

**Observatori  
Metropolità  
de l'Habitatge  
de Barcelona**

# Relatoria de les Jornades d'Habitatge Social 2025

Propostes per a una Política Sòlida i  
Sostenible

19 i 20 de març

Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

ORGANITZAT AMB:



Realitzada per



La jornada va comptar amb la participació de [Construnews.com](https://www.construnews.com) /  
Mèdia Partner.

*El contingut íntegre de les jornades està disponible al canal de  
Youtube del Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo  
Barcelona - Centre Ernest Lluch:*

[https://www.youtube.com/watch?v=CqqmBpOGsrw&list=PLArHaYyJ  
MiFvoFLfEf9FFdqBkpCEWta5o](https://www.youtube.com/watch?v=CqqmBpOGsrw&list=PLArHaYyJMIFvoFLfEf9FFdqBkpCEWta5o)

---

Barcelona, 2025

INVESTIGACIÓ, REDACCIÓ I EDICIÓ:  
Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

REDACTAT PER:  
[Construnews.com](https://www.construnews.com) / Mèdia Partner

AMB LA COL·LABORACIÓ DE:  
CUIMPB - Centre Ernest Lluch

ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn

# Introducció

Els dies 19 i 20 de març de 2025 es van celebrar, al Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, les Jornades d'Habitatge Social, organitzades pel Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo Barcelona (CUIMPB) – Centre Ernest Lluch, amb la col·laboració de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge ([O-HB](#)), la [GHS](#), i [COHABITAC](#).

Aquestes jornades van reunir responsables institucionals, experts i professionals del sector per abordar els principals reptes de l'habitatge social a Catalunya, en un context marcat per la greu dificultat d'accés i manteniment d'habitatge per a una part molt important de la població.

L'objectiu de les sessions no va ser tant aprofundir en el diagnòstic – àmpliament compartit entre els actors del sector –, com analitzar les propostes polítiques actuals, estudiar-ne la viabilitat i apuntar-ne millores per reforçar-ne l'impacte i la sostenibilitat. La voluntat va ser construir un espai de reflexió analític i propositiu que contribueixi a dotar les polítiques públiques d'habitatge de la màxima solidesa a mitjà i llarg termini.

Durant dues jornades intenses, es van abordar qüestions com la planificació urbanística, la promoció i gestió d'habitatge assequible, el finançament, la vulnerabilitat residencial i la governança institucional, tot plegat amb la mirada posada en la necessitat de garantir el dret a l'habitatge des d'una perspectiva estructural, transversal i col·laborativa.

La política d'habitatge s'ha convertit, amb tota justícia, en un dels grans eixos del debat social contemporani. L'agreujament de les dificultats d'accés i manteniment de l'habitatge, que afecta una part molt significativa de la població, ha situat aquesta qüestió al centre de les prioritats institucionals i polítiques. Tant el Govern central com la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Barcelona, la Diputació de Barcelona, l'Àrea Metropolitana i diversos municipis del país impulsen actualment un conjunt d'iniciatives legislatives i programes públics d'intensitat notable, que generen alhora debat i, sovint, controvèrsia política.

En aquest context, les organitzacions que a Catalunya treballen de manera específica en l'anàlisi i la gestió de les polítiques públiques d'habitatge –l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB), la GHS, COHABITAC–, juntament amb el CCCB i el CUIMPB, van considerar necessari obrir un espai de treball i reflexió compartida. Més enllà d'aprofundir en el diagnòstic, aquestes jornades van analitzar a fons les propostes polítiques actuals, avaluar-ne la viabilitat, i identificar aquells aspectes que caldria completar o ajustar per garantir-ne l'eficàcia. Amb aquest objectiu, les jornades han adoptat un enfocament clarament analític i propositiu. A partir de les diferents dimensions de la realitat habitacional, s'ha volgut contribuir a reforçar i arrodonir les polítiques públiques en curs, dotant-les de major solidesa tècnica i capacitat de sostenibilitat a mitjà i llarg termini.

# Jornada 1 – dimecres 19 de març

[Carme Trilla](#), presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) i de COHABITAC, va donar el tret de sortida, remarcant, que el focus d'aquesta edició no era el mercat d'habitatge en general, sinó com produir i gestionar habitatge social, és a dir, aquell que no es regeix per les regles del mercat i s'adapta a les capacitats dels usuaris, sovint gràcies a polítiques públiques o fórmules sense ànim de lucre.

## Ponència inaugural – Josep Oliver

Josep Oliver, [catedràtic emèrit d'Economia Aplicada de la UAB](#), va protagonitzar una ponència d'alta densitat analítica sobre la crisi d'accessibilitat a l'habitatge, centrant-se especialment en el lloguer; resum en tres punts:

1. Les arrels del problema: Un desajust molt greu entre l'oferta d'habitatge i una demanda creixent i accelerada, especialment impulsada pel creixement de la immigració. Entre 2016 i 2023, la població de Catalunya va créixer en més de 500.000 persones, principalment d'origen immigrant. Aquest xoc demogràfic ha impactat directament en la pressió sobre el parc de lloguer.
2. Quantificació de l'accessibilitat: Oliver va mostrar que, tot i una millora moderada de les ràtios mitjanes gràcies a la contenció dels lloguers, el 44% de les llars amb ingressos inferiors a 1.500 € mensuals destinen més del 40% dels seus ingressos al lloguer. Aquest col·lectiu representa prop del 25% de totes les llars en règim de lloguer. Va evidenciar també la forta presència de dones, famílies monoparentals i persones d'origen immigrant en aquest segment.
3. Perspectives futures: L'economista va alertar que la pressió continuarà augmentant per l'evolució demogràfica i del mercat laboral. Segons les projeccions de l'Idescat i l'INE, Catalunya podria rebre entre 900.000 i 1,5 milions de nous immigrants fins al 2035. Això suposarà una demanda molt superior a la capacitat actual de producció d'habitatge.

