



Debats

Catalunya Social

Propostes des
del Tercer Sector



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya

núm. 73

octubre de 2025

La crisi de l'habitatge: respostes i propostes des del Tercer Sector Social



La crisi de l'habitatge: respostes i propostes des del Tercer Sector Social

La **Raluca Cosmina Budian** és directora associada i investigadora a l'Observatori de l'Habitatge Digne de l'Institut d'Innovació Social d'Esade Business School. La seva recerca se centra en l'antropologia social, les polítiques d'habitatge, el sensellarisme i la vulnerabilitat. Ha dut a terme estudis etnogràfics sobre poblacions migrants i sense llar, minories ètniques, analitzant les barreres d'accés a l'habitatge i l'impacte de les condicions administratives i socials en les seves trajectòries.

L'**Ignasi Martí Lanuza** és professor al Departament de Societat, Política i Sostenibilitat, director de l'Institut d'Innovació Social i director de l'Observatori de l'Habitatge Digne a Esade Business School. Té una àmplia experiència interdisciplinària que inclou, per exemple, publicacions en estudis d'organització, sociologia i ètica aplicada sobre com els col·lectius amb recursos limitats es mobilitzen per lluitar contra l'exclusió, amb un focus recent en la precarietat habitacional.

La **Mireia Yter** és doctora en Sociologia. Actualment, és investigadora de l'Institut d'Innovació Social d'Esade. Els seus interessos investigadors se centren en dos àmbits concrets: els processos i dinàmiques de legitimació que enfronten els sistemes de distribució alimentària, i específicament dels Bancs dels Aliments, i l'estudi i la comprensió dels processos de soledat digital induïda.

Índex de continguts

■ 1. Introducció	4
■ 2. Objectius i proposta metodològica	7
■ 3. Context.....	10
■ 4. Reptes i obstacles per donar resposta a l'emergència habitacional a Catalunya	16
■ 5. Bones pràctiques	25
1.1. Bones pràctiques internacionals	25
1.2. Bones pràctiques catalanes	40
■ 6. Propostes i recomanacions del tercer sector social	61
■ 7. Conclusions i demandes del tercer sector social	80
■ 8. Referències bibliogràfiques	89

1. Introducció

El dret a un habitatge digne, adequat i assequible està reconegut per la Declaració Universal dels Drets Humans (art. 25), el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (art. 11) i la Constitució Espanyola (art. 47), així com per l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (art. 26). Malgrat aquest reconeixement legal, la seva garantia efectiva continua sent una assignatura pendent de l'Estat del benestar espanyol. Mentre que la sanitat, l'educació i les pensions reben recursos públics significatius, la inversió en habitatge ha estat històricament insuficient. El 2024, la inversió pública en habitatge a Espanya oscil·lava al voltant del 0,5 % del PIB, segons dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i informes d'Housing Europe, molt per sota de la mitjana europea¹ (Housing Europe, 2024; MIVAU, 2023).

Com ja assenyalaven el 2018 Trilla i Bosch Meda, *"patim una manca de consciència estructural que l'habitatge és un dels pilars de l'Estat del benestar"*, fet que es tradueix en polítiques reactives i mal dotades pressupostàriament. Aquesta manca de polítiques públiques potents ha provocat una elevada dependència del mercat privat per accedir a l'habitatge, cosa que ha impactat no només en les persones i grups en situació de vulnerabilitat, sinó també, de manera creixent, en les persones treballadores amb rendes mitjanes i mitjanes-baixes. Des de diferents perspectives, fins i tot

¹ Segons dades d'Eurostat (2024), la mitjana de despesa pública dels països europeus en habitatge i serveis comunitaris supera l'1% del PIB, i al voltant del 0,7% del PIB s'adreça específicament a polítiques d'habitatge. Aquesta dada s'utilitza sovint com a llindar de referència per als sistemes consolidats, com els d'Àustria o Dinamarca, i representa un punt de comparació útil per orientar les polítiques públiques a Espanya.

oposades entre sí, la situació actual s'entén com una emergència habitacional.

Davant d'aquesta crisi urgent, el Tercer Sector Social de Catalunya ha assumit un paper fonamental i en contínua expansió com a agent actiu de resposta, coordinació i transformació social. La seva tasca, que es concreta de manera directa i compromesa en la provisió, gestió i acompanyament en l'àmbit de l'habitatge, és essencial per fer front a l'emergència habitacional. A través d'aquesta feina, contribueix a garantir el dret a l'habitatge per a aquelles persones en situació de vulnerabilitat i risc d'exclusió social, tot promovent la justícia social i treballant cap a la construcció d'un model més inclusiu, igualitari i sostenible.

En aquest context, el present Dossier Catalunya Social té un triple objectiu:

En primer lloc, busca **donar visibilitat al paper que juguen les entitats del Tercer Sector Social en la resposta a l'emergència habitacional que viu Catalunya**. A través d'una anàlisi documentada, s'exposa com aquestes entitats actuen com a promotores, gestores i usuàries d'habitatge social, acompanyant persones en situació de vulnerabilitat i exclusió residencial, i donant resposta a la crisi de l'habitatge com un agent més que presta un servei públic.

En segon lloc, aquest dossier té per objectiu **fer un recull dels principals reptes amb què es troba el Tercer Sector Social en l'àmbit de l'habitatge, així com una anàlisi de bones pràctiques** que poden contribuir a donar-hi resposta. Aquest treball s'emmarca en una visió de l'habitatge com a dret humà i no com a bé de mercat –fet que afavoreix i contribueix a la reproducció de la desigualtat–, i situa el sector com a titular de responsabilitats i com a agent de

transformació social i política. Aquesta perspectiva travessa els reptes, les bones pràctiques i les propostes presentades, i ofereix una visió que permet copsar la realitat actual i avançar cap a un model d'accés i permanència en l'habitatge més inclusiu, efectiu i digne.

Finalment, amb l'anàlisi completada i destacant el paper fonamental que duen a terme les entitats del Tercer Sector Social davant la problemàtica de l'habitatge, així com l'enfocament basat en els drets, aquest dossier ofereix un **conjunt de recomanacions i propostes estratègiques que volen contribuir a afrontar amb decisió la crisi de l'habitatge**. Aquestes propostes es complementen amb un recull de bones pràctiques a nivell nacional i internacional. La finalitat és que aquestes mesures serveixin com a eina per a la construcció de política pública en matèria d'habitatge i com a referència per implementar solucions reals i efectives davant aquest repte social.

El dossier s'estructura en cinc grans blocs: metodologia, context, reptes, bones pràctiques, propostes, demandes i conclusions.

2. Proposta metodològica

Per complir els objectius plantejats, per a l'elaboració d'aquest dossier s'han recollit i combinat dades de dues fonts diferents, amb la voluntat d'incorporar informació que permeti analitzar el fenomen d'estudi d'una manera més acurada i rica. S'han emprat **tant fonts primàries com secundàries**. En relació a les fonts primàries, aquesta recerca se situa sota el paraigua de la **investigació qualitativa**, amb la intenció de comprendre els significats, percepcions i experiències de les persones participants en relació amb el fenomen estudiat. Com a principal tècnica de recollida, s'han organitzat diferents grups focals, atès que aquesta eina permet explorar dinàmiques col·lectives, intercanvi d'idees i processos de construcció compartida de significat (Morgan, 2011).

El grup focal facilita l'obtenció de dades a partir de la interacció entre els participants, afavorint l'expressió de discursos que difícilment emergirien en entrevistes individuals. Aquesta metodologia resulta especialment adient quan l'objectiu és captar perspectives diverses sobre pràctiques, valors o processos dins d'organitzacions (Morgan, 2011). Per aquest motiu, s'ha considerat la millor opció per a l'elaboració d'aquest Dossier.

Pel que fa a la selecció de participants, aquesta s'ha realitzat seguint un mostreig no probabilístic intencionat (Patton, 2015). La Taula del Tercer Sector Social de Catalunya va convocar les seves entitats membres que treballen en aquest àmbit a tres jornades específiques (una sessió per a cada perfil d'entitat), i van ser aquestes les que van decidir si hi assistien i a quin perfil s'adscrivien.

Per completar l'aproximació metodològica, a continuació s'exposa la definició dels diferents perfils de les entitats seleccionades segons el paper que tenen a l'hora de donar resposta a l'emergència habitacional, seguint la classificació establerta per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2024):

- **Entitats gestores d'habitatge social.** Segons la Dra. Lambea, la gestió d'habitatge social incorporaria totes aquelles activitats que tenen com a objectiu "produir i adjudicar serveis d'habitatge respecte al parc d'habitatge social ja existent" (Priemus et al. 1999 citat a Lambea 2021). A més, aquestes entitats gestores poden classificar-se segons el tipus de gestió que duen a terme, en les següents categories: gestió de les propietats, gestió financera, gestió tècnica o gestió social (per a una classificació més detallada, veure Priemus, 2012, citat a Lambea, 2021)².
- **Entitats promotores d'habitatge social.** Entitats que porten a terme promocions d'obra nova o de rehabilitació d'habitatges que s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya³.
- **Entitats usuàries d'habitatge social.** Entitats i serveis dedicats a l'habitatge inclusiu on les persones en situació de vulnerabilitat i exclusió poden recuperar-se i començar

² Per més informació, es pot consultar la tesi doctoral de la Dra. Lambea disponible aquí com L'estudi sobre models de gestió comparats d'habitatge social i elaboració de propostes per l'IMHAB, citat prèviament.

³ Per a més informació, veure l'Article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

a assolir més autonomia gràcies al suport residencial, socioeducatiu, laboral, psicològic, etc⁴.

Una vegada recollides i analitzades les dades resultants dels grups focals, es va considerar oportú convidar a totes les entitats de la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya que ho desitgessin, a una trobada en línia amb l'objectiu de posar en comú els resultats, amb el propòsit de triangular (Patton, 2015) i verificar la informació.

Pel que fa a les dades secundàries, s'ha comptat amb una **àmplia varietat de documents** (informes, articles, dades estadístiques, pàgines web, entre d'altres), que han permès complementar i enriquir la informació disponible. El detall de cada font es troba referenciat en el text i està disponible en l'apartat de referències bibliogràfiques.

4 Per a més informació, veure les següents fonts: Ajuntament de Barcelona (2025). *Cens d'habitatges d'inclusió de la ciutat de Barcelona. Any 2023. Resum executiu*, Ivàlua (2021), *Avaluació Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona*. Cens d'habitatges i avaluació de necessitats de l'any 2019, disponible [aquí](#).

3. Context d'emergència habitacional i la resposta del tercer sector social

La situació habitacional a Catalunya continua sent, el 2025, un dels **desafiaments estructurals més greus i persistents en l'àmbit dels drets socials**. Des de fa més d'una dècada, es parla d'emergència habitacional per descriure un escenari on **l'accés a un habitatge digne, segur i assequible està cada vegada menys garantit, especialment per als col·lectius en situació de vulnerabilitat**. No es tracta d'una crisi conjuntural, sinó d'una manifestació continuada d'una desigualtat estructural que impacta milers de persones a Catalunya i que té conseqüències directes sobre la seva salut, estabilitat, accés a drets i possibilitat de desenvolupar projectes vitals sostenibles.

Les causes d'aquesta emergència són múltiples i àmpliament documentades. D'una banda, el **desequilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatge en zones urbanes tensionades ha generat un augment continuat dels preus del lloguer**. Segons les últimes dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) (2025), durant el primer trimestre d'enguany, el preu de l'habitatge lliure a Catalunya va experimentar un creixement interanual de l'11,7%, la taxa més alta des del 2007. Malgrat les mesures implementades, com l'índex de preus del lloguer i el control en zones tensionades, segons el que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (norma estatal), els preus continuen superant amb escreix el creixement dels ingressos de les famílies. Aquesta situació no s'ha vist compensada per un augment salarial equivalent: l'Enquesta Trimestral del Cost Laboral de l'INE revela que, entre el primer trimestre del 2024 i el de

2025, els salaris només van créixer un 3,8% a Catalunya. La conseqüència és un augment sostingut de l'esforç econòmic que les famílies han d'assumir per mantenir el seu habitatge. Segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat, 2022), la càrrega mitjana del pagament d'habitatge representava un 34,5% del pressupost familiar, però en les llars amb ingressos inferiors als 500 euros mensuals, aquesta proporció s'enfila fins al 52,5%, configurant un greu sobreendeutament estructural. A més, segons Eurostat (2023), Catalunya se situa entre les regions europees amb majors taxes de sobreesforç habitacional en llars en règim de lloguer de mercat.

A aquesta crisi s'hi suma una causa estructural fonamental: **l'escassetat d'habitatge públic o social a Catalunya**, que es manté per sota del 2% del parc total. En canvi, la mitjana europea se situa al voltant del 15%, i a països com Àustria, Països Baixos o Dinamarca supera el 20% (Housing Europe, 2023). Tot i els esforços de la Generalitat, les dades més recents del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica indiquen que, el 2023, només el 13,3% dels habitatges iniciats a Catalunya eren de protecció oficial. A més, el saldo net del parc va ser fins i tot negatiu si es comptabilitzen les baixes d'habitatges desqualificats, aprofundint encara més la manca d'habitatge social accessible i disponible per a qui en necessita urgentment.

Una de les manifestacions més palpables i dramàtiques d'aquesta situació d'emergència habitacional és l'augment dels desnonaments, principalment per impagament del lloguer. El Consell General del Poder Judicial (2024) va informar que, durant el 2023, a Catalunya es van registrar més de

4.900 llançaments, dels quals el 84% corresponien a arrendaments. Tot i que aquestes xifres han baixat respecte del 2019, continuen sent alarmantment elevades i afecten especialment dones amb infants, persones d'origen migrat i llars amb ingressos precaris.

Aquest Dossier, elaborat per la Taula del Tercer Sector, reflecteix la veu, la diagnosi, la resposta i les propostes de les entitats socials i agents que treballen en primera línia davant aquesta realitat. La gravetat de la crisi habitacional s'ha consolidat com un factor de vulnerabilitat que afecta milers de llars a Catalunya. Quan el dret a l'habitatge no està garantit, la capacitat de les polítiques en àrees com l'ocupació, la salut, la infància o la igualtat es veu greument compromesa. La manca de recursos i de parcs d'habitatge accessibles crea un cercle viciós que limita la capacitat d'avançar cap a una societat més justa i cohesionada. Com va advertir Carme Trilla a la Jornada CUIIMPB 2023, *"la manca d'un parc suficient d'habitatge assequible mina l'eficàcia de la resta de polítiques socials"*, ressaltant que aquesta problemàtica actua com un gran forat negre que s'ho empassa tot.

La resposta del Tercer Sector Social a Catalunya

Davant d'aquesta emergència, el Tercer Sector Social de Catalunya ha assumit un paper fonamental i en creixement com a agent de resposta, articulació i canvi social. Les entitats que conformen la Taula d'entitats del Tercer Sector Social **no són simplement actors secundaris**; són peces claus que, des de fa anys, **treballen**

directament en la provisió, gestió i acompanyament d'habitatge per fer front a l'emergència habitacional i garantir el dret a l'habitatge per a les persones en risc d'exclusió social.

L'acompanyament social, l'adaptabilitat dels models, la gestió comunitària i la mediació amb la propietat són algunes de les grans fortaleses del paper de les entitats socials, que el posicionen com un actor innovador i estratègic. Estudis com el de Rolnik (2020) reforcen aquesta visió perquè considera que les organitzacions comunitàries no només proveeixen solucions residencials, sinó que promouen processos de ciutadania activa. Aquesta mateixa mirada la recull l'informe d'UN-Habitat (2022) sobre pràctiques innovadores del dret a l'habitatge, on es destaca el paper de les organitzacions de base i del tercer sector social en entorns de pressió immobiliària com Barcelona, Lisboa o Londres. En aquest context, el tercer sector social no substitueix el sistema públic, sinó que el complementa. Com afirma Bravo (2024), urbanista i exmembre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), *"el Tercer Sector té coneixement territorial i legitimitat social que l'Estat ha perdut en moltes perifèries urbanes"*.

Segons l'informe *Els habitatges buits dels bancs* (Trilla & Tucet, 2017), ja el 2017, les entitats socials gestionaven més de 1.800 habitatges en 59 municipis de Catalunya. Aquesta xifra ha crescut de manera significativa: actualment, segons dades recents de la Taula del Tercer Sector Social (2024), es gestionen 4.098 habitatges socials a tot el territori, gairebé el triple dels que gestionaven l'any 2017. Malgrat aquests avenços, la bretxa entre habitatge disponible i habitatge gestionat socialment continua sent molt

gran: a finals del 2024, el Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat de Catalunya⁵ identificava 25.443 habitatges buits propietat de grans tenidors, la major part dels quals no estan posats a disposició de polítiques socials d'habitatge.

