HABITATGE ASSEQUIBLE, SOCIAL I COOPERATIU

Estudi sobre l'habitatge assequible i social per a la seva aplicació a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

celobert
COOPERATIVA D'ARQUITECTURA ENGINYERIA I URBANISME

Autoria col·lectiva
Aquesta guia ha estat redactada per la cooperativa Celobert Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme SCCL amb la col·laboració d'Era cooperativa.

Volem agrair les aportacions que han fet les persones de diferents projectes de cohabitatge, cooperatives d'habitatge, entitats socials i administracions públiques en el marc de la Jornada habitatge cooperatiu, inclusiu i social celebrada el 21 de setembre de 2023 a Barcelona: Fundación Nazareth, Grup cooperatiu TEB, Fundació Surt, Sostre Cívic, Punt de referència, Ajuntament del Prat de Llobregat (Prat Espais), Ajuntament de Barcelona (IMHAB) i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Versió Juliol 2024

Disseny i maquetació:
Júlia Valldolitx, Celobert Arquitectura Enginyeria i Urbanisme, SCCL.

Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):
No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

Impulsen:

celobert COOPERATIVA D'ARQUITECTURA ENGINYERIA I URBANISME

HABITATGE COL·LECTIU PERVIURE

Promou:

economia social

Generalitat de Catalunya Departament d'Empresa i Treball

Finança:

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

SEPE

INTRODUCCIÓ 4

Glossari / 4

1. IDENTIFICACIÓ I CARACTERITZACIÓ DELS COL·LECTIUS 5

1.1 Col·lectius recollits a la legislació d'aplicació a Catalunya / 6
1.1.1 Legislació sectorial d'habitatge / 6
1.1.2 Legislació sectorial de serveis socials / 9
1.1.3 Legislació sectorial d'urbanisme / 9

1.2 Col·lectius recollits a la planificació supralocal d'habitatge / 10
1.2.1 Planificació estatal / 10
1.2.2 Planificació supralocal catalana / 10
1.2.3 Identificació de col·lectius a Catalunya / 10

1.3 Referents d'altres àmbits de l'estat / 13
1.3.1 País Basc / 13
1.3.2 Illes Balears / 13
1.3.3 Comunitat Valenciana / 14

2. RECURSOS RESIDENCIALS ASSEQUIBLES I SOCIALS EXISTENTS I CRITERIS D'ACCÉS 18

2.1 Recursos residencials públics i privats / 19
2.1.1 Habitatges amb protecció oficial / 19
2.1.2 Allotjaments dotacionals / 23
2.1.3 Habitatges d'inserció / 24
2.1.4 Habitatges d'emergència o d'urgència / 26
2.1.5 Habitatges privats administrats per xarxes de mediació social / 28
2.1.6 Habitatges cooperatius en cessió d'ús / 29

2.2 Referents d'altres àmbits de l'estat / 31
2.2.1 País Basc / 31
2.2.2 Illes Balears / 32
2.2.3 Comunitat Valenciana / 33

3. CRITERIS DE LES ENTITATS SOCIALS QUE ACOMPANYEN COL·LECTIUS 36

3.1 Accés a recursos residencials vinculats a entitats socials / 31
Fundació Hàbitat3 / 37
Càritas Diocesana de Barcelona / 38
Fundació Família i Benestar Social (FIBS) / 40
Fundació Privada Patronat Santa Creu de la Selva de Girona / 41
Fundació Privada Sant Antoni Abat de Vilanova i la Geltrú / 42
Punt de Referència / 43
Fundació Surt / 44
Grup Cooperatiu TEB / 45
Fundació Mambré / 46
Fundació Osonament / 47

3.2 Criteris de les entitats que acompanyen col·lectius específics / 48

4. CONCLUSIONS 50

4.1 Atenció als col·lectius en el parc d'habitatge assequible i social / 51

4.2 Criteris per facilitar l'accés de col·lectius específics a l'habitatge assequible i cooperatiu / 52

4.3 Cap a l'habitatge cooperatiu, assequible i social / 55

BIBLIOGRAFIA 56

INTRODUCCIÓ

El present estudi sobre l'habitatge assequible i social a Catalunya i la seva aplicació al model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'emmarca en el projecte singular **Enfortim l'habitatge social i inclusiu en el cohabitatge cooperatiu** impulsat per la gestora d'habitatge Perviure en col·laboració amb les entitats del sector cooperatiu Celobert, Filalagulla, Coopdemà i l'Era; del sector de l'habitatge Sostre Cívic, Torrent Viu i la Renegà i del sector social Punt de referència, Grup cooperatiu TEB, Fundació Nazareth i Fundació Surt.

Els objectius principals d'aquest estudi són:

1. **Identificar els col.lectius específics amb necessitat d'habitatge assequible i social.**
2. **Identificar el tipus de recursos residencials específics per donar-hi resposta en l'àmbit públic, privat i social.**
3. **Determinar criteris que permetin generar habitatge social en el marc dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.**

Paraules clau
#habitatge #habitatgesocial #habitatgecooperatiu #cohabitatge #assequible #accessible #social #emergència #joves #gentgran #sensellarisme #discapacitat #dones #infants #pobresa #dretahabitatge #entitatsocial #tercersector

GLOSSARI

Habitatge de lloguer assequible

Aquell habitatge que té un preu de lloguer, com a mínim, un 25 % per sota del preu de mercat.

Habitatge de lloguer social

Aquell habitatge que té un preu de lloguer fixat en relació a la renda de la persona llogatera. Aquest preu equivaldrà, com a màxim a un 30 % dels ingressos mensuals de la llar, però es graduarà en funció de la capacitat econòmica de la llar.

Habitatge d'inserció

Aquell habitatge d'acolliment temporal amb suport i acompanyament socioeducatiu amb l'objectiu que les persones ateses puguin finalitzar el seu procés d'inserció social amb la màxima autonomia. Adreçat a l'atenció de persones soles o famílies sense domicili o en situació o risc d'exclusió residencial.

Habitatge inclusiu

Aquell habitatge que dona resposta a les necessitats, característiques i condicions de les persones que hi resideixen.

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Model d'accés i tinença d'habitatge que es basa en la propietat col·lectiva d'un immoble per part de la cooperativa i el pagament del dret d'ús per part de les persones usuàries, que són sòcies de la cooperativa.

Col.lectius

Grup de persones amb necessitats especials compartides per raó de gènere, edat, condicionants físics, econòmics o socials.

1. IDENTIFICACIÓ I CARACTERITZACIÓ DELS COL·LECTIUS

Aquest primer capítol vol identificar i caracteritzar els col·lectius que, d'acord amb la legislació vigent a Catalunya, són susceptibles de rebre un suport públic per fer possible el seu accés i/o pagament de l'habitatge, i com aquesta realitat es tradueix en la planificació d'habitatge.

Legislació sectorial d'habitatge, serveis socials i urbanisme

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LDV)
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDHC)
- DL 75/2014, del 27 de maig, del pla pel dret a l'habitatge (PDH)
- DL 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (LMUEHPE)
- DL 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial
- DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme
- D 27/2003, de 21 de gener, d'atenció social primària (DASP)
- D 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials
- Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat

Planificació supralocal d'habitatge

- RD 42/2022, de 18 de enero, Plan Estatal de acceso a la Vivienda 2022 – 2025
- Agenda Urbana Española, 2019
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), 2024

1.1 COL·LECTIUS RECOLLITS A LA LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ A CATALUNYA

A continuació es recull la identificació dels col·lectius definits a la legislació sectorial d'habitatge, serveis socials i urbanisme des de l'àmbit estatal a l'àmbit català.

1.1.1 LEGISLACIÓ SECTORIAL D'HABITATGE

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Desenvolupa els principis de la Constitució espanyola que reconeix *el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada* (article 47) *y la igualdad de todos los españoles, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja* (article 48).

Uns dels principals objectius de la llei estatal són:

- *Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado,* ***prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables*** *y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.*

- *Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a* ***aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.***

La *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* identifica els següents col·lectius:

- **Persones joves** (article 2.h).
- **Col·lectius vulnerables o en risc de vulnerabilitat** (article 2.h).
- **Persones que han perdut l'habitatge.**
- **Llars monoparentals.**
- **Persones grans,** especialment dones.
- **Llars amb menors a càrrec** (article 23.2.c).
- **Infrahabitatge** (article 24.2.f).
- **Emergència habitacional** (article 12.3. i 24.2.f).
- **Persones en situació d'especial vulnerabilitat** (article 14.1):
  - Persones residents en assentaments i barris vulnerables i segregats en entorn urbà i rural.
  - Persones sense llar.
  - Persones amb discapacitat.
  - Persones menors en risc de pobresa o exclusió social.
  - Persones joves menors ex-tutelats.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Aquesta llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge a l'àmbit català i s'hi defineixen i recullen els principals col·lectius que cal atendre:

- **Persones sense llar:** *La persona o la unitat de convivència amb mancança manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer* (article 3.m) i (articles 3.j, 12.f i 70.2).
- **Persones que han patit un procés de desnonament** motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer (article 3.m) i (articles 3.j i 72.10).
- **Persones amb mobilitat reduïda:** *en totes les promocions, amb contingents especials de reserva , s'ha de reservar un percentatge no inferior al 3 % del volum total per a destinar-lo a satisfer la demanda d'habitatge per a aquest col.lectiu* (article 99.1).
- **Persones amb discapacitat**[1] (articles 3.j i 12.f).
- **Persones joves majors de 18 anys** (articles 3.j, 12.f i 72.10).
- **Persones grans majors de 65 anys** (articles 3.j, 69.4 i 72.10).
- **Dones víctimes de la violència de gènere:** *En l'establiment dels contingents especials de reserva, s'ha de vetllar per garantir l'accés a l'habitatge a les dones que estan en una situació de violència o que en surten i a les que estan en situació de precarietat econòmica a causa d'aquesta violència o necessiten un habitatge per a sortir d'aquesta situació* (article 99.5) i (articles 3.j i 12.f).
- **Persones migrades** (articles 3.j i 12.f).
- **Persones separades o divorciades** que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit (article 3.j).
- **Persones pendents de reallotjament** per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic (articles 3.j, 95.8 i 104.a).
- **Persones que viuen de lloguer en habitatges de mediació per al lloguer social** (article 72.10).
- **Persones en situació o processos d'infrahabitatge**[2] (articles 3.f, 12.g i 44).

1. Segons *Llei 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat.*

2. Infrahabitatge: *l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge (article 3.f).*

DL 75/2014, del 27 de maig, del pla pel dret a l'habitatge

Aquest decret desplega la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, però s'hi recull una classificació dels col·lectius vulnerables diferent a l'establerta a la pròpia Llei, ja que aquesta deriva de situacions concretes.

→ **Persones vulnerables:** *Les persones que sol·licitin els ajuts dels programes socials d'habitatge han de tenir els ingressos, els requisits i les condicions específiques que s'estableixen en les diferents convocatòries. En qualsevol cas, no poden tenir ingressos superiors a 2,35 IRSC, excepte en el programa de mediació en el lloguer social* (article 10.2.a)[3].

→ **Persones en risc d'exclusió social:**

- Persones o unitats de convivència que tenen dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge o de pagar les quotes de lloguer o les quotes d'amortització hipotecàries, la qual cosa les podria situar en l'exclusió social residencial o dificultar-ne el procés d'inserció social (article 9.a)
- Quan es paga un lloguer superior al definit com a lloguer just, que és el lloguer l'import del qual no supera el 30% dels ingressos de la unitat de convivència (article 11.3).
- Persones amb problemàtiques especials d'habitatge: Les que es troben en situació de risc d'exclusió social per una possible pèrdua de l'habitatge que ocupen a causa de greus dificultats en el pagament de l'habitatge o amb dificultat d'accés al mercat residencial per motius de salut, socials o econòmics (article 10.2.d).

→ **Afectats urbanístics:** els habitatges per a afectats urbanístics (HAUS)[4] també tenen consideració d'habitatges amb protecció oficial (article 43.2).

→ **Persones que presenten problemes d'inserció** i que requereixen una atenció especial (articles 3.1 i 22.2):

- Persones sense llar.
- Dones afectades per la violència masclista.
- Persones refugiades.
- Persones amb drogodependència.
- Persones amb trastorn mental.
- Persones perceptores de prestacions molt baixes.
- Persones joves ex-tutelades.
- Persones llogateres d'infrahabitatges o habitatges sobreocupats (article 22.1.b).

→ **Col·lectius prioritaris als ajuts al pagament de l'habitatge** (article 13.2):

- Persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un desnonament o d'una execució hipotecària.
- Persones que viuen en habitatges obtinguts mitjançant les borses de mediació per al lloguer social.
- Persones amb més de 65 anys.
- Famílies nombroses i monoparentals.
- Dones víctimes de violència familiar i masclista.
- Persones joves de menys de 35 anys.
- Persones joves ex-tutelades.
- Persones amb risc d'exclusió residencial que tinguin les condicions que es determinin en les convocatòries.

→ **Persones que es troben en situació d'emergència econòmica i social** de risc de pèrdua de l'habitatge imminent o de risc d'exclusió residencial (article 75):

- Persones sense llar.
- Dones que pateixen situacions de violència masclista.
- Víctimes d'assetjament immobiliari.
- Persones amb discapacitats sobrevingudes.
- Canvis d'habitatge del parc públic per necessitats econòmiques i socials.
- Atenció especial per a situacions en que hi hagi menors a càrrec.[5]

3. IRSC: Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya. Es fixa anualment, al 2024 ha estat de 9.069,83 €/anuals.

4. HAUS: regulats pel *D80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament,* i es modifica el *Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.*

5. *Reglament de la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya, 2016.*

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[6]

Aquesta llei estableix mesures específiques per protegir a les persones i col·lectius més vulnerables, i n'identifica els següents:

- → **Persones en una situació de sobreendeutament** (articles 2, 3 i 4).
- → **Persones en situació de risc d'exclusió residencial** segons ingressos, en el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial (article 5.10):
  - Persones que viuen soles (< 2 IRSC).
  - Unitats familiars (< 2,5 IRSC).
  - Persones amb discapacitat o gran dependència (< 3 IRSC).
- → **Persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos,** sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia (article 5.11).

Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Regula les mesures de suport en relació a les persones i unitats familiars que es troben en diferents situacions:

- → **Persones i llars sobreendeutades** (article 4.b).
- → **Persones i llars en situació d'exclusió residencial** (article 4.f).
- → **Persones i llars en risc d'exclusió residencial** (article 4.e).

Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge[7]

Inclou entre les situacions d'exclusió residencial a un nou col·lectiu:

- → **Persones en situació d'ocupació** d'un habitatge sense títol habilitant per a aquest motiu (article 10).

1.1.2 LEGISLACIÓ SECTORIAL DE SERVEIS SOCIALS

Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials

El Decret estableix les persones que es troben en **situacions amb necessitats d'atenció especial:**

- → Persones amb dependència o discapacitat.
- → Persones amb malaltia mental.
- → Drogodependència i altres addicions.
- → Violència i delinqüència juvenil.
- → Sotmetiment de mesures d'execució penal.
- → Vulnerabilitat, risc o dificultat social per a la gent gran, infància i adolescència.
- → Víctimes de violència masclista.
- → Discriminació per raó de sexe, lloc de procedència, discapacitat, malaltia, ètnia, cultura o religió o per qualsevol altra.
- → Pobresa.

