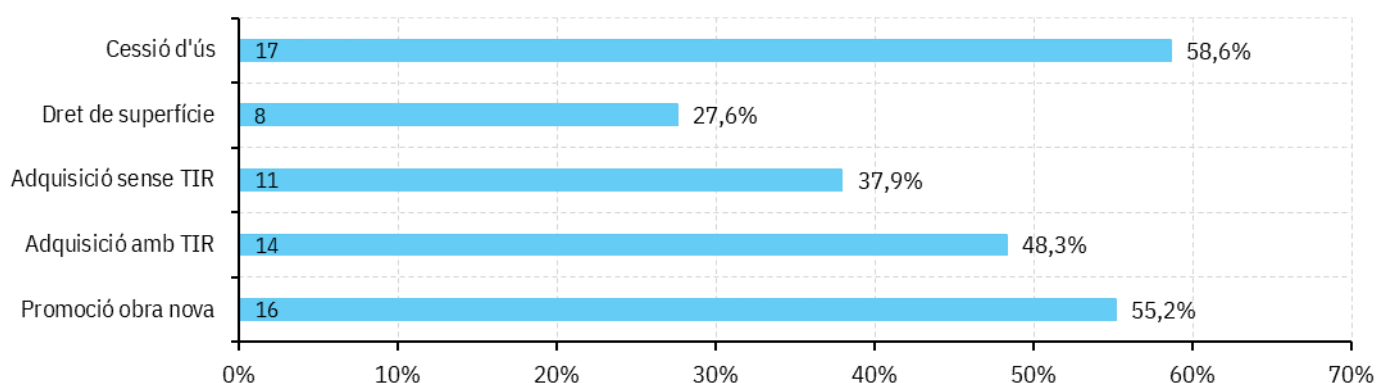
Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, entre els ajuntaments i les empreses municipals destaca l'ús de la promoció d'obra nova (9, és a dir, el 75,0 %), la cessió d'ús (8, és a dir, el 66,7 %) i l'adquisició amb tanteig i retracte (7, és a dir, el 75,0 %).

Entre les fundacions, destaca l'ús de l'adquisició amb tanteig i retracte (6, és a dir, el 75,0 %), l'adquisició sense tanteig i retracte i la cessió d'ús (5 entitats en ambdós casos, és a dir, el 62,5 %).

En el cas de les cooperatives destaca la cessió d'ús (4, és a dir, el 66,7 %), la promoció d'obra nova i el dret de superfície (3 en ambdós casos, és a dir el 50,0 %). I, entre les empreses privades, el mecanisme més habitual és la promoció d'obra nova (2 entitats, és a dir, el 66,7 %).

Figura 2.7 i Taula 2.7. Entitats segons el tipus de mecanismes de provisió d'habitatge utilitzats i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Promoció obra nova	9	(75,0%)	2	(25,0%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	16	(55,2%)
Adquisició (amb TiR)	7	(58,3%)	6	(75,0%)	1	(16,7%)	-	-	14	(48,3%)
Adquisició (sense TiR)	5	(41,7%)	5	(62,5%)	-	-	1	(33,3%)	11	(37,9%)
Dret de superfície	2	(16,7%)	2	(25,0%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	8	(27,6%)
Cessió d'ús	8	(66,7%)	5	(62,5%)	4	(66,7%)	-	-	17	(58,6%)
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

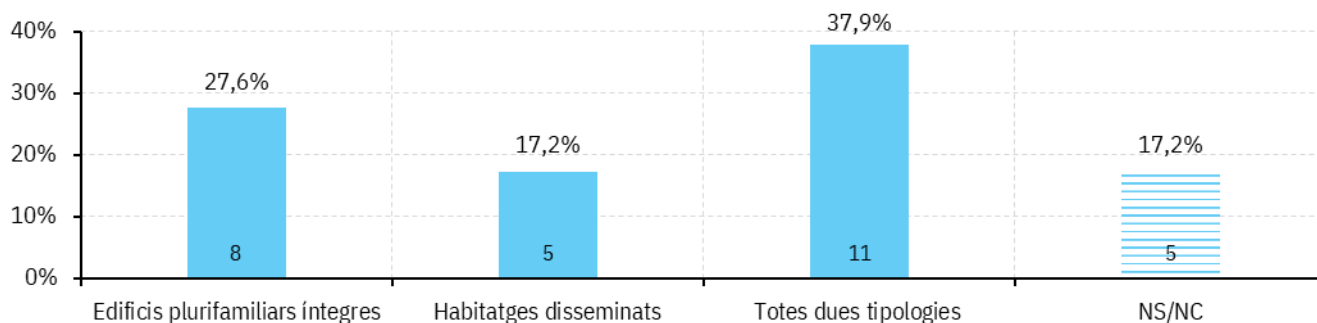
Nota: "TiR" fa referència a "Tanteig i Retracte".

TIPOLOGIA DELS EDIFICIS

De les 29 entitats entrevistades, 8 (**27,6 %**) gestionen exclusivament **edificis plurifamiliars destinats íntegrament a habitatges socials**, 5 (**17,2 %**) tan sols compten amb **habitatges disseminats** i 11 (**37,9 %**) gestionen **ambdues tipologies** (vegeu Figura 2.8 i Taula 2.8).

Figura 2.8 i Taula 2.8. Distribució de les entitats segons la tipologia dels edificis gestionats i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. 5 NS/NC)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Edificis plurifamiliars íntegres	1	(8,3%)	2	(25,0%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	8	(27,6%)
Habitatges disseminats	2	(16,7%)	2	(25,0%)	-	-	1	(33,3%)	5	(17,2%)
Totes dues tipologies	7	(58,3%)	4	(50,0%)	-	-	-	-	11	(37,9%)
NS/NC	2	-	-	-	3	-	-	-	5	-
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Nota: "Edificis plurifamiliars íntegres" fa referència a finques senceres destinades exclusivament a habitatges socials i "Habitatges disseminats" fa referència a habitatges socials repartits en diverses finques plurifamiliars.

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que aproximadament la meitat dels gestors públics (7, és a dir, el 58,3 %) i fundacions (4, és a dir, el 50,0 %) gestionen tant finques senceres, com habitatges disseminats. Per contra, la majoria de les cooperatives i empreses privades (3 i 2 entitats, respectivament) semblen més enfocades a gestionar únicament edificis plurifamiliars destinats íntegrament a habitatges socials.

Cal fer notar que el fet de gestionar habitatges disseminats en diverses finques, tot i que sovint afavoreix la mixtura social, comporta un treball de mediació extra vers el veïnat i una complexitat de gestió territorial major per part de les entitats.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Més de la meitat de les entitats (**55,2 %**) gestionen **habitatges en bon estat de conservació**. Gairebé la resta (**41,4 %**) compta amb immobles **en bon estat, però també amb alguna carència**, i algunes poques (**3,4 %**) només disposen d'**habitatges amb patologies** (vegeu Taula 2.9).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, la majoria de gestors públics (8, és a dir, el 66,7 %) i fundacions (6, és a dir, el 75,0 %) compten, tant amb habitatges en bon estat de conservació, com amb habitatges amb diverses patologies detectades. En canvi, les cooperatives (5, és a dir, el 83,3 %) i les empreses privades (2, és a dir, el 66,7 %) es caracteritzen per gestionar principalment parc en bon estat. Aquest fet s'explica perquè, tal com s'ha exposat anteriorment, el principal mecanisme de provisió d'habitatge de les cooperatives i les empreses privades és la promoció d'obra nova, mentre que entre els gestors públics i les fundacions també és habitual adquirir o captar habitatges del parc existent.

Taula 2.9. Distribució de les entitats segons l'estat de conservació dels habitatges i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

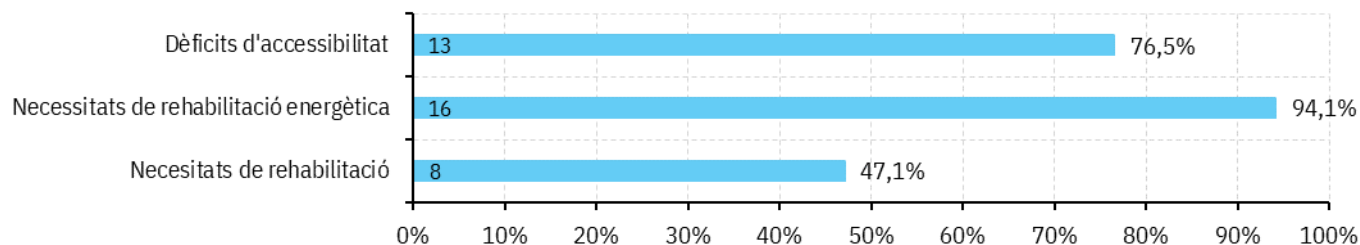
	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
En bon estat	4	(33,3%)	1	(12,5%)	5	(83,3%)	2	(66,7%)	12	(41,4%)
En bon estat, però també amb patologies diverses	8	(66,7%)	6	(75,0%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	16	(55,2%)
Únicament amb patologies diverses	-		1	(12,5%)	-		-		1	(3,4%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Entre les 17 entitats que gestionen habitatges amb diverses patologies, gairebé totes declaren tenir **necessitats de rehabilitació energètica (94,1 %)**. D'altra banda, forces apunten **necessitats de rehabilitació convencional (47,1 %)**, és a dir, temes relacionats amb la salubritat o l'estructura dels habitatges, entre altres qüestions. I només els gestors

públics, les fundacions i les cooperatives destaquen **dèficits d'accessibilitat (76,5 %)** (vegeu Figura 2.9 i Taula 2.10).

Figura 2.9 i Taula 2.10. Entitats segons les patologies dels habitatges i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 17. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Necessitats de rehabilitació	3	(37,5%)	4	(57,1%)	-	-	1	(100%)	8	(47,1%)
Necessitats de rehabilitació energètica	8	(100%)	6	(85,7%)	1	(100%)	1	(100%)	16	(94,1%)
Dèficits d'accessibilitat	7	(87,5%)	5	(71,4%)	1	(100%)	-	-	13	(76,5%)
Total	8	-	7	-	1	-	1	-	17	-

Nota: les "Necessitats de rehabilitació" fan referència a temes de salubritat, estructura, etc. (és a dir, allò que recull l'ITE). D'altra banda, aquesta taula només presenta les entitats que han manifestat patologies en el parc gestionat (17 de les 29 participants en l'enquesta).

MODALITAT D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

La majoria de les entitats combinen **2 o més modalitats diferents en l'adjudicació dels habitatges (65,4 %)**, mentre que algunes **només en fan servir una (34,5 %)** (vegeu Taula 2.11).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que només 2 dels 12 gestor públics (16,7 %)¹⁰ i una de les 3 empreses privades (33,3 %)¹¹ utilitzen una sola modalitat. En canvi, aquesta representativitat augmenta fins al 50,0 % en el cas de les fundacions i les cooperatives (4 fundacions¹² i 3 cooperatives¹³).

¹⁰ Els dos gestors públics que només utilitzen una modalitat d'adjudicació correspon a concurrència pública (Registre de Sol·licitants d'HPO o Reglaments municipals).

¹¹ L'empresa privada que només fa servir una modalitat d'adjudicació correspon a concurrència pública (Registre de Sol·licitants d'HPO).

¹² Les quatre fundacions que només usen una modalitat d'adjudicació correspon a concurrència pública i adjudicació directa per part de l'entitat gestora.

¹³ Les tres cooperatives que se serveixen només d'una modalitat correspon a adjudicació directa per part de l'entitat gestora.