Alhora, una altra de les aportacions amb valor afegit que fa el Tercer Sector Social és la **capacitat d'oferir no només un habitatge, sinó un acompanyament social integral**, fet que incrementa substancialment les possibilitats d'èxit en els processos d'inclusió i autonomia de les persones.

Així, els habitatges que gestiona el tercer sector social estan destinats majoritàriament a col·lectius en situació o risc d'exclusió social i, per tant, generalment exclusos del mercat, com ho són: persones en situació de sensellarisme; famílies en situació de pobresa i exclusió social; persones d'origen migrat en situació administrativa irregular; dones víctimes de violència de gènere; persones joves extutelades; persones grans amb pensions insuficients; persones amb discapacitat; etc.

Aquestes entitats no només proporcionen habitatge, sinó que també despleguen itineraris d'acompanyament integral, amb equips socials que treballen en coordinació amb serveis de salut, educació, serveis socials i ocupació. En aquest enfocament, l'habitatge no és només un final en si mateix, sinó el punt de partida d'una estratègia d'inclusió i reconstrucció vital.

5 https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques-de-la-politica-dhabitatge-/Registre-dhabitatges-buits-sense-titol-habilitant/

Tot i això, la capacitat de resposta del Tercer Sector Social sovint es veu greument limitada per barreres estructurals profundes, que dificulten que es pugui garantir de manera efectiva els drets de les persones i col·lectius en situació de vulnerabilitat. En el següent apartat, s'indiquen quines són aquestes barreres i reptes fonamentals.

4. Reptes i obstacles per donar resposta a l'emergència

Després d'haver contextualitzat la situació d'emergència habitacional i el paper fonamental que hi juguen les entitats del Tercer Sector Social, aquest apartat se centra en els principals reptes que aquestes entitats afronten cada dia. Per dur a terme aquesta anàlisi, es tractaran les dificultats més recurrents, les causes en què es fonamenten i com afecten directament la seva tasca, així com els perfils d'entitats més impactades per aquestes situacions. L'objectiu és visibilitzar la complexitat de la seva tasca i dels obstacles amb els quals es troben. Una primera aproximació a les dades analitzades permet copsar tres de les principals barreres que es van comentar en els grups focals, les quals limiten la capacitat de resposta del Tercer Sector Social:

1. **L'accés a habitatge buit continua sent limitat.** Gran part del parc, propietat de grans tenidors com entitats financeres o fons d'inversió, continua immobilitzat o en procés de recuperació per via judicial, però aquest últim procés és molt lent. Tot i la disponibilitat i l'ús d'eines com el tanteig i retracte, o l'expropiació d'ús⁶, la seva aplicació és encara insuficient davant la magnitud del problema.
2. **Les entitats socials pateixen una manca de finançament i d'estabilitat estructurals.** La majoria de recursos, serveis o accions que desenvolupen depenen de convocatòries de subvenció anuals o altres fórmules de concurrència competitiva, sense garantia de continuïtat, fet que dificulta la planificació a mitjà i llarg termini. A més,

6 Més endavant parlarem de cadascun en profunditat.

moltes entitats s'enfronten a una creixent sobrecàrrega de treball: la demanda d'atenció i acompanyament és sovint superior a la que poden atendre de manera adequada. La manca de personal tècnic estable, la rotació i la dificultat per accedir a recursos complementaris –com ara serveis psicològics, jurídics o laborals– limiten l'eficàcia de les intervencions.

3. **El reconeixement del Tercer Sector Social per part de les institucions encara és insuficient.** Tot i que la seva funció s'esmenta sovint en discursos i debats polítics, no sempre s'incorpora a les entitats socials com a interlocutors estratègiques en el disseny i l'avaluació de polítiques públiques. Moltes entitats tenen poques oportunitats de participar en espais de decisió i sovint es veuen relegades a un segon pla, sense capacitat real d'influència. La consolidació del seu rol com a titular de responsabilitats en la garantia del dret a l'habitatge requereix una voluntat política sostinguda, un marc normatiu que reconegui la seva tasca estructural i un finançament públic que sigui realment proporcional al seu impacte social. Malauradament, això, avui en dia, encara no es dona.

Comprendre com aquests reptes s'entrellacen i contribueixen a configurar la realitat del sistema d'habitatge social és essencial. Per això, es presenta una síntesi de tots els reptes i obstacles identificats en els grups focals, organitzada segons si afecten principalment les entitats gestores d'habitatge social, les promotores d'habitatge social o les entitats usuàries (*taula 1*). Aquesta taula ofereix una imatge clara i estructurada de com, tant els diferents factors estructurals com els més administratius i operatius, interseccionen i configuren la realitat complexa del sistema d'habitatge social.

Taula 1. Classificació dels principals reptes segons tipologia d'entitat afectada

Reptes/Obstacles	Entitats gestores d'habitatge social	Entitats promotores d'habitatge social	Entitats usuàries d'habitatge social
Captació d'habitatge privat per a lloguer social	X		
Manca d'incentius legals/ fiscals per a propietaris	X	X	
Temporalitat dels recursos habitacionals	X		X
Manca de coordinació amb l'administració	X		X
Accés limitat a sòl per a promoció d'habitatge social		X	
Dificultat d'accés a finançament estructural	X	X	X
Infrafinançament	X	X	X
Habitatges adquirits en mal estat i manca de recursos per rehabilitar	X	X	
Incertesa jurídica sobre cessió directa (ex. Conveni ESAL)	X	X	
Sobrecàrrega de treball i manca de recursos complementaris	X		
Insuficient ús efectiu de tanteig i retracte	X	X	
Manca de línies de finançament estables i plurianuals	X	X	
Model d'acompanyament i suport temporal i no adaptat a situacions cròniques			X
Escassetat de models alternatius permanents (Housing First)	X		X
Manca d'un sistema de padró equitatiu entre municipis			X
Dificultat per accedir a habitatge per perfils amb vulnerabilitat elevada			X
Barreres administratives per accedir a habitatge protegit			X

Font pròpia

Una primera mirada a la taula 1 revela que molts dels reptes són transversals i impacten en diversos actors dins el sistema (entenent per actor les entitats gestores d'habitatge social, les promotores d'habitatge social i les entitats usuàries). En particular, destaca com els obstacles econòmics i estructurals (marcats en gris a la taula) afecten de manera més directa a les entitats gestores i promotores. D'altra banda, les entitats usuàries es veuen especialment perjudicades per barreres administratives, inestabilitat i la cronificació de situacions d'exclusió social que afecten les persones amb les quals treballen.

És important tenir present que alguns d'aquests reptes poden tenir una naturalesa complementària o superposada, incidint en diferents actors al mateix temps, tot i que de manera diferent. Per exemple:

- La captació d'habitatge privat i la manca d'incentius per a les persones propietàries poden entendre's com dues cares d'un mateix fenomen perquè la manca d'incentius n'és una causa estructural.
- El finançament estructural insuficient, la manca de línies estables i plurianuals, i l'infrafinançament general del sector apunten al mateix dèficit estructural, però amb enfocaments diferents (projectes, personal i estructura).

Tot i això, els diferents reptes identificats s'han abordat mantenint-ne la diferenciació per reflectir millor la seva pròpia naturalesa i facilitar una anàlisi més profunda. Un dels obstacles més importants i recurrents és la **captació d'habitatge privat per a lloguer social**, una tasca fonamental per a les entitats gestores, que sovint es troben amb dificultats per accedir a habitatge que, posteriorment, pugui ser

destinat a col·lectius en situació de vulnerabilitat. Aquesta problemàtica s'agreuja encara més per la **manca d'incentius legals i fiscals per a persones propietàries** que limita enormement la disposició dels tenidors d'habitatge a cedir els immobles i col·laborar amb el tercer sector social. La manca d'eines concretes, com deduccions a l'IRPF, bonificacions a l'IBI o altres incentius fiscals, dificulten que, tant grans tenidors com particulars, decideixin cedir habitatges a entitats socials. Com a resultat, el parc d'habitatge social que existeix esdevé insuficient per a la demanda i molt competitiu, la qual cosa fa que l'accés a aquest sigui més complicat.

Una altra limitació estructural significativa és la **temporalitat dels recursos habitacionals**, que impedeix oferir respostes sostenibles a problemàtiques que es cronifiquen. Aquesta manca d'estabilitat afecta tant les persones usuàries com les pròpies entitats gestores perquè compromet la continuïtat dels processos d'acompanyament i inserció.

Paral·lelament, la manca de **coordinació amb l'administració** genera disfuncions importants perquè sovint es produeixen superposicions de competències, circuits de derivació poc àgils i un escàs reconeixement formal del paper que desenvolupen les entitats del tercer sector social dins del sistema públic d'habitatge.

Un altre repte estructural és la **dificultat d'accés al sòl per a la promoció d'habitatge social**. Aquest afecta especialment les promotores d'habitatge del tercer sector social perquè la manca de sòl públic, assequible o reservat per a finalitats socials, limita de manera significativa la capacitat d'aquestes entitats sense ànim de lucre per impulsar

projectes d'obra nova en condicions competitives. El mercat del sòl, subjugat a l'especulació i controlat per operadors privats amb majors recursos financers, situa les entitats en una clara situació de desavantatge estructural. A més, l'absència de polítiques públiques clares i coherents de cessió de sòl públic per a promocions socials dificulta encara més aquesta tasca, mentre que la por a possibles conflictes amb el dret europeu de contractació pública sovint frena moltes iniciatives.

Aquesta dificultat s'agreuja encara més per la **dificultat d'accés a finançament estructural**. Tot i la seva expertesa i trajectòria en gestió social, moltes entitats promotores, gestores i usuàries no disposen de prou garanties ni de capital inicial necessari per afrontar, en el cas de les primeres promocions de construcció i, de les gestores, d'adquisició d'immobles. Les entitats financeres convencionals sovint imposen condicions que les entitats socials no poden assumir, fet que fa que depenguin massa de subvencions públiques puntuals i insuficients. Aquest obstacle, sumat a altres, com per exemple l'accés al sòl, acaba generant un bloqueig operatiu que impossibilita que aquestes entitats despleguin tot el seu potencial com a agents clau en la promoció i gestió d'habitatge social.

Relacionat amb això, es detecta un infrafinançament del sector que afecta tant les entitats gestores com les promotores i usuàries. Aquest dèficit econòmic no només limita la capacitat d'inversió, sinó que també té un impacte directe en la continuïtat dels serveis i en la sostenibilitat dels projectes a llarg termini.

Entre els reptes de naturalesa més estructural, es constata un ús insuficient del dret de tanteig i retracte⁷ perquè que sovint les entitats socials no disposen de la capacitat de resposta en els terminis establerts ni de prou finançament per adquirir habitatges de manera àgil. Una problemàtica afegida és que molts habitatges adquirits en el marc del dret de tanteig i retracte es troben en mal estat i les entitats no disposen de prou recursos per rehabilitar-los, fet que endarrerix la seva posada en servei.

En l'àmbit normatiu, un repte emergent és la **incertesa jurídica que envolta fórmules de cessió directa** com el Conveni ESAL (Entitats Socials d'Habitatge Assequible i Lloguer)⁸. Aquesta preocupació té fonament en la Directiva 2014/24/UE sobre contractació pública, que estableix principis com la transparència, la igualtat de tracte i la lliure concurrència en l'adjudicació de contractes públics. Tot i que l'article 77 d'aquesta directiva permet als Estats membres reservar certs serveis socials per a entitats sense ànim de lucre, la seva transposició normativa a nivell estatal no sempre ofereix prou cobertura per a models de cessió directa com el Conveni ESAL⁹. Aquesta manca de seguretat jurídica pot posar en perill o desincentivar pràctiques innovadores i eficaces en l'àmbit de les polítiques socials i d'habitatge.

També cal destacar la sobrecàrrega de treball i la manca de recursos complementaris, en particular en el cas de les entitats gestores, factors que dificulten l'adequat desenvolupament de les tasques d'acompanyament.

7 Aquest aspecte es desenvoluparà més endavant.

8 Aquest aspecte es desenvoluparà més endavant.

9 Més informació <https://www.institutmetropoli.cat/ca/revistapapers/n-66-lhabitatge-politiques-de-lloguer-al-segle-xxi/>

Per altra banda, i en una categoria de riscos més operatius, si bé també amb elements d'àmbit estructural, hi ha una sèrie de reptes que afecten de manera especialment directa les entitats usuàries d'habitatge. Un dels principals obstacles és que el **model de reinserció no està adaptat a situacions cròniques**, especialment en el cas de persones sense llar amb múltiples eixos de vulnerabilitat.

A més, les entitats i les persones usuàries es troben sovint amb la manca de compliment del deure d'empadronament dels municipis, fet que suposa una barrera greu per a l'accés a drets bàsics. També tenen dificultats per accedir a habitatge, especialment aquells perfils amb vulnerabilitat molt elevada. El padró és la porta d'entrada a molts drets socials i serveis essencials, però hi ha una gran variabilitat entre municipis en els requisits i procediments per empadronar-se, fins al punt d'arribar a vulnerar la normativa vigent. Aquesta discrecionalitat administrativa bloqueja itineraris d'inclusió, dificultant encara més l'accés a l'habitatge social i la integració social.

A això se sumen les **barreres administratives** per accedir a habitatge protegit, que afecten especialment les persones usuàries. Els requisits formals, els terminis i la poca adaptació dels processos a la realitat de les persones en situació de vulnerabilitat fan que moltes d'aquestes quedin excloses del sistema de provisió pública d'habitatge.

Aquest conjunt de reptes, que operen tant a nivell estructural com operatiu, posa de manifest la necessitat d'un enfocament integral i coordinat per part de les administracions, reconeixent el paper essencial del Tercer Sector Social en l'accés i la sostenibilitat de l'habitatge social. Es destaca que la promoció d'habitatge no pot ser una política única;

les entitats socials comparteixen la convicció que l'acompanyament social ha de ser una part indissociable del projecte habitacional i viceversa. Aquest enfocament, que combina habitatge estable amb suport integral, és el que dona sentit a l'aposta del tercer sector social per un model propi, transformador i orientat a la inclusió.

Un dels reptes estratègics més compartits per les entitats de la Taula és la manca d'una aposta ferma i estructural per consolidar un model mixt de provisió d'habitatge social en què el sector social sigui reconegut com a operador clau per les administracions públiques en el disseny i implementació de les polítiques d'habitatge. Aquesta absència de reconeixement es tradueix en dificultats per accedir a finançament adequat, a sòl disponible, a un suport institucional estable i a mecanismes que valorin i valoritzin l'impacte social del seu treball.

5. Bones pràctiques

5.1 Bones pràctiques internacionals

En la recerca de solucions estructurals per al problema de l'accés a l'habitatge, en aquest subapartat ens fixem especialment en models internacionals que hagin demostrat ser eficaços en la resposta a la crisi residencial i la garantia del dret a l'habitatge mitjançant la promoció de sistemes habitacionals inclusius, estables i econòmicament sostenibles. Aquests models no es limiten a actuacions puntuals, sinó que formen part de polítiques públiques consolidades, finançades de manera sostinguda i articulades amb el sector social i comunitari, tot i que no sempre tots els exemples que exposarem compleixin estrictament aquests criteris.

1. FINLÀNDIA

Un dels referents europeus més destacats és Finlàndia, que des de 2008 ha implementat **amb èxit l'enfocament del model *Housing First***. A diferència dels models tradicionals, que exigeixen que les persones sense llar compleixin certs requisits (com tenir ingressos o seguir un itinerari social), el model finlandès parteix de la premissa que l'habitatge és un dret bàsic i una condició prèvia per a qualsevol procés de recuperació. Segons dades de la Y-Foundation¹⁰ i del Ministeri de Medi Ambient de Finlàndia, el sensellarisme crònic s'ha reduït més d'un 70% en els darrers 15 anys, i el nombre de persones sense llar ha anat disminuint de forma contínua en l'última dècada.

¹⁰ <https://ysaatio.fi/en/>

A més, aquest model ha demostrat ser més eficient econòmicament: el cost mitjà anual per persona atesa en habitatge estable és substancialment inferior al que suposa l'estada prolongada en albergs o recursos temporals (Ministeri de Medi Ambient de Finlàndia, 2023)¹¹. La ciutat de Hèlsinki n'és un exemple paradigmàtic, gairebé assolint l'eliminació de la presència de persones dormint al carrer.

2. ÀUSTRIA

Un altre cas interessant és el de Viena, capital d'Àustria, on s'ha consolidat un **model estructural de parc públic i cooperatiu**¹². Aproximadament el 60% de la població viu en habitatges de lloguer social o regulat, gestionats directament per l'ajuntament o per cooperatives sense ànim de lucre.