1.1.3 LEGISLACIÓ SECTORIAL D'URBANISME

La legislació sectorial d'urbanisme no identifica col·lectius específics vinculats a la necessitat d'habitatge, sinó que estableix el marc que permetrà la generació d'aquest habitatge. En aquest sentit, el *DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (TRLU)*, estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal[8] i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

6. Fruit d'una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) impulsada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, l'Aliança contra la Pobresa Energètica i l'Observatori DESCA.

7. L'aprovació de la Llei 17/2019 permet la recuperació i ampliació de la Llei 24/2015, parcialment suspesa pels tribunals i l'ampliació dels supòsits de pèrdua de l'habitatge habitual i l'accés al lloguer social.

8. Els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) es formalitzen amb la incorporació d'una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que la llei determina (article 59.1.h TRLU).

1.2 COL·LECTIUS RECOLLITS A LA PLANIFICACIÓ SUPRALOCAL D'HABITATGE

A continuació es recull la identificació dels col·lectius específics definits a la planificació estratègica d'habitatge tant d'àmbit estatal com d'àmbit català.

1.2.1 PLANIFICACIÓ ESTATAL

Plan Estatal de acceso a la vivienda, 2022 – 2025[9]

Desplega diferents línies d'ajuts per garantir l'habitatge digne i adequat amb la identificació dels col·lectius més vulnerables i amb especial atenció al repte de l'emancipació al país:

→ **Col·lectius vulnerables:**
- Persones víctimes de violència de gènere.
- Persones desallotjades de l'habitatge habitual.
- Persones sense llar.
- Persones especialment vulnerables, també de forma sobrevinguda.

→ **Persones joves.**

→ **Persones grans o amb discapacitat.**

→ **Persones en situació d'infrahabitatge.**

Agenda Urbana Española (AUE), 2019[10]

En l'àmbit de l'habitatge reclama la promoció de polítiques de suport al dret de totes les persones a un habitatge digne i adequat, a preu assequible. Identifica uns reptes que fan referència a un col·lectius específics:

→ **Persones discriminades per raó de gènere.**

→ **Persones que pateixen desallotjaments arbitraris.**

→ **Persones sense llar.**

→ **Persones en situacions de vulnerabilitat.**

→ **Grups socials amb baixos ingressos i especials dificultats.**

→ **Persones amb discapacitat.**

1.2.2 PLANIFICACIÓ SUPRALOCAL CATALANA

Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC)

La planificació estratègica sectorial de Catalunya identifica els següents col·lectius vulnerables[11]:

→ **Col.lectius amb necessitats residencials específiques:**
- Persones grans majors de 65 anys.
- Persones joves emancipades entre 18 i 34 anys.
- Persones sense llar.
- Persones amb discapacitat superior al 7 %.
- Dones i infants.

→ **Altres col·lectius:**
- Persones en habitatge insegur o inadequat.
- Persones sense sostre.
- Dones víctimes de violència masclista.
- Llars monomarentals.
- Dones grans.
- Persones amb discapacitat.
- Llars amb baixos ingressos amb persones dependents a càrrec (infants, gent gran, discapacitat).

1.2.3 IDENTIFICACIÓ DE COL.LECTIUS A CATALUNYA

A continuació es recullen els col·lectius específics identificats en la legislació d'aplicació a Catalunya a atendre de forma específica segons diferents eixos:

→ SALUT
→ GÈNERE
→ ORIGEN
→ DISCAPACITAT
→ SALUT
→ CONDICIONS DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA
→ CONDICIONS ECONÒMIQUES
→ CONDICIONS RESIDENCIALS

9. Més informació: www.mivau.gob.es/vivienda

10. L'Agenda Urbana Española (AUE) es un document estratègic, sense carácter normatiu, de conformitat amb els criteris establerts per l'Agenda 2030, la nova Agenda Urbana de les Nacions Unides i l'Agenda Urbana de la Unió Europea que persgueix l'assoliment de la sostenibilitat de les polítiques de desenvolupament urbà amb 30 objectius específics i 291 línies d'actuació. Més informació: www.aue.gob.es

11. L'article 12.2f de la LDHC concreta que el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de contenir l'anàlisi de les dades demogràfiques bàsiques relacionades amb l'habitatge, especialment amb relació als col·lectius vulnerables, que inclouen els joves majors d'edat empadronats amb els pares, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants i els sense llar, i també, singularment, amb relació a la prevenció de la segregació espacial de la població amb discapacitats.

TAULA DE COL·LECTIUS A LA LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ A CATALUNYA

Col·lectius	*Característiques*	*Llei*	*Article*
EDAT			
Infants		PTSHC	
Persones joves	Habitatge dotacional Ajuts	LDHC PDHC	Article 3.j Article 13.2
Persones grans	Habitatge dotacional Ajuts	LDHC PDHC	Article 3.j Article 13.2
Persones ex-tutelades	Habitatge d'inserció Ajuts	PDHC	Article 22.2 Article 13.2
GÈNERE			
Dones víctimes de violència de gènere	Contingent especial i habitatge dotacional Habitatge d'inserció Ajuts	LDHC PDHC	Articles 99.5 i 3.j Article 22.2 Article 13.2
Dones amb infants a càrrec		PTSHC	
Dones grans		PTSHC	
ORIGEN			
Persones migrades	Habitatge dotacional	LDHC	Article 3.j
Persones refugiades	Habitatge d'inserció	PDHC	Article 22.2
DISCAPACITAT			
Persones amb mobilitat reduïda	Contingent especial HPO: 3%	LDHC	Article 99.1
Persones amb discapacitat	Habitatge dotacional	LDHC	Article 3.j
SALUT			
Persones amb drogodependència	Habitatge d'inserció	PDHC	Article 22.2
Persones amb trastorn mental	Habitatge d'inserció	PDHC	Article 22.2

Col·lectius	*Característiques*	*Llei*	*Article*
CONDICIONS DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA			
Llars nombroses	Ajuts	PDHC	Article 13.2
Persones separades o divorciades	Habitatge dotacional	LDHC	Article 3.j
Llars amb persones a càrrec		PTSHC	
Llars monoparentals	Ajuts	PDHC	Article 13.2
Col·lectius	*Característiques*	*Llei*	*Article*
CONDICIONS ECONÒMIQUES			
Persones en situació de vulnerabilitat	Ingressos < 2,35 IRSC	PDHC	Article 10.2.a
Persones en situació de sobreendeutament		24/2015	Articles 2, 3 i 4
Persones en situació o risc d'exclusió residencial	Ajuts Ingressos < 2 IRSC	LDHC PDHC 24/2015	Article 2.1.g Article 13.2 Article 5.10
Persones perceptores de prestacions molt baixes	Habitatge d'inserció	PDHC	Article 22.2
CONDICIONS RESIDENCIALS			
Persones sense llar o sense sostre	Habitatge dotacional Habitatge d'inserció	LDHC PDHC	Articles 3.m i 3.j Article 22.2
Persones pendents de reallotjament urbanístic	Habitatge dotacional HAUS	LDHC PDHC	Article 3.j Article 43.2
Persones en habitatge insegur o inadequat		PTSHC	
Persones en situació d'infrahabitatge	Habitatge d'inserció	LDHC PDHC	Article 3.f Article 22.1.b
Persones en situació de sobreocupació	Habitatge d'inserció	PDHC	Article 22.1.b
Persones desallotjades o desnonades	Ajuts	LDHC PDHC	Article 3.m Article 13.2
Persones en situació d'ocupació per risc d'exclusió residencial		17/2019	Article 10
Persones llogateres d'habitatges de mediació	Ajuts	LDHC PDHC	Article 72.10 Article 13.2

En resum, malgrat que la legislació sectorial d'aplicació a Catalunya identifica i recull diversitat de col·lectius específics amb necessitat d'habitatge, en poques ocasions es recull la seva priorització en l'accés als recursos residencials específics tant públics, com privats i d'entitats socials.

Únicament en el cas de la definició de l'habitatge dotacional o l'allotjament dotacional (article 3.j LDHC) i l'habitatge d'inserció (article 22.2 PDHC) es defineix específicament els col·lectius destinataris d'aquests recursos, tal i com es recull a la taula anterior i al capítol 2 sobre *Criteris d'accés als recursos residencials assequibles i socials*.

1.3 REFERENTS D'ALTRES ÀMBITS DE L'ESTAT

A continuació es desenvolupa l'anàlisi de la legislació d'habitatge i la identificació de col·lectius específics d'altres àmbits de l'estat referents en polítiques d'habitatge i posteriors a la legislació catalana: País Basc, Illes Balears i Comunitat Valenciana.

1.3.1 PAÍS BASC

Ley 3/2015, de 19 de junio, de Vivienda

La legislació basca reconeix el **dret subjectiu d'accés a l'ocupació legal d'un habitatge digne, adequat i accessible (DSV)** a totes les persones empadronades a un municipi del País Basc, amb una antiguitat mínima de 4 anys al *Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales* amb ingressos baixos[12].

Persones que poden accedir a un allotjament dotacional (articles 3a i 23), destinat explícitament a col·lectius específics (article 23.3):

- → **Persones joves.**
- → **Persones migrades.**
- → **Persones separades o divorciades.**
- → **Persones que requereixen de reallotjament urbanístic.**
- → **Persones en situació de reinserció.**
- → **Dones víctimes de violència de gènere.**
- → **Persones grans.**
- → **Persones sense llar.**
- → **Persones amb discapacitat.**

1.3.2 ILLES BALEARS

L'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears identifica col·lectius amb necessitat d'especial protecció per part dels poders públics. A l'article 12.3 preveu que les institucions han de complir amb la finalitat de promoure el desenvolupament sostenible que asseguri l'accés de tota la ciutadania al dret a l'habitatge. Aquesta previsió es concreta a l'article 22 que preveu el compromís de garantir el dret a un habitatge digne a la ciutadania i ja parla de determinats col·lectius:

- → **Persones joves.**
- → **Persones sense mitjans.**
- → **Dones maltractades.**
- → **Persones dependents.**
- → Altres, si hi ha justificació per l'ajuda.

A continuació analitzem la normativa que s'ha anat aprovant per desenvolupar aquest mandat estatutari en matèria d'habitatge:

Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

La llei balear fa referència als següents col·lectius específics:

- → **Famílies en situació d'especial vulnerabilitat** (article 3):
  - No disposar de l'ús d'un habitatge estable.
  - Empadronament mínim a les Illes Balears segons reglament.
  - Ingressos baixos.
  - Informe serveis socials que acrediti la necessitat d'habitatge.
- → **Dones víctimes de violència masclista** (article 3).
- → **Persona amb grau de discapacitat superior al 33 %, dependència o malaltia incapacitant** (article 3).
- → **Famílies amb menors** (article 3).
- → **Estar en procés de desnonament o haver sigut desnonat** (article 3).
- → **Persones jubilades o grans** (articles 3 i 4).
- → **Persones joves** (article 4).

12. Ingressos baixos inferiors a 9.000 € – 15.000 € en funció del nombre de membres de la unitat de convivència.

- → **Persones amb discapacitats** (article 4).
- → **Persones separades o divorciades** (article 64 bis).
- → Altres a valorar reglamentàriament (article 3).

Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears[13]

La legislació d'accessibilitat regula la reserva d'habitatge de protecció oficial per a **persones amb discapacitat,** en un 7 % en l'habitatge públic i un 4 % en les promocions privades (article 16).

Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges protegits per part de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

En el seu article 6, regula els **col·lectius amb accés preferent a habitatges de protecció pública** promoguts per l'IBAVI i per habitatges promoguts per promotors privats o altres promotors públics, amb els quals l'IBAVI subscrigui convenis per l'adjudicació a:

- → **Persones joves menors de 35 anys.**
- → **Persones majors de 65 anys.**
- → **Víctimes de la violència de gènere.**
- → **Afectats per situacions catastròfiques.**
- → **Famílies nombroses.**
- → **Famílies monoparentals amb infants.**
- → **Persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda,** i les famílies que les tinguin al seu càrrec.
- → **Persones separades o divorciades, al corrent del pagament de pensions alimentàries i compensatòries,** en el seu cas.
- → **Persones sense casa o procedents d'operacions d'erradicació del barraquisme.**
- → Altres col·lectius preferents que pugui establir la normativa estatal o autonòmica en cada moment.

1.3.3 COMUNITAT VALENCIANA

L'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana ja recull als articles 15 i 16, l'obligació de l'Administració Pública de garantir l'accés a un habitatge digne per determinats col·lectius:

- → **Joves.**
- → **Persones sense mitjans.**
- → **Dones maltractades.**
- → **Persones afectades per una discapacitat.**
- → **Altres.**

Aquest mandat estatutari es desenvolupa, dins l'ordenament jurídic de la Comunitat Valenciana, en legislació diversa, analitzada a continuació.

Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana

Aquesta llei estableix les línies estratègiques que han d'afavorir la integració i la inclusió social dels **sectors més desfavorits de la societat** (articles 31, 39 i 59):

- → **Persones amb mobilitat i comunicació reduïdes.**
- → **Persones amb capacitats reduïdes, tant físiques com psíquiques i sensorials.**
- → **Famílies i persones amb menys recursos econòmics.**
- → **Immigrants.**
- → **Col·lectius especialment necessitats o amb problemàtica específica.**

13. Catalunya: 4 % (5 %); Balears: 7 i 4 %; Comunitat Valenciana: 10 % adaptats.

Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana

Aquesta llei s'orienta cap a tres eixos concrets per fer efectiu el dret a un habitatge assequible, digne i adequat: garantir una oferta mínima d'habitatges de protecció pública; fer efectiu el dret exigible a un habitatge; impulsar l'acció pública en la matèria. Junt amb la *Llei 8/2004* pretén desenvolupar el mandat constitucional i estatutari i reformar la llei d'habitatge per donar prioritat als interessos de l'ús social de l'habitatge. La Llei estableix els següents col·lectius que hauran de tenir prioritat en l'accés a l'habitatge de protecció pública:

- Unitats de convivència on hi hagi (article 2):
  - **Persona amb discapacitat.**
  - **Infants dependents.**
  - **Infants menors d'edat a càrrec.**
  - **Víctimes de violència de gènere.**
  - **Persones majors de 60 anys.**
  - **Persones desnonades per impagament** de quota hipotecària, lloguer o per ser avalador d'un préstec hipotecari.
- **Persones en situació d'exclusió social o emergència social** (articles 3 i 11).
- **Persones joves** (article 7).
- **Persones sense mitjans ni recursos econòmics** (article 7).
- **Dones víctimes de violència de gènere i als seus fills i filles.** Garantir l'accés com a mínim a un 10 % del parc públic d'habitatge en el seu conjunt (articles 2 i 7).
- **Persones amb diversitat funcional** (article 7). Garantir l'accés com a mínim a un 10 % del parc públic d'habitatge en el seu conjunt.
- **Persones que es trobin en especials circumstàncies d'exclusió social o emergència social** per haver sigut privades del seu habitatge habitual (article 7).
- **Persones en risc d'exclusió social residencial** (articles 22 i 23).
- **Persones que es troben en circumstàncies d'emergència social** afectades per procediments d'execució hipotecària (article 12).
- Altres (article 7).

Decret 68/2023, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic de patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat Valenciana

Aprovació d'un reglament únic que regula tant la promoció privada com la pública, així com la gestió del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat Valenciana.

- **Joves** (article 31 i disp. Addicional onzena). Reserva del 40 % d'habitatge de protecció pública[14].
- **Persones grans** (article 31).
- **Persones amb diversitat funcional** (article 31).
- **Participants en programes de preparació per a la vida independent** (article 31).
- **Víctimes de violència de gènere** (articles 10 i 63).
- **Víctimes de terrorisme** (article 10).
- **Víctimes de trata d'éssers humans o d'un delicte d'odi** (article 63).
- **Persones amb discapacitat** (articles 31 i 42).
- **Famílies nombroses** (article 43).
- **Persones amb ingressos** < 6,5 IPREM.
- **Persones separades, divorciades, nul·litat matrimonial o extinció d'unitats de fet** (Disp. addicional vuitena).