Taula 2.11. Distribució de les entitats segons el nombre de modalitats utilitzades i el tipus de gestor

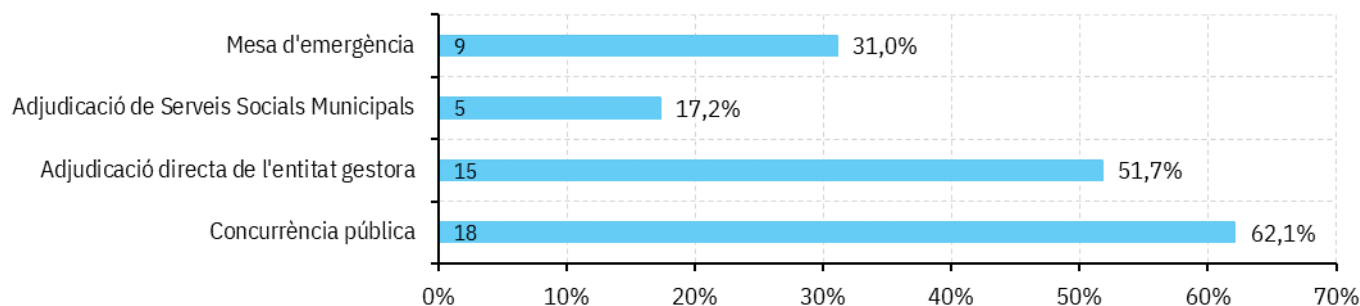
Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Un sol tipus de modalitat	2	(16,7%)	4	(50,0%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	10	(34,5%)
2 modalitats	7	(58,3%)	3	(37,5%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	15	(51,7%)
3 modalitats	-		1	(12,5%)	-		-		1	(3,4%)
4 modalitats	3	(25,0%)	-		-		-		3	(10,3%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

En conjunt, la **concurrència pública a través del Registre de Sol·licitants d'HPO o altres Reglaments municipals** és la modalitat d'adjudicació més utilitzada per les entitats consultades (**62,1 %**).
Alhora, l'**adjudicació directa per part de l'entitat gestora** (**51,7 %**) també resulta força habitual (vegeu Figura 2.10 i Taula 2.12).

Figura 2.10 i Taula 2.12. Entitats segons el tipus de modalitats utilitzades i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concurrència pública	12	(100%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	2	(66,7%)	18	(62,1%)
Adjudicació directa de l'entitat gestora	4	(33,3%)	5	(62,5%)	4	(66,7%)	2	(66,7%)	15	(51,7%)
Adjudicació de Serveis Socials Municipals	5	(41,7%)	-		-		-		5	(17,2%)
Mesa d'emergència	5	(41,7%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	-		9	(31,0%)
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

Nota: la "Concurrència pública" fa referència al Registre de Sol·licitants d'HPO o Reglaments municipals d'adjudicació.

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, l'adjudicació dels habitatges per concurrència pública resulta transversal a totes les entitats. Per contra, L'adjudicació directa per part de la mateixa organització acostuma a ser més utilitzada per fundacions, cooperatives i empreses privades.

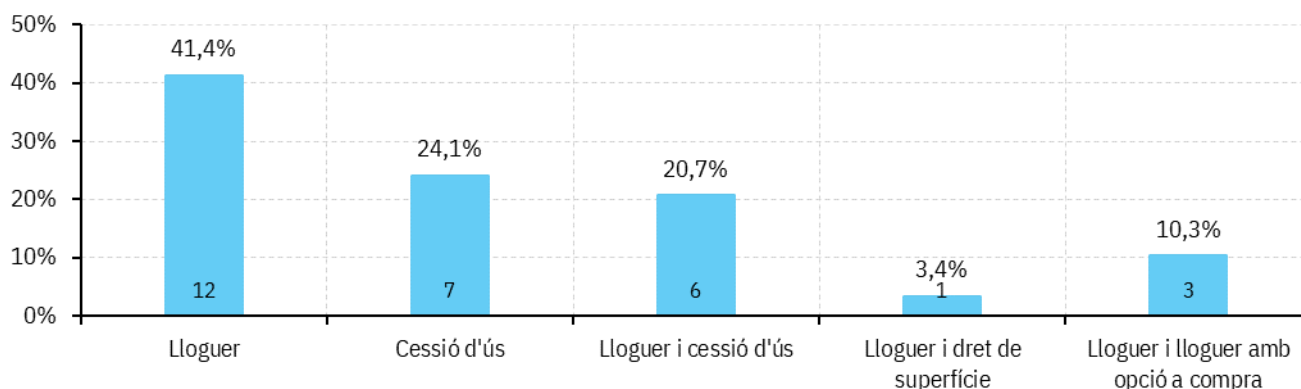
L'adjudicació de Serveis Socials només l'apliquen alguns gestors públics (5 dels 12, és a dir, el 41,7 %) i les empreses privades consultades no se serveixen de les meses d'emergència per adjudicar els habitatges.

RÈGIM DE TINENÇA DELS HABITATGES

La majoria de les entitats gestionen habitatges on **els usuaris viuen en règim de lloguer (41,4 %), cessió d'ús (24,1 %) o alguna de les dues opcions (20,7 %)**. D'altra banda, algunes entitats combinen els contractes d'arrendament amb altres fórmules, com el dret de superfície (3,4 %) o el lloguer amb opció a compra (10,3 %) (vegeu Figura 2.11 i Taula 2.13).

Figura 2.11 i Taula 2.13. Distribució de les entitats segona el règim de tinença dels habitatges i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Lloguer	7	(58,3%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	12	(41,4%)
Cessió d'ús	1	(8,3%)	2	(25,0%)	4	(66,7%)	-		7	(24,1%)
Lloguer i cessió d'ús	2	(16,7%)	2	(25,0%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	6	(20,7%)
Lloguer i dret de superfície	-		-		-		1	(33,3%)	1	(3,4%)
Lloguer i lloguer amb opció a compra	2	(16,7%)	1	(12,5%)	-		-	(33,3%)	3	(10,3%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Nota: el dret de superfície i el lloguer amb opció a compra són règims que, entre les entitats consultades, només es presenten de forma combinada amb altres opcions. És per això que no apareixen de forma individual a la taula.

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, més de la meitat dels ajuntaments i empreses municipals ofereixen exclusivament contractes de lloguer en els seus habitatges (7 entitats, és a dir, el 58,3 %), alguns ho combinen també amb la cessió d'ús i d'altres amb el lloguer amb opció a compra (2 entitats en ambdós casos, és a dir, el 16,7 %).

En el cas de les fundacions, els règims més habituals són el lloguer i la cessió d'ús: 3 entitats fan exclusivament contractes de lloguer (37,5 %), 2 ofereixen cessió d'ús (25,0 %) i 2 ambdues fórmules (25,0 %).

Entre les cooperatives, com és d'esperar, el règim de tinença més comú és la cessió d'ús (4 de les 6 consultades, és a dir, el 66,7 %). I, entre les empreses privades, cadascun dels gestors entrevistats utilitza una fórmula diferent.

En síntesi, doncs, el lloguer i la cessió d'ús són els règims de tinença més habituals sigui quin sigui el tipus de gestor. De fet, tot i que no surt especificat a la taula, el **75,9 %** de les entitats consultades (22) gestionen **habitatges de lloguer** i el **44,8 %** **immobles en cessió d'ús** (13).

TEMPORALITAT CONTRACTUAL

De les 29 entitats consultades, 13 (**44,8 %**) apliquen **un sol tipus de temporalitat contractual** en els seus habitatges, mentre que la resta (**55,1 %**) **combina diferents períodes d'estada** adaptar-se a les diverses casuístiques dels usuaris dels immobles (vegeu Taula 2.14).

Taula 2.14. Distribució de les entitats segons el nombre de temporalitats i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Un sol tipus de temporalitat	3	(25,0%)	4	(50,0%)	5	(83,3%)	1	(33,3%)	13	(44,8%)
2 temporalitats	5	(41,7%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	2	(66,7%)	11	(37,9%)
3 o més temporalitats	4	(33,3%)	1	(12,5%)	-	-	-	-	5	(17,2%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, la meitat o més de la meitat dels gestors públics (9 entitats, és a dir, el 75,0 %), fundacions (4, és a dir, el 50,0 %) i empreses privades (2, és a dir, el 66,7 %) ofereixen diversos tipus de temporalitats contractuals. En canvi, les cooperatives es caracteritzen per oferir-ne només un (5 de les 6 cooperatives, és a dir, el 83,3%).

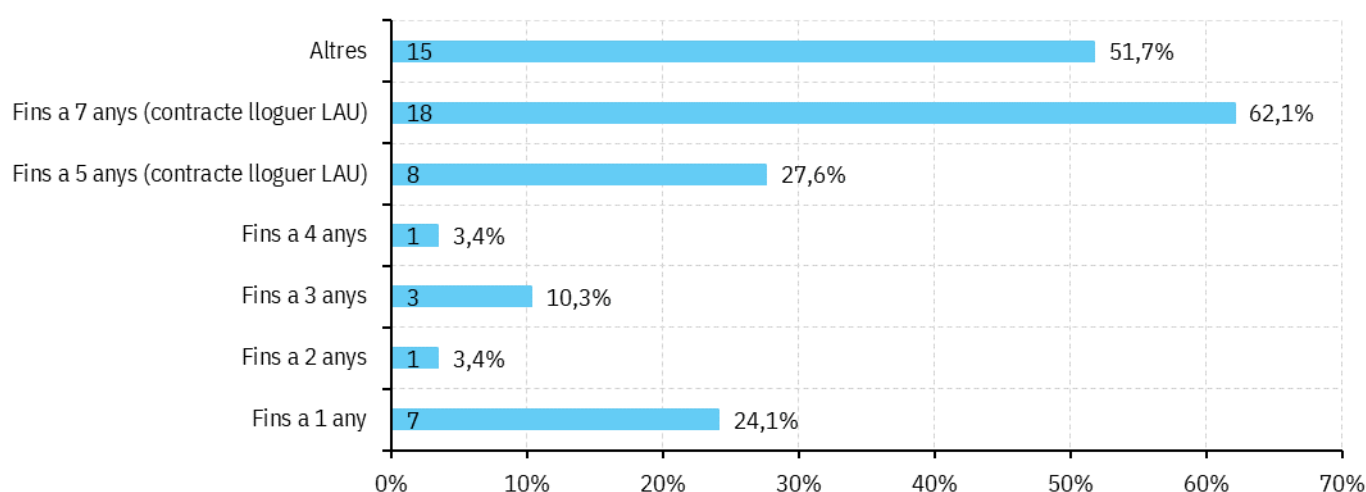
En conjunt, la majoria d'entitats gestionen **habitatges de lloguer de fins a 5 o 7 anys (27,6 % i 62,1 %, respectivament)** d'acord amb la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans (LAU). Algunes estableixen **períodes iguals o inferiors a 4 anys (41,2 %)** i la resta aplica **altres**

temporalitats lligades al programa social on s'inscriu l'habitatge (**51,7 %**), és a dir, períodes d'estada indeterminats o indefinits (vegeu Figura 2.12 i Taula 2.15).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que, tot i que generalment els gestors públics i les fundacions apliquen durades de 5 i 7 anys segons la LAU, també ofereixen un gran ventall d'opcions, sobretot, contractes d'un any¹⁴. Per contra, les cooperatives i les empreses privades s'enfoquen a temporalitats indefinides o de 7 anys¹⁵.

Figura 2.12 i Taula 2.15. Entitats segons els tipus de temporalitats i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Fins a 1 any	3	(25,0%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	-	-	7	(24,1%)
Fins a 2 anys	1	(8,3%)	-	-	-	-	-	-	1	(3,4%)
Fins a 3 anys	1	(8,3%)	2	(25,0%)	-	-	-	-	3	(10,3%)
Fins a 4 anys	1	(8,3%)	-	-	-	-	-	-	1	(3,4%)
Fins a 5 anys (contracte lloguer LAU)	7	(58,3%)	1	(12,5%)	-	-	-	-	8	(27,6%)
Fins a 7 anys (contracte lloguer LAU)	11	(91,7%)	4	(50,0%)	-	-	3	(100%)	18	(62,1%)
Altres	4	(33,3%)	3	(37,5%)	6	(100%)	2	(66,7%)	15	(51,7%)
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

¹⁴ Majoritàriament, habitatges d'acolliment residencial d'urgència.

¹⁵ En consonància amb la principal titularitat dels habitatges gestionats: parc privat de persones jurídiques.

