



Bones pràctiques en la col·laboració públic-privada-comunitària

La perspectiva de les fundacions

Barcelona, 30 de setembre 2021



**Diputació
Barcelona**



Col·laboració

**"Ningú pot xiular una simfonia.
Es necessita tota una orquestra per tocar-la".**
H.E. Luccock



Suport públic a la iniciativa privada en l'habitatge de lloguer social



- ❖ En el marc de la responsabilitat indefugible que té el sector públic de garantir habitatge digne a tots, la **col·laboració públic-privada** hauria de tenir un paper destacat.
- ❖ Invertir en habitatge social **és socialment just i necessari**, i gaudeix d'una important compensació social i econòmica, millora els resultats educatius i estalvia futures despeses sanitàries a la vegada que augmenta la protecció dels grups més vulnerables.
- ❖ La prioritat de les administracions públiques hade ser la planificació de l'ús del sòl, la implementació de polítiques d'habitatge amples i l'estímul de la innovació per part dels sectors de la construcció i de la rehabilitació. **La iniciativa privada no lucrativa pot fer-se càrrec de gran part de la resta.**
- ❖ Naturalment, aquesta estratègia comporta destinar **pressupostos públics al Tercer Sector**, però l'experiència demostra que la col·laboració públic-privada no només contribueix decididament a la viabilitat econòmica dels habitatges socials en lloguer sinó que també enforteix la xarxa d'operadors i millora significativament l'eficàcia de la resposta a les necessitats socials alhora que garanteix el retorn de la inversió realitzada.

Som



COHABITAC som la coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social en lloguer de Catalunya.

Agrupem 12 fundacions amb capacitats i especialitzacions diverses sota un objectiu comú de:

Combatre l'exclusió residencial a Catalunya

COHABITAC formem part de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya, amb categoria de Federació i les 12 fundacions integrants hem estat homologades com a Promotores Socials, d'acord amb l'article 51.2 de la Llei 18/2017 del dret a l'habitatge.

Som



Fem

Treballem per combatre l'exclusió residencial i els seus efectes mitjançant la

Promoció, Compra, Gestió i Rehabilitació

d'habitatges en lloguer social sota estrictes criteris de bones pràctiques.

10.000

Les fundacions que formem Cohabitac hem construït al voltant de 10.000 habitatges socials

4.000

Gestionem prop de 4.000 habitatges socials en lloguer

9 %

Això representa un 9 % del parc d'habitatge de lloguer social de Catalunya

Des de l'associació



Elaborem estudis sobre la realitat de l'habitatge social de lloguer i plantegem i defensem propostes de millora.



Treballem per la sensibilització de l'opinió pública sobre la importància social de l'habitatge.



Interlocutem amb diferents administracions per tal de fer-los arribar una sola veu i impulsar nous projectes.



Treballem intensament per propiciar la configuració d'un marc legislatiu i fiscal propici al lloguer social



Propiciem sinèrgies i col·laboracions amb altres entitats, institucions i col·legis professionals.

Des de les fundacions



Promovem, comprem i gestionem habitatges
per destinar-los a

Iloguer social sota paràmetres de bones pràctiques

Promovem
la construcció d'habitatges
sobre sòls en cessió temporal i
els posem en lloguer amb
preus que oscil·len entre els
5'5 € (**Iloguer molt social**)
i els 7 € (**Iloguer social**) per
metre quadrat útil i mes

Obtenim pisos buits o de
segona mà, per cessió, i
els destinem a lloguer per
a col·lectius en risc o en
situació d'exclusió i hi
realitzem tasques
d'acompanyament social

Reforcem
l'acompanyament social
en habitatges d'inclusió,
amb el suport d'entitats
especialitzades en les
problemàtiques
específiques dels usuaris

Tenim capacitat per

Incrementar el parc de lloguer social en

1.000 habitatges/any

sempre que es donin les condicions necessàries:

Finançament

Accés a línies de finançament per a promocions d'HPO de lloguer que donin una **cobertura del 80 % del cost de la promoció**

Subvenció

Subvencions destinades **a la promoció** d'habitatge protegit en lloguer, **equivalents al 20 % del cost del projecte**

Subvenció

Subvencions destinades **a la gestió social** dels habitatges de lloguer molt social per fer viables els projectes