QUADRE COMPARATIU D'IDENTIFICACIÓ DE COL·LECTIUS D'ALTRES ÀMBITS DE L'ESTAT

A continuació es presenta la taula comparativa de la legislació de Catalunya i d'altres àmbits: País Basc, Comunitat Valenciana i les Illes Balears, totes elles amb legislacions d'habitatge que compten amb una llei marc de la política d'habitatge més recent que la catalana *(Llei 17/2008 del dret a l'habitatge de Catalunya)* i on recullen la diversitat de la societat i les necessitats d'inclusió a l'habitatge assequible i social.

14. L'Ajuntament de Barcelona també reserva el 30 % de les adjudicacions de l'HPO a persones joves.

TAULA D'IDENTIFICACIÓ DELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS A CATALUNYA, PAÍS BASC, LES ILLES BALEARS I COMUNITAT VALENCIANA

Col·lectiu	*Catalunya*	*País Basc*	*Illes Balears*	*Comunitat Valenciana*
EDAT				
Persones joves	Habitatge dotacional Ajuts al lloguer	Allotjament dotacional Ajuts al lloguer Renda Bàsica d'Emancipació (RBE)	HPO col·lectiu preferent: persones joves < 35 anys Allotjament dotacional	HPP reserva 40 %
Persones grans	Habitatge dotacional Ajuts al lloguer	Allotjament dotacional: persones > 70 anys	HPO col·lectiu preferent: persones > 65 anys Allotjament dotacional	HPP persones > 60 anys
Persones ex-tutelades	Habitatge d'inserció Ajuts al lloguer	Allotjament dotacional persones joves i migrades	HPO col·lectiu preferent: persones joves < 35 anys	HPP reserva 40 % persones joves
GÈNERE				
Dones víctimes de violència de gènere	HPO contingent especial Habitatge dotacional Habitatge d'inserció Ajuts al lloguer	Allotjament dotacional	HPO col·lectiu preferent Allotjament dotacional	HPP reserva 10 %
Llars amb menors a càrrec Dones amb infants a càrrec	Sí	No	Col·lectiu específic	HPP
Dones grans	Sí	Allotjament dotacional persones grans	HPO col·lectiu preferent: persones joves < 35 anys	Persones > 60 anys
ORIGEN				
Persones migrades	Habitatge dotacional	Allotjament dotacional	No	No
Persones refugiades	Habitatge d'inserció	No	No	No
DISCAPACITAT				
Persones amb mobilitat reduïda	HPO contingent especial reserva 3%	Persones amb necessitat d'habitatge adaptat	No	Obres d'adequació per garantir l'accessibilitat
Persones amb discapacitat	Habitatge dotacional	Allotjament dotacional	HPO públic reserva 7 % HPO privat reserva 4 %	Reserva 10% HPO
SALUT				
Persones amb drogodependència i persones amb trastorn mental	Habitatge d'inserció	No	No	No

Col·lectiu	*Catalunya*	*País Basc*	*Illes Balears*	*Comunitat Valenciana*
CONDICIONS DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA				
Llars nombroses	Ajuts al lloguer	No	HPO col·lectiu preferent	HPP
Persones separades o divorciades	Habitatge dotacional	Allotjament dotacionals	HPO col·lectiu preferent	Sí
Llars amb persones dependents	Sí	Allotjament dotacional per a persones amb discapacitat	HPO col·lectiu preferent	Sí
Persones i llars amb menys recursos econòmics	Ingressos < 2,35 IRSC Habitatge d'inserció	Derecho Sujetivo Vivienda (DSV): ingressos < 9.000 – 15.000 €	Persones sense mitjans	Ingressos < 2 IPREM
Llar monoparentals	Ajuts al pagament	Allotjament dotacional persones separades o divorciades	HPO col·lectiu preferent	
CONDICIONS ECONÒMIQUES				
Persones en situació de sobreendeutament	Sí	No	No	No
Persones en exclusió residencial o social	Ingressos < 2 IRSC	No	Llars en situació d'especial vulnerabilitat	HPP
Persones desnonades	Ajuts al pagament	No	Allotjament dotacional	HPP
CONDICIONS RESIDENCIALS				
Persones sensellar	Habitatge dotacional i d'inserció	Allotjament dotacional	HPO col·lectiu preferent	HPP
Persones en procés de reallotjament urbanístic	Habitatge dotacional HAUS	Allotjament dotacional	HPO col·lectiu preferent erradicació de barraquisme	No
Persones en situació d'infrahabitatge o sobreocupació	Habitatge d'inserció	No	HPO col·lectiu preferent	No
Persones en situació d'ocupació	Sí	No	No	No
Persones víctimes de terrorisme, trata d'éssers humans o delicte d'odi	No	No	No	HPP
Persones en procés de reinserció	No	Allotjament dotacional	No	No
Persones llogateres d'habitatges de mediació social	Sí	No	No	No
Altres col·lectius	No	No	HPO col·lectiu preferent: persones afectades per situacions catastròfiques	No

2. RECURSOS RESIDENCIALS ASSEQUIBLES I SOCIALS EXISTENTS I CRITERIS D'ACCÉS

La *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya (LDHC)* determina la finalitat d'*assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i* ***presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió****, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge* (article 2.g).

En aquest segon capítol es recullen i s'expliquen els recursos residencials desenvolupats per donar resposta als col·lectius específics identificats al primer capítol i els criteris d'adjudicació utilitzats tant en l'**àmbit públic, privat com d'entitats socials** en el marc de la legislació d'aplicació a Catalunya[15]. Aquests recursos residencials són els següents:

- Habitatges amb protecció oficial d'iniciativa pública, privada i cooperativa.
- Allotjaments dotacionals.
- Habitatges d'inserció.
- Habitatge d'emergència o d'urgència.
- Habitatges privats administrats per xarxes de mediació de lloguer social (Borsa de lloguer social).
- Habitatges cooperatius en cessió d'ús.
- Habitatges per a col·lectius específics (mobilitat reduïda, violència de gènere, ...).
- Habitatges d'entitats socials.

2.1 ACCÉS A RECURSOS RESIDENCIALS PÚBLICS I PRIVATS

2.1.1 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

L'article 77.1 de la LDHC defineix l'**habitatge amb protecció oficial**[16] com:

> *Habitatge subjecte a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament.*

Segons l'article 77 també es poden qualificar d'habitatges amb protecció oficial habitatges de propietat privada o cooperativa segons:

- Habitatges de nova construcció.
- Habitatges lliures acabats i no ocupats.
- Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada.
- Habitatges existents que compleixin les condicions de l'article 44 de la LDHC.

Característiques

Els articles 41 i següents del PDHC i el DL 17/2019 regulen les principals característiques dels **habitatges amb protecció oficial:**

- **Propietat:** pública o privada.
- **Promoció:** pública, privada.
- **Gestió:** pública o privada.
- **Tipus de sòl:**
  - Sòl residencial.
    - Lliure.
    - Habitatge amb Protecció Pública (HPP).
  - Sòl d'equipament: Es podran qualificar com a habitatge amb protecció oficial, aquells allotjaments que, tot i ubicar-se en sòl d'equipament, complexin amb les condicions d'habitabilitat exigides a un habitatge.

15. *Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.* Resolució per la qual s'aprova el Reglament de la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya per a l'any 2016 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

16. El DL 17/2019 estableix l'equivalència de la definició d'Habitatge amb Protecció Oficial (HPO) amb la d'Habitatges de Protecció Pública (HPP) de la legislació en matèria de sòl i d'urbanisme.

→ **Ubicació:**
- Adquisició i/o alineació de sòl públic o privat.
- Cessió de sòl públic o privat a través de concurs o de forma directa[17] per la constitució d'un dret de superfície (màxim 75 anys prorrobale fins a 99 anys).
- Concessió administrativa de sòl públic qualificat d'equipament comunitari (màxim 40 anys).

→ **Règim de tinença**: compravenda, lloguer o altres formes de tinença intermèdia (propietat compartida, cessió d'ús, dret de superfície).

→ **Qualificació administrativa d'habitatge protegit**[18]:
- Procés de tramitació:
  1. Qualificació inicial (projecte bàsic).
  2. Qualificació definitiva (finalització de les obres).
  3. Inscripció al Registre de la Propietat.
- Tipus de qualificació:
  - **Qualificació genèrica:** en règim de compravenda, lloguer, dret de superfície o cessió d'ús.
  - **Qualificació específica:** només en règim de lloguer.
- Vigència de la qualificació:
  - **Indefinida:** Habitatges inclosos al Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge (PMSH) i aquells edificats sobre sòls amb qualificació urbanística d'ús d'habitatge de protecció pública (HPP) segons planejament.
  - **Determinada:** 10, 20 o 30 anys en la resta de casos segons decret de qualificació (la meitat de la durada en municipis de baixa demanda).

→ **Preu màxim**[19]**:**
- Règim general i especial[20].
- Quatre àmbits geogràfics (A, B, C i D) segons municipi.
- Actualització anual segons IPC.
- Vigència en segones i posteriors transmissions, lloguer o cessió d'ús.

→ **Superfície útil mínima:**
- Espai privatiu (24 m^2 o 36 m^2).
- Espais comuns complementaris (6 m^2 per cada allotjament dotacional).

→ **Superfície útil màxima:**
- Ajuts promoció *Next Generation*: < 75 m^2.
- Règim general: < 90 m^2.
- Persones amb discapacitat: < 100 m^2.
- Llar nombrosa i municipis de baixa demanda: < 120 m^2.

→ **Durada:**
- Cessió d'ús: segons contracte visat per l'AHC.
- Lloguer: segons Llei d'Arrendaments Urbans.
- Dret de superfície: màxim 75 anys prorrogable fins a 99 anys.
- Compravenda: indefinit.

→ **Accessibilitat:**
- Itineraris d'accés i circulació accessibles.
- Reserva del 4 % d'habitatges accessibles.[21]
- Ascensor per cadira de rodes normalitzada i 1 persona.

Criteris d'adjudicació

La LDHC estableix una sèrie de criteris generals per a les convocatòries d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial:

→ **Situació de necessitat d'habitatge.** *Per accedir a un habitatge caldrà acreditar que la unitat de convivència no disposa de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en dret de superfície o en usdefruit* (article 95.4 LDHC).

→ **Empadronament.** Es podrà establir la necessitat que la persona tingui residència i empadronament a Catalunya.
- Es podrà establir com a condició un empadronament mínim al municipi. Mai podrà ser superior als 3 anys en habitatges de lloguer.
- Es pot establir un percentatge de reserva d'empadronament al municipi.
- Es pot establir prioritat d'empadronament al mateix barri o districte.

17. *Cessió de sòl públic:* només pot ser de forma directa via conveni amb entitats qualificades de promotores socials per la Generalitat de Catalunya.

18. *Qualificació administrativa*: els habitatges amb protecció oficial i els allotjaments dotacionals han de disposar de la qualificació administrativa corresponent (articles 26 i 132 LDHC).

19. *Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatge amb protecció oficial.*

20. *Règim concertat:* es manté el règim concertat per aquells habitatges promoguts amb aquest règim amb anterioritat a la Llei 20/2019. Ingressos màxims < 6,5 IRSC.

21. *El percentatge mínim d'habitatges accesibles reservats per a persones amb discapacitat es poden incrementar fins al 5 % en municipis de més de 100.000 habitants, capital de comarca i/o zones densament poblades amb una forta demanda d'aquesta mena d'habitatges i una oferta insuficient. Correspon a la Generalitat de Catalunya o als ens locals determinar on s'aplica el percentatge mínim del 5 %.*

→ **Ingressos màxims:**
- Segons quatre àmbits geogràfics (A, B, C i D) segons municipi.
- Segons el nombre de persones integrants de la llar: 1, 2, 3 i 4 o més.
- En cas de violència masclista únicament es tenen en compte els ingressos de la persona sol·licitant.
- Segons règim de protecció:
  - **Règim general** (article 100 LDHC).
    - Lloguer amb ajuts públics: < 3,5 IRSC.
    - Lloguer amb ajuts Fons Next Generation: < 4 IRSC.
    - Àrees de demanda forta i acreditada: < 5 IRSC.
    - No Àrees de demanda forta i acreditada: <5,5 IRSC.
  - **Règim especial** (article 99 LDHC). Reserva mínima 10 % en habitatges protegits d'iniciativa pública.
    - Ingressos < 2,5 IRSC.
    - Persones amb mobilitat reduïda, reserva no inferior al 3 %.
    - Dones en situació de violència o que en surten o en precarietat econòmica per aquesta causa[22].
    - Llars amb ingressos baixos.

Procés d'adjudicació

Els habitatges amb protecció oficial tenen un procediment d'adjudicació específic segons l'agent promotor, que es regula en l'article 98 i següents de la LDHC. Per accedir als habitatges amb protecció oficial cal estar inscrit al **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya (RSHPOC)**[23], que té una validesa anual i és renovable.

Segons l'article 86.1 de la LDHC els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social han d'inspirar l'adjudicació dels habitatges. El procediment d'adjudicació varia en funció del contingent al qual s'adrecen els habitatges que s'han d'adjudicar i qui fa l'adjudicació:

→ **Habitatge amb protecció oficial d'iniciativa pública.**
Segons el règim de protecció oficial i el reglament municipal:
- *Règim general:* persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial que no sigui objecte dels contingents especials i sempre per sorteig.
- *Règim especial:* s'adjudica segons circumstàncies personals i de la unitat de convivència, amb barem de puntuació o sorteig per atendre les necessitats específiques de certs grups vulnerables.

→ **Habitatge amb protecció oficial d'iniciativa privada.** Es notifica i anuncia al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya o corresponent municipal.
- *Règim general:* persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Habitualment els Habitatges amb Protecció Oficial privats s'adjudiquen per ordre d'inscripció segons els criteris establerts a cada procediment propi. Les segones transmissions habitualment no s'anuncien i es produeixen entre privats o a partir de llistes d'espera en el cas d'habitatges en règim de lloguer. En el cas d'habitatges construïts sobre sòl de qualificació urbanística amb protecció oficial, l'adjudicació es fa segons contingent general d'iniciativa pública per sorteig.

Habitatges amb protecció oficial de règim especial

A continuació s'aprofundeix en les característiques dels habitatges amb destí als contingents especials següents:

→ Habitatges per a persones amb mobilitat reduïda
→ Habitatges per a dones

Habitatges per a persones amb mobilitat reduïda

L'article 99.1 de la LDHC incorpora a les persones amb mobilitat reduïda al contingent especial de l'habitatge amb protecció oficial:

22. El PTSHC preveu ampliar els criteris de gènere en els processos d'adjudicació d'habitatge a fi de garantir l'atenció residencial de determinats col·lectius amb elevada vulnerabilitat: llars monomarentals, víctimes de violència domèstica, llars amb baixos ingressos, llars amb persones dependents.

23. Alguns municipis disposen de Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial propi gestionat per la pròpia administració local o empresa municipal d'habitatge. És el cas dels municipis de Barcelona o Sabadell..

Per a garantir a les persones amb mobilitat reduïda l'accés a un habitatge, en totes les promocions s'ha de reservar un percentatge no inferior al 3 % del volum total per a destinar-lo a satisfer la demanda d'habitatge per a aquest col·lectiu.