En relació amb les temporalitats indeterminades, les aportacions de les entitats a través d'una pregunta oberta del qüestionari poden resumir-se de les següent manera:

- Entre els gestors públics i les fundacions es destaca que una de les problemàtiques detectades en la gestió d'habitatges socials és la cronificació de les situacions de vulnerabilitat de les llars. Per tant, malgrat que s'estableixi una durada inicial d'estada, sovint els contractes es prorroguen any a any fins que es considera necessari. D'altra banda, també es detecten casos en els quals les temporalitats inferiors a un any s'adapten millor a certs processos d'inclusió.
- Entre les cooperatives, la cessió d'ús (règim de tinença majoritari, tal com s'ha vist anteriorment) estableix un període indefinit d'estada per part de les persones sòcies de la cooperativa, amb una aportació inicial i el pagament de quotes pels costos d'adquisició, funcionament i manteniment del projecte. Si la propietat del sòl no és de la cooperativa, el període de la cessió d'ús pot estar limitat (generalment de 75 anys, prorrogable a 90).

CÀNON DE LLOGUER

Més de la meitat dels gestors (**58,6 %**) apliquen **únicament un preu fix en el cànon¹⁶ dels habitatges**, molt pocs estableixen **preus variables d'acord amb les possibilitats econòmiques de les llars adjudicatàries (6,9 %)** i una quarta part utilitza **ambdues fórmules (24,1 %)**. Els casos restants declaren no tenir un preu establert (3,4%) o utilitzar tots els sistemes mencionats (6,9 %) (vegeu Figura 2.13 i Taula 2.16).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, entre els 12 ajuntaments i empreses municipals s'observa que hi ha una gran varietat de situacions: 4 (33,3 %) apliquen únicament preu fix, 2 (16,7 %) només preu variable, 4 ambdues opcions, un declara no tenir un preu establert i un altre utilitzar totes les fórmules.

En el cas de les 8 fundacions, la majoria (5, és a dir, el 62,5 %) estableixen un preu fix, algunes inclouen també l'opció de preu variable (2, és a dir, el 25,0 %) i una se serveix de tots els sistemes.

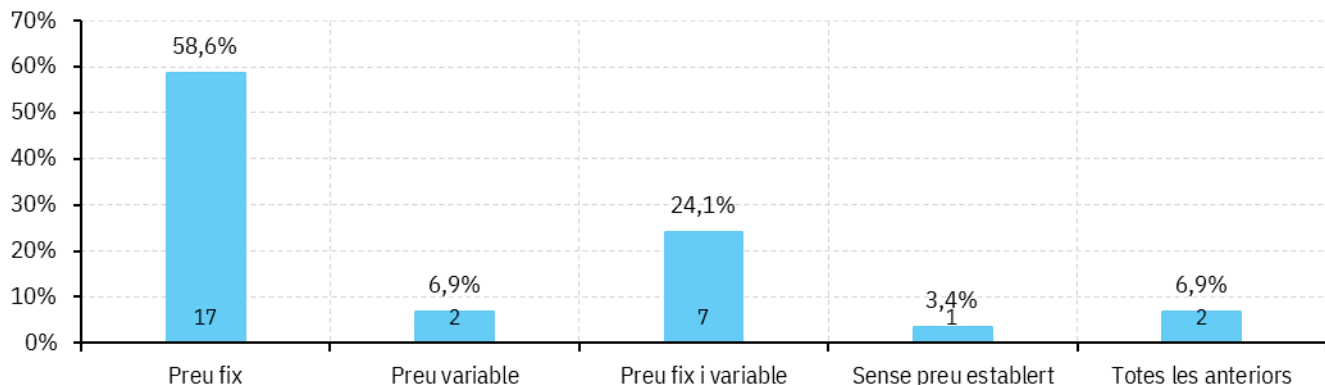
En el cas de les cooperatives, totes les entitats apliquen únicament un preu fix en els immobles. I, en el de les empreses privades, 2 (66,7 %) estableixen un preu fix i una hi afegeix també l'opció de preu variable.

En definitiva, tot i que no apareix especificat a la taula, la gran majoria de les entitats consultades estableixen un **preu fix** en els seus habitatges (26 entitats, és a dir, el **89,7 %**), mentre que només algunes declaren establir **preus variables aplicant un percentatge sobre els ingressos de les llars adjudicatàries** (11 entitats, és a dir, el **37,9 %**). A més, es detecta una diferència entre la gran heterogeneïtat de sistemes aplicats per part dels gestors públics i el ventall més reduït d'opcions ofertes per les fundacions, cooperatives i empreses privades.

¹⁶ El cànon de lloguer dels habitatges és el cost que assumeixen les llars adjudicatàries dels immobles. Aquest cànon pot tenir un preu fix (habitualment expressat en €/m²), variable (percentatge aplicat sobre els ingressos de la llar adjudicatària) o sense preu establert.

Figura 2.13 i Taula 2.16. Distribució de les entitats segons el cànon establert i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Preu fix	4	(33,3%)	5	(62,5%)	6	(100%)	2	(66,7%)	17	(58,6%)
Preu variable	2	(16,7%)	-	-	-	-	-	-	2	(6,9%)
Preu fix i variable	4	(33,3%)	2	(25,0%)	-	-	1	(33,3%)	7	(24,1%)
Sense preu establert	1	(8,3%)	-	-	-	-	-	-	1	(3,4%)
Totes les anteriors	1	(8,3%)	1	(12,5%)	-	-	-	-	2	(6,9%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Nota: el "Preu variable" fa referència al fet d'aplicar un percentatge sobre els ingressos de la llar adjudicatària de l'habitatge.

Pel que fa al detall d'aquests cànon, les aportacions de les entitats introduïdes a través d'una pregunta oberta del qüestionari podrien resumir-se de la següent manera:

- En termes generals, les rendes oscil·len entre els 150 i els 650 €/mensuals en funció del tipus d'habitatge social.
- **Preu fix:** en el cas dels HPO, el preu més indicat per les entitats participants és al voltant dels 7,5 €/m², és a dir, lleugerament per sota del llindar màxim d'aplicació¹⁷. Així mateix, alguns ajuntaments i empreses municipals estableixen un preu públic en el lloguer d'HPO de la seva titularitat (preus per sota el mòdul i especificats en els reglaments municipals d'adjudicació).
- **Preu variable:** el preu variable segons els ingressos de la llar fa principalment referència a la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de

¹⁷ El mòdul d'HPO té en compte la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i el coeficient de ponderació dels ingressos de la llar segons si es tracta de: (i) règim especial (igual o inferior a 2,5 vegades l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya), (ii) règim general (igual o inferior a 5, en el cas de les ARDFC, o 5,5 vegades l'IRSC) o (iii) de preu concertat (igual o inferior a 6,5 vegades l'IRSC). La majoria dels habitatges gestionats per les entitats consultades formen part de la Zona A (ARDFC) i, per tant, el mòdul es situa entre els 6,80 i els 10 €/m². Font: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-transmissions/> [consultat el 30/1/2024].

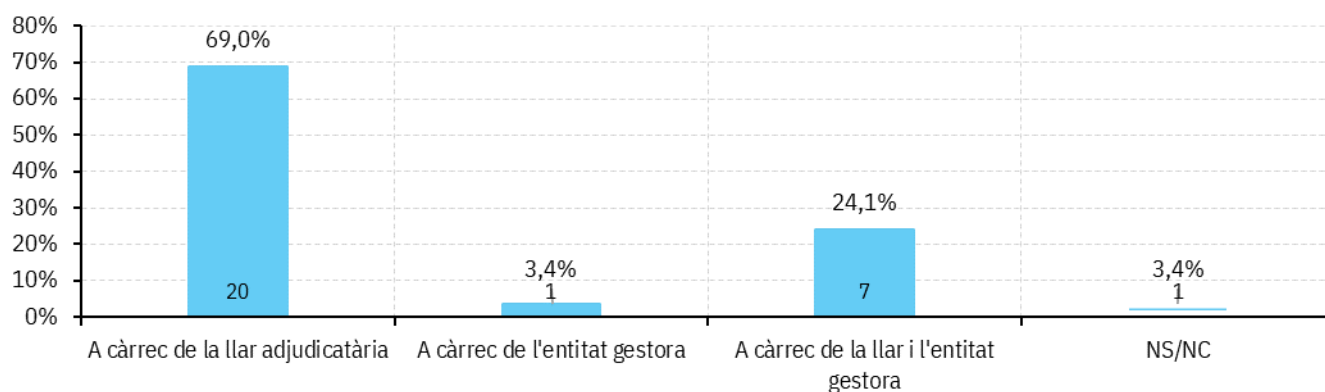
mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica¹⁸. És un cànon que ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç al pagament del lloguer no superi el 10 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar quan estan per sota del 0,89 de l'IRSC, el 12 % si estan per sota del 0,95 o el 18 % si són iguals o superiors al 0,95. Així mateix, també es recomana que la suma de les despeses d'habitatge (lloguer i subministraments) no comporti més d'un 30 % dels ingressos disponibles de la llar.

SUBMINISTRAMENTS BÀSICS

La majoria de les entitats (**69,0%**) indiquen que és **només la llar qui es fa càrrec del pagament dels subministres bàsics de l'habitatge** (llum, gas, aigua, etc.), només hi ha un cas en el qual l'organització fa front als pagaments com a modalitat exclusiva (3,4 %) i la resta combina ambdues opcions (24,1 %) (vegeu Figura 2.14 i Taula 2.17).

Figura 2.14 i Taula 2.17. Distribució de les entitats segons el pagament dels subministraments i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. 1 NS/NC)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
A càrrec de la llar adjudicatària	8	(66,7%)	6	(75,0%)	3	(50,0%)	3	(100%)	20	(69,0%)
A càrrec de l'entitat gestora	-		-		1	(16,7%)	-		1	(3,4%)
A càrrec de la llar i l'entitat gestors	4	(33,3%)	2	(25,0%)	1	(16,7%)	-		7	(24,1%)
NS/NC	-		-		1	(16,7%)	-		1	(3,4%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Nota: els subministres fan referència a les factures de llum, gas, aigua, etc.

¹⁸ Font: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=700006#1471892> [consultat el 30/1/2024].

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, la majoria dels gestors públics (8 entitats, és a dir, el 66,7 %) estableixen que és la llar qui paga els subministres de l'habitatge, mentre que la resta (4, és a dir, el 33,3 %) incorporen també el paper de l'organització.

Entre les fundacions, 6 de les 8 entitats (75,0 %) responsabilitzen a les llars davant el pagament de les factures i 2 (25,0 %) opten també per ajudar-les econòmicament.

Entre les cooperatives, en la meitat dels casos són les llars qui abonen les factures (3 de les 6 entitats, és a dir, el 50,0 %), només una entitat fa front als subministres de forma exclusiva i una altra combina ambdues fórmules.

En el cas de les empreses privades, totes les entitats estableixen que és la llar adjudicatària qui es fa càrrec del pagament dels subministres. Per tant, és l'únic tipus de gestor que no contempla la possibilitat de donar suport econòmic als usuaris dels immobles en aquesta matèria.

En conjunt, tot i que no apareix especificat a la taula, el **93,1 %** de les entitats consultades (27) declaren que és la **llar adjudicatària qui es fa càrrec del pagament dels subministres bàsics**. Alhora, el **27,6 %** dels gestors (8) declaren que **en alguns casos són ells mateixos qui abonen les factures**.

3. El perfil de les persones destinatàries

Tal com s'esmentava a la introducció, els perfils de les persones destinatàries dels habitatges socials són diversos i amb un denominador comú: la renda.

Així doncs, com és d'esperar, més de la meitat dels gestors consultats s'adrecen a **5 col·lectius o més (55,2 %)**, forces treballen com a mínim amb 2 (31,0 %) i només 4 entitats s'especialitzen en un de sol (13,8%) (vegeu Taula 3.1).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, es detecten dos patrons ben diferenciats. Per una banda, la majoria de gestors públics (10, és a dir, el 83,3 %) i empreses privades (2, és a dir, el 66,7 %) s'adrecen com a mínim a 5 col·lectius diferents. I, per l'altra, entre les fundacions i les cooperatives es detecten una gran multitud de casuístiques, la qual cosa podria indicar una major especialització.

Les 4 entitats que han manifestat dirigir-se a només un perfil corresponen a: un gestor públic, una fundació, una cooperativa i una empresa privada.