Sòl

Acords per a la obtenció de sòls municipals **sense cost**

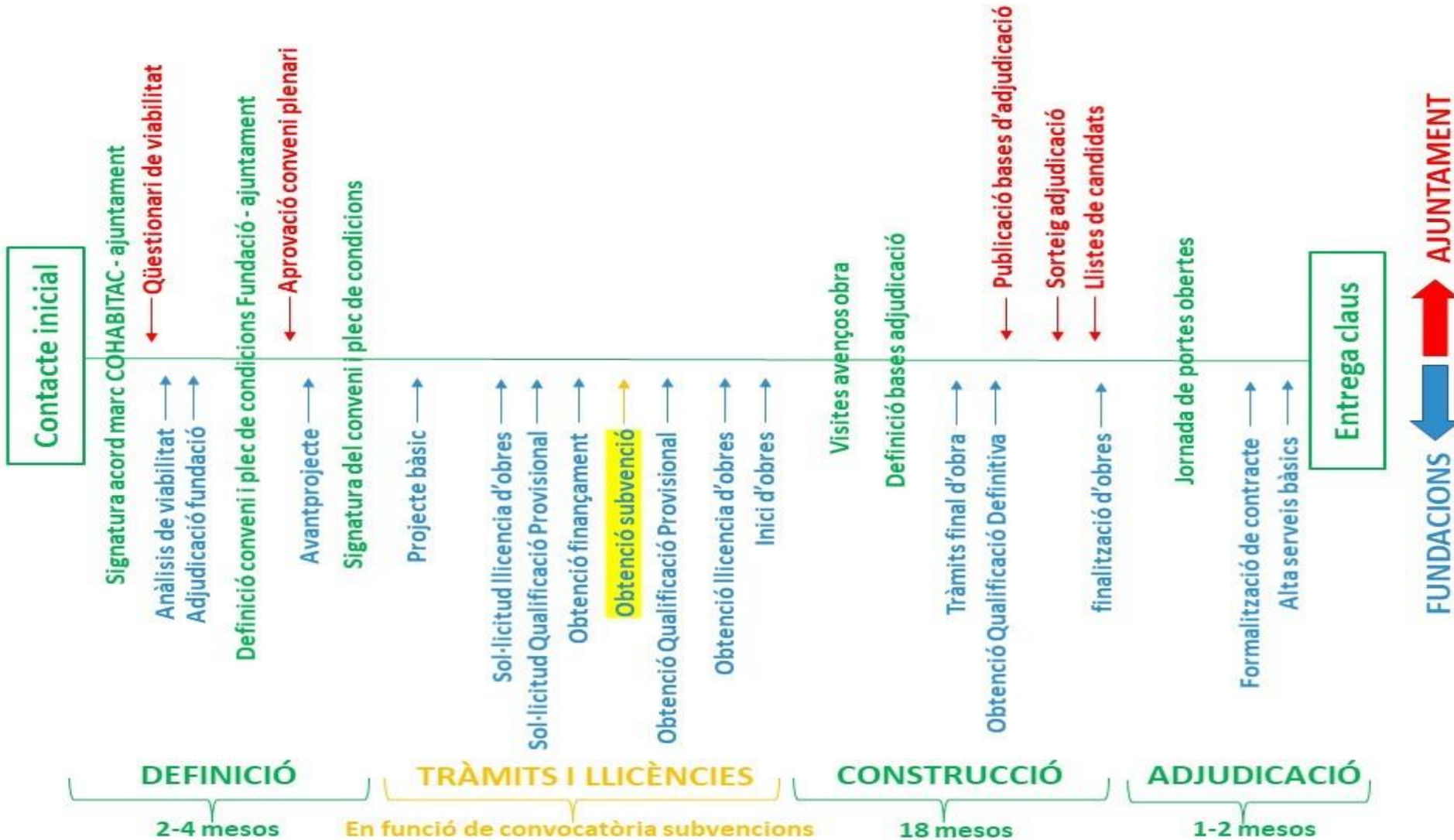
Oferta de serveis als ajuntaments



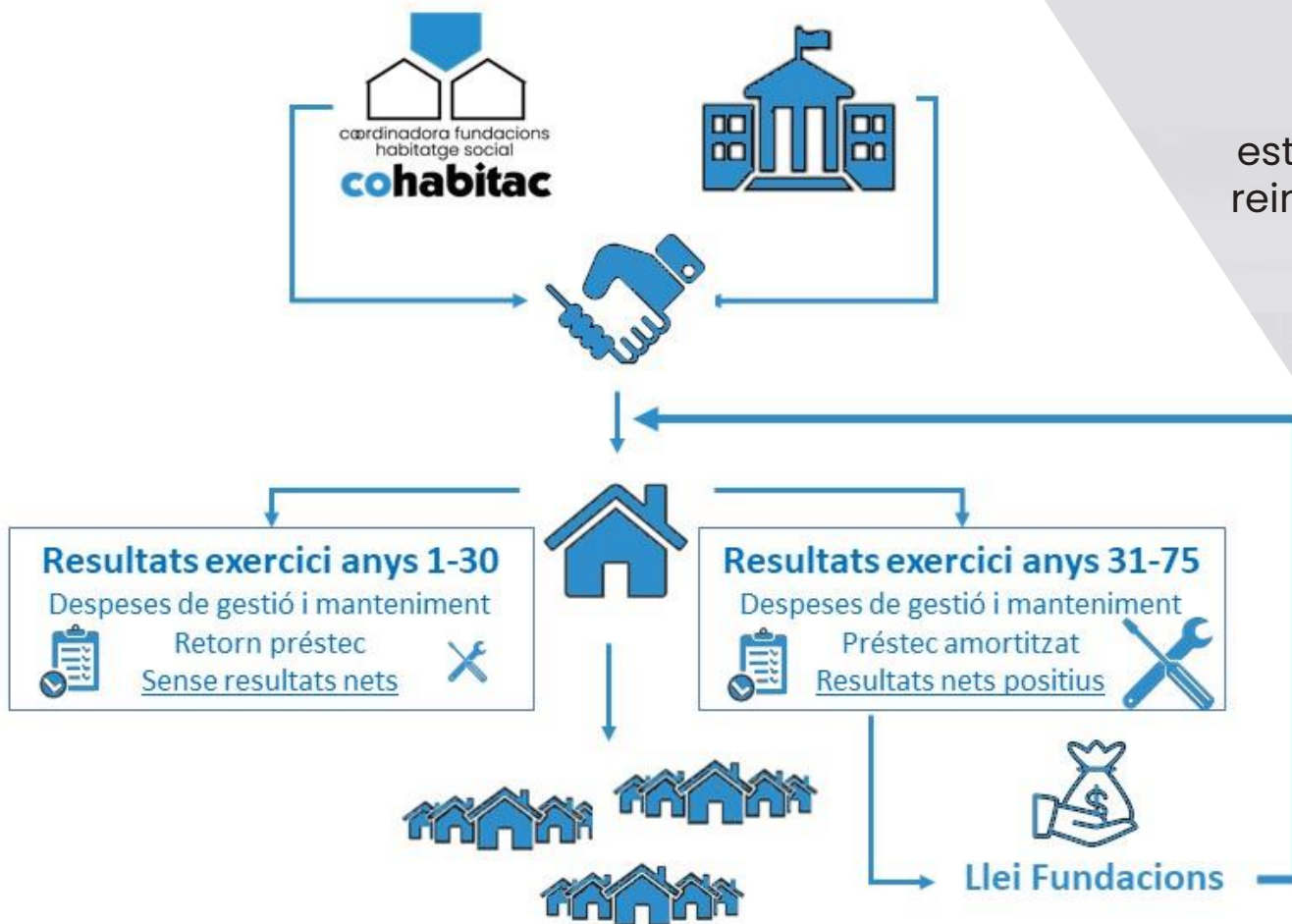
- ❖ Promoure habitatges de lloguer sobre sòl públic amb **dret a superfície**.
- ❖ Promoure allotjaments de lloguer sobre sòl públic amb **concessió administrativa** per a persones en situació d'emergència habitacional.
- ❖ **Rehabilitar** edificis per destinar-los a lloguer social al servei de l'ajuntament.
- ❖ **Gestionar** parc públic d'habitatges de lloguer amb major proximitat als usuaris.
- ❖ Desenvolupar programes de **cessió d'habitatges** de particulars per a situacions d'emergència habitacional.
- ❖ Fer **acompanyament social** de llars en habitatges públics.