Aquesta política d'habitatge es basa en una inversió pública sostinguda, de més de 400 milions d'euros anuals, i en una planificació urbana que promou la renda mixta, evitant l'estigmatització i la segregació dels barris. El que diferencia aquest sistema no és tant el volum d'habitatge disponible, sinó la seva capacitat de transferir el model a través d'un marc legal i institucional sòlid, amb una col·laboració continuada entre l'administració municipal i cooperatives integrades dins del règim del Limited Profit Housing Association (LPHA).

¹¹ A Finlàndia, els estalvis anuals per persona allotjada sota el model Housing First poden arribar fins als 14.980€ en comparació amb el cost d'atencions derivades de l'exclusió residencial crònica, segons el Ministeri de Medi Ambient de Finlàndia (2023) i informes de FEANTSA/Y-Foundation.

¹² <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html>

Aquestes entitats operen amb lògiques de rendibilitat limitada i reinversió social obligatòria. A diferència d'altres contextos, l'accés a l'habitatge públic a Viena no es limita a les persones amb ingressos baixos, sinó que forma part del mercat residencial general, reforçant-ne la legitimitat política i social. Els habitatges cooperatius (LPHA) estan concebuts per oferir lloguers proporcionalment relacionats amb els costos: despeses de construcció, gestió i manteniment, sense ànim de lucre i amb control de rendes a llarg termini i perpetuïtat del contracte; en molts casos, indefinit, sense obligació de trasllat, fins i tot si els ingressos de les persones residents augmenten amb el temps. A més, aquestes construccions es duen a terme amb alts estàndards de qualitat i eficiència energètica, fet fa que Viena sigui considerada una de les ciutats més habitables del món segons múltiples rànquings internacionals¹³.

La clau d'aquest model no resideix només en la cobertura elevada d'habitatge social, sinó en la seva governança i en la regulació pública que en garanteixen el funcionament sostenible: finançament estable, participació legal de les cooperatives, requisits arquitectònics i integració urbana. Així, la bona pràctica no és només l'existència del parc d'habitatge, sinó també l'arquitectura institucional que en possibilita i regula l'èxit.

13 L'any 2023 i 2024 va liderar el rànquing de qualitat de vida de Mercer, i el 2025 va ocupar la segona plaça del Global Liveability Index de l'Economist Intelligence Unit, i va resultar escollida com a millor ciutat per a l'habitatge segons Monocle 2025 <https://www.wien.info/en/livable-vienna/smart-city-vienna/monocle-454596>

3. PAÏSOS BAIXOS

Els Països Baixos compten amb un dels parcs d'habitatge social més extensos i consolidats d'Europa. Aproximadament un 30% del parc total d'habitatges està destinat a lloguer social, una proporció molt superior a la mitjana europea, al voltant del 9%. La gestió d'aquest parc recau majoritàriament en les anomenades *woningcorporaties* o *housing associations*, organitzacions privades sense ànim de lucre que operen sota una estricta regulació pública.

Aquestes entitats tenen el seu origen al segle XIX, com a iniciatives filantròpiques i cooperatives per millorar les condicions de vida de la classe treballadora. A partir de la segona meitat del segle XX, s'han consolidat com a pilar de la política d'habitatge holandesa, rebent transferències massives d'habitatge públic en els anys 90 a canvi de mantenir una missió social (Aedes, 2021).

Actualment, hi ha més de 300 *housing associations* als Països Baixos, que gestionen conjuntament uns 2,3 milions d'habitatges socials, equivalents a aproximadament el 75% del total d'habitatges de lloguer a preu assequible del país (Haffner et al., 2020; Housing Europe, 2023).

Aquestes entitats estan subjectes a una legislació específica que estableix requisits estrictes en termes de destinació del parc: almenys el 80% dels habitatges han d'estar assignats a persones amb ingressos per sota del llindar establert per l'Estat neerlandès. A més, el lloguer es fixa segons barems públics i els excedents econòmics s'han de reinvertir íntegrament en el parc social o en projectes d'interès general. Les *woningcorporaties* han d'estar inscrites en un registre públic i són supervisades per una autoritat estatal

independent, l'*Autoriteit woningcorporaties*, que vetlla pel compliment de la seva missió social i de la viabilitat econòmica. Aquest sistema assegura una combinació d'autonomia operativa i control públic, fet que ha permès que aquestes entitats actuïn com a agents centrals en l'execució de les polítiques d'habitatge assequible (Lambea Llop, 2022).

El model neerlandès representa, doncs, un precedent sòlid per pensar la regulació catalana dels proveïdors d'habitatge social, especialment pel que fa a la creació d'un registre homologat, els requisits de destinació i transparència, i el suport institucional estable. El seu èxit no només es deu a l'escala i tradició, sinó a l'articulació d'un marc legal clar, exigent i protector de la funció social de l'habitatge.

Un cas paradigmàtic és la *Woonstad Rotterdam*¹⁴, que gestiona més de 50.000 habitatges i combina la provisió d'habitatge assequible amb projectes de renovació urbana i foment de la convivència intercultural. També destaquen entitats com *Ymere*¹⁵ a Amsterdam o *Portaal*¹⁶ a Utrecht, amb una gestió orientada a la sostenibilitat i la inclusió social. Tot i les seves fortaleeses, el model ha estat objecte de debat en els darrers anys. S'han plantejat qüestions sobre l'enduriment de les condicions d'accés, les tensions financeres per l'aplicació d'impostos específics (com la *Verhuurdersheffing*, un impost sobre arrendadors aplicat als Països Baixos entre 2013 i 2022 i eliminat el 2023) i la pressió per ampliar la construcció d'habitatge en un context de creixement de la demanda urbana. Malgrat tot, aquest model continua sent considerat com un dels més

¹⁴ <https://www.woonstadrotterdam.nl/>

¹⁵ <https://www.ymere.nl/>

¹⁶ <https://www.portaal.nl/>

sòlids d'Europa en termes de volum, cobertura i rendibilitat social. Segons *Housing Europe* (2023), *"les housing associations als Països Baixos exemplifiquen com el sector no lucratiu pot jugar un paper estratègic en la planificació urbana, l'equilibri territorial i la cohesió social"*.

4. SUÏSSA

Suïssa ofereix un **model robust de cooperativisme d'habitatge**. A ciutats com Zúric o Basilea, entre el 12% i el 15% del parc de lloguer és gestionat per cooperatives sense ànim de lucre, que funcionen com a estructures autogestionades amb suport institucional. L'Estat i els cantons suïssos faciliten el suport en la cessió de sòl públic municipal, principalment en règim de dret de superfície de llarga durada i en condicions favorables de finançament a través de crèdits públics o avals estatals.

Pel que fa a les exempcions fiscals, aquestes són aplicades per les autoritats cantonals i municipals, i s'adrecen exclusivament a cooperatives que compleixen requisits vinculats al no lucre, com la reinversió dels beneficis i la limitació de dividends. En aquests casos, aquestes queden exemptes de l'impost sobre societats i reben bonificacions en impostos locals com l'IBI (*Steuer auf Liegenschaften*), sempre que els projectes tinguin una finalitat social. Això permet oferir lloguers entre un 20% i un 30% per sota del mercat, sense renunciar a la qualitat dels edificis. Aquest model ha demostrat una gran estabilitat i promou comunitats resilents, amb baixa rotació i un elevat sentit de pertinença. A més, *Bau- und Wohngenossenschaften Zürich*¹⁷ a Zúric destaca pel seu

¹⁷ <https://www.wbg-zh.ch/>

extens ecosistema de cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre. Agrupa més de 260 entitats que gestionen més del 20% del parc residencial de la ciutat, no només proporcionant habitatge assequible (amb lloguers fins a un 30% per sota del preu de mercat), sinó també participant activament en el disseny urbanístic, en la sostenibilitat energètica i en la governança democràtica.

5. DINAMARCA

El model *Andelsbolig*¹⁸ representa una forma de propietat compartida consolidada des de fa dècades, i tot i que guarda certa similitud amb l'habitatge cooperatiu impulsat a Catalunya, presenta diferències estructurals importants. Es tracta d'un règim en què les persones residents són copropietàries de l'edifici a través d'una cooperativa (andel), però no posseeixen individualment el seu pis, sinó el dret d'ús.

El preu d'adquisició del dret d'ús és regulat, i els estatuts de cada *andelsbolig* poden limitar la revenda especulativa, cosa que fomenta l'estabilitat i l'accessibilitat. A diferència del model català actual —centrat sovint en cessió d'ús sobre sòl públic—, el sistema danès s'ha desenvolupat amb una forta implantació urbana, amb suport financer públic i privat i una cultura arrelada de participació cooperativa. En aquest sentit, el model *Andelsbolig* pot considerar-se una font d'inspiració per a l'habitatge cooperatiu català, tot i que la seva trajectòria històrica i el marc normatiu són específics del context danès.

¹⁸ https://www.theguardian.com/artanddesign/article/2024/jul/20/putting-design-first-six-social-housing-projects-from-around-the-world?utm_source=chatgpt.com

6. BÈLGICA

A Bèlgica ens trobem amb *Foyer Anderlechtois* (Brussel·les)¹⁹, una entitat pública mixta gestionada per la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale), que exemplifica un model sòlid de governança comunitària.

Més enllà del finançament i la titularitat pública, el model incorpora residents i entitats locals com a actors efectius en la presa de decisions operatives. Per exemple, en el projecte de regeneració del barri Peterbos, es van crear consells de residents vinculats que participen en el manteniment, la convivència i la definició d'espais comunitaris, en el marc d'unes contractacions urbanístiques que integren un enfocament participatiu i social (SoHoLab, 2020).

Les persones residents formen part activa de la governança mitjançant estructures formalitzades: comitès veïnals electes i espais de representació que influeixen en decisions sobre convivència o activitats comunitàries. Aquest model supera el consell consultiu passiu i estableix un marc real de cogestió institucional (SUPER-i, 2023).

El projecte RenovActive (Anderlecht), coordinat amb VELUX, *Foyer Anderlechtois* ha renovat habitatges seguint criteris d'eficiència energètica i confort, implicant activament les persones residents durant les fases de disseny i execució. Aquest enfocament busca garantir la viabilitat tècnica, econòmica i social de les intervencions dins d'un pressupost compartit (RenovActive, 2023). En conjunt, el model combina:

- Una estructura jurídica mixta (autoritat pública i entitat social).

¹⁹ <https://www.foyer-anderlechtois.be>

- Participació activa del veïnat com a actor institucional.
- Finançament públic estructurat i supervisió tècnica.
- Participació en els projectes urbans, des de la regeneració fins a la dinamització social.

Aquestes fórmules permeten convertir l'habitatge social en una eina de resiliència comunitària i cohesió urbana. Per al context català, representa una referència útil des del punt de vista operatiu i conceptual: un model on la persona veïna-usuària deixa de ser un receptor passiu i esdevé actor clau de l'habitatge col·lectiu.

7. FRANÇA

A França, l'Estat ha desenvolupat un sistema mixt que combina subvencions públiques, habitatge públic tradicional i mecanismes innovadors, com els *fonds de solidarité pour le logement*²⁰, fons solidaris gestionats per municipis en col·laboració amb l'Estat i entitats del territori.

Aquests fons ajuden a famílies en situació de vulnerabilitat a sufragar les despeses del lloguer, així com a rehabilitar habitatges buits o infrautilitzats, especialment quan són destinats a lloguer social. Aquest model, flexible i territorialitzat, ha demostrat ser eficaç tant per atendre famílies en situació de vulnerabilitat com per activar habitatges buits amb finalitat social, com evidencien els balanços regionals de 2023 del Fons de Solidaritat pel Lloguer (FSL) en departaments com Moselle i Pays-de-la-Loire, on es van atendre milers de llars mitjançant ajuts directes,

²⁰ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>

evitant desnonaments i millorant l'ús del parc existent (Département de la Moselle, 2024; DREAL Pays-de-la-Loire, 2024).

També a França hi ha l'*Emmaüs Habitat*²¹ fundada per l'Abbé Pierre²², és una de les entitats històriques en la lluita contra l'exclusió residencial. Gestiona més de 13.000 habitatges socials i estructures col·lectives per a persones sense llar, refugiades i amb dificultats socials. El seu enfocament integra habitatge, inserció laboral i suport psicosocial. El model es basa en l'autonomia comunitària i la reinversió dels beneficis en nous projectes socials.

8. ALEMANYA

A Alemanya, en els darrers anys s'han produït mobilitzacions socials i decisions polítiques orientades a frenar la concentració d'habitatge en mans de grans tenidors. A Berlín, la campanya ciutadana *Deutsche Wohnen & Co enteignen*²³ va aprovar en referèndum una proposta d'expropiació d'una part del parc immobiliari dels grans fons, amb l'objectiu de retornar-lo a la gestió pública o cooperativa. Tot i que la implementació legal encara es debat, el procés reflecteix un canvi de paradigma en la percepció de l'habitatge com a bé comú.

²¹ <https://www.emmaus-habitat.fr/>

²² <https://www.emmaus-international.org/es/membregroup/fondation-abbe-pierre/>

²³ <https://dwenteignen.de/mitmachen>

9. EL CANADÀ

El cas d'Ontario representa una experiència consolidada de gestió **descentralitzada d'habitatge social a través del model conegut com a community housing**. Aquesta fórmula combina la titularitat pública amb una gestió autònoma a càrrec d'entitats sense ànim de lucre, cooperatives i administracions locals, sota un esquema de col·laboració estructural.

A la ciutat de Toronto, per exemple, la gestió d'habitatge social recau en la *Toronto Community Housing Corporation* (TCHC)²⁴, una entitat municipal no lucrativa que administra més de 58.000 habitatges en més de 2.000 edificis, donant allotjament a més de 105.000 persones en situació de vulnerabilitat residencial (TCHC, 2024). Aquest sistema s'articula mitjançant convenis de col·laboració entre els governs federal, provincial i municipal. En concret, Ontario participa activament en la National Housing Strategy del Govern del Canadà, un pla dotat amb més de 115.000 milions de dòlars que estableix línies específiques de finançament com la *Canada-Ontario Community Housing Initiative* o l'*Ontario Priorities Housing Initiative*, dissenyades per preservar, rehabilitar i ampliar el parc existent (Canada Mortgage and Housing Corporation, 2024²⁵).

Aquestes iniciatives permeten que els operadors locals puguin accedir a fons per rehabilitar habitatges, adquirir-ne de nous o millorar-ne l'eficiència energètica, mantenint uns lloguers molt inferiors al preu de mercat. El finançament prové d'una combinació d'ingressos: aportacions dels propis

²⁴ <https://torontohousing.ca/>

²⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/>

residents, subvencions públiques provinents dels diferents nivells de govern, i recursos generats per l'activitat immobiliària accessòria (com lloguers comercials o aparcaments). Aquesta arquitectura mixta garanteix estabilitat pressupostària i sostenibilitat a llarg termini.

Les entitats gestores compten amb una autonomia operativa considerable, tot i estar sotmeses a criteris públics d'equitat, qualitat i rendiment social. En el cas de Toronto, per exemple, el consell d'administració de la TCHC està integrat per representants municipals, residents i perfils tècnics, garantint un sistema de governança democràtica i eficaç.

Segons la *Canadian Housing and Renewal Association* (CHRA)²⁶, aquest model ha demostrat un elevat impacte social i econòmic. Per cada dòlar públic invertit en habitatge comunitari a les comunitats indígenes, es genera un retorn estimat de 7,40 dòlars en beneficis socials acumulats, incloent-hi una reducció significativa de les despeses sanitàries, un augment de l'estabilitat residencial i una millora en la integració comunitària (CHRA, 2024). Aquest sistema és replicable en contextos com el català, perquè combina una visió estructural i transformadora amb mecanismes concrets de gestió eficient.

A Catalunya, un model inspirat en Ontario podria promoure una xarxa estable d'habitatge comunitari, gestionat per entitats del tercer sector social i cooperatives socials amb suport de les administracions públiques i finançament plurilateral. L'autonomia operativa, la governança mixta i la vinculació amb resultats socials mesurables són claus per garantir-ne la viabilitat.

²⁶ <https://chra-achru.ca/>

10. ELS ESTATS UNITS

El cas de *Mutual Housing California*²⁷, amb seu a Sacramento, constitueix un exemple sòlid d'habitatge assequible comunitari basat en la col·laboració públic social i gestió sense ànim de lucre. Fundada l'any 1988 com a organització 501(c)(3) –una figura legal dels Estats Units que designa entitats sense afany de lucre amb finalitats socials i exemptes d'impostos– *Mutual Housing* desenvolupa, administra i manté comunitats residencials orientades a persones treballadores, famílies monoparentals i comunitats racialitzades, amb un enfocament centrat en l'empoderament de les persones residents i l'autogestió.