Taula 3.1. Distribució de les entitats segons el nombre de col·lectius atesos i el tipus de gestor

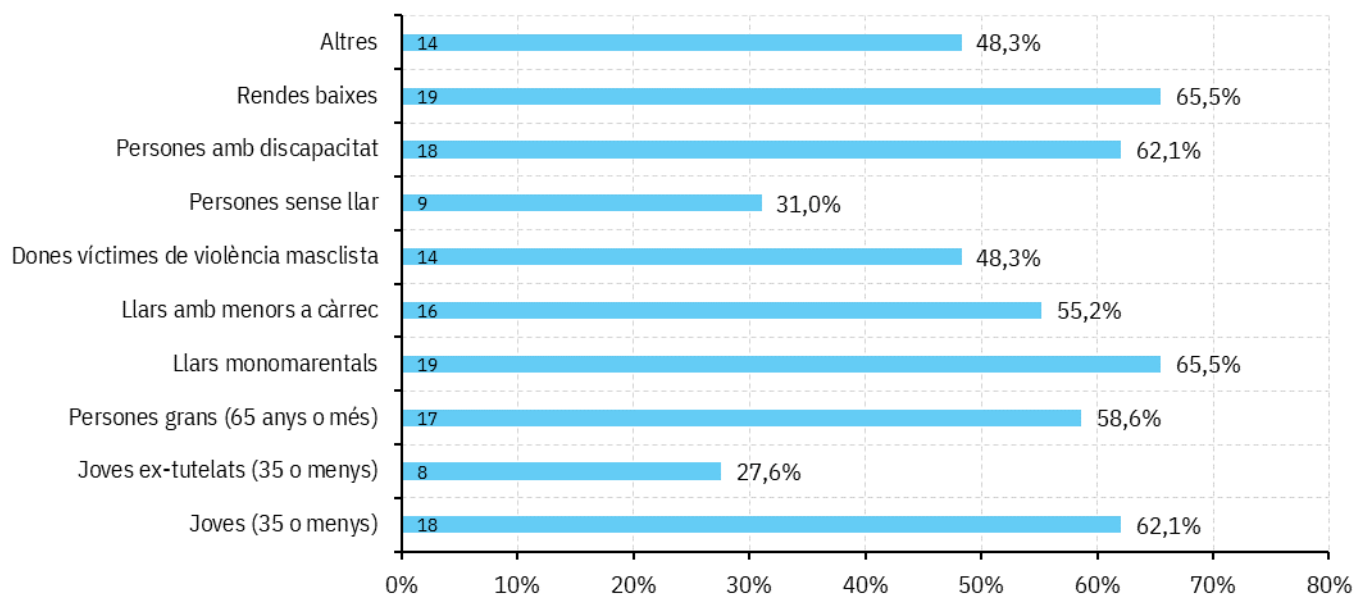
Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1 col·lectiu	1	(8,3%)	1	(12,5%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	4	(13,8%)
2 col·lectius	-		2	(25,0%)	2	(33,3%)	-		4	(13,8%)
3 col·lectius	1	(8,3%)	1	(12,5%)	1	(16,7%)	-		3	(10,3%)
4 col·lectius	-		1	(12,5%)	1	(16,7%)	-		2	(6,9%)
5 col·lectius o més	10	(83,3%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	2	(66,7%)	16	(55,2%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Pel que fa al detall dels diferents col·lectius atesos, es pot apreciar que les **rendes baixes** (el **65,5 %** de les entitats consultades manifesta treballar amb aquest perfil), les **famílies monomarentals** (**65,5 %**), els **joves fins a 35 anys** (**62,1 %**) i les **persones amb discapacitat** (**62,1 %**) són els perfils amb més presència (vegeu Figura 3.1 i Taula 3.2).

Figura 3.1 i Taula 3.2. Entitats segons els perfils dels col·lectius atesos i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Joves (35 anys o menys)	9	(75,0%)	4	(50,0%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	18	(62,1%)
Joves ex-tutelats (35 anys o menys)	5	(41,7%)	1	(12,5%)	2	(33,3%)	-	-	8	(27,6%)
Persones grans (65 anys o més)	9	(75,0%)	2	(25,0%)	4	(66,7%)	2	(66,7%)	17	(58,6%)
Llars monomarentals	10	(83,3%)	5	(62,5%)	2	(33,3%)	2	(66,7%)	19	(65,5%)
Llars amb menors a càrrec	9	(75,0%)	5	(62,5%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	16	(55,2%)
Dones víctimes de violència masclista	9	(75,0%)	3	(37,5%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	14	(48,3%)
Persones sense llar	6	(50,0%)	3	(37,5%)	-	-	-	-	9	(31,0%)
Persones amb discapacitat	10	(83,3%)	3	(37,5%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	18	(62,1%)
Rendes baixes	10	(83,3%)	6	(75,0%)	1	(16,7%)	2	(66,7%)	19	(65,5%)
Altres	6	(50,0%)	3	(37,5%)	2	(33,3%)	3	(100%)	14	(48,3%)
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

Nota 1: aquesta taula recull els diversos col·lectius atesos per part de les entitats consultades. Cal fer notar, però, que el perfil més majoritari (en aquest cas les llars monomarentals i les rendes baixes) no té perquè coincidir amb la tipologia de llar més nombrosa en termes absoluts, ja que aquí es comptabilitzen el tipus de perfils atesos i no el nombre exacte de llars adjudicatàries.

Destaquen també les persones grans de 65 anys o més (58,6 %), les llars amb menors a càrrec (55,2 %) i les dones víctimes de violència masclista (48,3%). Així mateix, es detecten 14 entitats (48,3%) que atenen a altres col·lectius diferents dels prèviament identificats en el qüestionari, la qual cosa podria referir-se a llars amb ingressos mitjans.

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que els gestors públics i les fundacions treballen amb tots els col·lectius identificats en el qüestionari de l'enquesta. Per contra, les cooperatives i les empreses privades manifesten no treballar amb persones sense llar i/o joves ex-tutelats de 35 anys o menys.

4. La gestió del parc i el seguiment de les llars

4.1. Relació entre les entitats i les llars adjudicatàries

Les normatives de funcionament dels habitatges i els drets i deures de les llars adjudicatàries són qüestions que es recullen en els reglaments d'ús intern dels gestors d'habitatge social. A més, com s'ha demostrat a l'apartat anterior, sovint les persones destinatàries es troben en situacions de vulnerabilitat que requereixen un acompanyament i atenció especials, anant més enllà de la gestió exclusiva d'habitatges.

REGLAMENT D'ÚS INTERN

De les 29 entitats consultades, 13 tracten un sol element o qüestió en els seus reglaments d'ús intern (44,8 %), mentre que la resta n'inclou 2 (6,9 %), 3 (17,2 %) o com a mínim 4 (31,0 %) (vegeu Taula 4.1).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'aprecia que la meitat o més de la meitat dels gestors públics (7 entitats, és a dir, el 58,4 %), cooperatives (3, és a dir, el 50,0 %) i empreses privades (2, és a dir, el 66,7 %) regulen 3 o més elements. En canvi, les fundacions tendeixen a centrar-se en una única temàtica (5, és a dir, el 62,5 %).

Taula 4.1. Distribució de les entitats segons el nombre d'elements inclosos en el reglament d'ús i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona, 2023' (n-Total: 29)

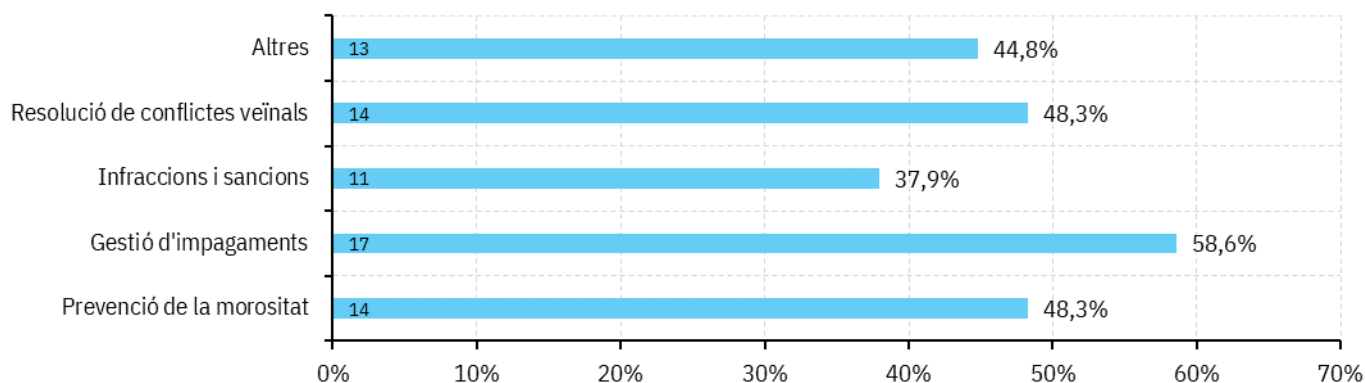
	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1 element	4	(33,3%)	5	(62,5%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	13	(44,8%)
2 elements	1	(8,3%)	1	(12,5%)	-		-		2	(6,9%)
3 elements	2	(16,7%)	-		1	(16,7%)	2	(66,7%)	5	(17,2%)
4 elements o més	5	(41,7%)	2	(25,0%)	2	(33,3%)	-		9	(31,0%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Pel que fa a les temàtiques regulades, la **gestió d'impagaments (58,6 %)**, la **prevenció de la morositat (48,3 %)** i la **resolució de conflictes veïnals (48,3 %)** són els elements més habituals. D'altra banda, les infraccions i sancions (37,9 %), és a dir, protocols davant l'incompliment

dels deures de les llars adjudicatàries, resulten, en general, qüestions menys tractades (vegeu Figura 4.1 i Taula 4.2).

Figura 4.1 i Taula 4.2. Entitats segons el tipus d'elements inclosos en el reglaments d'ús i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Previsió de la morositat	8	(66,7%)	3	(37,5%)	2	(33,3%)	1	(33,3%)	14	(48,3%)
Gestió d'impagaments	9	(75,0%)	3	(37,5%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	17	(58,6%)
Infraccions i sancions	6	(50,0%)	1	(12,5%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	11	(37,9%)
Resolució de conflictes veïnals	7	(58,3%)	2	(25,0%)	3	(50,0%)	2	(66,7%)	14	(48,3%)
Altres	3	(25,0%)	6	(75,0%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	13	(44,8%)
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

PROGRAMES D'ACOMPANYAMENT

La majoria de les entitats participants en l'enquesta (**67,0 %**) ofereixen **algun programa d'acompanyament a les llars adjudicatàries dels habitatges** (vegeu Taula 4.3).

En relació amb el nombre de programes oferts, els gestors públics i les fundacions són aquelles entitats amb un major desplegament de programes (més d'un 30 % d'aquestes entitats inclouen 4 o més línies de treball diferents). En canvi, les cooperatives i les empreses privades tenen una carta de suport més reduïda (entre 1 i 3 programes d'acompanyament).