Les fundacions hem col·laborat amb més de 20 ajuntaments

Etapes i procediment



Reinversió



Les Fundacions estan obligades per Llei a reinvertir, com a mínim, el 70 % de les rendes i d'altres ingressos nets anuals que obtenen al compliment dels fins fundacionals

Principis de gestió

Treballem sota uns criteris comuns de gestió amb l'objectiu d'optimitzar-la i contribuir al

progrés de les persones i a la seva millor convivència

Proximitat

Acompanyem als llogaters durant la seva estada als pisos, especialment en els casos de vulnerabilitat.

Treballem en xarxa amb d'altres entitats o amb els serveis socials municipals.

Quan cal, incorporem la figura del conserge.

Estalvi

Treballem per a que cap habitatge estigui sense ocupar.

Realitzem manteniments preventius de cada immoble

Vetllem per reduir la rotació.

Apliquem solucions tecnològiques per tal d'optimitzar la gestió i reduir el consum energètic i d'aigua.

Tots els habitatges promoguts porten certificació energètica A+

Treballem per reduir la pobresa energètica i la bretxa digital.

Innovació

Accessibilitat

Tots els habitatges promoguts són totalment accessibles per a persones amb discapacitat.

En el cas de discapacitats específiques, els habitatges promoguts per les Fundacions poden ser adaptats.

Tanteig i retracte

Ens hem compromès amb l'objectiu de la Generalitat de Catalunya d'adquisició d'habitatges d'entitats financeres per a destinar-los a lloguer social.

El finançament de l'ICF amb aquest objectiu és l'instrument clau per a fer-ho possible

Al no estar sotmesos a procediments administratius reglats, podem actuar amb més celeritat i això resulta molt important quan cal actuar amb celeritat.

Tenim la capacitat de completar el procés de construcció en menys de 18 mesos.

Agilitat

Persones amb mobilitat reduïda

Persones en risc d'exclusió social

Amb la voluntat de donar resposta a les necessitats del municipi i dur a terme accions positives respecte les persones i col·lectius vulnerables, com són les persones amb mobilitat reduïda o persones en risc d'exclusió social (víctimes de violència de gènere, famílies monoparentals o persones amb una discapacitat diferent a la mobilitat reduïda), les fundacions **fem reserva de contingents especials** d'habitatges per a aquestes persones, ja sigui a través de convenis amb l'ajuntament o amb entitats socials.