L'article 52 del Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el codi d'accessibilitat de Catalunya, estableix:

Les programacions anuals d'habitatges de promoció pública; els projectes d'habitatges de qualsevol altre caràcter que construeixi, promogui o subvencioni el sector públic, i les promocions d'habitatges d'iniciativa privada que s'acullin a la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, exceptuant-ne els habitatges per a ús propi promoguts per cooperatives o comunitats de propietaris, han de reservar un percentatge d'unitats accessibles no inferior al 4 % per a ésser ocupades per persones amb discapacitat i/o amb mobilitat reduïda permanent. Com a mínim dues terceres parts dels habitatges reservats per a persones amb discapacitat s'han de destinar per aquelles amb mobilitat reduïda.[24]

Característiques

→ **Ubicació:** es prioritza la seva ubicació en planta baixa o planta primera.

→ **Accessibilitat universal:**
- Ascensor per una cadira de rodes normalitzada i 1 persona.
- Itineraris, ascensors i elements comunitaris (apartat 2 annex 3b).
- Garantir l'accessibilitat al conjunt d'edificis i instal·lacions complementàries de la promoció d'habitatges.
- 1 plaça d'aparcament accesible per cada habitatge accesible (2,20 x 5 m) ubicades en llocs propers a l'accés o sortida.

→ **Habitatge accessible:** Es considera un habitatge accessible quan compleix les condicions següents (apartat 21.1 annex 3c)[25]:
- Portes: 0,78 m de pas i 1,50 Ø de gir.
- Interruptors i polsadors: 0,80 – 1,20 m.
- Cambra higiènica accessible (15.4): Obertura enfora o corredissa.
- Cuina: 1,50 m Ø de gir.
- Passadissos: 1,10 m de pas.
- Habitació principal: 0,90 cm de transferència al costat del llit.
- Terrassa: 1,50 m Ø de gir.

Criteris d'adjudicació

→ **Certificat de discapacitat o dependència.** Únicament s'adjudicaran a persones amb mobilitat reduïda (de la persona sol·licitant o qualsevol integrant de la unitat de convivència) acreditada a través d'un certificat de discapacitat i/o mobilitat reduïda o valoració de dependència.

→ **Prioritització de les dones que han patit violències masclistes.** Les dones que es troben en situació de discapacitat i han patit violències masclistes, han d'ésser considerades un col·lectiu preferent en l'accés als habitatges reservats per la legislació a les persones amb discapacitat, d'acord amb la *Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista*.

Procés d'adjudicació

En el procés d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial amb contingent especial es reserva el 3 % dels habitatges i es configuren llistes separades.

L'article 14 de la *Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat* determina que els col·lectius de persones amb discapacitat han de disposar de la informació adequada i necessària de l'oferta disponible d'habitatges reservats i dels procediments de gestió. Els requisits per a accedir als habitatges reservats a persones amb discapacitat es determinen per reglament i, si s'exhaureix el termini establert sense que hi hagi sol·licituds suficients per a cobrir l'oferta, poden ésser

24. *El percentatge mínim d'habitatges accessibles reservats per a persones amb discapacitat i/o amb mobilitat reduïda es pot incrementar fins al 5 % en poblacions de més de 100.000 habitants, capitals de comarca i/o zones densament poblades, en les quals es constati una forta demanda d'aquesta mena d'habitatges i una oferta insuficient. Els ens locals poden incrementar el percentatge mínim. L'Ajuntament de Barcelona va aprovar una reserva del 5 % d'habitatges accessibles des del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016 – 2025.*

25. Consulta la guia "Dissenyar per a tothom": celobert.coop/guia-dissenyar-per-a-tothom

adquirits per entitats públiques o privades sense afany de lucre en el termini establert, per a destinar-los a l'ús social d'habitatges d'acolliment residencial d'acord amb la cartera de serveis socials vigent o altres programes establerts de vida independent, sempre que tinguin com a finalitat la protecció de persones amb discapacitat.

Habitatges per a dones víctimes de violència de gènere

L'article 31 de la *Llei 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes*, estableix que les polítiques d'habitatge inclouran mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat i tindran en compte les necessitats dels diferents grups socials i els diferents tipus d'estructures familiars, així com el foment de l'accés a l'habitatge a dones en situació de necessitat o risc d'exclusió i **dones víctimes de violència de gènere.**

Segons la *Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista*, tots els municipis han de disposar d'un **recurs d'urgència per atendre dones que pateixen o que han patit violència masclista, i els seus infants**. Alhora, el dret d'accés a un habitatge es concreta en l'accés prioritari als habitatges de promoció pública (article 35), a la vegada que les dones majors de 65 anys i les dones amb discapacitat que pateixen violència masclista, han de tenir accés prioritari a les residències públiques (article 36).

Característiques

En general seran habitatges amb protecció oficial destinats al contingent especial de reserva i tindran les característiques establertes per a aquests habitatges protegits o allotjaments dotacionals.

- **Ubicació**: es prioritza la seva distribució al territori i la protecció de l'adreça de la seva ubicació.

Criteris d'adjudicació

- **Acreditació.** Dones víctimes de violència masclista, especialment aquelles amb infants menors a càrrec.
- **Ingressos màxims:** HPO règim especial < 2,5 IRSC.
- **Prioritat d'accés en processos d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, allotjaments dotacionals i residències públiques.** No s'estableixen uns ingressos, però la llei 5/2008 assenyala que la concessió d'ajuts per accedir a un habitatge es donarà quan les dones estiguin en situació de precarietat econòmica arrel de la violència patida o quan l'habitatge sigui necessari per recuperar-se.

2.1.2 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

L'article 3.j de la LDHC defineix l'allotjament dotacional com:

> *L'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina 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 en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística* (article 3.j).

Característiques

L'article 18 de la LDHC estableix una sèrie de criteris per als allotjaments dotacionals (antigament regulats com a habitatges dotacionals):

- **Propietat:** pública o privada.
- **Gestió:** pública o privada.
- **Tipus de sòl:** sòl d'equipament comunitari públic o privat (DL 17/2019). La legislació sectorial d'urbanisme, regula el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, segons l'article 34.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)[26].
- **Règim de tinença:** lloguer (o altres formes de tinença com la cessió d'ús).
- **Preu màxim:** preus màxims HPO, habitatge assequible o segons ingressos.

26. Tots els municipis que estan obligats a fer reserves per a la construcció d'HPO també han d'efectuar-ne per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjaments dotacional segons memòria social. Alguns ajuntaments han impulsat modificacions de planjemanet municipal per a la definició de l'allotjament dotacional i el destí de sòl d'equipament comunitari per a aquest ús. És el cas del municipi de Rubí.

→ **Superfície útil:**
  - Allotjament: 30 m² - 90 m².
  - Allotjament amb espais comuns complementaris: 24 m² per als espais privatius + 6 m² per als espais comuns complementaris[27]. La suma no pot ser inferior a 36 m² per habitatge.

→ **Durada:**
  - Cessió d'ús: segons contracte.
  - Lloguer: segons Llei d'Arrendaments Urbans.
  - Dret de superfície: màxim 75 anys prorrogable fins a 99 anys.

Criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació s'estableixen en cada convocatòria específica segons si es volen destinar a un col·lectiu específic o es procura la mixtura social. En qualsevol cas, sempre hauran de fer referència als col·lectius definits per la legislació vigent (article 3.j LDHC):

→ **Persones joves.**
→ **Persones grans.**
→ **Persones amb discapacitat.**
→ **Dones víctimes de la violència de gènere.**
→ **Persones migrades.**
→ **Persones separades o divorciades que han perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit.**
→ **Persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic (HAUS).**
→ **Persones sense llar.**

Procés d'adjudicació

Els allotjaments dotacionals tenen un procediment d'adjudicació específic a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya per barem de puntuació o sorteig.

2.1.3 HABITATGES D'INSERCIÓ

L'article 3.i de la LDHC defineix els **habitatges d'inserció** segons:

> *L'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.*

La gestió dels habitatges d'inserció s'articula mitjançant la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS) coordinada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i integrada per les entitats socials sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció. Aquestes entitats han de tenir com a finalitat social l'atenció a persones amb risc d'exclusió i tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per a la qual cosa es poden acollir als beneficis fiscals que, si s'escau, els corresponen. L'AHC determina els ajuts mitjançant acord d'adhesió de les entitats gestores d'habitatges d'inserció, en el qual s'estableix el nombre d'objectius anuals d'habitatges a incloure al sistema, el procediment de càlcul dels ajuts i la seva quantia en funció de la disponibilitat pressupostària.

Característiques

L'article 70 de la LDHC i la article 22 i següents del PDHC estableixen una sèrie de criteris pels habitatges d'inserció:

→ **Propietat:** pública o privada.
→ **Gestió:** entitats socials integrades a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS).
→ **Règim de tinença:** lloguer (o altres formes de tinença que estableixin les entitats socials).
→ **Preu màxim:** en funció de la situació socioeconòmica de la unitat de convivència que accedeixi a l'habitatge, i en el cas que s'estableixi un contracte de lloguer, el preu s'establirà en funció dels criteris generals següents:

27. *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 exigit per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatius de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici* (article 3.q LDHC).

- *Lloguer just:* inferior al 30 % dels ingressos de la unitat de convivència (article 11.3 PDHC).
- *Lloguer assequible:* inferior al 25 % del mercat prenent de referència allò disposat a la *Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits.*
- *Lloguer social:* inferior als ingressos ponderats de la unitat familiar que es troba en situació de risc d'exclusió social (article 5.7 LMUEHPE):
  - 10 % (< 0,89 IRSC).
  - 12 % (0,89 - 0,95 IRSC).
  - 18 % (> 0,95 IRSC).

→ **Durada:** 1 any prorrogable fins a 3 anys màxim. Per obtenir la pròrroga caldrà haver assolit els objectius fixats al pla de treball amb la persona o unitat de convivència.

Criteris d'adjudicació

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Catalunya estableix que els habitatges d'inserció es destinen a col·lectius en risc d'exclusió residencial (articles 22, 23 i 24 PDHC):

→ **Persones que presenten problemes d'inserció** i que requereixen una atenció especial, i seguiment i tutela especialitzada durant un període de temps[28]:
- Persones sense llar (article 70 LDHC).
- Dones afectades per la violència masclista.
- Persones refugiades.
- Persones amb drogodependència.
- Persones amb trastorn mental.
- Persones perceptores de prestacions molt baixes.
- Persones joves ex-tutelades.

→ **Persones llogateres d'infrahabitatges o d'habitatges sobreocupats.**

La valoració i priorització de les unitats de convivència tindrà en compte els criteris següents en base al Model de Reglament tipus de prestacions econòmiques de caràcter social aprovat per D 7172/10, de 13 de juliol, de la Diputació de Barcelona (modificat en el BOPB de 5 de maig de 2016):

→ **Situació de necessitat d'habitatge.** Caldrà acreditar la necessitat d'habitatge. Es podran tenir en compte els criteris d'exclusió residencial establerts per la classificació de les situacions de privació d'habitatge i exclusió residencial ETHOS[29].

→ **Situació econòmica.** Es podrà tenir en compte els ingressos disponibles mensuals per persona o unitat de convivència destinats al pagament de l'habitatge:
- < 33,3 % dels ingressos.
- 33,3 3% - 66,6 % dels ingressos.
- > 66,7 % dels ingressos.

→ **Situació social.** Avaluació de les mancances, necessitats i factors discrecionals de cada unitat de convivència segons l'avaluació tècnica:
- Situacions o problemàtiques de risc elevat.
- Situacions o problemàtiques de risc moderat.
- Situacions o problemàtiques de menor risc.

→ **Ingressos màxims.** Es poden establir per normativa local sobre prestacions econòmiques de caràcter social o d'acord amb el model de Reglament tipus de prestacions econòmiques de la Diputació de Barcelona. Podrà variar en funció de les persones que integren la unitat de convivència. Orientativament, es poden situar entorn a aquests valors:
- 1 persona: < 2 IRSC.
- 2 persones: < 2,5 IRSC.
- Persona amb discapacitat o gran dependència: < 3 IRSC.

28. A la seva vegada, el PTSHC preveu l'ampliació de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS) amb destí a dones en situació de vulnerabilitat.

29. ETHOS (European Typology of Homelessnes and Housing Exclusion): classificació de l'exclusió residencial en sense sostre, sense habitatge, habitatge insegur i habitatge inadequat. Font: feantsa.org

Procés d'adjudicació

El procés d'adjudicació ha de ser directe a proposta de la Comissió de Valoració i Seguiment[30] que es reunirà quan hi hagi una sol·licitud. Aquesta haurà d'avaluar la situació d'acord amb els criteris establerts en l'apartat anterior i haurà d'emetre l'informe corresponent i fer proposta de resolució d'adjudicació a la Generalitat de Catalunya. Quan es donin situacions d'alt risc, **caldrà atendre de manera immediata i preferent els infants i les persones amb discapacitat segons l'article 10.2 del DASP.**

2.1.4 HABITATGES D'EMERGÈNCIA O D'URGÈNCIA

Aquests habitatges s'adrecen a cobrir les necessitats de les **persones o unitats de convivència que es troben en risc d'exclusió residencial.** Segons la legislació sectorial en habitatge, s'assimila l'habitatge d'urgència als efectes de la legislació sectorial de serveis socials.

L'article 73 del PDH estableix la **Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials** segons:

> *Les adjudicacions directes d'habitatges, propietat o gestionats per administracions o entitats públiques, que tenen per objecte fer front a situacions d'emergència social d'acord amb el contingut de l'article 92.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'han de fer a proposta d'una Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials.*

Característiques

L'article 73 i següents del PDHC regula les característiques de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials:

- → **Propietat:** pública o privada.
- → **Gestió:** pública o privada.
- → **Règim de tinença:** autorització, arrendament, cessió d'ús o qualsevol altra forma d'ocupació i ús.
  - *Bé de domini públic:* autorització d'ús.
  - *Ordinari:* lloguer assistencial o temporal, cessió d'ús o qualsevol altra fórmula de cessió d'ús.
- → **Preu màxim:** Preu públic fixat a l'Ordenança Fiscal Municipal en funció dels ingressos de la unitat de convivència. El preu s'adequarà a la capacitat econòmica de la unitat de convivència que accedeix a l'habitatge.
  - *Lloguer assequible i lloguer just:* 30 % dels ingressos de la unitat de convivència (article 11.3 D 13/2010).
  - *Lloguer social:* Orientativament, segons l'article 5.7 5.7 LMUEHPE:
    - 10 % (< 0,89 IRSC).
    - 12 % (0,89 - 0,95 IRSC).
    - 18 % (> 0,95 IRSC).
- → **Durada:** 6 mesos màxim, pot ser més curt d'acord amb les situacions i el perfil concret. Habitualment la Mesa d'emergències econòmiques i socials de l'AHC adjudica per una durada d'1 any prorrogable 1 més 1.
- → **Pla de treball:** acord amb la coresponsabilitat i compromís establerts pels serveis socials bàsics.

Criteris d'adjudicació

Hi accedeix les persones en situació d'emergència econòmica o social, el que inclou els **casos de risc de pèrdua de l'habitatge imminent o de risc d'exclusió residencial** (article 75 PDH) i de forma preferent les llars amb menors a càrrec (Resolució TES/987/2019, de 15 d'abril, per la qual es publica el Reglament de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya). Es troben en aquesta situació els col·lectius següents (article 3):

- → Persones en procés de ser desnonades de l'habitatge habitual amb un títol jurídic habilitant per execució hipotecària, per desnonament per manca de pagament o expiració de contracte, per dació en pagament, per d'altres processos reconeguts d'extinció del títol o per expropiacions derivades de plans urbanístics pú-

30. La Comissió de Valoració i seguiment ha d'estar integrada per l'alcalde o l'alcaldessa, regidoria d'habitatge, regidoria de serveis socials, intervenció, tècnica d'habitatge i de serveis socials.

blics de reparcel·lació o expropiació que no tinguin dret al reallotjament segons la normativa aplicable.