Taula 4.3. Entitats segons el nombre de programes d'acompanyament oferts i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. 11 NS/NC)

	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1 programa	1	(8,3%)	1	(12,5%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	4	(13,8%)
2 programes	1	(8,3%)	-		1	(16,7%)	-		2	(6,9%)
3 programes	-		3	(37,5%)	-		1	(33,3%)	4	(13,8%)
4 programes	2	(16,7%)	1	(12,5%)	1	(16,7%)	-		4	(13,8%)
5 programes o més	2	(16,7%)	2	(25,0%)	-		-		4	(13,8%)
NS/NC	6	(50,0%)	1	(12,5%)	3	(50,0%)	1	(33,3%)	11	(37,9%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

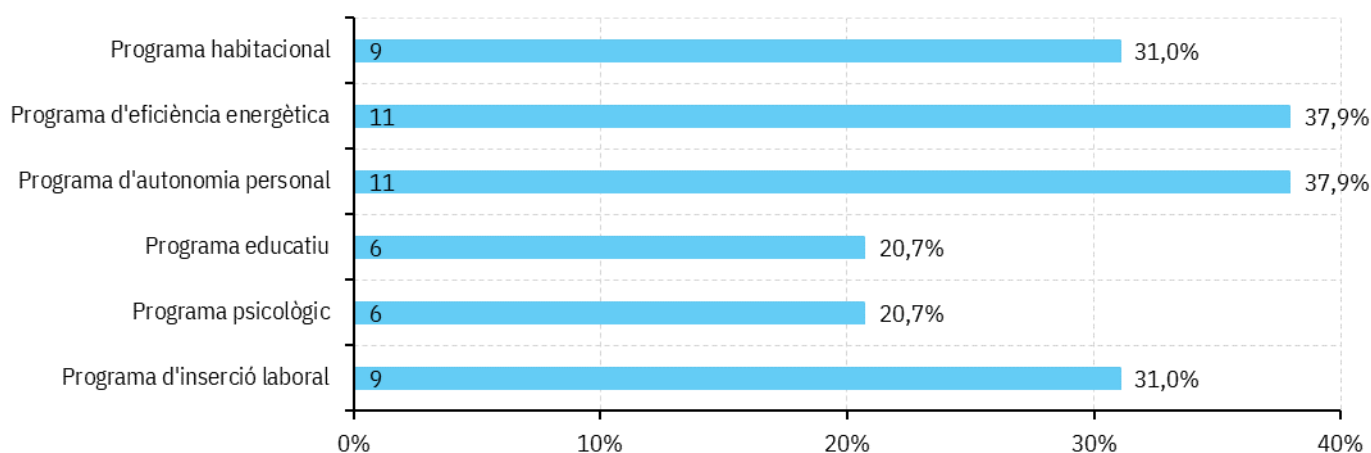
Pel que fa a les temàtiques tractades, els **programes d'eficiència energètica (37,9 % de les entitats), autonomia personal (37,9 %), inserció laboral (31,0 %) i manteniment i/o cerca de nou habitatge (31,0 %)** són aquells amb major presència (vegeu Figura 4.2 i 4.4).

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, s'observa que els gestors públics i les fundacions treballen amb un gran ventall de temàtiques, mentre que:

- Les cooperatives no treballen amb temes d'inserció laboral i programes educatius.
- Les empreses privades no ofereixen programes psicològics ni de manteniment i/o cerca de nou habitatge.

Figura 4.2 i Taula 4.4. Entitats segons el tipus de programes d'acompanyament oferts i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29. Resposta múltiple)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Programa d'inserció laboral	4	(33,3%)	4	(50,0%)	-		1	(33,3%)	9	(31,0%)
Programa psicològic	3	(25,0%)	2	(25,0%)	1	(16,7%)	-		6	(20,7%)
Programa educatiu	2	(16,7%)	3	(37,5%)	-		1	(33,3%)	6	(20,7%)
Programa d'autonomia personal	4	(33,3%)	5	(62,5%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	11	(37,9%)
Programa d'eficiència energètica	5	(41,7%)	4	(50,0%)	1	(16,7%)	1	(33,3%)	11	(37,9%)
Programa habitacional	3	(25,0%)	4	(50,0%)	2	(33,3%)	-		9	
Total	12	-	8	-	6	-	3	-	29	-

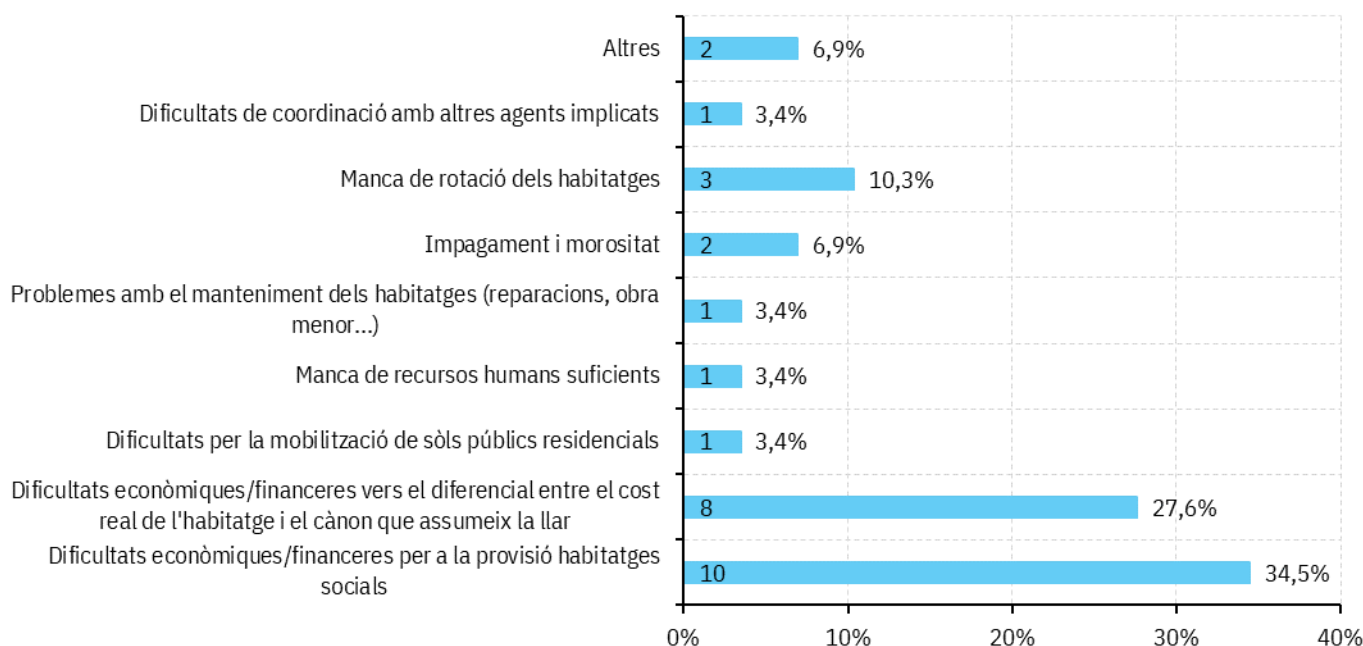
Nota: el "Programa habitacional" fa referència a qüestions relacionades amb el manteniment de l'habitatge, la cerca d'un habitatge nou, etc.

4.2. Principals dificultats detectades en la gestió d'habitatges socials

Més de la meitat de les entitats consultades (**62,1 %**) manifesten que les majors **dificultats que tenen en la seva gestió són de caràcter econòmic/financer**. La resta (37,9 %), fan referència a multitud de factors (Figura 4.3 i Taula 4.5).

Figura 4.3 i Taula 4.5. Distribució de les entitats segons la principal dificultat detectada i el tipus de gestor

Font: O-HB, enquesta 'Mapa de gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona. 2023' (n-Total: 29)



	Gestors públic		Fundacions		Cooperatives		Empreses privades		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Dificultats econòmiques/financeres per a la provisió d'habitatges socials	5	(41,7%)	2	(25,0%)	2	(33,3%)	1	(33,3%)	10	(34,5%)
Dificultats econòmiques/financeres vers el diferencial entre el cost real de l'habitatge i el cànon que assumeixen les llars	2	(16,7%)	3	(37,5%)	2	(33,3%)	1	(33,3%)	8	(27,6%)
Dificultats per a la mobilització de sòls públics residencials	-		1	(12,5%)	-		--		1	(3,4%)
Manca de recursos humans suficients	1	(8,3%)	-		-		-		1	(3,4%)
Problemes amb el manteniment dels habitatges (reparacions, obres menors, etc.)	1	(8,3%)	-		-		-		1	(3,4%)
Impagament i morositat	1	(8,3%)	-		1	(16,7%)	-		2	(6,9%)
Manca de rotació dels habitatges	1	(8,3%)	2	(25,0%)	-		-		3	(10,3%)
Dificultats de coordinació amb altres agents implicats	1	(8,3%)	-		-		-		1	(3,4%)
Altres	-		-		1	(16,7%)	1	(33,3%)	2	(6,9%)
Total	12	(100%)	8	(100%)	6	(100%)	3	(100%)	29	(100%)

Davant la pregunta quina és la major dificultat detectada per l'entitat, la **dificultat econòmica/ financera per a la provisió d'habitatge social (34,5 %)** i la **dificultat econòmica/financera per a fer front al diferencial entre el cost real de l'habitatge i el cànon assumit per les llars adjudicatàries (27,6 %)** són les respostes més assenyalades.

D'altra banda, 3 entitats (10,3 %) ressalten la manca de rotació en els habitatges i 2 (6,9 %) posen èmfasi en els problemes d'impagament i morositat.

Les 6 entitats restants (20,7 %) apunten diversos temes com:

- La dificultat de mobilitzar sòls públics per augmentar el parc de lloguer social.
- La manca de recursos humans suficients per donar resposta a les necessitats detectades.
- La detecció de certs problemes amb el manteniment dels habitatges gestionats (reparacions, obres menors, etc.).
- La dificultat de coordinar-se amb altres agents implicats.

Si s'analitzen les dades segons el tipus de gestor, destaca que:

- 4 de cada 10 gestors públics remarquen la dificultat econòmica/financera per a la provisió d'habitatge social.
- 4 de cada 10 fundacions destaquen la dificultat econòmica/financera vers el diferencial entre el cost real de l'habitatge i el cànon que assumeixen els usuaris.
- La majoria de les cooperatives i empreses privades ressalten també problemàtiques financeres, però hi ha dues entitats que indiquen altres dificultats no especificades en el qüestionari.

Complementàriament, a través d'entrevistes als representants de les diverses coordinadores (Cohabitac, GHS i APCE) s'han pogut copsar les següents percepcions:

- Les fundacions principalment destaquen la dificultat de trobar un finançament en condicions òptimes i viables. Remarquen que és d'especial complexitat cobrir el diferencial entre el cost de l'immoble (hipoteca o lloguer) i el cànon de lloguer social a càrrec de les llars adjudicatàries. D'altra banda, emfatitzen que l'aplicació del lloguer social a mode de tarifació social és una oportunitat per garantir l'accés a l'habitatge.
- La provisió d'habitatge a través de compra (amb o sense tanteig i retracte) normalment implica la necessitat de rehabilitació, que suposa una inversió afegida. Es troben a faltar més i millors programes, tant per a la rehabilitació general com per l'eficiència energètica (per exemple els fons Next Generation, que requereixen una millor gestió). En l'àmbit de la rehabilitació se suma la problemàtica d'arribar a acords amb les comunitats de propietaris, especialment en els casos d'habitatges disseminats en diferents edificis plurifamiliars.
- Una altra problemàtica destacada és la gestió dels lloguers, i especialment l'impagament. L'experiència ha mostrat que, com més proximitat entre el gestor i la llar beneficiària, es produeix menys impagament. Pel que fa als subministraments (en la majoria de casos, a càrrec de les llars adjudicatàries) es troba a faltar una tarifació social com l'aplicable als cànon de lloguer.
- La manca de política conjunta entre l'AHC i el municipi sovint provoca el desconeixement de l'ajuntament dels pisos que l'Agència cedeix a entitats socials. Això es demostra en la dificultat de comptabilitzar el nombre d'habitatges socials d'un municipi.
- Els promotors consultats indiquen la necessitat de mobilitzar el sòl disponible, especialment la necessitat d'incentivar fórmules de col·laboració públic-privada (la pluralitat de titularitats i mecanismes de provisió marca una oportunitat per ampliar el parc social en aquesta línia).
- La cronificació de la pobresa, la baixa intensitat laboral o altres situacions similars provoquen la dificultat o impossibilitat de rotar els recursos residencials.

5. Conclusions

El **conjunt d'entitats que recull aquest treball**, i que corresponen als **principals gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona**, són:

- **29 entitats**: 12 **gestors públics (41,4 %)** –ajuntaments, consells comarcals i empreses municipals–, 8 **fundacions (27,6 %)**, 6 **cooperatives (20,7 %)** i 3 **empreses privades (10,3 %)**– societats mercantils–; consultades a través d'una enquesta d'elaboració pròpia.
- **6 entitats**: 5 **gestors públics** (inclosos l'IMHAB i l'AHC) i 1 **empresa privada**; recollides a través de les seves memòries anuals i plans locals d'habitatge publicats.

Gairebé totes elles pertanyen al **GHS**, Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (27 de les 35 entitats) i totes les fundacions i cooperatives formen part de les seves respectives coordinadores o federacions generals (**Cohabitac** i **Habicoop**, respectivament).