Actualment, l'organització gestiona més de 1.000 habitatges distribuïts en 18 comunitats als comtats de Sacramento i Yolo, on viuen prop de 3.000 persones en situació de vulnerabilitat. El model es basa en una combinació de finançament públic i fiscal, concretament a través de:

- Crèdits fiscals federals i estatals (LIHTC) per a la promoció d'habitatge social.
- *Project-Based Vouchers* del Departament d'Habitatge i Desenvolupament Urbà (HUD), destinats a llars amb ingressos compresos entre el 30% i el 60% de l'AMI (ingrés mitjà de la zona).
- Subvencions locals i estatals, així com capital privat socialment responsable.

Un dels projectes destacats és *Mutual Housing on the Boulevard*²⁸, amb 127 habitatges assequibles finançats

²⁷ <https://www.mutualhousing.com/>

²⁸ <https://www.boulevardmutualhousing.com/>

mitjançant el programa de crèdits LIHTC i *vouchers* HUD, reservats a persones amb ingressos molt baixos. Aquest projecte es complementa amb serveis socials, tallers comunitaris i activitats d'inclusió veïnal. A més, el desenvolupament Spring Lake, operatiu des del 2016, és un exemple d'habitatge net-zero (eficiència energètica total) reconegut amb l'Housing Innovation Award del Departament d'Energia dels EUA i el World Habitat Award d'ONU-Habitat.

Des del punt de vista financer, *Mutual Housing California* presenta una estructura sòlida i escalable. Segons el seu informe fiscal del 2023 (IRS Form 990), l'entitat va registrar 9.945.901 USD d'ingressos, 6.140.878 USD de despeses i 32,1 milions d'actius totals, amb un patrimoni net superior als 17 milions de dòlars, cosa que permet mantenir la viabilitat del model a llarg termini (ProPublica Nonprofit Explorer, 2024). El funcionament de les comunitats està fonamentat en la participació activa de les persones residents, que formen part dels òrgans de governança, reben formació cívica i poden prendre decisions sobre la vida col·lectiva. Aquest enfocament ha estat identificat pel mateix U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) com una bona pràctica replicable per a altres territoris que busquen combinar inclusió social, sostenibilitat econòmica i qualitat arquitectònica (HUD Case Studies, 2021).

En concloure aquesta revisió de bones pràctiques internacionals, cal destacar que ressalta, d'una banda, la complexitat i les dificultats associades a l'abordatge de la problemàtica de l'emergència habitacional, i, de l'altra, que el fet que és possible construir sistemes habitacionals més inclusius mitjançant una inversió pública estable, una regulació coherent del mercat i la incorporació de col·laboracions entre

l'administració i el Tercer Sector Social. A més, subratlla la importància d'adaptar aquestes estratègies a la realitat específica de cada territori per garantir la seva efectivitat. A partir de l'anàlisi comparativa realitzada en aquest apartat, és possible extreure diversos principis fonamentals transferibles al context català:

- **Universalitat i no estigmatització:** l'habitatge social no es destina només a poblacions amb baixos ingressos o en risc d'exclusió, sinó que busca evitar la segregació i enfortir el suport polític, promovent una inclusió real de tots els sectors de la societat.
- **Regulació efectiva del mercat:** amb controls de lloguer, requisits per a grans propietaris i límits a l'especulació, per garantir un accés més just i estable a l'habitatge.
- **Inversió pública sostinguda:** un esforç financer estructural, consistent i prolongat, que no es limita a mesures reactivas o puntuals.
- **Col·laboració públic-comunitària:** les entitats socials i cooperatives gestionen una part significativa del parc habitacional amb suport de l'estat i altres administracions públiques, afavorint models més participatius i sostenibles.
- **Drets de les persones llogateres:** prioritzar l'estabilitat en la titularitat, evitant desnonaments arbitraris i promovent un marc que protegeixi els drets de les persones residents.

Com s'ha assenyalat, un dels elements més destacables i replicables a Catalunya d'aquests models és la centralitat de les entitats proveïdores d'habitatge, conegudes com a *housing providers* o *housing associations*, que actuen com a

operadors sense ànim de lucre, amb autonomia en la gestió i una missió clara de servei públic.

En països com els Països Baixos, Suïssa o el Regne Unit, aquestes entitats s'han convertit en una peça clau per garantir l'accés a un habitatge assequible, aportant professionalització, eficiència i capacitat d'adaptació a necessitats socials complexes. El seu reconeixement jurídic i institucional és fonamental per assegurar un sistema equilibrat, on el sector públic no hagi d'assumir en solitari tota la responsabilitat.

5.2. Bones pràctiques catalanes

Aquest apartat recull i desenvolupa les bones pràctiques identificades a partir del treball de camp, del contrast amb entitats del tercer sector social, així com de les aportacions dels grups focals i de l'anàlisi de models ja en funcionament. Tot i que sovint aquestes experiències estan circumscrites a contextos locals o són impulsades per actors concrets, mostren clarament la capacitat d'innovació i de resposta del sector davant l'emergència habitacional.

A continuació, s'exposen algunes de les iniciatives i bones pràctiques més destacades que s'han identificat. Per facilitar la comprensió de la seva diversitat i els diferents enfocaments que adopten, la taula 2 presenta una classificació d'aquestes bones pràctiques, organitzades segons la tipologia d'entitat que les impulsa –sigui gestora, promotora o entitat usuària. Aquesta classificació permet veure com aquestes pràctiques s'adapten als diferents rols dins del sistema d'habitatge social a Catalunya i com contribueixen a respondre als reptes específics de cada àmbit.

Taula 2. Classificació de les principals bones pràctiques catalanes segons tipologia d'entitat

Bona pràctica	Gestores d'habitatge social	Promotores d'habitatge social	Usuàries d'habitatge social
Cessió temporal d'habitatges buits	X	X	X
Compra directa d'habitatges a baix cost	X	X	
Col·laboració estructural amb grans tenidors (Conveni ESAL)	X	X	X
Rehabilitació d'habitatges per ús social	X	X	X
Programa Rehabitem	X	X	X
Model <i>Housing First</i>	X		X
Acompanyament integral adaptat a perfils diversos	X	X	X
Participació comunitària i codisseny amb les persones	X		X
Masoveria urbana com a tinença alternativa		X	X
Ús del dret de tanteig i retracte amb gestió compartida	X	X	X
Cooperació entre l'administració i entitats en la captació d'habitatge	X	X	
Aliances estables entre entitats i agents del territori	X	X	X

Font pròpia

1. **Cessió temporal d'habitatges buits.** Una de les estratègies més consolidades i replicades per les entitats socials ha estat la cessió temporal d'habitatges buits. Aquesta pràctica permet activar recursos infrautilitzats procedents de grans tenidors, bancs, fons voltor o administracions públiques, mitjançant convenis de cessió de durada habitual de 3 a 5 anys.

L'entitat social es compromet a realitzar una rehabilitació bàsica, garantir-ne la gestió amb un enfocament social, i retornar l'immoble en bones condicions. Aquest model ha demostrat ser molt útil en entorns urbans amb una alta disponibilitat de parc buit perquè ofereix una resposta àgil i de baix cost. Segons Trilla i Tucet (2017), entre el 2004 i el 2016, es van mobilitzar a Catalunya prop de 10.000 habitatges buits a través de programes de mediació.

Tot i això, entre 2012 i 2017, només el 10% dels habitatges registrats com a buits van ser cedits per a ús social, evidenciant les dificultats per escalar aquesta iniciativa. Les dades més recents, a finals de 2024, revelen que encara hi ha 25.443 habitatges buits propietat de grans tenidors a Catalunya, encara que amb un lleuger descens respecte del 2023 (28.566). Per tant, tot i els esforços del Tercer Sector Social per mobilitzar aquests recursos, la seva capacitat d'acció continua limitada per diverses barreres estructurals. Les entitats consultades per elaborar aquest dossier han ressaltat, tant el potencial d'aquesta fórmula com les seves limitacions: manca d'incentius fiscals per a les persones propietàries, resistència del sector privat i absència de normativa específica.

2. **Compra directa d'habitatges a baix cost.** La crisi immobiliària viscuda a partir de 2008 va generar un context en què molts habitatges van perdre valor i van quedar desocupats, especialment en mans de bancs o grans tenidors. Aquest escenari va obrir una finestra d'oportunitat perquè algunes entitats del tercer sector social, en col·laboració amb les administracions públiques, poguessin adquirir habitatges a preus molt per sota del valor de mercat. L'objectiu era clar: mobilitzar aquest parc residencial buit per oferir habitatge assequible a persones en situació de vulnerabilitat.

Un exemple destacat d'aquest model el trobem en entitats com la Fundació Hàbitat3 o Provivienda²⁹ que, al llarg de la darrera dècada, han liderat múltiples projectes orientats a incrementar l'oferta d'habitatge social mitjançant la compra directa. Per què es va optar per aquesta forma d'actuació? Perquè permetia intervenir amb rapidesa en un mercat en caiguda i garantir una disponibilitat estable d'habitatges a llarg termini, evitant la volatilitat de les cessions temporals (Hàbitat3, 2023; Provivienda, 2022). La majoria d'operacions es van finançar mitjançant préstecs hipotecaris a llarg termini, sovint amb el suport de garanties públiques o condicions preferents facilitades per institucions com l'Institut Català de Finances (ICF)³⁰ o entitats financeres amb acords socials. També s'hi van sumar subvencions públiques, com el programa Reallotgem.cat³¹, i aportacions privades de fundacions o inversors d'impacte. Aquestes fórmules han permès estructurar un model

²⁹ <https://provivienda.org/>

³⁰ <https://www.icf.cat/es>

³¹ <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

financer sostenible, que ja s'ha replicat en diversos municipis (Generalitat de Catalunya, 2022).

No obstant això, aquest enfocament presenta limitacions importants: només és viable per a entitats amb una estructura consolidada, capacitat de crèdit i recursos suficients per a la gestió immobiliària i social. Com destaca Provivienda (2022), i ja hem indicat en l'apartat dels reptes, la compra d'habitatge requereix una capacitat financera i tècnica que moltes entitats petites no posseeixen, fet que en limita l'escala i la projecció.

A partir de 2020, amb l'encariment del mercat i la reducció de la disponibilitat d'habitatge assequible, el rol d'aquestes entitats ha anat orientant-se cada vegada més cap a la gestió d'habitatges que ja havien estat adquirits per l'administració pública o altres operadors socials. Aquesta gestió manifesta una manera diferent d'actuar: implica posar en funcionament els habitatges, fer el seguiment de les famílies, coordinar-se amb els serveis socials municipals i garantir-ne un ús adequat, estable i inclusiu.

Per exemple, la Fundació Hàbitat3 gestiona, l'any 2025, un parc de més de 1.300 habitatges, on viuen més de 3.600 persones en situació d'exclusió residencial (Hàbitat3, 2025). La majoria d'aquests habitatges provenen de compres directes realitzades entre 2015 i 2020, però també d'adquisicions fetes per ajuntaments i cedides a l'entitat per a la seva gestió social. Què inclou aquesta gestió? No només l'ús físic dels habitatges, sinó també l'acompanyament social, el manteniment, la mediació, la intervenció en conflictes i la prevenció de desnonaments. Segons la pròpia entitat, aquest enfocament permet garantir una ocupació estable i millorar la inserció social i laboral de les

persones ateses (Hàbitat3, 2023). Aquest model ha estat recolzat amb préstecs hipotecaris socials avalats per l'administració o fons europeus, com els Next Generation EU, que han facilitat replicar-lo en altres ciutats de Catalunya i Espanya. Tot i això, l'escalabilitat del model continua depenent de la disponibilitat de finançament adequat i del suport institucional a mitjà termini.

3. **Conveni ESAL: cessió estructurada i col·laboració institucional.** Impulsat a partir de 2023, el Conveni ESAL (Entitats Socials d'Habitatge Assequible i Lloguer) representa un punt d'inflexió en la col·laboració entre l'administració pública i el sector social per ampliar el parc d'habitatge assequible a Catalunya.

Es tracta d'una aliança institucional entre la Generalitat, entitats del Tercer Sector Social com l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge (GHS)³², la Xarxa d'Economia Social i Solidària (XES)³³, la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (Habicoop)³⁴ i la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (Cohabitac)³⁵. L'objectiu és facilitar la cessió temporal d'habitatges buits per part de grans tenidors (bancs, fons d'inversió o societats patrimonials) a entitats socials acreditades.

Aquest conveni estableix un model sustentat en tres pilars fonamentals. Primer, la cessió d'ús per un període determinat, habitualment entre 5 i 7 anys; segon, la

³² <https://ghscatalunya.org/>

³³ <https://xes.cat/>

³⁴ <https://habicoop.cat/>

³⁵ <https://www.cohabitac.cat/>

rehabilitació bàsica dels habitatges amb suport parcial de recursos públics; i tercer, la gestió social continuada, que inclou l'acompanyament a les famílies allotjades i la coordinació amb els serveis municipals.

A diferència d'iniciatives puntuals o convenis bilaterals, el Conveni ESAL proporciona un marc jurídic clar, protocols tècnics unificats i una visió de conjunt sobre el paper del Tercer Sector Social com a operador d'habitatge. Entitats com Hàbitat3, Fundació Família i Benestar Social, Fundació SER.GI o Apip-Acam ja gestionen habitatges en el marc d'aquest conveni, aplicant criteris de lloguer assequible i control de qualitat social. A més, el conveni integra un sistema d'informació compartit i una taula de seguiment tècnic amb participació institucional i del sector.

Tot i això, segons les aportacions recollides en els grups focals, aquesta eina innovadora encara es troba en fase de desplegament parcial. Les principals dificultats identificades (i que ja apareixen en l'apartat anterior dels reptes) són:

- La mobilització d'habitatges encara és limitada, especialment a causa de la manca d'incentius o de l'obligatorietat per part dels grans tenidors de posar els immobles a disposició.
- L'estat dels habitatges cedits sovint és deficient i requereix una inversió en rehabilitació que, en moltes ocasions, no queda coberta pels recursos públics previstos.
- Tampoc no existeix un mecanisme de finançament estructural i plurianual que permeti sostenir la gestió i ampliar el parc de manera estable i a llarg termini.

Algunes entitats han proposat reformes concretes per millorar el funcionament del conveni, com augmentar la seguretat jurídica de les cessions, aplicar bonificacions fiscals a les propietats cedides i crear un fons de garantia públic per facilitar la rehabilitació. Tot i aquests reptes, el Conveni ESAL és percebut com una iniciativa de gran potencial transformador, especialment per la seva capacitat d'establir un sistema estable i replicable de col·laboració entre el sector públic i el Tercer Sector Social. La seva consolidació necessitarà, però, una aposta política decidida, una millora dels marcs normatius i un compromís financer sostingut.

4. **Rehabilitació d'habitatges per ús social.** Molts dels habitatges cedits o adquirits per entitats socials es troben en estat deficient. Davant aquesta realitat, la rehabilitació d'habitatges ha esdevingut una pràctica clau per garantir la seva habitabilitat i dignitat. Aquesta tasca està liderada per entitats com Hàbitat3, que combinen la rehabilitació lleugera amb la gestió social posterior. També participen entitats com Fundació SER.GI i Fundació Família i Benestar Social, especialment en projectes en municipis mitjans o petits.
5. **Programa Rehabitem**³⁶. En alguns casos, les entitats han vinculat la rehabilitació a projectes d'inserció laboral per a persones en situació de vulnerabilitat, com el programa *Rehabitem* impulsat en col·laboració amb serveis d'ocupació locals. El programa té per objectiu recuperar habitatges infrutilitzats per destinar-los a lloguer social assequible, prioritzant les famílies i persones en situació de vulnerabilitat.

³⁶ <https://www.fundaciosergi.org/rehabitem/>

A diferència d'altres models centrats en la nova promoció, *Rehabitem* aposta per una solució de menor cost i d'impacte immediat, centrada en l'eficiència social i urbana. El programa es basa en la col·laboració entre propietaris privats, administracions locals i entitats socials, que actuen com a agents rehabilitadors i gestors socials. El procés habitual inclou:

- Identificació d'habitatges desocupats en mal estat, a través del treball de camp o la col·laboració amb serveis municipals.
- Acords amb els propietaris, que poden cedir l'habitatge per un període determinat a canvi de les obres de rehabilitació.
- Execució de les obres, finançades principalment amb fons públics (Generalitat, ajuntaments) i, en alguns casos, amb recursos propis o captació de finançament social.
- Assignació social dels habitatges a través de criteris establerts per les entitats i serveis socials, garantint l'accés a col·lectius especialment vulnerables.
- Seguiment i acompanyament social, proporcionat per equips multidisciplinaris per garantir l'estabilitat residencial i la inclusió.

En resum, *Rehabitem* exemplifica com és possible transformar l'habitatge desocupat en una eina de justícia social, si hi ha voluntat institucional, lideratge comunitari i finançament adequat. Representa un model territorialitzat, eficient i perfectament alineat amb els principis del dret a l'habitatge i la gestió social des de la proximitat.