- Persones residents sense un títol jurídic habilitant que acrediti cap dret sobre el mateix habitatge, sempre que disposin de data de desnonament i s'acrediti la situació de vulnerabilitat de la unitat de convivència.
- Persones sense llar (article 3.m LDHC).
- Dones que estiguin en situació de violència masclista.
- Persones menors d'edat, gent gran o persones vivint en condicions higièniques i sanitàries o de seguretat precàries.
- Persones afectades per problemes de salut greus agreujats per l'habitatge.
- Persones amb discapacitats sobrevingudes reconegudes que requereixen d'un habitatge adaptat.
- Persones víctimes d'assetjament immobiliari (article 45.c LDHC).
- Persones afectades per una ordre de desallotjament per males condicions de l'edifici.
- Persones derivades d'entitats de la XHIS.
- Persones derivades de les administracions públiques amb ingressos inferiors d'accés a l'habitatge protegit (articles 95.6 i 104.h LDHC).
- **Situació de necessitat d'habitatge.**
- **Empadronament:** en cas de possible pèrdua de l'habitatge durant un període de mínim 1 any (2 anys discontinus en els darrers 3 anys).
- **Ingressos màxims:**
  - 1 persona: < 2 IRSC.
  - 2 persones: < 2,5 IRSC.
  - Persona amb discapacitat o gran dependència: < 3 IRSC.
  - Informe social que justifica l'excepcionalitat del cas: > 3 IRSC.
- **Patrimoni màxim:** no disposar en comptes corrents de recursos econòmics superiors a 1 IRSC anual.

Procés d'adjudicació

El sistema d'adjudicació pot ser directe a proposta d'una Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials. Tot i que alguns municipis catalans compten amb Mesa pròpia (Badalona, Barcelona, Cornellà de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià de Besós, Sant Cugat del Vallès, Terrassa i Vic), la majoria accedeixen a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En qualsevol cas, l'adjudicació té en compte les propostes, dels serveis socials municipals o comarcals i de la Mesa d'emergències per trobar solucions conjuntes davant de situacions d'emergència.

- Sol·licitud als serveis socials municipals o comarcals.
- Elaboració de l'informe socioeconòmic pels serveis socials (vigència 6 mesos).
- Valoració i criteris de la Mesa per a situacions d'especial vulnerabilitat.
  - Risc de violència masclista.
  - Persones menors d'edat.
  - Persones grans.
- Resolució favorable o desfavorable de la Mesa (3 mesos).[31]
- Llista d'espera per l'adjudicació d'habitatge.
- Proposta d'adjudicació d'habitatge o allotjament.

L'allotjament o reallotjament provisional a través de la Mesa d'emergències econòmiques i socials no dona preferència en l'adjudicació definitiva d'habitatge del parc públic o gestionat per les administracions públiques (DL 17/2019).

L'ocupació sense títol habilitant d'habitatges que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques no dona preferència per a l'accés als habitatges d'aquest mateix parc públic o gestionat per les administracions públiques.

31. Desfavorable: Renuncia darrers 2 anys; quan es pot resoldre amb prestacions; quan han rebut PEEU o ajuts al lloguer.

2.1.5 HABITATGES PRIVATS ADMINISTRATS PER XARXES DE MEDIACIÓ SOCIAL[32]

L'article 15 i següents del PDHC regulen el programa d'**habitatges destinats a la mediació per al lloguer social:**

> *La mediació per al lloguer social té per objecte incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos inferiors a 4 IRSC, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per a la propietat d'habitatges desocupats* (article 15).
>
> *Les administracions locals, mitjançant les borses de mediació per al lloguer social, actuen com a intermediadores entre les persones físiques o jurídiques propietàries i les llogateres, els donen confiança i 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 a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge* (article 16.2).

Característiques

- **Propietat:** privada.
- **Gestió:** Borsa de mediació per al lloguer social impulsada per les administracions locals o comarcals agrupades en la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social. Pot estar integrada per administracions públiques locals, entitats sense ànim de lucre o agents vinculats amb l'habitatge.
- **Règim de tinença:** lloguer.
- **Preu màxim:** Renda adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència.
  - *Habitatge lliure:* lloguer assequible que se situa un 25 % per sota de preu de mercat.
  - *Habitatge protegit:* segons règim de protecció oficial i zona geogràfica *(veure Habitatge amb Protecció Oficial)*.
- **Durada:** aquella establerta per la legislació relativa a l'arrendament (LAU).
- **Finançament:** les administracions reben una aportació per cada contracte de lloguer i per cada any de gestió fixat en el conveni.
- **Ajuts:** prioritat en l'accés als ajuts al pagament del lloguer segons convocatòria (article 72.10 LDHC).

Criteris d'adjudicació

Les unitats de convivència que accedeixin a un habitatge de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social han de complir els criteris següents:

- **Situació de necessitat d'habitatge:** Caldrà acreditar que la unitat de convivència no disposa de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en dret de superfície o en usdefruit (article 95.4 LDHC) en el cas d'habitatges protegits. En el cas de les persones grans, s'inclouen aquelles que no disposen d'habitatges adaptats a les seves condicions físiques o econòmiques (article 69.4 LDHC)[33].
- **Ingressos màxims:** Els ingressos de la unitat de convivència hauran de ser inferiors a:
  - En tots els casos: < 4 IRSC.
  - Reserva segons conveni amb l'AHC: < 2,35 IRSC.
- **Persones en situació de sobreocupació:** acords de cooperació i col·laboració amb les Borses de mediació per la resolució de la situació.

Procés d'adjudicació

Els habitatges de mediació per al lloguer social s'adjudiquen a través de les borses de mediació d'acord amb els criteris següents:

- Sol·licitud d'inscripció a la Borsa de mediació per al lloguer social. Alguns municipis no disposen de llista específica per a la Borsa i utilitzen el llistat del Registre d'Habitatges amb Protecció Oficial.
- Adequació de l'habitatge a la unitat de convivència. Els criteris que es tindran en compte són: preu del lloguer, ingressos de la unitat de convivència, superfície o nombre d'habitacions i membres de la unitat de convivència.

32. Conegudes també com a Borsa de mediació de lloguer o Borsa jove de lloguer o Borsa de lloguer.

33. Quan l'habitatge previ de la persona gran beneficiària sigui de propietat, s'han d'establir fórmules perquè pugui ser utilitzat temporalment o permanentment per l'Administració dins dels programes de lloguer social.

- → Antiguitat d'inscripció a la Borsa de mediació de lloguer social.
- → Renúncia o expulsió de la Borsa. Quan es rebutgi un habitatge sense justificació poden ser excloses de la borsa per un període d'un any.

2.1.6 HABITATGES COOPERATIUS EN CESSIÓ D'ÚS

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús es regulen per la *Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya* i promouen habitatge de propietat col·lectiva i cedeixen el dret d'ús a les persones sòcies usuàries de la cooperativa. L'article 2 de la LDHC atorga una especial rellevància a les cooperatives d'habitatge:

> *Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges.*

La LDHC inclou els habitatges amb protecció oficial de cessió d'ús com a habitatge per a polítiques socials (article 74). Per altra banda és extesa la concepció de l'habitatge cooperatiu com un model d'habitatge assequible. Es vincula aquesta assequibilitat a l'estabilitat que ofereix en l'accés a l'habitatge.

Característiques

- → **Propietat:** pública, privada o cooperativa.
- → **Promoció:** cooperativa.
- → **Gestió:** cooperativa.
- → **Ubicació:** sòl públic o sòl privat[34]:
  - Adquisició i/o alineació de sòl públic o privat.
  - Cessió de sòl privat residencial o dotacional.
  - Cessió de sòl públic (màxim 75 anys prorrogables fins a 99 anys), únicament pot ser de forma directa via conveni amb cooperatives qualificades de promotores socials.
  - Concessió administrativa de sòl públic qualificat d'equipament comunitari (màxim 40 anys).
- → **Règim de tinença:** contracte de cessió d'ús. En cas d'habitatges qualificats de protecció oficial els contractes han d'estar visats per l'Agència d'Habitatge de Catalunya.
- → **Preu màxim:**
  - Capital inicial (retornable en cas de baixa): menys del 30 % del cost de promoció.
  - Quotes mensuals:
    - Habitatge amb protecció oficial: mòdul HPO de lloguer de règim general.
    - Habitatge lliure: segons estatuts socials.
- → **Superfície màxima[35]:**
  - Habitatge amb protecció oficial en cessió d'ús (veure HPO d'iniciativa pública)
- → **Durada:** segons durada del dret de superfície, concessió o indefinit segons propietat del sòl.

Criteris d'adjudicació

- → **Habitatge lliure:** persones sòcies segons estatuts socials de la cooperativa. Algunes cooperatives tenen criteris similars als del RSHPOC en relació a la necessitat d'habitatge. En cas de disposar d'habitatge es planteja que aquest es pugui cedir a la cooperativa o a algun programa públic d'habitatge per a la seva gestió i destí social *(veure Xarxa de Mediació del Lloguer Social)*.
- → **Habitatge amb protecció oficial:** persones sòcies inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Procés d'adjudicació

S'estableix en els estatuts socials de la cooperativa per a l'adjudicació a les persones sòcies expectants a partir de diferents criteris segons cooperativa: antiguitat persona sòcia, llista d'espera, sorteig o grup d'afinitat.

34. Consulta les guies publicades per Celobert i Perviure: Facilitem l'accés al sòl Cooperativitzem el sòl privat.

35. La convocatòria d'ajuts al finançament d'habitatges amb protecció oficial fixa una superfície màxima de 75 m^2 per habitatge.

Algunes cooperatives han establert reserves d'habitatges per a col·lectius específics a través de convenis i col·laboracions amb entitats socials d'acompanyament com Punt de Referència, Fundació Surt o Fundación Nazareth per la incorporació de persones joves ex-tutelades o dones víctimes de violències masclistes en procés de recuperació.

Alguns ajuts a la promoció d'habitatge protegit estableixen criteris de valoració i reserves per a col·lectius específics *(*Programa 5 *Fons Next Generation):*

→ Persones joves < 35 anys.
→ Col·lectiu específic vulnerable.

QUADRE RESUM DELS RECURSOS RESIDENCIALS ASSEQUIBLES I SOCIALS

ACCÉS A RECURSOS RESIDENCIALS VINCULATS A PROGRAMES PÚBLICS

Recurs residencial	*Propietat*	*Gestió*	*Ingressos*	*Renda*	*Observacions*
Habitatge amb protecció oficial d'iniciativa pública	Pública	Pública	Règim especial: < 2,5 IRSC Règim general: < 5,5 IRSC	Mòdul preu HPO	
Allotjament dotacional	Pública	Pública		Mòdul preu HPO	
Habitatge d'inserció	Pública o privada	Entitats socials	1 persona < 2 IRSC 2 persones o més < 2,5 IRSC Persones amb discapacitat < 3 IRSC	Lloguer social Lloguer just Lloguer assequible	Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS)
Habitatge d'emergència o d'urgència	Pública	Pública	1 persona < 2 IRSC 2 persones o més < 2,5 IRSC Persones amb discapacitat < 3 IRSC	Lloguer social Lloguer just Lloguer assequible	Mesa de Valoracions Econòmiques i Socials
Habitatges privats de mediació de lloguer	Privada	Pública	< 4 IRSC	Mòdul preu HPO 25% preu sota mercat	
Habitatge per a persones amb mobilitat reduïda	Pública	Pública	Règim especial: < 2,5 IRSC	Mòdul preu HPO	Contingent especial: 3 %
Habitatge per a dones víctimes de violències masclistes	Pública	Pública o privada	Règim especial: < 2,5 IRSC	Mòdul preu HPO	Contingent especial
Habitatges privats d'entitats socials	Privada	Entitats socials	Criteris propis	Criteris propis segons ingressos	

ACCÉS A RECURSOS RESIDENCIALS VINCULATS A INICIATIVES PRIVADES

Habitatge amb protecció oficial d'iniciativa privada	Privada Pública (dret de superfície a favor de l'entitat)	Privada	Règim general amb ajuts públics: < 3,5 IRSC Règim general: < 5,5 IRSC Règim concertat: < 6,5 IRSC	Mòdul preu HPO	Contingent general

ACCÉS A RECURSOS RESIDENCIALS VINCULATS A ENTITATS SOCIALS

Habitatges privats d'entitats socials	Privada	Entitats socials	Criteris propis	Criteris propis segons ingressos	

2.2 REFERENTS D'ALTRES ÀMBITS DE L'ESTAT

En aquest bloc s'identifiquen els recursos residencials assequibles i socials que es promouen en altres àmbits de l'estat com són el País Basc, les Illes Balears i la Comunitat Valenciana per a les quals també hem analitzat els col·lectius identificats a la legislació corresponent *(veure Capítol 1)*.

2.2.1 PAÍS BASC

El Pacto social por la vivienda 2022 – 2036, és l'instrument estratègic i estructural per fer efectiu el Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV), ampliar el parc de lloguer assequible i eradicar el sensellarisme:

- → Habitatge de lloguer assequible (5 %): 50.000 habitatges.
- → Habitatge amb protecció pública: 12 %.
- → Rehabilitació d'habitatges: 30 %.
- → Major inversió pública: 1,5 del % PIB.
- → Major inversió privada en rehabilitació: 5 % del PIB.
- → Impuls de la col·laboració públic – privada – social.

Els recursos residencials desenvolupats al País Basc són els següents:

Habitatge amb protecció pública (HPP)

L'article 20 i 21 de la *Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda* estableix:

> *Tendrán consideración de viviendas de protección pública las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad, calidad, superfície superficie, uso y precio o renta establecidos por la presente ley y su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o por el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de viviendas de régimen tasado municipal.*

Característiques

- → **Propietat:** pública o privada.
- → **Règim:**
  - *Règim especial o protecció social:* promoció pública del govern.
  - *Règim general o taxada:* promoció pública administració local i promoció privada.
- → **Preu màxim:** preu o renda per superfície segons tipus, ubicació, règim de tinença, estat de conservació i antiguitat.
- → **Qualificació permanent:** excepte en reallotjament urbanístic, qualificació voluntària o retorn dels ajuts.

Criteris d'adjudicació

- → **Ingressos màxims:** capacitat financera de les famílies segons *article 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las familias.*
- → **Criteris d'adjudicació:**
  - Padró o contracte de feina segons procés d'adjudicació.
  - Baremació segons renda, nombre de membres i antiguitat.
  - Reserva de caràcter social: reallotjament, dependència, discapacitat o exclusió social.

Allotjaments dotacionals

L'article 3a i 23 de la *Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda* estableix:

> *Se entenderá por alojamiento dotacional la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia.*
>
> *Los alojamientos dotacionales no seran objeto de su calificación como vivienda protegida.*

Característiques

- **Propietat:** pública.
- **Ubicació:** sòl qualificat de sòl dotacional, sòl d'equipament comunitari o edificacions o locals existents públics amb aquest destí.
- **Preu màxim:** cànon.

Criteris d'ajudicació

- **Col·lectius específics:** persones joves, migrades, separades o divorciades, reallotjament urbanístic, persones en situació de reinserció, dones víctimes de violència de gènere, persones grans, persones sense llar, persones amb discapacitat.