Aproximadament, la meitat dels gestors participants en l'enquesta desenvolupen la seva **activitat en només un municipi (48,3 %)**, però hi ha 12 que treballen **en el conjunt del territori català (41,4%)**.

D'altra banda, el **62,0 %** de les entitats foren **constituïdes** a partir de la dècada dels 90, acumulant en alguns casos **més de 30 anys d'experiència**.

Pel que fa a l'estructura organitzativa, les **àrees més comunes** són l'**econòmica** (el **89,7 %** dels gestors consultats la inclouen), la gerència (79,3 %) i la tècnica d'habitatge (72,4 %), incloent-hi recursos humans d'arquitectes, aparelladors o similars. Convé destacar que, a diferència de la resta de tipologies, **totes les fundacions compten amb una àrea social**, és a dir, personal tècnic que treballa amb programes d'acompanyament i inserció, més enllà de la gestió exclusiva d'habitatges.

En relació amb el **nombre d'habitatges gestionats**, les 35 entitats identificades sumen un total de **33.378 habitatges socials**: 6.484 unitats qualificades d'HPO i 26.894 habitatges de lloguer social.

D'aquests habitatges, el **76,0 %** són gestionats per **gestors públics** (habitatges propis, cedits, HPO de lloguer i habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social, entre altres), el **15,1 %** recau en **empreses privades** (habitatges propis, HPO de lloguer i habitatges validats per la bonificació de l'impost d'habitatges buits), el **8,2 %** en **fundacions** (habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social, HPO de lloguer, habitatges d'acolliment residencial d'urgència i habitatges cedits, entre altres) i el **0,8 %** és gestionat per **cooperatives** (habitatges cooperatius en cessió d'ús, HPO de lloguer i altres immobles propis de l'organització).

Sobta la poca presència d'habitatges o allotjaments dotacionals (0,2 % dels habitatges gestionats per ajuntaments i empreses municipals), de

manera que caldria analitzar el poc desenvolupament d'aquest tipus d'immobles i la disponibilitat de sòls públics inclosos en el planejament urbanístic per fer-los possibles.

Quant a la **titularitat dels habitatges**, es desprèn de l'enquesta que el **72,4 %** de les entitats gestionen immobles de **titularitat privada** (37,9 % parc privat de persones jurídiques i 34,5 % de persones físiques), el **51,7 %** compten amb habitatges **públics** i el **34,5 %** gestiona immobles d'**entitats socials**.

Referent a la **forma d'obtenció dels habitatges**, la pràctica més habitual és la **combinació de més d'un mecanisme** en tots els tipus de gestors. En conjunt, els més freqüents són la **cessió d'ús** (el **58,6 %** de les entitats fan servir aquest mecanisme), la **promoció d'obra nova** (**55,2 %**) i l'**adquisició directa amb tanteig i retracte** (**48,3 %**).

Aquesta diversitat de titularitats i mecanismes de provisió, dona com a resultat que més de la meitat de les entitats declaren gestionar, tant edificis plurifamiliars sencers (65,5 %), com habitatges disseminats en diverses finques (55,2 %), la qual cosa comporta avantatges i inconvenients.

En primer lloc, els habitatges captats del parc existent sovint tenen **necessitats de rehabilitació energètica** (el **94,1 %** de les entitats que han manifestat alguna patologia en el parc que gestionen han indicat aquest requeriment), rehabilitació convencional (47,1 %) i/o dèficits d'accessibilitat (76,5 %) que comporten una doble inversió econòmica. De fet, entre els agents entrevistats es percep una preocupació afegida vers la gestió pública dels diversos programes disponibles per a la rehabilitació d'habitatges i edificis.

En segon lloc, el fet de gestionar habitatges disseminats en diverses finques, tot i que afavoreix la mixtura social, sovint també suposa un treball de mediació extra amb el veïnat i una major complexitat en la gestió territorial dels immobles.

Respecte a les diverses **modalitats d'adjudicació dels habitatges**, la **concurrència pública través del Registre de Sol·licitants d'HPO o altres Reglaments municipals** és l'instrument més utilitzat (el **62,1 %** de les entitats) i resulta transversal a tots els tipus de gestors. Així mateix, l'**adjudicació directa per part de la mateixa organització** també resulta una via força habitual (**51,7 %**).

Pel que fa al **règim de tinença**, el **75,9 %** de les entitats gestionen habitatges on els seus **usuaris viuen en règim de lloguer**, majoritàriament, amb contractes de 5 o 7 anys d'acord amb la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans (LAU). Alhora, el **44,8 %** gestiona immobles en **cessió d'ús on la temporalitat contractual acostuma a ser d'un any, de 3 o per períodes indeterminats o indefinits**, com pròrrogues any a any fins que resulti necessari o estades adaptades a processos d'inclusió. La cronificació de la pobresa, la baixa intensitat laboral o altres situacions similars provoquen la dificultat o impossibilitat de rotar els recursos residencials, superant així el temps d'estada inicialment establert.

Segons les dades de l'enquesta, la majoria de les entitats manifesten aplicar un **preu fix** en els seus habitatges (**89,7 %**) –seria el cas, per exemple, dels HPO, amb rendes mensuals sobre els **7,5 €/m²**–, mentre que només algunes declaren establir també **preus variables** d'acord amb la capacitat econòmica de les llars (**37,9 %**) –seria el cas d'aplicar

els percentatges màxims de **10 %, 12 %, 18 % o 30 % sobre els ingressos disponibles de la unitat de convivència** d'acord amb la Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica–.

D'altra banda, el 93,1 % dels gestors indiquen també que és la llar adjudicatària qui es fa càrrec del pagament dels subministraments bàsics (llum, aigua, gas, etc.) i tan sols en el 27,6 % dels casos és la mateixa organització qui abona les factures.

Quant a les persones beneficiàries, com és d'esperar, els **perfils dels col·lectius destinataris dels habitatges socials** són diversos, no excloents i amb un denominador comú: la renda (llars amb dificultats d'accedir a un habitatge a través del lliure mercat). La majoria de les entitats s'adrecen a diferents perfils i només 4 s'especialitzen en un de sol. Les **rendes baixes** (el **65,5 %** dels gestors), les **famílies monomarentals (65,5 %)**, els **joves de fins a 35 anys (62,1 %)** i les **persones amb discapacitat (62,1 %)** són els col·lectius amb més presència.

Per aquest motiu, 18 dels 29 gestors enquestats desenvolupen **programes d'acompanyament a les llars adjudicatàries**, principalment en matèria d'**eficiència energètica (37,9 %** de les entitats), **autonomia personal (37,9 %)**, **inserció laboral (31,0 %)** i **manteniment i/o cerca de nou habitatge (31,0 %)**. Cal remarcar que, mentre els gestors públics i les fundacions disposen d'un gran desplegament de programes d'acompanyament (tant en volum, com en temàtiques), les cooperatives i les empreses privades tenen una carta de suport més reduïda.

Per concloure, davant la pregunta quina és la **major dificultat detectada** per l'entitat, més de la meitat dels gestors manifesten que les principals dificultats que tenen en la seva gestió són de **caràcter econòmic/ financer**.

Per una banda, 10 entitats (**34,5 %**) assenyalen la **dificultat econòmica i financera per a la provisió d'habitatge social** (condicions òptimes i viables), remarcant la necessitat d'incentivar més i millors fórmules de col·laboració públic-privada.

Per l'altra, 8 entitats (**27,6 %**) apunten la **dificultat econòmica i financera per a fer front al diferencial entre el cost real de l'habitatge (hipoteca o lloguer) i el preu que assumeix la persona o unitat de convivència adjudicatària** (cànon). Al capdavant, l'aplicació del lloguer social o mode de tarifació social és una oportunitat per garantir l'accés a l'habitatge, sobretot en el cas de les llars més vulnerables.

Metodologia

La informació que conté aquest laboratori prové de l'explotació d'una **enquesta als gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona** realitzada entre octubre i desembre de 2023 (es pot consultar el qüestionari íntegre a l'Annex 2). Així mateix, l'enquesta s'ha complementat amb informació qualitativa provinent de **quatre entrevistes en profunditat realitzades als principals representants de les coordinadores d'habitatge** (GHS, Cohabitac, APCE i AHC¹⁹). Aquestes entrevistes han servit per definició l'univers d'estudi i validar i millorar el qüestionari de l'enquesta.

FASES DE L'ESTUDI

Fase 1

- Recerca de fonts existents sobre habitatge social: entitats, administracions, portals web i sistema de recollida de la informació.
- Recopilació de legislació i normativa sobre l'habitatge social (definició, competències poders públics, sistemes de gestió...). Definició i categories de l'habitatge social.
- Definició dels camps d'informació per a la recollida de dades. Indicadors quantitius i qualitius. Elaboració de la sistematització de la recollida i anàlisi de la informació.
- Identificació dels gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona, així com les persones interlocutores i els contactes.
- Elaboració d'un qüestionari, model d'entrevista i sistema de recollida de la informació i calendari de les entrevistes.

Fase 2

- Realització de les entrevistes a les coordinadores o associacions de gestors.
- Enviament i seguiment del qüestionari adreçat als responsables de les entitats gestores.
- Contacte telefònic amb les persones responsables de la gestió d'habitatge social.
- Recepció de qüestionaris i sistematització de la informació.

Fase 3

- Tractament i anàlisi de la informació i les dades proporcionades pels gestors i altres fonts estadístiques.
- Creació d'una base de dades sobre els gestors d'habitatge social de la demarcació de Barcelona.
- Redacció de l'informe final.

¹⁹ GHS, Associació de Gestors de Polítiques Socials d'habitatge de Catalunya; Cohabitac, coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social a Catalunya; APCE, Associació de Promotors de Catalunya; AHC, Agència de l'Habitatge de Catalunya.

SELECCIÓ DELS GESTORS D'HABITATGE SOCIAL

El criteri per fer la selecció dels gestors d'habitatge social ha estat el de maximitzar el nombre de participants en l'enquesta. Així, s'han identificat fins a 49 gestors que operen a la demarcació de Barcelona, dels quals 29 han respost el qüestionari. D'altra banda, 6 entitats més no han respost el qüestionari, però la informació del nombre i tipologia d'habitatges socials gestionats s'ha incorporat al treball a partir de les seves memòries anuals o plans locals d'habitatge. A continuació es poden consultar aquestes 35 entitats:

Taula A. Entitats participants en l'enquesta de gestors d'habitatge social 2023

Nº	Nom de l'entitat	Tipologia	Organització associada
1	Foment de la Rehabilitació Urbana de Manresa SA (FORUM)	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
2	Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa SA	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
3	Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà SA (PROCORNELLA)	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
4	Prat Espais SLU Empresa Municipal d'Habitatge i Aparcaments	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
5	Promocions Urbanístiques de Mataró SA (PUMSA)	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
6	Ajuntament de Vilafranca del Penedès	Gestor públic (ajuntament)	-
7	COMU Sant Quirze del Vallès SLU	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
8	Servei de gestió d'habitatge de lloguer social i assequible del Maresme	Gestor públic (consell comarcal)	GHS
9	Habitatges Municipals de Sabadell SA (VIMUSA)	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
10	LA PINASSA, Promocions i Serveis Municipals SA	Gestor públic (empresa municipal)	-
11	Gramepark SA	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
12	Promocions Urbanes de Rubí SA (PROURSA)	Gestor públic (empresa municipal)	-
13	Fundació Hàbitat3	Fundació	Cohabitac, GHS
14	Fundació Roure	Fundació	Cohabitac, GHS
15	Fundació Hàbitat Solidari Calella	Fundació	Cohabitac, GHS
16	Fundació Mambré	Fundació	Cohabitac, GHS
17	Fundació Família i Benestar Social	Fundació	Cohabitac, GHS
18	Fundació Nou Lloc	Fundació	Cohabitac, GHS
19	Fundació Foment de l'Habitatge Social	Fundació	Cohabitac, GHS