6. **Model Housing First (HF).** El model *Housing First*, tot i no estar plenament desplegat, ha estat identificat com una bona pràctica per a persones en situació de sensellarisme crònic. Aquest enfocament, basat en la provisió immediata d'un habitatge estable i el posterior acompanyament personalitzat, ha demostrat alts nivells d'eficàcia i sostenibilitat en altres contextos europeus.

A Catalunya, entitats com Assís Centre d'Acol·lida i Fundació Arrels han estat pioneres a aplicar aquest model. Arrels ha desenvolupat programes pilot amb habitatge unipersonal distribuït i seguiment social intensiu, mentre que Assís ha impulsat iniciatives mixtes amb atenció en salut mental. Les entitats consultades valoren molt positivament aquest enfocament, especialment per la seva capacitat d'estabilització, reducció de recaigudes i millora de la qualitat de vida. No obstant això, la seva expansió es veu limitada per la manca de finançament específic i de reconeixement institucional dins de les polítiques públiques d'habitatge i serveis socials.

En l'àmbit municipal, Barcelona i Lleida han començat a implementar versions d'aquest model en col·laboració amb entitats socials. Entitats gestores han assenyalat que "el nostre compromís és de per vida", assumint que, per a moltes persones, el sensellarisme no és una situació transitòria, sinó una condició cronificada que requereix estabilitat permanent i no mesures temporals. A més, es va remarcar que la versió actual del model que s'està aplicant a Catalunya és parcial, principalment per dos motius:

- Manca de reconeixement institucional dins les polítiques públiques d'habitatge i serveis socials, que sovint

continuen prioritzant models escalonats, transitoris o condicionats.

- Absència d'un finançament específic i plurianual, que impedeix planificar i escalar aquesta fórmula amb continuïtat. La dependència de convocatòries puntuals i la manca de garanties de renovació posa en risc la sostenibilitat del model.

Malgrat tot, diverses administracions municipals, com l'Ajuntament de Barcelona i l'Ajuntament de Lleida, han començat a integrar fórmules inspirades en el model HF, en col·laboració amb entitats del tercer sector social. Per exemple, el projecte *Primer la Llar*³⁷ ha estat finançat parcialment per l'Ajuntament de Barcelona, combinant habitatge estable amb equips d'atenció social i de salut. A Lleida, l'Ajuntament ha col·laborat amb entitats locals per posar a disposició habitatges estables per a persones en situació crònica d'exclusió residencial. A nivell metodològic, les entitats consultades han posat de manifest alguns requisits fonamentals per implementar correctament el model a escala catalana:

- Provisió garantida i estable d'habitatge en el parc públic o en règim de gestió delegada a entitats socials.
- Acompanyament intensiu de llarga durada, amb equips interdisciplinaris que incloguin treball social, salut mental, suport legal i inserció sociolaboral.
- Personalització dels itineraris, adaptats al ritme, les capacitats i els objectius de cada persona.

37 <https://ajuntament.barcelona.cat/serveissocials/ca/canal/primer-la-llar>

- Reducció de la burocràcia i dels criteris restrictius d'accés, ja que moltes de les persones beneficiàries no poden acreditar una situació administrativa regular o uns ingressos mínims.

Des del Tercer Sector Social es reclama la institucionalització del model *Housing First* com a política pública estructural, amb cobertura legal pròpia i una línia de finançament estable. Aquesta demanda s'alinea amb el que recomanen institucions internacionals com UN-Habitat o *Housing First Europe Hub*³⁸, i tenint en compte el que ja han implementat països com Finlàndia, on l'enfocament ha estat clau per reduir el sensellarisme crònic un 70% en 15 anys.

7. **Acompanyament integral adaptat a perfils diversos.**

Una bona pràctica transversal en tots els models és la presència d'un acompanyament integral i especialitzat. Aquest no es limita a l'accés a l'habitatge, sinó que inclou suport emocional, inserció laboral, educació, salut mental i mediació comunitària. Entitats com ABD (Associació Benestar i Desenvolupament), Suara Cooperativa o Punt de Referència han destacat per la seva capacitat d'adaptació i resposta en aquest àmbit.

ABD treballa amb famílies en situació de pobresa severa i violència masclista. Suara ha desplegat equips interdisciplinaris per a projectes de gestió d'habitatge a Sabadell i Terrassa, i Punt de Referència desenvolupa programes per a persones joves extutelades en habitatges compartits amb suport.

³⁸ <https://housingfirsteurope.eu/>

Segons les aportacions dels grups focals, aquest acompanyament només és sostenible si hi ha equips estables, recursos plurianuals i temps per consolidar vincles. La relació de confiança és clau per a la inclusió social efectiva. L'acompanyament que ofereixen les entitats socials catalanes, i que és el valor afegit de la seva intervenció, inclou àmbits com:

- Suport emocional i psicosocial, especialment per a persones que han viscut situacions traumàtiques, solitud crònica i no desitjada o ruptures familiars.
- Atenció en salut mental, molt present en els perfils de persones amb vulnerabilitats cròniques o en situació d'exclusió cronificada.
- Inserció laboral i formació, com a mecanismes de promoció de l'autonomia i reducció de la dependència institucional.
- Orientació legal, educativa i administrativa, especialment per a persones joves extutelades, persones d'origen migrat o famílies en situació administrativa irregular.
- Mediació comunitària i gestió de convivències, en projectes amb tinença compartida o habitatges col·lectius.

A més, es va posar en valor la capacitat de les entitats petites o comunitàries per establir vincles de qualitat, gràcies al seu arrelament territorial, coneixement dels barris i proximitat amb les persones. Aquest capital social és un actiu clau per la inclusió, però sovint no és prou reconegut ni compensat en les polítiques públiques.

En conclusió, l'acompanyament integral és una bona pràctica del sector social que, a més, és el valor afegit de la seva intervenció en la garantia del dret a l'habitatge i la resposta a l'emergència habitacional.

8. Participació comunitària i codisseny amb les persones usuàries. Diverses iniciatives han incorporat la participació activa de les persones usuàries en la definició, implementació i seguiment dels projectes d'habitatge. Aquesta codirecció o cocreació promou l'empoderament i el sentit de pertinença, i s'ha mostrat especialment eficaç en projectes de llarga durada o en habitatges compartits. La participació es manifesta en diferents fases del cicle residencial:

- Disseny inicial dels habitatges i serveis associats (distribució, espais comuns, tipus de convivència).
- Processos de selecció i convivència, mitjançant entrevistes o acords assemblearis.
- Gestió quotidiana dels habitatges, a través d'eines com assemblees, rols rotatius o pactes de convivència.
- Avaluació i seguiment, on les persones residents poden expressar necessitats i propostes de millora.

Fundació Mambré, Sostre Cívic i Can Gavarra Habitatge Social, per exemple, han desenvolupat metodologies de participació com assemblees mensuals, tallers de convivència o espais formatius per a la gestió autònoma. Aquest enfocament també s'ha mostrat clau per prevenir conflictes, promoure la responsabilitat compartida i fomentar la convivència, especialment en models amb tinença col·lectiva, masoveria urbana o habitatges de transició. La participació

no només millora la gestió pràctica, sinó que té efectes terapèutics i pedagògics, ja que reforça l'autoestima, la vinculació social i la capacitat de negociació.

En les aportacions rebudes per les entitats socials, moltes han assenyalat que la participació és un element diferenciador de l'acció del Tercer Sector Social, i que sovint representa la principal diferència respecte a models públics o mercantils més jeràrquics o burocràtics. També han advertit que no n'hi ha prou amb incorporar espais participatius simbòlics, sinó que calen estructures reals de poder compartit, acompanyament metodològic i reconeixement institucional.

Aquestes experiències beuen de referents internacionals com el *Foyer Anderlecht* (Bèlgica) o el model *Mutual Housing* (Estats Units), on les persones residents tenen un rol actiu i reconegut en la governança de les seves comunitats. Aquest enfocament reforça la idea que l'habitatge no és només un sostre, sinó un projecte de vida compartida, amb vincles, responsabilitats i oportunitats de creixement personal i col·lectiu.

Finalment, cal destacar que la participació també afavoreix la sostenibilitat dels projectes, ja que les persones usuàries s'impliquen més en el manteniment dels espais, la convivència i la defensa del dret a l'habitatge. Per això, diverses entitats proposen que la participació sigui un requisit explícit en les convocatòries públiques de suport a projectes d'habitatge social, reconeixent el seu valor afegit i la seva contribució a la cohesió social.

9. Masoveria urbana com a tinença alternativa: tot i ser una pràctica minoritària, la masoveria urbana ha estat identificada com una fórmula innovadora de tinença.

Consisteix en l'ús d'un habitatge a canvi de la seva rehabilitació i manteniment, en absència de pagament de lloguer.

Aquesta pràctica ha estat aplicada per cooperatives, com La Borda, La Dinamo Fundació o La Reusenca, així com per ajuntaments que han col·laborat amb entitats socials. En aquests casos, la masoveria ha permès recuperar edificis en desús, generar projectes col·lectius i evitar l'especulació. A més de la seva funcionalitat, permet vincular la responsabilitat individual amb la cura del bé comú. Les entitats destaquen que aquest model pot ser especialment útil en zones rurals, nuclis petits o en edificis que no són atractius per al mercat immobiliari tradicional. Tanmateix, la seva viabilitat depèn de diversos factors: un suport tècnic i legal per redactar convenis, un acompanyament social i comunitari, i una voluntat política per reconèixer aquesta fórmula com a part del sistema d'habitatge assequible.

10. **Dret de tanteig i retracte amb gestió compartida.**

Una de les eines legals que ha guanyat protagonisme a Catalunya en els últims anys és l'exercici del dret de tanteig i retracte per part de les administracions públiques. Establert inicialment mitjançant el Decret Llei 1/2015, d'1 d'abril, de garantia de la qualitat dels serveis públics i de la bona administració (DOGC núm. 6831, de 2.4.2015; BOE núm. 123, de 23.5.2015), aquest instrument permet a la Generalitat, als ajuntaments o, en certs casos, a les entitats del Tercer Sector Social, adquirir de manera preferent, immobles en procés de compravenda amb grans tenidors, avançant-se així a fons d'inversió o operadors especulatius.

El seu objectiu és clar: evitar la pèrdua d'habitatges potencialment accessibles i destinar-los a usos socials. Tot i que en els seus inicis el tanteig i retracte es va aplicar de manera limitada, entre 2015 i 2017 va facilitar l'adquisició de 819 habitatges (562 per part de la Generalitat, 234 pels ajuntaments i només 23 per entitats socials), la seva utilització s'ha intensificat en els darrers anys gràcies a un marc legal més sòlid i una voluntat política renovada.

El Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (BOE núm. 64, de 14.03.2025, referència BOE-A-2025-8490), aprovat recentment, ha ampliat la seva cobertura a tots els habitatges de grans tenidors situats en zones declarades tensionades, és a dir, aquella on el mercat de l'habitatge presenta dificultats significatives per accedir a un habitatge assequible, sigui pel preu de compra o lloguer, en relació amb els ingressos dels habitants, incloent-hi municipis com Barcelona, Badalona, Sabadell o Reus. La declaració de zona tensionada cerca protegir el dret a l'habitatge.

A més, s'ha establert l'obligació d'inscriure en el Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant de Catalunya aquells immobles desocupats de manera permanent durant més de dos anys sense causa justificada. Aquest registre, gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, obliga a inscriure-s'hi a les persones jurídiques o físiques grans tenidores, definides legalment com aquelles que posseeixen més de 10 immobles destinats a ús residencial (o més de 1.500 m² de sostre d'habitatge), segons estableix l'article 5.9 de la Llei 18/2007, de 28 de

desembre, del dret a l'habitatge (DOGC núm. 5040, de 9.1.2008), modificada per la Llei 1/2022, de 3 de març, de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional (DOGC núm. 8614, de 7.3.2022).

Les sancions per incompliment poden ser considerables, oscil·lant entre 90.001 i 900.000 euros en cas d'infraccions molt greus, segons l'article 125 de la mateixa Llei 18/2007. La inscripció obligatòria al registre permet millorar la transparència del parc immobiliari i facilita a l'administració pública l'exercici de drets de tanteig i retracte, que li donen prioritat per comprar l'immoble abans que passi a mans privades.

Aquest mecanisme s'ha convertit en una eina fonamental per a la captació d'habitatges per a ús social i la lluita contra l'acumulació especulativa d'immobles buits. A més, s'ha establert l'obligació d'inscriure aquests immobles en un registre públic, amb sancions significatives pels qui incompleixin, fet que permet guanyar transparència i eficàcia operativa en la detecció d'oportunitats. Aquesta fórmula ha estat valorada molt positivament en casos com l'edifici de la Sagrada Família, on l'Ajuntament de Barcelona va adquirir un bloc sencer per garantir la continuïtat dels veïns i veïnes, i posteriorment va transferir la gestió a una entitat social. També es va remarcar la importància de disposar de finançament públic estable per a la compra i rehabilitació, així com d'instruments normatius que permetin la participació activa del Tercer Sector Social en la gestió posterior dels habitatges adquirits.

Un dels exemples més significatius d'aquest nou impuls és la compra, el febrer de 2025, de 743 habitatges al

fons Divarian (Cerberus)³⁹ per part de la Generalitat de Catalunya, per un valor total de 72 milions d'euros. Es tracta de l'operació vinculada al dret de tanteig i retracte més gran realitzada fins ara i ha permès incorporar un volum notable d'habitatges al parc públic en múltiples municipis.

Pel cas de Barcelona, a més, el març de 2025 es va aprovar una nova ordenança municipal que regula el tanteig i retracte en edificis sencers, sòls buits o en situacions de vulnerabilitat social, i que permet cedir aquest dret a entitats socials, reforçant el model de gestió compartida.

Malgrat el seu ús creixent, l'impacte del tanteig i retracte continua depenent de factors clau com la disponibilitat pressupostària, l'agilitat administrativa i la capacitat tècnica de gestió posterior. Les entitats socials, moltes vegades com a institucions estratègiques al territori, no sempre tenen accés a les garanties ni als fons necessaris per participar directament en aquest procés. Per això, una línia de treball emergent és l'articulació col·laborativa entre administració i Tercer Sector Social, que consisteix en el fet que els ens públics exerceixen el dret de tanteig i retracte, compren l'habitatge o conjunt d'immobles o sòls, i cedeixen la gestió habitacional a entitats amb arrelament social i experiència tècnica. Aquesta fórmula permet ampliar l'abast social de l'instrument, assegurant que els habitatges adquirits no només es conservin, sinó que també esdevinguin eines d'inclusió real.

39 <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/700562/govern-compra-743-pisos-lloguer-social>

11. Cooperació entre administració i entitats en la captació d'habitatge. Una de les bones pràctiques més reiterades en els grups focals és la col·laboració estructurada entre administracions públiques i entitats del tercer sector social per a la captació, rehabilitació i gestió d'habitatge social. Aquesta cooperació permet compartir riscos, coordinar recursos i assegurar una intervenció més integral. S'han destacat casos com els convenis entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats com Hàbitat3, Fundació Apip-Acam o Ficat, així com convocatòries com el programa *Reallotgem.cat*, que assigna habitatges privats a famílies desnonades a través de convenis amb entitats gestores. Aquesta aliança ha estat clau per augmentar l'eficiència, la transparència i la legitimitat de les polítiques d'habitatge en àmbits locals.

12. Aliances estables entre entitats i agents del territori. Finalment, s'ha posat en valor la capacitat de moltes entitats socials per generar aliances estables amb altres actors del territori: serveis socials, centres de salut, escoles, entitats culturals i comunitats religioses. Aquestes aliances permeten abordar l'exclusió residencial des d'una perspectiva integral i duradora. Fundació Roure, Sant Joan de Déu Serveis Socials i Obra Social Sant Joan de Déu han desenvolupat xarxes de col·laboració amb CAPs, escoles i entitats culturals de barri per afavorir la inclusió.

La coordinació local, basada en la confiança i la reciprocitat, és un actiu fonamental per a garantir l'èxit dels projectes d'habitatge social, especialment en contextos d'alta vulnerabilitat. Aquesta pràctica connecta amb els models de gestió descentralitzada observats en països com el

Canadà o els Països Baixos, i reforça el valor del territori com a espai d'inclusió.

Aquest conjunt de pràctiques no només mostra la capacitat de resiliència i innovació del Tercer Sector Social, sinó que també evidencia la necessitat de consolidar aquests models mitjançant el suport normatiu i financer de les administracions. En conjunt, ofereixen una base sòlida per a futures polítiques públiques que vulguin situar les persones i el dret a l'habitatge al centre de l'acció institucional.