Programa Bizigune

Programa per a la mobilització, captació, rehabilitació i gestió d'habitatges buits de propietat privada que se cedeixen a l'administració i es gestionen a través de l'administració pública amb destí al lloguer assequible.

Programa cohousing o de vivendas colaborativas[36]

Foment de l'impuls de l'**habitatge cooperatiu en sòl privat** i regula per primera vegada els barems de capital inicial i quota mensual a l'estat, que estaran subjectes a ajuts públics:

- **Nombre d'habitatges:** mínim 5 habitatges en règim de cessió d'ús.
- **Preu màxim:** capital inicial (màxim 30.000 €) i quota mensual (màxim 750 €).
- **Col·lectius** (article 29): joves, persones grans, intergeneracional, monomarental, numeroses, persones amb discapacitat o persones amb menys de 3 anys inscrites al RSVPAD.
- **Finançament:** ajuts de 9.000 € (lliure) – 18.000 € (protegida intergeneracional) + 3.000 € els habitatges adaptats.

Pacto social por la vivienda, 2022 – 2036

És l'instrument estratègic i estructural per fer efectiu el *Derecho Subjetivo a la Vivienda* (DSV), ampliar el parc de lloguer assequible fins a 50.000 habitatges (5 %), ampliar el parc d'habitatge amb protecció pública fins al 12 % i rehabilitar el 30 % del parc d'habitatges existent amb el compromís d'una major inversió pública en habitatge (1,5 % PIB), major inversió privada en rehabilitació (5 % PIB) i l'impuls de la col·laboració públic – privada – social per poder donar resposta a **l'objectiu d'emancipació als 28 anys i erradicar el sense-llarisme.**

2.2.2 ILLES BALEARS

Un dels elements clau pel desenvolupament de les polítiques d'habitatge a les Illes Balears ha estat l'aposta per la creació i consolidació de l'**Institut Balear d'Habitatge (IBAVI) i l'impuls de la qualitat i la innovació al parc d'habitatges públics:** nous models d'habitatge, variabilitat i diversitat, mesures ecoeficients, mesures arquitectòniques i tecnològiques viables, la incorporació de la perspectiva de gènere i l'ús de materials naturals i locals.

Habitatge protegit

L'article 62 defineix els habitatges protegits inscrits al Registre Públic d'Habitatge Protegit:

> *Els habitatges amb qualificació de protecció oficial, tant si són de promoció pública com privada, a l'empara del Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, i els declarats expressament protegits en virtut d'una normativa específica o d'una norma de desplegament de plans d'habitatge d'àmbit estatal o autonòmic, qualsevol sigui la data de la declaració. Els habitatges que compleixin els requisits o barems de protecció pública que s'han de determinar reglamentàriament per a altres títols habilitants d'ús de l'habitatge que es vulguin impulsar i prioritzar, com la cessió d'ús, el dret de superfície o d'altres* (article 62).

36. *Article 28 de l'ordre de 7 de desembre de 2021, del Consejero de Planificació Territorial, Vivendas y Transportes, sobre actuaciones de fomento del alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales.*

Característiques

- **Propietat:** pública o privada.
- **Preu màxim:** segons superfície.
- **Lloguer a preu assequible:** mòdul de preu màxim.
- **Lloguer social:** < 30 % dels ingressos.
- **Qualificació permanent** sense possibilitat de desqualificació voluntària.
- **Ubicació:** Reserves estratègiques de sòl:
  - Població > 10.000 habitants (excepte Formentera).
  - Concurs públic per ofertes d'adquisició de sòl.
- **Criteris d'accés:** Registre públic de demandants d'habitatges protegits.

Allotjament dotacional

Es regula a l'article 4.l de la *Llei 5/2018, de l'habitatge de les Illes Balears:*

> *Dotacions públiques destinades a resoldre de forma transitòria la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència. No es pot destinar a residència habitual o permanent* (article 4.1).

- **Preu màxim:** renda o cànon.
- **Col·lectius especialment vulnerables:** joves, majors, persones amb necessitats socials derivades de la violència de gènere i de processos de desnonament.
- **Ubicació:** sòls o edificacions destinats a equipaments o dotacions de titularitat pública o sòl residencial de titularitat pública.

Habitatge protegit en cessió d'ús

L'any 2019 l'IBAVI impulsa el concurs públic COHABITA per l'adjudicació de sòl públic amb destí a l'habitatge protegit en cessió d'ús:

Característiques

- **Ubicació:** es desenvolupa en dret de superfície sobre sòl públic (concurs públic): determinació de bens, durada màxima, cànon anual, nombre d'habitatges, termini màxim d'execució d'obres, mecanismes de col·laboració i revisió.
- **Regim de tinença:** cessió d'ús: estatuts socials, permanent en el temps, sense ànim de lucre i transmissions intervius.
- **Durada:** 75 anys prorrogable fins a 99 anys.
- **Criteris d'accés:** < 6- 6,5 IPREM.
- **Finançament:**
  - Capital social retornable: 10 % (15.000 – 20.000 €).
  - Finançament Ibavi: 20 % (cost sòl i projecte arquitectònic).
  - Finançament extern: 70 %.
  - Renda mensual: 400 – 600 €.

2.2.3 COMUNITAT VALENCIANA

En la legislació d'habitatge, *Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat valenciana*, es preveuen mecanismes per la promoció pública d'habitatges (article 54) i l'impuls d'habitatges de protecció pública amb limitació de preu i renda, superfície i destí (articles 40 i 41).

Habitatges de protecció pública (HPP)

L'habitatge de protecció pública és aquell que el preu màxim de venda i renda i superfície útil màxima es defineixin reglamentàriament, reuneixi els requisits establerts per la Llei i les seves normes de regulació, estigui destinada a usuaris amb un nivell d'ingressos limitats, sigui susceptible d'ajudes públiques, i es qualifiqui o reconegui com a tal per l'administració competent.

Característiques

- **Propietat:** pública o privada.
- **Preu màxim:** limitacions del preu de venda i renda, de superfície i de destí (articles 40 i 41) segons ingressos (IPREM)[37].
- **Ubicació:** reserves de sòl residencial amb destí preferent a la construcció d'habitatges de protecció pública (Registre de Sòl de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana).
- **Qualificació:** permanent en cas de propietat de la Generalitat Valenciana.

Criteris d'adjudicació

Inscripció al Registre d'habitatge de protecció oficial únic, centralitzat i accessible:

- Tenir veïnatge civil valencià i acreditar un mínim d'un any de residència.
- No disposar d'un habitatge estable i habitable.
- **Ingressos màxims:** < 1 - 2 IPREM segons nombre de membres.

En el camp de la gestió i manteniment del parc públic cal destacar l'impuls del Pla plurianual de rehabilitació del parc públic d'habitatge prioritzant la consolidació, ampliació i millora del parc públic:

- Garantir l'adaptació del 10 % dels habitatges per persones amb diversitat funcional.
- Adquisició d'habitatges en àrees de necessitat (adquisició preferent, concurs o adquisició directa).
- Suport financer a les administracions locals pel destí a habitatge social.
- Registre d'oferta d'habitatge i de demandants amb fins socials.
- Registre d'habitatges deshabitats.

Finalment, el *decret 68/2023 pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic de patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat* regula el preu màxim de l'habitatge amb protecció oficial i la cessió d'ús d'habitatges de promoció pública o patrimoni públic a entitats per a fins socials, assistencials o d'interès públic (article 58).

37. Preu segons ingressos: 2 IPREM (4,5 E /m2); 3,5 IPREM (6 €/m2); 4,5 IPREM (7,5 €/m2), 5,5 IPREM 89 €/m2) i 6,5 IPREM (10,5 €/m2).

3. CRITERIS DE LES ENTITATS QUE ACOMPANYEN COL·LECTIUS

3.1 ACCÉS A RECURSOS RESIDENCIALS VINCULATS A ENTITATS SOCIALS

En aquest capítol hem desenvolupat un anàlisi específic d'entitats socials de referència que promouen i gestionen habitatge assequible i social per recollir els criteris i accés als recursos residencials que gestionen, les característiques dels programes i l'atenció als col·lectius específics que donen resposta.

FUNDACIÓ HÀBITAT3	Persones en situació de vulnerabilitat / 37
CÀRITAS DIOCESANA BARCELONA	Persones en situació de pobresa i necessitat / 38 - 39
FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL (FIBS)	Prestació de serveis per a la gent gran / 40
FUNDACIÓ PRIVADA PATRONAT SANTA CREU DE LA SELVA DE GIRONA	Persones joves, persones grans i col·lectius vulnerables / 41
FUNDACIÓ PRIVADA SANT ANTONI ABAT DE VILANOVA I LA GELTRÚ	Persones o llars en risc d'exclusió social / 42
PUNT DE REFERÈNCIA	Persones joves extutelades / 43
FUNDACIÓ SURT	Dones en situació de vulnerabilitat residencial i dones víctimes de violència masclista i de gènere / 44
GRUP COOPEREATIU TEB	Persones amb discapacitat intel·lectual / 45
FUNDACIÓ MAMBRÉ	Persones sense llar / 46
FUNDACIÓ OSONAMENT	Persones amb problemes de salut mental / 47

FUNDACIÓ HÀBITAT3

Gestora d'habitatge social impulsada des del tercer sector per garantir el dret a un habitatge digne a les **persones en situació de vulnerabilitat.** La Fundació Hàbitat3 treballa en xarxa amb administracions públiques i entitats socials per a l'ampliació del parc d'habitatges de lloguer social que es destinen a col·lectius en situació d'exclusió residencial a través de:

- → Captació d'habitatges:
  - Adquisició d'habitatges privats: directa i/o tanteig i retracte.
  - Cessió d'habitatges de particulars, empreses o administracions públiques.
- → Rehabilitació i adequació d'habitatges mitjançant empreses d'inserció social.
- → Gestió immobiliària d'habitatges.
- → Acompanyament social de les persones usuàries amb l'establiment d'un pla de treball.

www.habitat3.cat

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Habitatges públics cedits (728 habitatges)

A continuació destaquem dos dels projectes que gestiona en habitatges de propietat pública cedits:

- → Llar Casa Bloc (Barcelona)
  - Nombre d'habitatges: 17
  - Propietat: Generalitat de Catalunya
  - Accés: serveis socials de Barcelona i entitats socials de la Taula del Tercer Sector.
  - Col·lectiu: persones amb problemes de salut mental i/o addiccions, persones sense llar i persones o llars que han estat desnonades.
- → Sant Eloi
  - Nombre d'habitatges: 32
  - Propietat: Generalitat de Catalunya
  - Gestió: Consell de governança amb 7 entitats socials (AREP, JOIA, Fundació Salut i Comunitat, Prevenció, Assistència i Seguiment, ABD i la Fundació Mambré).
  - Accés: serveis socials de Barcewlona i entitats socials de la Taula del Tercer Sector.
  - Col·lectiu: persones en situació vulnerable.

Habitatges privats cedits

- → Programa de cessió d'habitatges
  - Propietat: privada.
  - Règim: segons Mesa d'Emergències o serveis socials.
  - Col·lectiu: persones en situació de vulnerabilitat.
  - Col·laboració: 16 ajuntaments i 1 consell comarcal.
- → Programa amb entitats socials
  - Nombre d'habitatges: 142
  - Propietat: privada.
  - Règim: segons entitat social de destí.
  - Col·lectiu: diversos segons entitat social de destí.
  - Col·laboració: altres entitats socials.

Habitatges propis

- → Programa Acompanyem
  - Nombre d'habitatges: 31
  - Propietat: Fundació Hàbitat3, públics o privats cedits.
  - Règim: contracte de lloguer.
  - Col·lectiu: regularització de persones que resideixen en aquests habitatges.

CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA

Entitat sense ànim de lucre de l'Església Catòlica amb la missió d'acollir i treballar amb les **persones en situació de pobresa i necessitat** perquè siguin protagonistes del seu propi alliberament des del compromís de la comunitat cristiana.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Habitatges per a persones en procés de reinserció

→ Llar Betània per a dones i Casa d'acollida Pere Oliveras per a homes

- Nombre d'habitatges: 25
- Nombre de places: 166
- Tipus de recurs: temporal (6 mesos – 2 anys) per a persones en situació de règim penitenciari (segon grau, tercer grau o llibertat condicional) per la reincorporació a la vida social.
- Accés: Derivació dels serveis socials penitenciaris.
- Col·lectiu: Homes i dones en procés de reinserció sense família ni habitatge.
- Suport: educatiu.

Habitatges compartits

- Nombre d'habitatges: 25
- Tipus de recurs: habitatge compartit temporal entre 3 o 4 persones o dues o tres dones amb infants.
- Col·lectiu: Persones menors de 65 anys, dones soles, dones amb infants, homes sols o joves migrats sols.
- Suport: educatiu permanent.

Habitatges per a dones víctimes de violència masclista

- Tipus de recurs:
  - Habitatge d'acollida d'urgències.
  - Habitatge de llarga estada.

Habitatges individuals

- Nombre d'habitatges: 397
- Tipus de recurs: habitatge estable.
- Gestió: Fundació Foment de l'Habitatge Social.
- Col·lectiu: Persones o llars que han perdut el seu habitatge o es troben en situació d'exclusió residencial, especialment amb infants.

www.caritas.barcelona

CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA

Càritas també treballa amb altres entitats socials per facilitar un acompanyament social a les persones que resideixen en alguns dels habitatges que gestiona. Alguns dels projectes compartits són els següents.

COL·LABORACIÓ AMB ALTRES ENTITATS I INSTITUCIONS

Projecte Insula

- Tipus de recurs: habitatge compartit en règim de lloguer.
- Col·lectiu: persones i llars en situació de vulnerabilitat social amb rendes baixes.
- Suport: Acompanyament social i laboral.
- Col·laboració: Sant Joan de Déu, Fundació Formació i Treball i Fundació Mambré.

Projecte Vesta

- Nombre de places: 10 llars
- Suport: Acompanyament integral.
- Col·lectiu: dones amb infants a càrrec en situació de sensellar.
- Col·laboració: Consorci del Besós, Ajuntament de Barcelona, Badalona, Sant Adrià del Besós, Montcada, Santa Coloma de Gramenet, Sant Joan de Déu, Fundació Formació i Treball i Fundació Mambré.

Programa d'inclusió Bisbe Carrera

- Nombre d'habitatges: 26
- Tipus de recurs: habitatge d'inserció.
- Col·lectiu: persones en situació de sense llar de Barcelona (categoria 1 i 2 ETHOS).
- Col·laboració: Fundació Llegat Roca i Pi i Sant Joan de Déu.
- Suport: acompanyament integral.

www.caritas.barcelona

FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL (FIBS)

Entitat privada sense ànim de lucre que treballa per a la promoció d'habitatges socials i la **prestació de serveis per a la gent gran** des de l'any 1987.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Alguns dels recursos residencials que gestiona són els següents:

Habitatge social de lloguer

- Nombre d'habitatges: 610 (16 promocions)
- Tipus de recurs: Habitatges amb Protecció Oficial en règim de lloguer.
- Accés: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPOC).
- Col·lectiu: persones joves i persones grans.
- Suport: obtenció d'ajuts al pagament del lloguer.

Habitatges d'inclusió social

- Nombre d'habitatges: 41
- Tipus de recurs: Habitatges amb Protecció Oficial d'inserció.
- Accés: Reserva del 10 % dels habitatges de noves promocions per a persones o famílies amb risc d'exclusió social a través de Càritas Diocesana.
- Col·laboració: entitats que treballen amb persones en risc d'exclusió.