20	La Dinamo	Fundació	GHS
21	Cooperativa Obrera de Viviendas SCCL	Cooperativa	Habicoop, GHS
22	PERVIURE, SCCL	Cooperativa	Habicoop, GHS
23	Sostre Cívic	Cooperativa	Habicoop, XES, GHS
24	COL-LAB Cohabitatge SCCL	Cooperativa	Habicoop, XES
25	Llar Jove, Marina del Prat Vermell SCCL (La Chalmeta)	Cooperativa	-
26	Coobert, gestió d'habitatges cooperatius SCCL	Cooperativa	-
27	CEVASA	Empresa privada (societat mercantil)	GHS
28	Sogeviso	Empresa privada (societat mercantil)	GHS
29	Solucions i gestió d'habitatges SL (Solucions Habitat)	Empresa privada (societat mercantil)	GHS

Taula B. Entitats que no han participat en l'enquesta, però de les que s'ha recopilat informació a partir de les seves memòries anuals o plans locals d'habitatge

Nº	Nom de l'entitat	Tipologia	Organització associada
30	Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
31	Promocions Municipals de Sant Cugat (PROMUSA)	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
32	PROMUNSA Sant Just Desvern	Gestor públic (empresa municipal)	GHS
33	Ajuntament de Gavà	Gestor públic (ajuntament)	GHS
34	Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)	Gestor públic (empresa municipal)	-
35	SAREB	Empresa privada (societat mercantil)	-

Annexos

Annex 1. Tipologia d'habitatges socials que gestionen les entitats

El concepte d'habitatge social és ampli, perquè aplega sota el seu paraigua diferents tipus d'habitatges (segons titularitat, gestió, règim de tinença...). Precisament, per establir un marc de referència, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge els recull sota el terme '**habitatges destinats a polítiques socials**' i realitza una primera enumeració d'aquests, que passen a formar part del còmput del mandat de solidaritat urbana i, en el cas dels que són específicament de lloguer, del compliment de l'objectiu de lloguer social (articles 73 i 74). Així doncs, en el nostre context, l'habitatge destinat a polítiques socials és la manera en què el marc legal es refereix a l'habitatge social i, per tant, es poden considerar com a conceptes sinònims.

Donant continuïtat al mandat de la Llei, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC) concreta una tipologia d'habitatges socials, que a l'hora de quantificar-los, els classifica en **dos** grans **blocs**: els **habitatges amb protecció oficial** (A) i els **habitatges de lloguer social** (B) (punt 5.6 Memòria PTSHC. Documentació per nova aprovació inicial, versió 11 d'octubre de 2022). **En aquest treball**, es parteix d'aquesta tipologia, però **s'adapta al parc que gestionen les entitats** (vegeu Taula C). Així, s'extreuen tres categories recollides pel PTSHC (HPO compravenda, HPO venda/lloguer i Lloguer de pròrroga forçosa), per qüestions operatives 5 es fusionen en 2 (per una banda, parc privat i d'altres administracions gestionat per l'AHC passa a ser "Altres habitatges cedits a les entitats gestores". Per l'altra, parc públic gestionat per l'AHC i part adquirit per la Generalitat o ajuntaments passen a ser "Altres habitatges propis de les entitats gestores") i, per acabar, se n'afegeixen 2 més (Habitatges inclosos al programa REALLOTGEM i Habitatges d'acolliment residencial d'urgència).

Taula C. Correspondència entre la tipologia d'habitatges socials del PTSHC i la tipologia d'habitatges socials gestionats per les entitats

Habitatges socials (tipologia PTSHC)		Habitatges social gestionats per les entitats (tipologia utilitzada en aquest treball)
HPO de promoció pública	<input checked="" type="checkbox"/>	HPO de promoció pública
HPO compravenda	-	-
HPO lloguer	<input checked="" type="checkbox"/>	HPO lloguer
HPO venda/lloguer	-	-
Habitatges de la Xarxa de Mediació	<input checked="" type="checkbox"/>	Habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social (borses de mediació)

Habitatges validats a efectes de bonificació de l'impost d'habitatges buits	<input checked="" type="checkbox"/>	Habitatges validats per la bonificació de l'impost d'habitatges buits
Habitatges de la Xarxa d'Inclusió	<input checked="" type="checkbox"/>	Habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social
Habitatges del programa '60/40'	<input checked="" type="checkbox"/>	Habitatges inclosos al programa '60/40'
Habitatges dotacionals	<input checked="" type="checkbox"/>	Habitatges/Allotjaments dotacionals
Parc privat gestionat per l'AHC	<input checked="" type="checkbox"/>	Altres habitatges cedits a les entitats gestores
Parc d'altres administracions gestionat per l'AHC		
Parc adquirit per tanteig i retracte de la Generalitat de Catalunya	<input checked="" type="checkbox"/>	Altres habitatges propis de les entitats gestores
Parc públic gestionat per l'AHC		
Parc adquirit per tanteig i retracte pels ajuntaments		
Allotjaments col·lectius	<input checked="" type="checkbox"/>	Habitatges cooperatius en cessió d'ús
Lloguer de pròrroga forçosa		-
	+	Habitatges inclosos en el programa REALLOTGEM
	+	Habitatges d'acolliment residencial d'urgència (carta de serveis socials)

A continuació es detallen els **12 tipus d'habitatges socials** que gestionen les entitats públiques privades i del tercer sector:

A. HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)

Els habitatges amb protecció oficial són aquells que han estat declarats com a tals per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a petició d'un promotor. La normativa actual d'habitatges amb protecció oficial està regulada pel Pla per al dret a l'habitatge, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig i, d'acord amb el que disposa l'article 77 de la Llei 18/2007, es poden qualificar amb protecció oficial (article 41):

- a. Habitatges de nova construcció.
- b. Habitatges lliures acabats i no ocupats.
- c. Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada.
- d. Habitatges existents que compleixin les condicions previstes a l'article 44²⁰

La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a tots els habitatges o a habitatges individuals d'una edificació, l'accés és amb concurrència pública (a través del Registre de Sol·licitants d'HPO) i es poden classificar en funció de dues variables: segons el tipus de promotor (públic o privat²¹) i el règim de tinença (lloguer, propietat, etc.).

²⁰ Característiques dels habitatges amb protecció oficial: superfície útil màxima habitatges, sòls sobre els quals es construeix, superfície màxima computable als annexos de l'immoble, etc.

²¹ Quan l'HPO és de promoció pública el promotor és un organisme públic i la construcció o adquisició és a càrrec íntegrament dels pressupostos públics. L'HPO de promoció privada, pot ser impulsat per persones físiques o jurídiques, públiques o

En aquest treball s'ha desestimat els HPO de compravenda donat que l'objectiu és comptabilitzar els immobles que gestionen les entitats. Per consegüent, només s'han considerat:

- 1. HPO de promoció pública**
- 2. HPO de lloguer (règim especial, general o de preu concertat)**

B. HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL (HS)

L'habitatge de lloguer social queda recollit inicialment a l'article 21 del Pla per al dret a l'habitatge per referir-se a aquells immobles que rep en cessió d'ús l'administració pública per destinar-los a lloguer social (sigui per part d'una propietat privada de persona física o jurídica). Tanmateix, a la pràctica s'ha vist com aquests també poden ser adquirits per la pròpia administració o altres entitats gestores.

Així mateix, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, introdueix diferents mesures per a evitar els desnonaments a causa de manca d'habitatge, entre elles, l'obligatorietat dels grans tenidors persona jurídica, d'oferir un lloguer social a les llars en situació de risc d'exclusió residencial que no disposen de cap alternativa residencial. Els requisits del lloguer social són els següents: han de ser rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar si estan per sota del 0,89 de l'Indicador de Renda de Suficiència (IRSC), el 12 % si estan per sota del 0,95 o el 18 % si són iguals o superiors al 0,95.

A continuació es llisten les diverses tipologies d'habitatge de lloguer social segons el programa social on s'inscriu:

3. Habitatges inclosos a la Xarxa de Mediació de Lloguer Social (borses de mediació)

D'acord amb el Decret 75/2015, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, la Xarxa de Mediació és un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social mitjançant contraprestacions per als propietaris en forma d'assegurances de cobrament de rendes, multirisc i defensa jurídica en cas d'impagaments (aquest sistema inclou la cessió d'habitatges desocupats de l'administració pública).

Segons l'article 16 de la mateixa norma, el programa de mediació s'articula a través de les borses de mediació que impulsen les administracions locals. Així doncs, les administracions locals actuen com a intermediadores entre les persones físiques o jurídiques propietàries i les llogateres, garanteixen el cobrament i bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota del preu de mercat i cerquen el lloguer més adequat per cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge (nombre d'habitacions, superfície, etc.).

privades, però la participació pública es limita als ajuts contemplats en els diferents plans estatals d'habitatge (subvencions, subsidiació d'interessos, préstecs, etc.). Font: El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo Carme Trilla Bellart y Jordi Bosch Meda Documento de trabajo 197/2018.

Les administracions locals reben una aportació per cada contracte de lloguer social que aconseguen mitjançant les borses de mediació, i cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer, en concepció de gestió. La quantia d'aquesta aportació es fixarà en el conveni a signar entre l'administració local corresponent i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en funció de les disponibilitats pressupostàries.

4. Habitatges validats per la bonificació de l'impost d'habitatges buits

La Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, va crear aquest impost com a tribut propi de la Generalitat de Catalunya per gravar l'incompliment de la seva funció social pel fet de romandre desocupats durant més de 2 anys sense causa justificada. Els subjectes passius d'aquest impost són les persones jurídiques propietàries o titulars d'un dret d'usdefruit, de superfície o de qualsevol altre dret real que permeti l'explotació econòmica de l'immoble.

La Llei va preveure diferents nivells de bonificacions en la quota per a aquells subjectes passius en funció del nombre d'habitatges mobilitzats i destinats a lloguer assequible (directament o per mitjà de l'administració o entitats del tercer sector, i la ubicació) i si s'ubiquen en municipis de forta i acreditada demanda, etc.). És el que podria denominar-se lloguer social incentivat fiscalment. En aquests casos, l'Agència de l'Habitatge valida aquests habitatges com de lloguer assequible si compleixen els següents requisits: (i) una renda mensual inferior en un 25 % a la de mercat, sense superar el límit dels 300 o 400 euros mensuals segons el municipi d'acord amb l'Ordre GAH / 16/2017, de 31 de gener; (ii) i que la part arrendatària tingui uns ingressos inferiors als màxims establerts per accedir a un habitatge amb protecció oficial.

5. Habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social

D'acord amb el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (article 3), la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social (XHIS) està integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inclusió, els quals es destinen a atendre: (i) persones que presenten problemes d'inclusió i que requereixen una atenció especial i seguiment/tutela durant un període de temps i (ii) persones llogateres d'infrahabitatges o d'habitatges sobreocupats.

S'entén per persones que requereixen una atenció especial aquelles que formen part dels col·lectius següents: persones sense llar, dones afectades per violència masclista, persones refugiades, persones amb drogodependència, persones amb trastorn mental, persones perceptores de prestacions molt baixes, joves ex-tutelats i altres situacions anàlogues.

Les entitats que participen en aquesta xarxa estan considerades com a gestores de programes públics de suport a l'habitatge i són coordinades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Els habitatges d'inserció poden ser de titularitat pública, de l'entitat gestora o d'un tercer.

6. Habitatges inclosos al programa '60/40'

El Programa 60/40 és un recurs econòmic que té l'objectiu d'ajudar a les llars que, tot i tenir una valoració favorable de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, no és possible atendre les seves necessitats residencials en un habitatge de lloguer, de cessió d'ús o de gestió pública. El programa és un mecanisme de col·laboració entre els ajuntaments i la Generalitat de Catalunya mitjançant el qual l'AHC destina una aportació econòmica a les administracions locals perquè aquestes puguin llogar un habitatge al mercat privat i real·lotjar les unitats de convivència afectades.

L'AHC aporta el 60 % del cost anual del lloguer (sense superar els 3.000 euros anuals o els 4.500 segons el municipi), les persones beneficiàries es fan càrrec d'una part del cost mensual pagant un cànon del 10 %, 12 % o 18 % en funció dels seus ingressos i l'import restant és satisfet per l'administració local corresponent.