6. Propostes i recomanacions

Aquest apartat recull un conjunt de propostes orientades a aportar eines concretes que en garanteixin la continuïtat i la sostenibilitat davant la crisi estructural d'habitatge, amb una mirada de drets i transformadora. Amb aquestes propostes, es pretén **donar resposta a les necessitats expressades pel sector, oferint idees i solucions que en reforcin la capacitat d'intervenció, millorin la qualitat de la gestió i reconeguin institucionalment el valor públic** que ja exerceix en aquest àmbit.

Les propostes parteixen del diagnòstic col·lectiu realitzat en aquest dossier i s'orienten cap a un seguit de **mesures realistes i operatives que permetin el desenvolupament de la tasca del sector d'una manera sostenible i innovadora**, que vagin en la direcció d'enfortir les bones pràctiques recollides en apartats anteriors, i millorar la capacitat de gestió i el desenvolupament de projectes. No es tracta només de reconèixer el que ja s'està fent bé, sinó de posar sobre la taula allò que cal fer perquè aquestes pràctiques puguin escalar, consolidar-se i esdevenir estructurals.

PROPOSTA 1: CAP A UN MODEL DE FINANÇAMENT ESTRUCTURAL PER AL TERCER SECTOR SOCIAL EN MATÈRIA D'HABITATGE

Una de les grans paradoxes del sistema d'habitatge social a Catalunya és que aquells actors que més estan contribuint a garantir l'accés al dret a un habitatge digne per a col·lectius en situació de vulnerabilitat, les entitats socials, són també els que més sovint operen des de la inestabilitat, la incertesa i el finançament intermitent. Aquesta realitat,

àmpliament documentada per les entitats evidencia una necessitat urgent de transitar cap a un model de finançament que no estigui subjecte al cicle anual de subvencions, sinó que reconegui la naturalesa estructural i continuada de la seva tasca.

Les entitats socials no actuen com a projectes pilot ni com a actors accessoris. Són **agents de provisió, de gestió i d'acompanyament que donen forma a un model alternatiu, més inclusiu i humà**, d'entendre el dret a l'habitatge. El sector assumeix un paper clau tant en la col·laboració amb l'administració, com en la gestió de milers d'habitatges, la convivència comunitària o la inclusió social. Tanmateix, no es garanteixen alhora unes condicions estructurals que facin viable i sostenible aquesta tasca. Un finançament estructural implica assumir que aquestes entitats són proveïdores de serveis essencials i, com a tals, han de comptar amb convenis estables, finançament pluri-anual i dotacions específiques per a les diverses dimensions que configuren la seva activitat. No només cal cobrir les despeses de personal i manteniment, sinó també garantir recursos per a la rehabilitació d'habitatge, l'atenció psico-social, la formació continuada dels equips i la coordinació amb altres serveis públics.

Amb les entitats socials s'ha identificat clarament com la manca d'estabilitat en el finançament genera efectes en cadena: augmenta la rotació del personal, dificulta la consolidació d'equips, impedeix el desplegament de metodologies d'avaluació rigoroses i, sobretot, obliga a dedicar una part desproporcionada del temps a justificar i competir per recursos, en lloc de centrar-se en l'atenció a les persones. Aquesta situació també suposa una pèrdua d'eficiència per al sistema

públic: quan les entitats no poden planificar a llarg termini, quan s'han de suspendre projectes per manca de renovació, o quan els serveis s'ofereixen de manera discontinua, l'administració i, el que és més important, les persones titulars de drets, acaben assumint els costos d'aquesta situació. La falta de continuïtat pot limitar l'impacte de les actuacions i generar ineficiències.

El que es proposa, per tant, és que **el finançament del Tercer Sector Social en matèria d'habitatge deixi de dependre d'una lògica subvencional i passi a formar part d'un sistema de recolzament institucional estable**. Aquesta transformació pot concretar-se mitjançant programes de convenis plurianuals impulsats per la Generalitat, especialment des de l'Agència Catalana de l'Habitatge, amb criteris transparents de reconeixement i seguiment. Caldria establir línies diferenciades per a la gestió d'habitatge (tant tècnica com social), per a la rehabilitació i manteniment del parc, per a l'acompanyament comunitari, i per a la innovació i transferència de coneixement, respectivament.

En aquest context, algunes entitats han recorregut a instruments alternatius com els microcrèdits ètics, oferts per entitats de finances solidàries com Fiare Banca Ètica⁴⁰ o Coop57⁴¹, que faciliten petites operacions de crèdit amb criteris socials i condicions més flexibles. Aquests mecanismes han permès impulsar iniciatives d'habitatge comunitari, rehabilitació o adquisició puntual d'immobles per part del Tercer Sector Social. Tot i així, aquestes fórmules continuen sent excepcionals i amb abast limitat, especialment en

⁴⁰ <https://www.fiarebancaetica.coop/>

⁴¹ <https://www.coop57.coop/>

l'àmbit de la promoció d'obra nova o d'adquisició d'immo-
bles a escala mitjana. Per això, des del sector es reivindica
que aquests models de finançament alternatiu puguin ser
recolzats institucionalment amb garanties públiques, línies
de crèdit específiques i convenis estables amb entitats de
banca ètica, per tal de fer-los escalables i estructuralment
viables.

Les entitats reclamen una defensa activa del marc europeu
i una adaptació normativa clara i compartida que permeti
preservar aquestes fórmules en harmonia amb les exigèn-
cies legals vigents. Aquesta proposta també obre la porta a
repensar els rols entre administració i entitats: la confiança
institucional ha de substituir el control excessiu i la burocrà-
cia paralizadora. No es tracta de prescindir de l'avaluació,
sinó d'abandonar el paradigma de la desconfiança adminis-
trativa i assumir, com fan altres països europeus, que inver-
tir en les entitats socials és invertir en cohesió, estalvi públic,
dignitat i garantia efectiva de drets.

PROPOSTA 2: RECONeixEMENT JURÍDIC DEL TERCER SECTOR SOCIAL COM A OPERADOR PÚBLIC NO LUCRATIU D'HABITATGE SOCIAL

El sistema d'habitatge social a Catalunya es troba avui
davant d'una cruïlla institucional. Malgrat que les entitats
socials són responsables d'un volum creixent d'habitatges i
atenen col·lectius amb més dificultats d'accés als drets, **no
existeix cap marc jurídic específic que en reconegui la
seva naturalesa i funció pública**. Aquesta absència de reco-
neixement formal crea una zona grisa que afebleix les políti-
ques públiques, desincentiva la inversió social i posa en risc
bones pràctiques que han estat validades durant anys.

Quan una entitat social gestiona habitatge, sovint ho fa des d'un contracte de cessió, un conveni puntual o una col·laboració *ad hoc*. No obstant això, la manca d'una figura jurídica pròpia, com existeix en altres països sota la forma de *housing associations*, *social landlords* o cooperatives d'interès general, provoca inseguretat normativa, retards administratius i, sovint, una dependència excessiva de la voluntat política del moment.

L'experiència internacional reforça la necessitat de dotar el Tercer Sector Social català d'un **marc estable que reconegui la seva funció com a proveïdor d'habitatge social, més enllà del rol d'executor puntual**. Aquesta idea es concreta en una de les recomanacions centrals del dossier: la creació d'un Registre de Proveïdors d'Habitatge Social, que permeti identificar, legitimar i donar suport de manera específica a aquelles entitats que compleixin requisits tècnics, socials i de transparència en la gestió. Aquest registre esdevindria una eina fonamental per garantir la qualitat del servei, facilitar l'accés a finançament i establir una interlocució directa i constant amb l'administració. Aquests principis i estructures poden servir com a base per enfortir l'ecosistema d'habitatge social a Catalunya, incorporant l'aprenentatge internacional sense obviar les especificitats del territori.

Els models catalans, com la compra social mitjançant col·laboració pública, la rehabilitació d'habitatges buits i la cessió temporal, constitueixen, com s'ha dit bones pràctiques reals i vigents, adaptades al context actual. La seva alineació amb els estàndards europeus, com els de Viena o les cooperatives suïsses, i amb programes d'inclusió residencial com l'*Housing First*, dibuixen un full de ruta viable per transformar les polítiques habitacionals a Catalunya en un model

més inclusiu, just i estructuralment estable. Això requereix una reforma legal que tipifiqui aquesta figura, defineixi els requisits de qualitat i transparència que han de complir, i en reguli l'accés a recursos públics i patrimonials.

Aquest marc també pot contemplar la creació d'un registre oficial d'entitats socials acreditades, que doni accés preferent a recursos com habitatges buits públics, línies de rehabilitació, solars municipals o mecanismes de tanteig. Aquest registre actuaria com a filtre de qualitat, però també com a eina de planificació. I, establiment de criteris clars de cessió directa, de gestió delegada i de col·laboració estable amb l'administració, blindant la continuïtat de projectes més enllà dels canvis polítics i garantint seguretat jurídica a les entitats socials.

Alhora, aquest reconeixement també hauria de protegir les fórmules jurídiques existents, com el Conveni ESAL o les cessions per interès públic, de l'erosió provocada per interpretacions restrictives o canvis normatius que en posen en risc la legalitat. El Tercer Sector Social no pot estar a mercè d'una interpretació canviant. Cal una base jurídica sòlida, estable i adaptada a la seva missió social.

Hi ha referents a Europa que demostren que una regulació clara i específica millora la qualitat de la gestió, redueix els conflictes i potencia la inversió col·laborativa. A Suècia, Holanda o el Regne Unit, la legislació delimita clarament les funcions, els drets i les obligacions de les entitats socials d'habitatge, establint marcs de control, però també de suport institucional. L'impacte d'aquest reconeixement seria profund: permetria donar continuïtat als projectes d'habitatge social amb independència dels cicles polítics, garantir la rendició de comptes a partir de criteris adaptats al sector,

i consolidar la figura de les entitats socials com a cooperadores necessàries del sistema públic d'habitatge, no només com a executores eventuais.

Si Catalunya vol apostar per un model mixt i estructural d'habitatge, ha de començar per reconèixer legalment els actors que ja el sostenen. No es tracta només d'una reforma jurídica, sinó d'un canvi de mirada política: de veure les entitats socials com a beneficiàries, a veure-les com a sòcies estratègiques en la garantida d'un dret fonamental.

PROPOSTA 3: GARANTIR L'ACCÉS EFECTIU DEL TERCER SECTOR SOCIAL AL PARC D'HABITATGE MOBILITZAT I ALS INSTRUMENTS DE TANTEIG I RETRACTE

Un dels obstacles més persistents que afronten les entitats socials que treballen en l'àmbit de l'habitatge és la seva **escassa capacitat d'accés a l'habitatge disponible per a ús social, malgrat la seva expertesa en la gestió i l'acompanyament**. Aquesta barrera no és fruit de la manca d'interès ni d'ineficiència, sinó de **mecanismes institucionals que continuen sent poc permeables a la realitat del Tercer Sector Social**: convocatòries amb terminis inassumibles, processos de licitació pensats per a operadors mercantils, requisits financers desproporcionats i absència de fórmules adaptades a les entitats sense ànim de lucre.

Els habitatges buits de grans tenidors, les adquisicions públiques a través del dret de tanteig i retracte o els pisos recuperats judicialment són recursos fonamentals per incrementar l'oferta d'habitatge assequible. Tanmateix, el seu destí final sovint no inclou, o només marginalment, la implicació del Tercer Sector Social. Això suposa una pèrdua

d'oportunitat, ja que aquestes entitats no només ofereixen un ús social a l'habitatge, sinó que hi associen acompanyament, inclusió i estabilitat. Per revertir aquesta dinàmica, cal dissenyar un sistema d'accés preferent i estructurat per al Tercer Sector Social als habitatges mobilitzats amb fons públics. Aquesta preferència no ha de ser una excepció, sinó una opció estratègica i operativa dins de les polítiques d'habitatge.

Aquesta proposta es podria materialitzar a través de diverses vies complementàries:

1. **Reservar un percentatge mínim d'habitatges adquirits per tanteig o d'altres operacions públiques per a la gestió social**, amb assignació directa o concertada amb entitats acreditades. Aquesta fórmula ja ha estat aplicada amb èxit en municipis com Barcelona, on s'ha cedit la gestió de blocs sencers a fundacions o cooperatives amb trajectòria contrastada.
2. **Impulsar un mecanisme de preassignació col·laborativa**: quan l'administració tingui coneixement de la possibilitat d'adquirir habitatges per via preferent, les entitats socials podrien ser consultades sobre la seva capacitat i voluntat de gestionar-los, participant així de manera anticipada en la decisió sobre el seu ús final. Aquesta metodologia contribuiria a trencar la lògica de la delegació tardana i obriria pas a una coproducció efectiva.
3. **Garantir que les entitats socials tinguin accés directe als mecanismes de tanteig i retracte, no només com a beneficiàries finals, sinó com a actors amb capacitat jurídica i financera per exercir-lo**. Per fer-ho possible, s'haurien d'habilitar línies de crèdit específiques amb

garanties públiques, fons de suport a l'adquisició i a la rehabilitació, i assistència tècnica per a la tramitació de les operacions. Sense aquesta palanca, la participació real queda limitada als pocs casos on les entitats tenen múscul financer propi.

Aquestes mesures han de tenir una base normativa clara i estable, i han de recollir-se tant en els plans d'habitatge com en la legislació sectorial. Però més enllà del marc legal, cal també una transformació en la cultura administrativa: entendre que cedir l'ús social d'un habitatge a una entitat sense ànim de lucre no és perdre'n el control, sinó assegurar-ne la funció social amb una mirada de proximitat i compromís comunitari. Facilitar l'accés del Tercer Sector Social al parc mobilitzat no és una concessió, sinó una condició per assegurar que aquests habitatges compleixin allò per al qual han estat adquirits: garantir el dret a l'habitatge a qui més ho necessita, amb un enfocament digne, sostenible i transformador.

PROPOSTA 4: CONSTRUIR UN SISTEMA PÚBLIC I COMPAR-TIT D'INDICADORS PER MESURAR L'IMPACTE SOCIAL DE L'HABITATGE GESTIONAT PEL TERCER SECTOR SOCIAL

Una de les mancances més greus i persistents del sistema d'habitatge social a Catalunya és la **invisibilització del valor que aporten les entitats socials que el sostenen**. Mentre que l'administració comptabilitza, i sovint comunica, el nombre d'habitatges adjudicats, rehabilitats o cedits, poques vegades es fa un seguiment del que passa un cop aquests habitatges són ocupats per persones en situació de vulnerabilitat. El resultat és una fotografia incompleta i

esbiaixada de l'impacte real que genera la intervenció social en l'àmbit de l'habitatge.

Les entitats socials, però, no només lliuren claus: **acullen, acompanyen, sostenen processos de vida**. Ofereixen molt més que un sostre: ofereixen un entorn, una xarxa, una oportunitat. Aquest treball, intens, llarg i sovint invisible, té efectes directes en la millora de la salut mental, la inserció laboral, l'estabilitat educativa dels infants, la reducció de desnonaments i l'autonomia vital. Tanmateix, aquest impacte rarament queda recollit en els indicadors públics. I allò que no es mesura, no es valora; i allò que no es valora, no es finança. Per això **és urgent que Catalunya impulsi un sistema públic, compartit i estable d'indicadors d'impacte social en l'àmbit de l'habitatge**, codissenyat entre les administracions i el Tercer Sector Social, que vagi més enllà del recompte de pisos i permeti entendre quin valor social s'està generant quan una entitat acompanya una família a sortir de l'exclusió residencial.

Aquest sistema hauria d'incorporar una part quantitativa (amb dades sistemàtiques i verificables) i una part qualitativa, que doni veu a les persones usuàries i reculli l'experiència viscuda. Caldria també garantir la recollida homogènia d'informació per part de les entitats socials, dotant-les dels recursos i de la formació necessària per fer-ho, i assegurant mecanismes de protecció de dades i ètica del tractament.

Una experiència inspiradora en aquest sentit és la de les *community housing organizations* del Canadà, que a través d'indicadors consensuats mesuren no només la qualitat habitacional, sinó l'impacte acumulat en termes de benestar i cohesió. Aquest model demostra que és possible establir sistemes de rendició de comptes orientats a resultats

socials, no només a justificacions administratives. Aplicar aquest sistema a Catalunya permetria visibilitzar el retorn públic i social de les polítiques públiques d'habitatge gestionades pel Tercer Sector Social, i afavoriria un finançament vinculat a l'impacte i no només a la despesa. A més, ajudaria a identificar bones pràctiques, detectar inèrcies o riscos, i legitimar l'acció de les entitats davant la ciutadania.

En última instància, aquesta proposta respon a una idea fonamental: si considerem l'habitatge com un dret i com un pilar de l'estat de benestar, hem de ser capaços d'avaluar com aquest dret s'està garantint en la pràctica. I ningú millor que el Tercer Sector Social per demostrar, amb dades i amb experiències, que l'habitatge no és només un recurs, sinó una eina de transformació vital.