Llar La Mercè (Barcelona)

- Nombre de places: 25
- Tipus de recurs: habitatge compartit d'acompanyament a l'envelliment (LAE).
- Col·lectiu: Persones majors de 55 anys en situació de fragilitat i exclusió social.
- Suport: Acompanyament social i sanitari.
- Col·laboració: serveis socials, Generalitat de Catalunya, Diputació de Barcelona, AHC i Fundació CMJ Godó.

www.fibs.cat/lloguersocial

FUNDACIÓ PRIVADA PATRONAT SANTA CREU DE LA SELVA DE GIRONA

Entitat privada sense ànim de lucre per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges protegits a les comarques de Girona des de 1957 amb més de 3.000 habitatges construïts. Juntament amb la Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana que té com a objectiu la construcció i gestió d'habitatges protegits destinats principalment al **col·lectiu de persones joves, persones grans i col·lectius vulnerables.**

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Alguns dels recursos residencials que gestiona són els següents:

Habitatges de protecció oficial de lloguer (Girona)

- Nombre d'habitatges: 510
- Tipus de recurs: Habitatges amb Protecció Oficial de lloguer.
- Accés: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i criteris propis per garantir la mixtura social del parc gestionat.
- Col·lectiu: < 1,5 IRSC.

Centre Joan Suñer

- Tipus de recurs: Habitatge petit (1 habitació).
- Serveis comuns: biblioteca, gimnàs, sala internet, sala audio-visual, sales polivalents, autobugaderia, jardí comunitari, aparcament i traster.
- Col·lectiu: Persones majors de 65 anys autònomes.

Cohabitatge Conviure + 60 a Llagostera (en construcció)

- Nombre d'habitatges: 16 (1 i 2 habitacions).
- Tipus de recurs: habitatge col·laboratiu de Protecció Oficial de lloguer.
- Serveis comuns: 2 sales comuns, jardí interior i Terrassa.
- Col·lectiu: persones majors de 60 anys autònomes.

www.patronat.cat

FUNDACIÓ PRIVADA SANT ANTONI ABAT DE VILANOVA I LA GELTRÚ

Entitat privada creada l'any 1913 a Vilanova i la Geltrú per al desplegament d'atenció social i sanitària i l'atenció a **persones o llars en risc d'exclusió social** amb l'establiment de plans de treball i acompanyament social.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Actualment l'entitat disposa de diferents recursos residencials d'acollida:

Ca l'Olivera, Can Colibrí i Llar Pare Fabró

- Col·lectiu: Persones alliberades de centres penitenciaris o persones en procés d'obtenció de llibertat.
- Suport: Programa individualitzat.
- Col·laboració: Associació social i cristiana de voluntaris de presons i Fundació la Caixa.
- Col·laboració: Departament de Justícia.

Can Margalló i Can Guino

- Tipus de recurs: residencial.
- Col·lectiu: Persones sense llar o en risc d'exclusió residencial.
- Suport: serveis socials municipals.

Ca la Merla, Ca la Gavina i Ca l'Havana

- Tipus de recurs: residencial temporal d'acollida.
- Col·lectiu: llars que han estat desnonades derivades.
- Accés: serveis socials municipals.
- Suport: serveis socials municipals.

Can Corriol

- Tipus de recurs: habitatge compartit d'acollida (4 persones).
- Col·lectiu: Persones joves extutelades (18 – 21 anys) en risc d'exclusió.
- Suport: Establiment de pla de treball individualitzat pel foment de l'autonomia i l'emancipació de les persones joves.
- Col·laboració: Regidoria d'Infància i Joventut municipal.

www.fundacioabat.cat

PUNT DE REFERÈNCIA

Entitat d'acompanyament a l'emancipació de persones joves vulnerables, especialment de **persones joves extutelades** fundada l'any 1997.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Habitatges assistits

- Nombre d'habitatges: 3
- Nombre de places: 12
- Tipus de recurs: habitatge compartit temporal entre 2 o 3 persones.
- Propietat: privada llogada o cedida a l'entitat.
- Suport: acompanyament socioeducatiu diari.

Llars el Pas

- Nombre d'habitatges: 3
- Nombre de places: 11
- Tipus de recurs: habitatge compartit estable (3 anys) per a persones joves d'entre 19 i 25 anys.
- Propietat: privada llogada o cedida a l'entitat.
- Suport: acompanyament socioeducatiu.
- Col·laboració: gestió dels habitatges amb la Fundació Mambré.

Habitatge cooperatiu

- Nombre d'habitatges: 2
- Nombre de places: 4
- Tipus de recurs: habitatge compartit entre 2 persones.
- Propietat: cooperativa en cessió d'ús.
- Suport: inicial només durant el procés d'incorporació.
- Col·laboració: cooperatives d'habitatge Sostre Cívic i La Borda de Barcelona. Les persones joves formen part d'una comunitat autoorganitzada.

www.puntdereferencia.org

FUNDACIÓ SURT

Entitat d'acció social que treballa, des de l'any 1993, per **fer efectiu els drets econòmics, socials i culturals deles dones** i eradicar les discriminacions per raó de sexe i gènere, per assolir una societat amb

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Sirga

- Nombre de places: 24 (10 llars)
- Tipus de recurs: habitatge d'acollida temporal compartit amb espais privats i espais de convivència.
- Suport: acompanyament 24 hores a processos de recuperació de les violències masclistes i de gènere en diferents àmbits i l'empoderament personal i econòmic.
- Col·laboració: Fundació IKEA i Ramon Molinas Foundation.

Habitatge cooperatiu

- Nombre d'habitatges: 2
- Tipus de recurs: habitatge individual temporal (3-5 anys).
- Suport: acompanyament social de l'entitat.
- Col·laboració: cooperativa d'habitatge feminista la Renegà a Santa Maria de Palautordera. Conveni amb l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera per disposar d'aquest recurs a nivell municipal.

www.surt.org

GRUP COOPERATIU TEB

Grup cooperatiu que treballa per una vida inclusiva de les **persones amb discapacitat intel·lectual.**
TEB habitatge és la cooperativa d'usuàries que agrupa les famílies amb persones amb discapacitat intel·lectual per a la cerca de solucions d'habitatge.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Tres models residencials segons les necessitats de suport de les persones:

Llar residència

- Nombre d'habitatges: 5
- Nombre de places: 40
- Tipus de recurs: habitatge compartit entre 2 i 9 persones.
- Suport: servei d'atenció global 24 hores.
- Col·laboració: Generalitat de Catalunya.

Servei d'Acompanyament a la Vida Independent (SAVI)

- Suport: intervenció integral (laboral, higiene, salut, domèstica).
- Col·laboració: Ajuntament de Barcelona.

Habitatge cooperatiu Sant Andreu (en construcció, 2026)

- Nombre d'habitatges: 8 - 10
- Nombre de places: 24
- Tipus de recurs:
  - Habitatges només amb suport comunitari.
  - Servei d'acompanyament a la vida independent (10 hores/setmana).
  - Llar – residència entre 8 i 10 persones (suport 24 hores).
- Col·laboració: cooperativa Sostre Cívic.
- L'entitat és sòcia de la cooperativa i forma part de l'assemblea (1 tècnic, 2 persones amb discapacitat i 1 família). Participació tècnica i usuàries a la comissió de disseny de l'edifici.

www.teb.org

FUNDACIÓ MAMBRÉ

Entitat impulsada l'any 2007 per Fundació Arrels, Centre d'acollida Assís, Filles de la Caritat de Sant Vicenç de Paül i l'Ordre Hospitalari de Sant Joan de Déu. Unió d'esforços per acompanyar les persones sense llar en la seva lluita per un habitatge digne i per la inserció social i laboral amb l'objectiu de crear una xarxa d'atenció residencial.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Recursos residencials propis com d'altres entitats socials:

Llars compartides

- Nombre d'habitatges: 14
- Nombre de places: 42
- Tipus de recurs: habitatge compartit per a persones soles.

Projecte Enllaç

- Nombre d'habitatges: 3
- Nombre de places: 12
- Tipus de recurs: habitatge temporal per a persones excarcerades o privades de llibertat en situació d'exclusió social sense xarxa familiar o relacional.
- Col·laboració: diferents entitats socials.

Llar Mambré

- Nombre de places: 22
- Tipus de recurs: habitatge d'urgència temporal per a persones en situació d'alt risc d'exclusió social, persones sense llar i sense xarxa social.
- Suport: establiment d'un Pla de treball per a la reinserció.

Projecte cohabitatge

- Nombre d'habitatges: 38
- Nombre de places: 144
- Tipus de recurs: habitatge compartit estable amb contracte de lloguer segons ingressos de les persones usuàries.

Gestió d'habitatge privat

- Nombre d'habitatges: 200
- Nombre de places: 340
- Tipus de recurs: habitatges privats que es cedeixen a altres entitats socials.
- Col·laboració: altres entitats socials que atenen persones en risc d'exclusió.

www.fundaciomambre.org

FUNDACIÓ OSONAMENT

Entitat privada que ofereix serveis integrats d'àmbit comunitari a la comarca d'Osona, especialitzada en la prevenció i atenció de la **salut mental** i les addiccions, promovent el desenvolupament integral, l'autonomia i la millora de la qualitat de vida de les persones.

CARACTERÍSTIQUES DELS RECURSOS RESIDENCIALS

Llar residència Manlleu

- Nombre de places: 30
- Tipus de recurs: habitatge d'acollida temporal o permanent per a persones menors de 65 anys amb capacitat d'autonomia baixa.
- Suport: assistencial diari.
- Col·laboració: Departament de Drets Socials.

Llars amb suport

- Nombre d'habitatges: 3
- Nombre de places: 15
- Tipus de recurs: habitatge compartit.
- Suport: assistencial diari mínim.
- Col·laboració: Departament de Drets Socials.

Suport Autonomia Pròpia Llar (PSALL) i Servei d'Atenció Domiciliària Especialitzada (SADE)

- Suport: suport assistencial i educatiu a la llar pròpia i activitats.
- Col·laboració: Departament de Drets Socials i Consell Comarcal d'Osona.

NECESSITATS I CRITERIS DE TREBALL

- → Aconseguir una comunitat més inclusiva.
- → Reduir l'estigma i la discriminació en salut mental.
- → Fomentar la salut mental de les persones i la salut comunitària.
- → Expertesa i formació continuada per a l'atenció responsable i compromesa.
- → Potenciar l'autonomia de les persones ateses.
- → Acompanyament entre iguals (reconeixement de l'agent d'acompanyament entre iguals). Programa de voluntariat o treball de persones que han passat per la mateixa situació.

www.osonament.cat

3.2 NECESSITATS I CRITERIS DE LES ENTITATS SOCIALS QUE ACOMPANYEN COL·LECTIUS ESPECÍFICS

Aquest és el recull de necessitats i criteris de les entitats socials que acompanyen diferents col·lectius específics per facilitar l'accés d'aquests als habitatges assequibles i socials:

CRITERIS DE LES ENTITATS SOCIALS

CRITERIS D'UBICACIÓ I AGRUPACIÓ

- La integració de persones en situació de vulnerabilitat a comunitats veïnals facilita l'establiment de xarxes de suport i acompanyament.
- L'agrupació en col·lectius diversos facilita la tasca d'acompanyament socioeducatiu de les entitats socials.
- L'agrupació de diferents tipologies de recursos permet mantenir al llarg de la vida l'entorn residencial i veïnal.

CRITERIS EN RELACIÓ ALS ESPAIS I CARACTERÍSTIQUES

- Habitatges compartits: caldrà establir un mínim i màxim nombre d'habitacions i banys.
- Habitatge accessible i adaptat: ampliar la reserva del 3 % en HPO tant d'iniciativa pública com privada tant per a mobilitat reduïda com per a persones amb discapacitat o gent gran fins al 4 o 5 %.
- Espais comuns: garantir l'accessibilitat, comoditat i seguretat de totes les persones.
- Garantir l'habitatge com un espai personal d'intimitat.
- Espais de suport o acompanyament.

CRITERIS EN RELACIÓ AL FUNCIONAMENT

- Col·laboració amb entitats socials o serveis socials per al suport social i acompanyament a les persones.
- Separació contractual entre l'habitatge i l'acompanyament social per poder mantenir el recurs quan s'acabi el pla d'acompanyament.
- Participació de les persones o llars acompanyades en l'elaboració i avaluació del pla de treball d'acompanyament excepte en recursos temporals.
- Copagament del preu de l'habitatge segons ingressos de la persona o llar.

NECESSITATS DE LES ENTITATS SOCIALS

PUNT DE REFERÈNCIA

- → Treball per l'emancipació i autonomia de les persones joves extutelades.
- → Aposta per la innovació en els recursos residencials socials.
- → Formació i acompanyament a les persones joves per facilitar la seva participació en els projectes.
- → Cerca activa de recursos residencials estables fora del mercat immobiliari.
- → No disposa de recursos econòmics propis per la inversió en recursos residencials.
- → Necessitat de finançament i ajuts per impulsar nous recursos residencials.

FUNDACIÓ SURT

- → Suport per poder comptar amb recursos econòmics per invertir en recursos residencials, ja que no compta amb fons propis de l'entitat per poder fer-hi front.
- → Disposar de recursos d'allotjament temporal vinculat al procés de recuperació.
- → Ampliació de la cartera de serveis socials per incloure els serveis que ofereixen.
- → Revisió de la legislació dels habitatges d'inserció.
- → Necessitat de col·laboració amb l'administració pública.

GRUP COOPERATIU TEB

- → Garantir l'accessibilitat física i cognitiva de les persones amb discapacitat.
- → Atendre les diferents necessitats de suport, canviants al llarg de la vida de cada persona al mateix edifici.
- → Cohesió del projecte amb l'entorn.
- → Manteniment de l'entorn al llarg de la vida.
- → Ampliació dels recursos de residència per a persones grans amb discapacitat.
- → Garantir la participació de les persones amb discapacitat: escoltar, repetir si cal, abaixar els ritmes i vetllar per la informació accessible per tothom.
- → Revisió de la legislació de la cartera de serveis perquè les persones amb discapacitat puguin viure amb qui vulguin.
- → La concertació pública de serveis no permet escollir on vols viure.

FUNDACIÓ MAMBRÉ

- → Garantir l'accés a l'habitatge digne és imprescindible en el procés de reinserció social de les persones sense llar (18.000 persones sensellar a Catalunya).
- → Vetllar per l'acompanyament social centrat en la persona.
- → Treball en xarxa amb entitats socials especialitzades en l'atenció de col·lectius específics.
- → Flexibilitat dels recursos residencials per adaptar el recurs a la persona.
- → Ampliació dels recursos a través de l'adquisició d'habitatges pel dret de tanteig i retracte.
- → Trencar el model tradicional d'acompanyament al sensellarisme basat en l'escala fins a l'accés a l'habitatge compartit.
- → Impuls del model Housing First (Primer la llar).
- → Separació del recurs residencial del pla de treball o acompanyament social per evitar la pèrdua.
- → Garantir l'espai personal i d'intimitat, amb vocació de permanència i estabilitat prioritzant l'habitatge no compartit.

FUNDACIÓ OSONAMENT

- → Aconseguir una comunitat més inclusiva.
- → Reduir l'estigma i la discriminació en salut mental.
- → Fomentar la salut mental de les persones i la salut comunitària.
- → Expertesa i formació continuada per a l'atenció responsable i compromesa.
- → Potenciar l'autonomia de les persones ateses.
- → Acompanyament entre iguals (reconeixement de l'agent d'acompanyament entre iguals). Programa de voluntariat o treball de persones que han passat per la mateixa situació.