Col·laboració públic-privada sense ànim de lucre



Ajuntament d'Amposta



Ajuntament de Badalona



Ajuntament de L'Hospitalet



Ajuntament de Granollers



Ajuntament de Castelldefels



AJUNTAMENT DE CALDES DE MALAVELLA



Ajuntament de Cornellà de Llobregat



Ajuntament de Cassà de la Selva



Ajuntament de la Seu d'Urgell



AJUNTAMENT DE **SantCugat**



AJUNTAMENT VILAFRANCA DEL PENEDÈS



Ajuntament de Matadepera



Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet



Ajuntament del Prat de Llobregat



Ajuntament Sant Pere de Ribes



Ajuntament de Sitges



Ajuntament de **Barcelona**



Ajuntament de Martorell



Ajuntament d'Anglès



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES



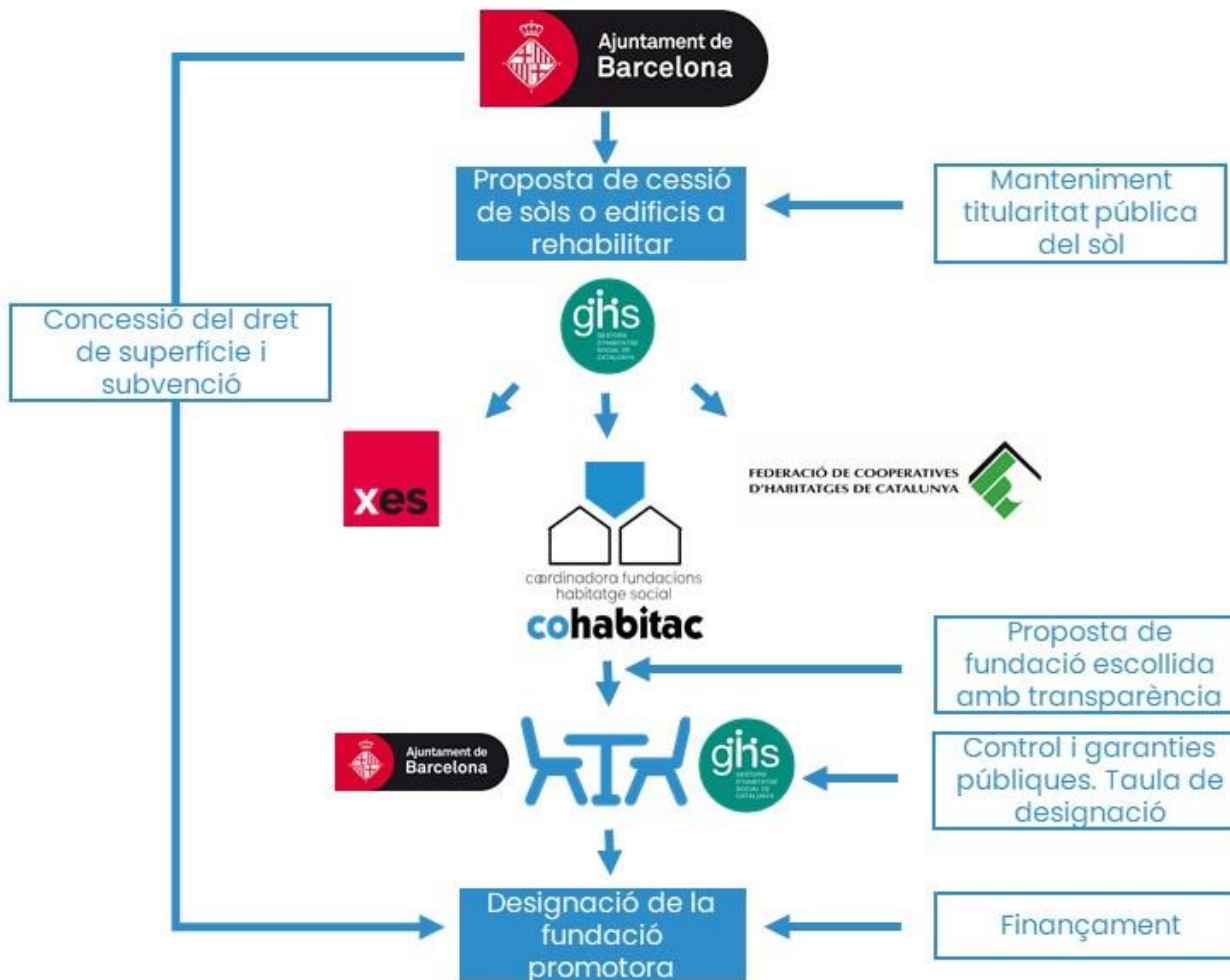
Ajuntament Vilassar de Dalt



Ajuntament de Celrà



Conveni ESAL BCN



OBJECTIU

Ampliació del parc públic d'habitatges en 1.000 pisos, el 60% dels quals estaran destinats al lloguer social.



Primera fase:
12 solars
3 edificis a rehabilitar
419 habitatges.

Per què fer-ho amb Cohabitac?



No fem res que no pugui fer l'Administració però podem aportar avantatges, com ara:

- ❖ Les fundacions ens endeuem i alliberem d'aquesta càrrega els ajuntaments
- ❖ Agilitem els processos de tramitació i de construcció.
- ❖ Fem una gestió integral dels habitatges i més propera dels usuaris, amb una elevada sensibilitat social
- ❖ Malgrat la vocació social, les nostres promocions no es distingeixen de la resta i evitem així connotacions de segregació social.
- ❖ Mantenim els edificis preventivament. Ens avancem al risc de degradació, amb actuacions ràpides i resolutives.
- ❖ Els habitatges, passat el temps, revertiran a la propietat pública (per cancel·lació dels convenis o per dissolució de l'entitat).

Per tant, no hi ha cap aprofitament privat per part del promotor o dels usuaris



COHABITAC, l'operador propici per donar
cobertura a les necessitats d'un habitatge
digne la societat catalana.

COHABITAC | C/Rull, 1 (08001) Barcelona
info@cohabitac.cat | www.cohabitac.cat



**Diputació
Barcelona**