PROPOSTA 5: DESENVOLUPAR UN MARC NORMATIU I FISCAL ESPECÍFIC PER FOMENTAR LA CESSIÓ D'HABITATGES AMB FINALITAT SOCIAL

L'activació del parc d'habitatges infrutilitzats, tant de titularitat privada com pública, és una de les assignatures pendents per augmentar l'oferta d'habitatge social a curt i mitjà termini.

Tot i que Catalunya disposa d'exemples consolidats de cessió d'ús amb finalitat social, com els impulsats per entitats socials en col·laboració amb propietaris particulars o grans tenidors, la realitat és que **aquestes iniciatives continuen sent poc escalables per manca d'instruments legals i incentius adequats**. Actualment, la cessió d'habitatges per a ús social es formalitza de manera atomitzada, sovint a través de convenis singulars amb elevada càrrega

administrativa i sense una cobertura jurídica clara ni estable. Això genera inseguretat tant per a les entitats gestores com per als propietaris col·laboradors, que sovint es mostren reticents davant la manca de garanties fiscals, la complexitat de la gestió o la por a perdre el control sobre el bé cedit.

Per revertir aquesta situació, es proposa la **creació d'un marc normatiu específic a nivell català que reguli la cessió d'ús temporal amb finalitat social**. Aquesta regulació hauria de definir els requisits dels habitatges objecte de cessió, els drets i deures de les parts implicades, els terminis mínims i màxims, i els criteris de qualitat en la gestió. Un text legal d'aquestes característiques, dotaria de seguretat jurídica els acords de cessió, establiria un marc homogeni i facilitarà la implicació de més actors, incloent-hi petites propietats, fundacions, congregacions religioses i grans tenidors.

Paral·lelament, cal establir un sistema d'incentius fiscals i administratius que faci atractiva la cessió per part del sector privat. Això inclouria, entre altres mesures:

- Bonificacions en l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) per a habitatges cedits a entitats socials.
- Deduccions específiques a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) o l'Impost de Societats per a persones o entitats que cedeixin immobles amb finalitats socials.
- Simplificació de tràmits mitjançant convenis tipus homologats, que permetin evitar negociacions individualitzades en cada cas i redueixin la càrrega administrativa per part de les entitats gestores.

- Protocol de mediació pública entre entitats socials i propietaris per canalitzar ofertes de cessió i garantir condicions equilibrades.

Finalment, i davant la persistència de casos d'infrautilització greu i injustificada d'habitatges, especialment en contextos de pressió residencial, es planteja estudiar la viabilitat jurídica d'introduir mesures de cessió obligatòria. Aquest mecanisme, ja present en altres països europeus en situacions d'emergència residencial, permetria activar recursos en mans de grans tenidors que no compleixen la funció social de la propietat, sempre amb garanties jurídiques i compensacions adequades.

Aquesta proposta busca articular un circuit complet de cessió d'ús amb finalitat social, que combini seguretat jurídica, incentius efectius i capacitat operativa per part del Tercer Sector. Fer-ho possible suposaria un avenç decisiu cap a un model mixt de provisió d'habitatge social, on el parc privat pugui complementar les polítiques públiques estructurals sense renunciar a criteris de justícia social, sostenibilitat i compromís comunitari.

PROPOSTA 6: FOMENTAR LA INNOVACIÓ I LA DIVERSIFICACIÓ DE MODELS D'HABITATGE SOCIAL ADAPTATS A LA COMPLEXITAT ACTUAL

L'escenari habitacional que afronta Catalunya no només exigeix més habitatges socials, sinó noves maneres d'entendre, produir i gestionar l'habitatge. L'actual model, tot i els esforços per ampliar-lo, continua responent a una lògica massa uniforme: habitatges de lloguer públic amb gestió administrativa i una cobertura limitada als

col·lectius en situació de major vulnerabilitat social. Però la realitat del territori, la diversitat de necessitats i les transformacions socials apunten cap a la **necessitat d'explorar i consolidar fórmules innovadores que vagin més enllà del model clàssic.**

Innovar no significa improvisar, sinó adoptar models ja contrastats internacionalment i adaptar-los a la realitat catalana amb suport institucional, visió de futur i col·laboració amb els actors que ja els estan posant en pràctica. Diversificar no vol dir atomitzar, sinó reconèixer que una sola fórmula no pot donar resposta a situacions tan diferents com el sensellarisme crònic, l'emancipació juvenil, la vulnerabilitat sobrevinguda o la necessitat de convivència comunitària.

En aquest context, el Tercer Sector Social es troba en una posició privilegiada per liderar aquesta innovació. Les entitats han estat pioneres a impulsar projectes de masoveria urbana, habitatge amb suport psicosocial, cooperatives d'habitatge amb acompanyament social, lloguers assequibles amb comunitats inclusives o models basats en l'*Housing First*. Però sovint aquestes iniciatives neixen com a excepcions, com a projectes pilot o com a pràctiques tolerades, i no com a polítiques assumides plenament per l'administració.

La proposta és clara: incorporar la innovació com a pilar estructural de la política d'habitatge social. Això implica **no només autoritzar noves fórmules, sinó dotar-les de marc jurídic, de finançament estable i de canals institucionals per al seu desplegament.** Els projectes innovadors haurien de deixar de dependre de convocatòries experimentals i passar a formar part de l'estratègia pública d'habitatge, amb

vocació de permanència. Aquesta aposta hauria de prioritzar, entre altres línies:

- El desplegament territorial del model *Housing First*, que ha demostrat resultats molt positius en l'abordatge del sensellarisme crònic, però que encara avui es troba infrafinançat i poc estès fora de les grans ciutats.
- La promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús amb suport social, especialment per a joves extutelats, famílies monomarentals o persones amb discapacitat, com a alternativa estable al lloguer de mercat i a la institucionalització.
- La creació de models d'habitatge temporal amb vocació d'inclusió, com les comunitats d'acollida per a persones migrades sense papers o els habitatges tutelats per a persones grans soles amb pèrdua d'autonomia.
- La incorporació de tecnologies d'eficiència energètica i digitalització en la gestió de l'habitatge social, com a instrument de sostenibilitat i millora de condicions de vida, i com a via per reduir la pobresa energètica.

Tots aquests models haurien de comptar amb programes específics de suport públic, que incloguin:

- Finançament estable i plurianual per part del Departament de Territori i altres departaments implicats (Drets Socials, Salut, Joventut...).
- Assistència tècnica i jurídica per part de l'Agència de l'Habitatge i de les oficines locals.
- Convenis de cofinançament amb municipis, especialment en territoris on l'habitatge social és gairebé inexistent.

- Espais de visibilització i intercanvi d'experiències per consolidar el coneixement generat.

Les bones pràctiques internacionals analitzades en aquest dossier mostren que la innovació no és un luxe, sinó una necessitat quan el sistema tradicional ja no dóna abast. A Viena, a Zúric, a Toronto o a Sacramento, les entitats socials han pogut desenvolupar nous models d'habitatge perquè han disposat d'un entorn legal, financer i institucional que els ha reconegut com a agents legítims d'innovació urbana i social. Catalunya ha acumulat ja suficients experiències per fer aquest pas. Diversificar el model d'habitatge social és també una manera de garantir que ningú queda exclòs. Vol dir adaptar-se a la vida real, reconèixer la pluralitat de trajectòries i posar les polítiques públiques al servei de la diversitat. I, sobretot, vol dir tornar a posar la creativitat i el compromís comunitari al centre de la política d'habitatge, com a motor de transformació col·lectiva.

PROPOSTA 7: INCORPORAR EL TERCER SECTOR SOCIAL COM A AGENT ESTRATÈGIC I ESTRUCTURAL EN LA DEFINICIÓ I GOVERNANÇA DE LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE

Un dels dèficits més estructurals i menys visibles en el funcionament de les polítiques públiques d'habitatge a Catalunya és la manera com es dissenyen, s'implementen i s'avaluen: massa sovint es fa des dels despatxos, amb poca connexió amb la realitat quotidiana del territori, i amb una participació molt desigual dels actors que hi intervenen. Aquesta manca d'estructures de participació efectiva

genera polítiques desconnectades de la realitat social, descoordinació institucional i una execució que sovint és ineficaç o parcial.

Les entitats socials, que tenen un coneixement profund dels barris, una relació directa amb les persones usuàries i una experiència contrastada en la gestió de l'habitatge amb criteris d'inclusió, haurien de formar part dels espais de decisió no com a agents consultats puntualment, sinó com a titulars de responsabilitats. No només perquè tenen molt a aportar, sinó perquè ja fa temps que estan sostenint, amb recursos limitats, tasques que haurien de formar part de l'arquitectura institucional de l'Estat del benestar.

Actualment, **aquesta participació es produeix de manera desigual, parcial i, massa sovint, simbòlica.** S'organitzen jornades, taules o fòrums puntuals on es convida les entitats a opinar, però sense garanties que aquesta opinió sigui incorporada ni traslladada a la presa de decisions. **No hi ha canals de participació estable, ni presència garantida en els espais de governança on es defineixen criteris, pressupostos o plans estratègics.** Això perpetua una lògica de verticalitat institucional i impedeix que el coneixement comunitari i de proximitat pugui traduir-se en polítiques eficaçes i realistes.

El que es proposa, per tant, és la **creació d'un sistema estable, reglamentat i estructurat de participació del Tercer Sector Social en la política d'habitatge.** Aquesta participació ha de tenir efectes reals sobre la presa de decisions, ha de reconèixer la pluralitat d'entitats existents, i ha d'estar protegida de la volatilitat política. Això implica:

- **Incorporar representants del Tercer Sector Social amb veu i vot als òrgans estratègics de l'habitatge a nivell autonòmic i local:** consells assessors, comissions interdepartamentals, espais de seguiment de plans d'habitatge, etc.
- **Establir mecanismes de cocreació normativa,** on les entitats participin en l'elaboració de lleis, decrets i instruments normatius, especialment aquells que afecten el parc social, les condicions de gestió, la cessió d'ús o els requisits d'accés.
- **Crear espais permanents de diàleg i seguiment,** amb periodicitat regulada, recursos assignats i capacitat de proposar accions correctores o mesures complementàries.
- **Garantir la participació del conjunt del Tercer Sector Social** per tal que la diversitat de veus d'aquest estigui representada de forma equitativa.

Aquesta proposta no és una reivindicació retòrica. És una condició per millorar les polítiques públiques. Quan les entitats socials participen des del primer moment en el disseny de les mesures, es redueixen els errors, es millora l'eficiència de les inversions i es genera una major legitimitat social. A més, es promou una cultura democràtica més profunda, on les polítiques no es fan “*per a*” les persones, sinó “*amb*” aquestes. Hi ha exemples inspiradors en aquest sentit.

A Brussel·les, per exemple, les entitats socials participen en els òrgans operatius del *Foyer Anderlecht*, amb capacitat real d'incidir en les decisions urbanístiques i de convivència. A Viena, les cooperatives d'habitatge són agents normatius reconeguts i integrats a l'arquitectura institucional. A

Ontario, les comunitats residents participen en el govern de les entitats gestores públiques.

Catalunya pot avançar cap a un model similar si fa una aposta clara per la coproducció de polítiques públiques. Això vol dir reconèixer que el dret a l'habitatge no es garanteix només des dels ministeris o les conselleries, sinó també des dels barris, les entitats i les xarxes comunitàries que cada dia acompanyen persones, sostenen processos i construeixen alternatives. Incorporar el Tercer Sector Social a la governança no és només un acte de justícia institucional; és una estratègia d'intel·ligència política. És fer que les polítiques públiques tinguin arrels, veus i cares concretes. I és, sobretot, fer-les més eficaçes, més properes i més humanes.

7. Conclusions i demandes del tercer sector social

El Tercer Sector Social no és només qui acompanya en l'emergència habitacional. És, sobretot, qui està construint dia a dia, un model d'habitatge arrelat, digne i transformador. Si volem garantir el dret a l'habitatge amb justícia i equitat, és imperatiu que el nostre país faci un pas endavant: **reconèixer, estructurar i consolidar el seu paper en el centre de les polítiques públiques.**

A partir de l'anàlisi del context, dels grups focals amb entitats gestores, promotores i entitats usuàries, i de les bones pràctiques internacionals, es poden identificar tres grans blocs de conclusions, demandes i recomanacions. Aquest apartat no és només una síntesi, sinó un full de ruta clar i coherent amb les necessitats del territori i l'experiència feta realitat pel sector.

- **Una emergència habitacional estructural, cronificada i multicausal.** La crisi d'habitatge a Catalunya no es pot entendre com una sèrie de casos individuals o puntuals. És una crisi sistèmica, alimentada i reforçada per dèficits estructurals: manca de parc públic, preus de mercat inassolibles, especulació immobiliària, infrafinançament persistent de les polítiques públiques i la manca de mecanismes de control efectius. A tot això s'afegeix una precarització creixent de les trajectòries laborals i vitals, de manera que, fins i tot, aquelles persones amb ingressos regulars, queden excloses de l'accés i la permanència a un habitatge digne. Aquesta realitat, com alerten les entitats, té efectes devastadors no només sobre la inclusió social sinó també sobre la salut mental, la cohesió

familiar, la igualtat de gènere i les oportunitats de futur de tota una generació. Ens trobem en un escenari on l'habitatge ha deixat de ser un dret garantit per esdevenir una font constant d'inseguretat i vulnerabilitat vital.

- **El Tercer Sector Social com a titular de responsabilitats en la garantia i suport del dret a l'habitatge.** Les entitats socials fa temps que han deixat de ser agents complementaris per esdevenir actors essencials en la promoció, la gestió, l'acompanyament social i la innovació comunitària, assumint, per tant, funcions pròpies d'un operador públic. El seu rol ha demostrat ser eficaç i eficient, però encara opera sense el reconeixement jurídic ni els instruments institucionals necessaris per consolidar-se estructuralment.

El Tercer Sector Social treballa amb recursos inestables, convenis fràgils i condicions de col·laboració, sovint dependents del cicle polític. La diferència amb altres operadors és clara: aquestes entitats combinen la gestió d'habitatge amb un enfocament integral de drets, que va més enllà de la simple assistència. La seva acció cobreix un ventall molt ampli de necessitats, des de l'acompanyament psicosocial fins al suport legal, comunitari o educatiu. Aquesta acció no pot ser considerada subsidiària, sinó estructural. És la clau per garantir que el dret a l'habitatge esdevingui una realitat efectiva per a totes les persones.

- **El fracàs del model transicional i la necessitat d'alternatives permanents.** Les trajectòries vitals amb vulnerabilitat cronificada, com poden ser el cas de persones d'origen migrat, famílies monomarentals, joves extutelats/des, persones amb problemes de salut mental, amb

discapacitat física, intel·lectual o del desenvolupament, entre d'altres, desborden el model tradicional de recursos temporals, escalonats o tutelats.

Les entitats reclamen un canvi de paradigma basat en la permanència, la seguretat jurídica, l'estabilitat residencial i l'acompanyament sostingut. Això implica apostar per formes d'habitatge estables, no tutelades i amb vincles comunitaris, com les que ja s'estan impulsant des del sector.

A partir de les experiències compartides, les dades aportades i els reptes identificats en aquest dossier, el Tercer Sector Social formula les següents **demandes estratègiques**, pensades per ser implementables, adaptades al context català i coherents amb els valors i pràctiques del sector. Aquestes demandes neixen de l'experiència acumulada del sector i responen tant a la urgència actual com a la necessitat de consolidar un model estructural. Són propostes concretes, aplicables i dissenyades per garantir l'escala, la continuïtat i la sostenibilitat de les iniciatives que ja estan demostrant impacte.

- **Dotar de reconeixement estructural i polític el paper de les entitats socials.** El Tercer Sector Social assumeix de manera habitual funcions de provisió, gestió i acompanyament que l'administració sovint no cobreix adequadament. Aquesta realitat ha de ser reconeguda formalment amb figures i instruments jurídics propis que permetin la seva participació real, efectiva i vinculant en la planificació, disseny i execució de polítiques públiques. Això implica garantir la seva presència activa als espais de governança; la seva inclusió explícita en lleis, reglaments

i plans estratègics; i un accés preferent a recursos públics com a operadors qualificats i indispensables per aconseguir un canvi real i durador.