7. Habitatges inclosos al programa REALLOTGEM

El programa REALLOTGEM és també un programa d'arrendament d'habitatges de propietat privada per part de l'AHC. La seva finalitat és cobrir les necessitats residencials temporals d'aquelles persones o unitats de convivència en situació d'emergència econòmica i social que tenen una valoració positiva de la Mesa d'emergències (de Catalunya o locals), però que estan pendents de real·lotjament.

Si bé la prioritat són habitatges privats ubicats en els municipis on es produeixen els casos, complementàriament i a falta d'alternativa es poden incorporar establiments hotelers en la modalitat d'hotels apartament.

8. Habitatges/Allotjaments dotacionals

D'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme (article 34.5) els habitatges dotacionals formen part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris i es destinen a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o règim d'ús privatiu d'un habitatge complet per raó de: dificultats d'emancipació, requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi o d'afectació per una actuació urbanística.

En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència masclista, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer.

Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

En paral·lel, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, introdueix noves especificacions al respecte:

- Allotjament amb espais comuns complementaris: l'habitatge que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, té una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada.
- Espais comuns complementaris: els espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.

9. Habitatges o allotjaments d'acolliment residencial d'urgència (carta de serveis socials)

El servei d'acolliment residencial d'urgència té, segons el Decret 142/2010, d'11 d'octubre, que aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011, la funció d'oferir acolliment residencial que supleixi temporalment les necessitats de la llar familiar en casos puntuals i d'urgència. Aquest servei pot prestar-se en un establiment social o en qualsevol altre recurs que aconseguixi la mateixa finalitat (apartat 1.1.3.1).

De la mateixa manera, el servei de residència temporal per a persones adultes en situació d'exclusió social té la funció d'oferir acolliment residencial temporal i de suport a aquelles persones adultes en situació d'exclusió social que no gaudeixin de condicions sociofamiliars i d'atenció adients per romandre al seu habitatge o perquè no en disposin d'un (apartat 1.1.3.2).

10 i 11. Altres habitatges de lloguer social cedits o propis de l'entitat gestora

Aquestes dues tipologies apleguen aquells habitatges socials no recollits en les categories anteriors, siguin propis de l'entitat gestora o siguin d'altres titularitats i cedits a les entitats per destinar-los a habitatges de lloguer social.

12. Habitatges cooperatius en cessió d'ús

Segons Habicoop, Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, una cooperativa d'habitatges és una societat de gestió democràtica i d'adhesió voluntària en què un conjunt de persones s'associen amb l'objectiu de procurar-se habitatge a preu de cost. Es tracta d'una iniciativa de base col·lectiva que posa els interessos col·lectius per damunt del benefici particular amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne i assequible.

Les cooperatives d'habitatges són organitzacions autònomes, gestionades pels seus socis i sòcies i que no tenen ànim de lucre. D'aquesta manera, s'assegura que l'accés a l'habitatge no està sotmès a l'especulació immobiliària.

Hi ha diversos models de tinença i cada cooperativa pot aplicar el model que millor s'adapti a les necessitats dels seus socis. En el cas de la cessió d'ús se cedeix un habitatge i el gaudi de zones comunes per un temps indefinit amb un preu estable similar al de lloguer. Sovint, els projectes inclouen un dret de superfície amb l'administració local per realitzar una construcció, o disposar-ne d'una ja existent, en propietat pública amb acords de llarga durada (entre 75 i 99 anys, normalment).

Annex 2. Qüestionari enquesta ‘Mapa de gestors d’habitatge social. 2023’



L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) i VINCLE (Associació per la recerca i l'acció social), amb el suport de la Diputació de Barcelona, inicien aquest any 2023 el laboratori **“Mapa de gestors d’habitatge social a la demarcació de Barcelona”**.

Aquest projecte té per objectiu disposar d'una radiografia de les principals característiques dels gestors d'habitatge social que operen a la província i s'elabora a partir de la combinació d'entrevistes qualitatives i de l'enquesta que aquí es presenta.

El qüestionari té una durada d'entre 5 i 10 minuts i s'estructura en 4 blocs temàtics: dades de l'entitat gestora, característiques dels habitatges, persones destinatàries i particularitats de la gestió.

Recordeu tenir a mà l'arxiu Excel, facilitat per correu electrònic, per tal d'adjuntar-lo en el punt 2.3.

Per a qualsevol dubte o aclariment, podeu contactar-nos a: mapagestorshs@vincle.org o al 934008727

Moltes gràcies per endavant!

1. DADES DE L'ENTITAT GESTORA

Per començar, en aquest apartat els hi demanem informació sobre 4 dades bàsiques de l'entitat gestora: nom, tipologia, àmbit d'actuació i estructura organitzativa.

1.1 Nom de l'entitat gestora *

1.1.1. Podria indicar si us plau a quin any es va constituir l'entitat?

1.2 Tipologia de l'entitat gestora *

- Pública
- Privada (societat mercantil)
- Consorci públic-privat
- Empresa municipal
- Associació Federació d'entitats
- Cooperativa
- Fundació
- Altres

1.3 Àmbit territorial d'actuació *

- Municipal
- Comarcal
- Àrea metropolitana de Barcelona
- Província de Barcelona
- Catalunya

1.3.1. En cas d'haver seleccionat "Municipal" o "Comarcal", especifiqueu si us plau el municipi o la comarca on actua l'entitat.

1.4 Estructura organitzativa

Si l'entitat està organitzada en àrees o departaments, indiqueu a continuació aquelles de les quals en disposa.

	Sí	No
Gerència		
Àrea tècnica (arquitectes, aparelladors, etc.)		
Àrea econòmica, comptable o financera		
Àrea jurídica		
Àrea social		
Àrea social		
Altres		

1.4.1. Especifiqueu si us plau el número total de treballadors/res. *

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES SOCIALS

En aquest apartat els hi preguntem sobre els habitatges socials que gestiona l'entitat (titularitat, provisió, tipologia, etc.), entesos com aquells que segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya incideixen en el còmput dels habitatges destinats a polítiques socials del mandat de solidaritat urbana i al compliment de l'objectiu de lloguer social (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge).

2.1 Titularitat dels habitatges gestionats *

- Pública
- Privada (persona física)
- Privada (persona jurídica)
- Cooperativa
- Tercer sector (Associació, Federació, Fundació, etc.)
- Altres

2.2 Mecanismes de provisió dels habitatges gestionats *

- Promoció obra nova
- Adquisició (amb tanteig i retracte)
- Adquisició (sense tanteig i retracte)
- Dret de superfície
- Cessió d'ús
- Altres

2.3 Tipologia i localització dels habitatges *

Adjunteu l'Excel, facilitat per correu electrònic, amb el número d'habitatges socials segons la seva tipologia i localització.

2.4 Ubicació dels habitatges gestionats *

- Edificis plurifamiliars destinats íntegrament a habitatges socials
- Habitatges socials disseminats en diferents edificis plurifamiliars
- Altres

2.5 Estat de conservació dels edificis on s'ubiquen els habitatges *

- En bon estat
- Amb necessitats de rehabilitació (salubritat, estructura, etc.)
- Amb necessitats de rehabilitació energètica
- Amb dèficits d'accessibilitat

3. PERSONES DESTINATÀRIES DELS HABITATGES SOCIALS

En aquest apartat els hi demanem informació sobre les principals característiques de les persones destinatàries dels habitatges gestionats, així com del nombre global de llars actualment adjudicatàries.

3.1 Col·lectius destinataris dels habitatges gestionats *

- Joves (35 anys o menys)
- Joves ex-tutelats (35 anys o menys)
- Persones grans (65 anys o més)
- Llars monoparentals
- Llars amb menors a càrrec
- Dones víctimes de violència masclista
- Persones sense llar
- Persones amb discapacitat
- Rendes baixes
- Altres

3.2 Modalitat d'accés als habitatges gestionats *

- Concurrencia pública (Registre de Sol·licitants d'HPO o Reglament d'adjudicació municipal)
- Adjudicació directa de l'entitat gestora
- Adjudicació de Serveis Socials municipals
- Mesa d'emergència
- Altres

3.3 Número total de llars adjudicatàries actualment *

3.4 Número total de persones beneficiàries actualment

4. GESTIÓ DELS HABITATGES SOCIALS

En aquest últim apartat els hi preguntem sobre les particularitats de la gestió d'habitatges socials (règim de tinença, temporalitats contractuals, cànons, etc.) i sobre les dificultats trobades en aquesta pràctica.

4.1 Règim de tinença dels habitatges, per part de les llars adjudicatàries *

- Lloguer
- Lloguer amb opció a compra
- Dret de superfície
- Cessió d'ús
- Altres

4.2 Temporalitat contractual establerta *

- Fins a 1 any
- Fins a 2 anys
- Fins a 3 anys
- Fins a 4 anys
- Fins a 5 anys (contracte lloguer LAU)
- Fins a 7 anys (contracte lloguer LAU)
- Altres

4.2.1 En cas d'haver seleccionat "Altres", especifiqueu si us plau la temporalitat contractual.

4.3 Cànon del cost mensual establert *

- Preu fix
- Preu variable (% segons els ingressos de la llar)
- Sense preu establert

4.3.1 Especifiqueu si us plau la quantia del cost mensual de l'habitatge (€/mes, €/m², % sota preu de mercat o mòdul d'HPO, si s'escau) i/o el percentatge d'ingressos de la llar establert (%). *

4.4 Subministraments dels habitatges gestionats (factures de la llum, el gas, l'aigua, etc.) *

- A càrrec de la llar adjudicatària
- A càrrec de l'entitat gestora
- Altres

4.5 En cas que l'entitat disposi de Reglament d'ús, indiqueu si us plau totes aquelles temàtiques que s'hi recullin. *

- Prevenció de la morositat
- Gestió d'impagaments
- Infraccions i sancions
- Resolució de conflictes veïnals
- Altres

4.6 Programes d'acompanyament a les llar *

Si l'entitat disposa de programes d'acompanyament a les llars, indiqueu-los a continuació.

	Sí	No
Programa d'inserció laboral		
Programa psicològic		
Programa educatiu		
Programa d'autonomia personal		
Programa d'eficiència energètica		
Programa habitacional (manteniment, cerca d'un nou habitatge, etc.)		
Altres		

4.7 D'entre les següents dificultats, podríeu indicar si us plau aquella que considereu principal a l'hora de gestionar habitatges socials? *

- Dificultats econòmiques/financeres per a la provisió d'habitatges socials
- Dificultats econòmiques/financeres per a fer front al diferencial entre el cost real de l'habitatge i el cànon mensual que assumeix la llar adjudicatària
- Dificultats per la mobilització de sòls públics residencials
- Manca de recursos humans suficients
- Problemes amb el manteniment dels habitatges (reparacions, obra menor...)
- Entrebancs per a la rehabilitació (habitatges en mal estat o desús)
- Impagament i morositat
- Manca de rotació dels habitatges
- Dificultats de coordinació amb altres agents implicats
- Altres

VALORACIÓ OBERTA

Per acabar, a continuació podeu afegir qualsevol àmbit o valoració vinculada a la gestió d'habitatges socials que considereu no recollida en aquest qüestionari.

Moltes gràcies per la seva paciència i col·laboració!



Ajuntament
de Barcelona



AMB

Àrea Metropolitana
de Barcelona



Diputació
Barcelona

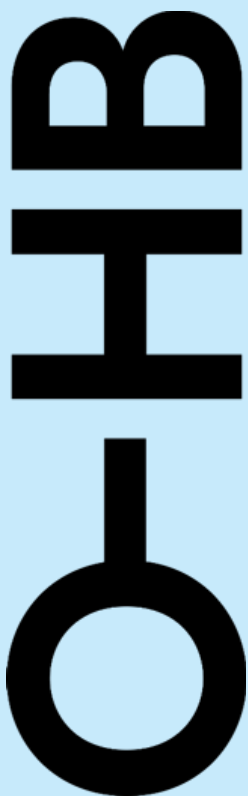


Generalitat
de Catalunya

amb el suport de



Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

AMB EL SUPORT DE:
Associació de Gestors
de Polítiques Socials
d'Habitatge de Catalunya

 **Institut
Metròpoli**

ENS TROBARÀS A:
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos
08012 Barcelona
info@ohb.cat

SEGUEIX-NOS:
www.ohb.cat
@OMHBcn