4. CONCLUSIONS

En aquest darrer capítol volem destacar en primer lloc l'atenció a col·lectius específics en els recursos residencials existents (públics, privats i socials) i en segon lloc l'establiment de criteris per facilitar-ne l'accés segons les necessitats identificades a través de les experiències d'entitats socials que acompanyen aquests col·lectius.

4.1 ESTAT DE LA QÜESTIÓ DE L'ATENCIÓ ALS COL·LECTIUS

En la diversitat i complexitat del parc d'habitatge assequible i social trobem sis recursos residencials claus per l'atenció als col·lectius específics identificats:

- → Habitatge amb Protecció Oficial (HPO).
- → Allotjament dotacional.
- → Habitatges d'inserció.
- → Habitatges d'emergència o d'urgència.
- → Habitatges d'entitats socials.
- → Habitatges assequibles de propietat privada o cooperativa.

Malgrat la diversitat de recursos residencials, el gran nombre d'agents i d'entitats socials que promouen i gestionen habitatges i l'establiment de criteris d'accés i priorització. La legislació d'habitatge vigent recull reserves mínimes per als col·lectius específics identificats en l'Habitatge amb Protecció Oficial (HPO), el major recurs residencial del parc d'habitatge assequible i social i principalment de propietat privada tal i com es pot veure al següent quadre:

TAULA DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL DE CATALUNYA

Tipologia de recurs	*Nº d'habitatges*	*Percentatge*
Allotjament dotacionals	**4.055**	**3,1 %**
Allotjaments col·lectius	**890**	**0,07 %**
Habitatges d'inserció	**2.490**	**1,9 %**
Habitatges públics	**32.283**	**24,5 %**
Generalitat de Catalunya	16.668	
Ajuntaments, empreses públiques locals i entitats socials	15.615	
Habitatges assequibles privats	**92.308**	**69,9 %**
HPO privat	87.328	
Xarxa de Mediació de Lloguer Social	1.118	
Programa 60 / 40	90	
Cedits	3.772	
Total habitatges assequibles i socials	**132.026**	**100,0 %**
TOTAL HABITATGES PRINCIPALS	**2.989.357**	**4,4 %**

Font: Secretaria d'habitatge i Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (dades 2019).

Requisits d'accés

→ **Accés a habitatges**

- Habitatges amb Protecció Oficial i allotjament dotacional: Acompliment dels requisits del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (RSHPO):
  - Necessitat d'habitatge i manca d'habitatge de propietat
  - Empadronament mínim
  - Ingressos mínims i màxims
- Habitatges d'emergència o d'urgència: Valoració favorable de la Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials.
- Habitatges d'inserció: Valoració favorable de la Comissió de Valoració o els serveis socials.
- Habitatges d'entitats socials: segons reglament propi de cada entitat social.
- Habitatges de Serveis socials: segons reglament propi de la Cartera de Serveis socials.

→ **Accés a altres recursos residencials**

- Recursos residencials temporals.
- Habitatges compartits: persones soles.

Les necessitats residencials dels col·lectius específics s'atenen habitualment en recursos temporals, específics, amb acompanyament social i sovint en habitatges compartits, a causa de la manca de recursos i la necessitat de rotació i l'especificitat dels serveis d'acompanyament. Els criteris d'accés d'aquests recursos dificulten la flexibilitat i l'atenció adaptada a cada persona o llar, així com el seguiment del seu procés d'evolució i millora social. Una de les principals dificultats és la temporalitat dels recursos existents, que obliga a buscar alternatives al mercat lliure en períodes massa curts, amb un gran desequilibri entre les condicions dels habitatges socials i les del mercat immobiliari.

A més del cost assequible, hi ha col·lectius que troben obstacles per accedir a habitatges adequats a les seves necessitats específiques, com la disponibilitat d'habitatges adaptats, edificis accessibles o la proximitat als serveis bàsics i comunitaris.

4.2 CRITERIS PER FACILITAR L'ACCÉS DE COL·LECTIUS ESPECÍFICS A L'HABITATGE ASSEQUIBLE I COOPERATIU

Marc legal

Tot i el reconeixement i i**dentificació dels col·lectius específics** amb necessitat d'habitatge a la legislació d'habitatge i serveis socials tant d'àmbit estatal com autonòmica. Aquesta no concreta els recursos específics per la seva priorització en l'accés a l'habitatge assequible i social, especialment en l'habitatge amb protecció oficial o en l'allotjament dotacional que configura més del 70 % del parc residencial assequible i social.

Es proposa l'impuls de canvis normatius per atendre les necessitats dels col·lectius específics identificats en la legislació d'habitatge i serveis socials de forma coordinada. L'obertura d'acció de l'administració pública i la dinàmica col·laborativa i en xarxa iniciada per les entitats socials per donar resposta a les necessitats identificades.

Aposta per un **model d'atenció residencial i social més flexible,** la necessitat de revisió de la normativa vigent i l'aprenentatge de l'obertura, canvi i innovació social de les entitats socials davant els programes de les administracions públiques. Es proposa la creació d'un Reglament d'adjudicació a nivell català sobre els recursos residencials assequibles i socials per determinar criteris i processos d'adjudicació compartits entre les diferents administracions i agents que gestionen el parc d'habitatges assequibles i socials.

Característiques dels recursos residencials

L'ampliació del parc d'habitatge assequible i social es dona principalment a través de la promoció, l'adquisició d'habitatge (a través del dret de tanteig i retracte a favor de les administracions públiques com de promotores socials) com la cessió de patrimoni privat a través de programes de cessió o programes específics de captació com la Xarxa de Mediació de Lloguer Social.

La capacitat de disposar de recursos residencials públics, propis o fora del mercat immobiliari com l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús permet l'estabilitat i independència dels programes socials per l'atenció dels col·lectius i l'estabilitat dels equips d'acompanyament socioeducatiu a mig i llarg termini, una aposta per la sostenibilitat social i el manteniment de les persones en el seu entorn.

La majoria de recursos residencials per a col·lectius específics són de caràcter temporal i transitori en règim d'habitació, cessió d'ús o lloguer entre 1 i 3 anys. L'estabilitat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús permet imaginar un escenari més estable i que pugui durar 5, 7 o més anys o fins i tot de forma indefinida.

Sovint també els recursos residencials per a col·lectius específics **són habitatges o allotjaments compartits** entre 2, 3 o fins i tot 10 persones. Aquesta optimització dels recursos residencials facilita la rotació i l'increment de la capacitat del nombre de persones ateses. Alhora aquest fet pot limitar l'atenció a llars amb infants o altres collectius més nombrosos. Es proposa explorar recursos més estables i impulsar altres models de recursos residencials com la masoveria urbana que podria incorporar la participació de persones joves o el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com un model d'habitatge assequible amb un gran potencial transformador.

Criteris d'accés

El **Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya** (RSHPOC) dona accés als habitatges amb protecció oficial i allotjaments dotacionals. Els requisits d'inscripció poden limitar l'accés a persones amb necessitat d'habitatge i a collectius específics.

- → Padró: residència, empadronament i antiguitat mínima.
- → Ingressos mínims i màxims.
- → Reserva de contingents especials (10 %) en promocions només d'iniciativa pública o amb ajuts públics.

Des de la crisi econòmica de l'any 2008, la principal via d'accés als recursos residencials assequibles i socials és l'adjudicació prioritària d'habitatges i allotjaments a través de la **Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials** tant d'àmbit català com a traves de les meses pròpies municipals. Els **serveis socials municipals i supramunicipals i les entitats socials** gestionen una part important dels recursos d'habitatge d'inserció a través de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social o dels Reglaments d'adjudicació d'habitatges municipals.

Suport econòmic i finançament

Un dels principals reptes per garantir l'accés i manteniment de l'habitatge per als col·lectius específics, també en el marc dels habitatges assequibles i socials, és l'assequibilitat de l'habitatge segons els ingressos disponibles de la persona o llar i aquest fet només es dona en els habitatges socials. La necessitat d'incrementar els **ajuts públics** per la promoció d'habitatge assequible i social en els plans estatals d'habitatge i en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya. Es proposa la disposició de recursos estables que es situïn per sobre els 400 €/m^2 (700 €/m^2 Programa 6 fons europeus *Next Generation*) davant l'increment del cost de rehabilitació i construcció per sobre dels 1.500 €/m^2 des de l'any 2022.

La manca de capacitat d'endeutament i d'inversió de les administracions locals i de les entitats socials que promouen, gestionen o acompanyen habitatges amb destí a col·lectius específics requereixen línies d'ajuts per a la inversió en recursos residencials propis. Es treballarà per disposar de línies d'ajuts estables, bianuals i amb la dotació pressupostària corresponent per l'assoliment dels objectius fixats al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

Per facilitar l'accés de col·lectius específics a models com l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús caldrà abaratir el cost de les aportacions de capital inicial a aportar a partir d'ajuts públics o la revisió de les condicions de finançament (avals, garanties hipotecàries, entre d'al-

tres). També es proposa l'avaluació i ampliació dels ajuts específics a la capitalització i que aquests també es puguin adjudicar a entitats socials d'acompanyament (Programa Habitatcoop de la Generalitat de Catalunya). L'establiment de reserves d'habitatge social o per a col·lectius específics hauran d'anar acompanyades de línies d'ajuts i de finançament específiques per aquests recursos residencials per garantir la viabilitat de les promocions d'habitatge assequible i social i la generació de recursos estables.

Suport social

Catalunya disposa d'una amplia presencia territorial d'entitats socials que atenen i acompanyen col·lectius específics identificats a l'estudi (persones joves ex-tutelades, persones grans, persones amb discapacitat, dones, persones sense llar, entre d'altres). Moltes d'aquestes entitats socials es troben enxarxades al tercer sector o en promotores d'habitatge social des d'on impulsen projectes conjunts i col·laboracions estratègiques. Aquesta fortalesa del sector social del país és imprescindible per garantir l'èxit del model d'habitatge social.

La necessitat d'acompanyament social, l'establiment de plans de treballs compartits amb les persones usuàries i l'especialització d'entitats socials en l'acompanyament i atenció a col·lectius específics serà clau per al seu accés al parc d'habitatge assequible i social.

Algunes entitats socials aposten per desvincular els recursos residencials dels programes socials i la possibilitat de flexibilitzar els recursos residencials segons la persona o en un mateix edifici amb diferents recursos pels quals es pugui canviar de forma rotatòria segons les necessitats de cada etapa.

El suport i acompanyament tècnic és imprescindible al parc d'habitatge social i l'acompanyament als col·lectius identificats tant en habitatges propis, com cedits com compartits. Caldrà posar en valor l'experiència de les entitats socials i la difusió de projectes de referència al territori que aposten per la innovació social.

Comunitat i participació

La construcció de comunitats inclusives, diverses i cohesionades és clau per evitar la segregació residencial i les desigualtats socials. La creació d'entorns residencials amables i segurs per a tothom on trencar estigmes i prejudicis garanteix la inclusió de col·lectius específics i potencia el valor de la comunitat contra les discriminacions.

La participació de les persones i entitats socials en els processos de presa de decisions, disseny, construcció i gestió del parc d'habitatge assequible i social tant en l'àmbit públic com privat o cooperatiu serà clau. L'aposta per models de convivència i participació que contribueixen a l'apoderament de les persones i la necessitat d'acompanyament social a les comunitats inclusives per donar suport tant a les persones com a la comunitat tant en la fase de disseny, com de construcció i especialment durant la convivència.

Aliances

La col·laboració entre les administracions públiques, les entitats socials i les gestores d'habitatge assequible, social i cooperatiu és clau per l'ampliació i creixement del parc d'habitatge assequible i social a Catalunya especialment davant el repte de la gestió dels recursos residencials. Juntament amb les persones dels col·lectius, la militància de les entitats pel dret a l'habitatge i el moviment de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

La necessitat de reconeixement de les experiències d'èxit, la col·laboració i coneixement entre entitats socials, administracions públiques i entitats gestores d'habitatge pot obrir oportunitats de col·laboració i construir aliances compartides.

4.3 CAP A L'HABITATGE COOPERATIU, ASSEQUIBLE I SOCIAL

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), en procés d'aprovació definitiva, preveu l'acompliment de l'**objectiu de solidaritat urbana** establert per la Llei pel Dret a l'Habitatge de Catalunya per l'ampliació fins al **15 % dels habitatges amb destí a les polítiques socials.** L'enfortiment de les polítiques d'habitatge per fer efectiu el mandat de solidaritat urbana de les properes dècades serà clau per la inclusió de col·lectius específics al parc d'habitatge assequible i social en procés de creixement i el reforç de la col·laboració pública, privada, social i cooperativa per assolir els objectius fixats tal i com es recull en el pla.

Caldrà una aposta clara per la **innovació social** per donar resposta a les necessitats d'habitatge i allotjament dels col·lectius específics. L'ampliació i mobilització de recursos públics (patrimoni, sòl, ajuts i finançament), de recursos privats (patrimoni, sòl i finançament) i de recursos socials (tècnics i finançament) de forma estable al llarg dels anys amb la garantia de dotació pressupostària adequada i suficient. Un impuls i reforç de les polítiques d'habitatge cap a col·lectius específics per no deixar cap persona fora i poder **abordar reptes transversals com l'emancipació, el sensellarisme, la pobresa, l'envelliment o la discapacitat.**

Atendre la dimensió social de l'habitatge va més enllà de les seves característiques físiques i materials sinó com la configuració d'un espai bàsic d'intimitat des d'on construir una vida plena i una comunitat diversa i cohesionada. El 2022 les cooperatives d'habitatge de Catalunya van promoure més de 731 habitatges a Catalunya, per sobre dels 480 habitatges promoguts per les administracions públiques i 512 habitatges de promoció privada. Davant dels reptes socials, demogràfics i territorials i amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge. **Cap a un habitatge cooperatiu, assequible i social, una oportunitat d'innovació social.**

BIBLIOGRAFIA

Adjudicació i funcionament intern de l'allotjament d'urgència i inclusió social, Document d'anàlisi i bases, Benestar i ciutadania 9, Col·lecció Eines, Diputació de Barcelona

Assequibilitat econòmica de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: diagnosi, reptes i propostes, Fundació Coop57, Fundació la Dinamo, Sostre Cívic, Holon, Goteo i Coopdevs, 2021

El parc d'habitatge protegit a la metròpoli de Barcelona: estoc existent i la seva evolució, Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, Observatori Desc i Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, 2022

Estadístiques de la política d'habitatge, Secretaria d'habitatge, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Generalitat de Catalunya

- Habitatges protegits amb protecció vigent
- Habitatges de lloguer amb mediació social
- Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial

Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta. Emergència habitacional, lluita dels moviments socials i avaluació de les respostes dels poders públics als desnonaments i la pobresa energètica. Delgado, Lucía i altres, 2022

Habitatge: serveis als municipis, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Generalitat de Catalunya

Informe Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, 2022, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Generalitat de Catalunya

L'habitatge cooperatiu en règim d'ús en el marc de la política d'habitatge de Catalunya, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Martí-Costa, Marc; Barres, Roger i Cruz, Helena, 2019

Legislació vigent consultada a: *portaljuridic.gencat.cat* i *boe.es*

Impulsen:

celobert
COOPERATIVA D'ARQUITECTURA ENGINYERIA I URBANISME

HABITATGE COL·LECTIU
PERVIURE

Promou:

economia social

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

Finança:

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL
SEPE
SERVEI PÚBLIC D'OCUPACIÓ ESTATAL