- **Garantir un finançament estructural i plurianual per a projectes socials d'habitatge.** Les entitats denuncien una dependència crònica de convocatòries inestables, convenis a curt termini i pròrroques incertes que enfronten els seus projectes a un risc greu. Aquesta situació no només compromet la seguretat i consolidació dels projectes ja establerts, sinó que també afebleix als equips humans i genera una gran incertesa institucional. Es reclama: un finançament plurianual que cobreixi els costos reals; línies específiques destinades a entitats petites i a projectes amb dificultats de sostenibilitat inicial, i un suport continuat a l'acompanyament social com a part essencial, estructural i irrenunciable del cost de l'habitatge.
- **Flexibilitzar els criteris d'accés a l'habitatge protegit.** Els requisits administratius actuals sovint exclouen col·lectius precisament pel seu grau de vulnerabilitat, com persones en situació administrativa irregular, sense empadronament estable, amb rendes variables o estructures familiars no normatives. És urgent revisar els criteris d'ingrés mínim, situació documental i composició familiar, per garantir que cap realitat social quedi exclosa per un marc massa rígid. A més, cal que les entitats socials puguin actuar com a agents acreditadors de la necessitat habitacional, especialment en contextos d'exclusió múltiple, per garantir una priorització real i justa dels qui més ho necessiten.

- **Reconèixer i finançar l'acompanyament social com a dret vinculat.** L'habitatge no pot ser abordat com una infraestructura aïllada, sinó que sovint requereix un acompanyament integral. Les entitats treballen amb itineraris d'inclusió que integren salut, educació, ocupació, suport emocional i mediació, que han de ser reconeguts legalment com a part fonamental del dret a l'habitatge. Aquest acompanyament ha de ser finançat de forma estable dins dels programes d'habitatge, no com a acció externa ni accessòria, i ha d'estar dotat de recursos per a garantir equips interdisciplinaris, estabilitat laboral i formació contínua.
- **Promoció de la cessió directa i eines efectives per a la mobilització d'habitatge.** Un dels principals obstacles que enfronten les entitats socials és la dificultat d'accés directe i operatiu a habitatges susceptibles de ser incorporats a projectes de lloguer social. Sovint, tot i existir parc públic o habitatge mobilitzable en mans de grans tenidors, l'accés per part del tercer sector es veu dificultat per processos administratius feixucs, marcs jurídics poc clars o la manca de voluntat política. Per això, una de les demandes centrals del sector és la de fomentar la cessió directa d'habitatges a entitats socials amb capacitat de gestió i arrelament al territori, com a via efectiva per garantir un aprofitament social de recursos infrautilitzats. Aquesta cessió hauria de produir-se amb condicions estables, transparents i amb seguretat jurídica, evitant convenis precaris o excessivament condicionats als cicles polítics.

- **Millorar els mecanismes per exercir els drets de tan-teig i retracte, especialment en processos d'adquisició d'habitatges provinents de grans tenidors o entitats financeres.** Perquè aquests drets siguin realment operatius, cal dotar-los de finançament àgil, suport tècnic i canals preferents de comunicació interadministrativa. A més, és imprescindible establir convenis estructurals per a la gestió de parc buit o en desús, sigui de titularitat pública o privada. Aquesta gestió ha d'estar marcada per models de col·laboració públic social que permetin activar habitatges existents sense necessitat de promoció nova, amb criteris d'inclusió social, eficiència i retorn comunitari.
- **Impulsar un Registre de Proveïdors d'Habitatge Social.** Es proposa crear un registre administratiu específic que permeti identificar, homologar i reconèixer aquelles entitats del tercer sector social que tenen una funció estructural en l'àmbit de l'habitatge, sigui com a promotores, gestores o usuàries. Aquest registre hauria d'incloure aquelles entitats que acreditin criteris de qualitat, compromís social i transparència en la gestió, provisió o promoció d'habitatge.

La seva articulació podria fonamentar-se, entre altres, en l'article 107 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC núm. 5040, de 9.1.2008), que preveu la possibilitat de crear registres per a l'administració dels habitatges. Aquesta eina permetria donar reconeixement jurídic i institucional als proveïdors socials acreditats, facilitar l'accés a recursos públics com habitatges buits, solars o finançament, garantir la legitimitat i qualitat del parc gestionat en col·laboració amb les administracions i

facilitar l'avaluació de l'impacte derivat de l'actuació de les entitats.

- **Reforçar la figura dels social housing providers o housing associations a Catalunya.** Una de les demandes més urgents del Tercer Sector Social és el reconeixement jurídic i operatiu d'una figura específica de proveïdor social d'habitatge sense ànim de lucre. Inspirada en els models consolidats de *housing associations* dels Països Baixos, aquesta figura hauria d'establir un estatus legal propi dins el sistema públic d'habitatge, que permeti a les entitats socials operar amb garanties, estabilitat i accés preferent als recursos públics. Aquest reconeixement hauria d'incloure l'accés prioritari a sòl públic i habitatges cedits per les administracions, mitjançant mecanismes clars i protegits jurídicament.

També cal establir convenis de col·laboració estructural, que proporcionin una relació estable i no dependent de convocatòries intermitents, i implementar un sistema de finançament adaptat a la naturalesa i realitat del sector social, amb instruments específics que incloguin garanties públiques, crèdit ètic i ajuts a la promoció. Tot això hauria de garantir l'autonomia operativa de les entitats, en un marc de drets i rendició de comptes, reconeixent la seva experiència, capacitat tècnica i compromís social amb el dret a l'habitatge.

- **Impulsar consorcis o aliances estables entre les administracions públiques, les entitats socials i món acadèmic.** Abordar la crisi d'habitatge no és només qüestió de recursos, sinó que requereix també millor coneixement, capacitat d'innovació i espais de cooperació intel·ligent

entre actors diversos. El Tercer Sector Social proposa impulsar consorcis estables entre les administracions públiques, les entitats socials i el món acadèmic, amb la finalitat de construir una infraestructura col·lectiva de coneixement, planificació i avaluació que reforci la qualitat i l'impacte de les polítiques públiques. Aquests espais haurien d'actuar com nodes permanents de cooperació institucional, on desenvolupar línies de recerca aplicada, anàlisi de bones pràctiques, observatoris de dades i laboratoris d'innovació social.

La col·laboració amb universitats, centres de recerca i escoles professionals és clau per garantir que el sistema disposi d'evidència rigorosa, transferència de coneixement i formació tècnica. L'objectiu d'aquest ecosistema hauria de ser construir un model d'habitatge social més robust, capaç de detectar i anticipar necessitats emergents, escalar projectes exitosos i adaptar-se als canvis socials i demogràfics amb rapidesa i sensibilitat.

Finalment, cal adaptar models internacionals que ja han demostrat la seva eficàcia en termes d'inclusió, sostenibilitat i drets, com les cooperatives suïsses, l'habitatge comunitari al Canadà o les fórmules d'inversió social britànica. Avaluar l'impacte social dels projectes d'habitatge del Tercer Sector Social ha de passar a formar part de l'agenda pública, amb indicadors que mesurin no només l'eficiència econòmica, sinó també l'estabilitat, la salut, l'accés a l'ocupació i les relacions comunitàries que generen. Aquestes demandes no són només exigències corporatives, sinó condicions necessàries per fer viable i sostenible allò que altres països ja estan posant en marxa i que, amb esforç i voluntat política, també podem traslladar a Catalunya.

El Tercer Sector Social no vol ser només actor d'emergència: vol continuar sent garant del dret a l'habitatge a llarg termini. Però això només serà possible si s'estableixen les bases normatives, financeres i institucionals que el facin estable, reconegut, corresponsable i amb rol propi dins del sistema públic. Catalunya pot fer aquest salt. El coneixement, la pràctica i els referents ja existeixen. Ara cal voluntat política, ambiciosa i sostinguda, per assumir que el dret a l'habitatge no es garanteix només des dels despatxos institucionals, sinó també des de les entitats, els barris i les aliances comunitàries.

8. Referències bibliogràfiques

- Aedes (2021). Facts and Figures: Social housing in the Netherlands. <https://www.aedes.nl>
- Autoriteit Woningcorporaties. (2024). Autoriteit woningcorporaties. Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). <https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteit-woningcorporaties>
- Bosch Meda, J., & Trilla, C. (2018). *L'habitatge dins l'Estat del Benestar*. Fundació "la Caixa".
- Bravo, D. (2024). *L'habitatge i el paper del Tercer Sector*. Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
- Canadian Housing and Renewal Association. (2023). *Community Housing Report*. <https://chra-achru.ca>
- Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). (2024). Canada-Ontario Community Housing Initiative. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/>
- Consell General del Poder Judicial. (2024). *Estadística sobre llançaments i execucions hipotecàries*. <https://www.poderjudicial.es>
- Constitució Espanyola. (1978). Butlletí Oficial de l'Estat (BOE), núm. 311, de 29 de desembre de 1978.
- Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Generalitat de Catalunya. (2023). *Parc d'habitatge públic i polítiques de tanteig i retracte*. <https://territori.gencat.cat>
- Département de la Moselle. (2024). Rapport d'activité du Fonds de Solidarité Logement 2023. Conseil départemental de la Moselle.
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Pays-de-la-Loire. (2024). Bilan annuel du Fonds de Solidarité pour le Logement 2023.

- Emmaüs Habitat. (2023). *Rapport d'activité*.
<https://www.emmaus-habitat.fr/2024/10/21/presentation-de-notre-rapport-dactivite-2023/>
- Eurostat. (2023). *Housing cost overburden rate*.
<https://ec.europa.eu/eurostat>
- Estatut d'Autonomia de Catalunya. (2006). Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol. DOGC núm. 4674
- Foyer Anderlechtois. (2023). *Annual report*.
<https://www.foyer.be>
- Generalitat de Catalunya. (2022). *Programa Reallotgem.cat*. Agència de l'Habitatge de Catalunya. https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits_dactuacio/reallotgemcat/
- Hàbitat3. (2023). *Dades d'impacte dels projectes d'habitatge amb suport*.
<https://www.habitat3.cat/impacte-social/>
- Haffner, M. et al. (2020). *Social Housing in the Netherlands: Policies and Developments*. TU Delft.
- Housing Europe. (2023). *The State of Housing in the EU 2023*.
<https://www.housingeurope.eu>
- Housing Europe. (2024). *The State of Housing in the EU 2024*.
<https://www.housingeurope.eu>
- Idescat. (2022). *Estadística de condicions de vida a Catalunya*.
<https://www.idescat.cat>
- INE (Institut Nacional d'Estadística). (2025). *Índex de preus de l'habitatge*. <https://www.ine.es>
- Lambea Llop, Núria; Caballé Fabra, Gemma; Garcia Teruel, Rosa Maria; Simón Moreno, Héctor (2021). *Estudi sobre models de gestió comparats d'habitatge social i elaboració de propostes per a l'IMHAB*. Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

- Lambea Llop, N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Tirant lo Blanch.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. DOGC núm. 5048.
<https://portaljuridic.gencat.cat>
- Llei 1/2022, de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional. DOGC núm. 8594. <https://dogc.gencat.cat>
- Ministry of the Environment, Finland. (2023, 10 de febrer). Report on the measures needed to end homelessness by 2027. <https://valtioneuvosto.fi/documents/1410903/40549091/Selvitysraportti+asunnottomuuden+poistamiseksi+vuoteen+2023+mennessa.pdf/45d202aa-8bof-fb92-fe27-911cbfb5b299/elvitysraportti+asunnottomuuden+poistamiseksi+vuoteen+2023+mennessa.pdf?t=1677828135828>
- Ministeri de Transports i Agenda Urbana (MIVAU). (2023). Inversió pública en habitatge 2023. <https://www.mivau.gob.es>
- Morgan, D. L. (1997, 2021). *Focus groups as qualitative research* (2^a ed). Sage Publications.
<https://doi.org/10.4135/9781412984287>
- Mutual Housing California. (2023). *Impact Report*. <https://www.mutualhousing.com>
- Nacions Unides. (1948). Declaració Universal dels Drets Humans. <https://www.un.org>
- Nacions Unides. (1966). Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals. <https://www.ohchr.org>
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2024). *Sobreendeutament i accés a l'habitatge*. <https://www.ohb.cat>
- Patton, M. Q. (2015). *Qualitative research & evaluation methods* (4^a ed.). SAGE Publications.

- ProPublica Nonprofit Explorer. (2024). *Mutual Housing California IRS Form 990*.
- Provivienda. (2022). *Informe anual d'activitat 2022*. Provivienda. <https://www.provivienda.org/publicaciones/informe-anual-2022/>
- Rolnik, R. (2020). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. Verso Books.
- Rolnik, P (2014). Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293- 300. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.936178>.
- SoHoLab. (2020). *Social Housing as Opportunity: Final report*. Bruxelles: Brussels Studies Institute. https://jpi-urbaneurope.eu/wp-content/uploads/2017/06/soholab_report1.pdf
- SUPER-i. (2023). *Social Utility of Public Housing: Empowerment and Innovation*. European Commission – Horizon 2020. <https://super-i-supershine.eu/>
- Toronto Community Housing Corporation. (2024). <https://www.torontohousing.ca/>
- Trilla, C., & Tucatz, X. (2017). *La mobilització d'habitatge buit a Catalunya: resultats i límits d'una política pública*. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB). <https://www.iermb.cat/2021/07/la-mobilitzacio-dhabitatge-buit-a-catalunya-resultats-i-limit-duna-politica-publica/>
- Trilla, C. (2023). *Jornada CUIIMPB: Habitatge i polítiques socials*. Centre Ernest Lluch.
- Trilla i Bellart, C. i Bosch Meda, J. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo, Document de treball 197/2018. Fundación Alternativas.
- UN-Habitat. (2022). *Urban Innovations for Housing Inclusion*. <https://unhabitat.org>

- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2021). *Mutual Housing California Case Study*. huduser.gov
- VELUX / RenovActive. (2023). *RenovActive: A sustainable renovation model for social housing*. VELUX Group.
<https://www.velux.com/what-we-do/healthy-buildings-focus/renovactive>
- Y-Foundation. (2022). *Housing First in Finland: Lessons Learned and Challenges Ahead*. <https://ysaatio.fi>

Darrers números publicats:

- 72 - **Els drets socials** en temps de desinformació (juny 2025)
- 71 - **L'energia com a dret:** un repte social davant la pobresa energètica (març 2025)
- 70 - **Territori i desigualtats:** una vida digna depèn d'on vius? (desembre 2024)
- 69 - **Envelliment(s):** protagonistes, diversitat i avenç cap a un nou model d'acompanyament integral (setembre 2024)
- 68 - **Fragmentades:** una anàlisi dels discursos d'odi, l'auge de l'extrema dreta i el seu impacte social (juny 2024)
- 67 - **Claus del debat actual del sistema de garantia d'ingressos a Catalunya:** finestreta única, complements i quanties (desembre 2023)
- 66 - **Esperant els meus drets.** Radiografia dels temps d'espera en els recursos i prestacions socials més sol·licitats a Catalunya (novembre 2023)
- 65 - **El decret d'escola inclusiva cinc anys després, un desplegament insuficient?** (novembre 2022)
- 64 - **La pobresa en les dones:** el precari equilibri del treball i la conciliació (març 2022)
- 63 - **L'LGBTI-fòbia estructural:** la discriminació en l'accés als drets socials (octubre 2021)
- 62 - **Les barreres a la participació política:** una qüestió de democràcia i cohesió (juny 2021)
- 61 - **Fronteres de paper:** la irregularitat administrativa i la invisibilització de les persones (abril 2021)
- 60 - **La soledat no desitjada durant la vellesa, un fenomen social** (setembre 2020)
- 59 - **Justícia restaurativa.** Una resposta al conflicte més humana, inclusiva i transformadora (febrer de 2020)
- 58 - **L'LGBTI-fòbia entre infants i adolescents.** Una problemàtica social a resoldre (novembre de 2019)
- 57 - **El sistema de pensions a Espanya.** Les febleses d'un model que urgeix una solució duradora (desembre de 2018)
- 56 - **Monoparentalitat femenina i pobresa. Gènere, soledat i conciliació, l'arrel del problema** (octubre 2018)
- 55 - **El preu de l'energia, factor clau en l'augment de la pobresa energètica** (febrer 2018)
- 54 - **Ocupació de qualitat:** resposta al fenomen dels treballadors i treballadores pobres (desembre 2017)
- 53 - **Els habitatges buits dels bancs.** Una oportunitat perduda per ampliar el parc d'habitatge social? (juliol 2017)
- 52 - **Escolteu-me!** L'Atenció Centrada en la Persona en el suport al procés d'envelliment (maig 2017)
- 51 - **L'atenció en salut mental dels infants i adolescents.** Noves respostes per afrontar un repte creixent (febrer 2017)
- 50 - **La precarietat laboral juvenil a Catalunya.** Una realitat incòmode (desembre 2016)

Barcelona, octubre de 2025

Dipòsit legal:

B 17895-2025

Edita:

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



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya

Hub Social | Taula del Tercer Sector

C/Girona, 34, interior.

08010 Barcelona

T 93 310 57 07

www.tercersector.cat



Amb el suport de:



**Generalitat
de Catalunya**



AMB Àrea Metropolitana
de Barcelona

Amb la col·laboració de:

ara



HUB SOCIAL
INNOVACIÓ PER L'EQUITAT