Com a resposta, Oliver va proposar cinc receptes: Augmentar l'oferta pública i privada d'habitatge assequible. Fomentar la col·laboració público-privada mitjançant incentius fiscals i seguretat jurídica. Rehabilitar i posar en ús habitatges buits o infrautilitzats. Desenvolupar instruments com el model francès de promoció de lloguer assequible amb deduccions fiscals per a inversors. I Aplicar programes com el model "Dublin" per mobilitzar parc privat amb garanties públiques.

## **Resum Taula 1 – Urbanisme i planificació: bases per fer possible l'habitatge social i assequible**

Moderada per [Bàrbara Pons](#), arquitecta, directora de Barcelona Regional (BR) i vicepresidenta de l'O-HB, la taula va reunir representants de l'administració, l'acadèmia i l'urbanisme professional per reflexionar sobre com l'urbanisme pot facilitar (o dificultar) la generació d'habitatge assequible.

[Oriol Nel·lo](#), professor del Departament de Geografia de la UAB i membre del Consell Assessor de l'O-HB, començà la seva intervenció destacant el paper clau de l'urbanisme en la lluita contra la desigualtat social i territorial, i fent una mirada crítica a la trajectòria del planejament urbanístic a Catalunya, assenyalant que, durant anys, ha estat subordinat a la lògica del mercat, la qual cosa ha afavorit la gentrificació i ha concentrat l'habitatge assequible en zones específiques. Nel·lo va reclamar retornar als poders públics el lideratge en la construcció de l'habitatge assequible i una política urbanística més activa i compromesa amb el dret a l'habitatge. Va proposar la utilització de la figura de l'expropiació per aconseguir més sòl i sortir del paradigma de l'"urbanisme dels propietaris", reforçar l'obligació de reservar sòl per a habitatge protegit en tots els desenvolupaments urbanístics i una major intervenció pública en la regulació del sòl, com a eines per frenar la segregació urbana i garantir la inclusió. També va demanar una major implicació de la Unió Europea en el disseny de mesures i de suport financer de la política d'habitatge social.

[Elisabet Cirici](#), directora General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, va centrar la seva explicació en tres grans apartats. En primer lloc, va fer un repàs del recentment aprovat Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), un instrument de programació de les polítiques d'habitatge per a un termini de 20 anys, que situa l'objectiu d'arribar al 15% d'habitatge destinat a polítiques socials i un 9% específicament de lloguer. Per assolir aquests objectius caldria incrementar el parc destinat a polítiques socials en 300.000 unitats, objectiu molt ambiciós i pel qual Cirici destaca la importància de la participació de tots els agents, públics i privats. En segon lloc, Cirici va fer un repàs al potencial d'habitatge protegit disponible en els sectors de planejament. Tot i que són xifres vives, s'estima un potencial d'aproximadament 65.000 HPO, dels quals 32.654 de lloguer. Finalment, es va referir al Pla 50.000, que té previst iniciar aquest nombre d'habitatges fins el 2030 i, on mitjançant una reserva pública de solars, es preveu captar sòl addicional i escurçar els terminis per l'assoliment dels objectius.

[Sebastià Jornet](#), arquitecte, president de l'Agrupació d'Arquitectes Urbanistes de Catalunya (AAUC) del COAC, va posar el focus en els problemes tècnics i procedimentals que frenen el desenvolupament de l'habitatge social, advertint que entre l'aprovació d'un pla urbanístic i l'inici efectiu de les obres poden passar més de deu anys, generant una desconexió entre planificació i realitat. Jornet va denunciar també la manca de capacitat dels ajuntaments per garantir que el sòl reservat a

habitatge social acabi complint aquesta funció. Per resoldre aquests problemes, va defensar la simplificació administrativa, amb tràmits preferents per a projectes d'habitatge protegit, i una reforma normativa que eviti bloquejos en la implementació dels plans urbanístics. Va apuntar fórmules d'increment d'habitatge social com la utilització de plantes baixes, subdivisions d'habitatges, o la intensificació i la densificació social.

[David Martínez](#), gerent d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, va advertir que construir més habitatges no és suficient si no es té en compte on i com es construeixen, i va defensar un model que combini la promoció de nova construcció amb la rehabilitació d'edificis existents, i que assegurí la connexió dels habitatges amb serveis, transport públic i oportunitats socials. Martínez va reivindicar la coordinació entre urbanisme i polítiques socials per evitar la creació de barris segregats i garantir entorns urbans cohesionats i inclusius. Va descriure el Pla Viure de Barcelona i proposà diverses mesures per actuar en sòl urbà consolidat com l'obligació de destinar el 30% a habitatge protegit, l'habitatge dotacional en sòls d'equipament, el coliving i la concepció de l'habitatge de lloguer assequible com a sistema.

## **Resum Taula 2 – La construcció, la rehabilitació i les altres vies de generació d'habitatge social i assequible.**

Moderada per [Hilda González](#), gerent de Promunsa (empresa municipal d'habitatge de Sant Just Desvern) i presidenta de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social de Catalunya (GHS). Aquesta taula es va centrar en les diferents formes de producció d'habitatge social i assequible, des del sector públic, privat i cooperatiu.

[Xavier Vilajoana](#), president de la Asociación de Promotores y Constructores de España APCE, va diferenciar entre habitatge de protecció oficial i habitatge públic, insistint que el 80% de l'habitatge protegit a Catalunya ha estat promogut per agents privats, incloent-hi entitats sense afany de lucre. Reclamà estabilitat normativa, planificació urbanística eficient i menys obstacles administratius. Va criticar que, en molts casos, el desenvolupament de sòl s'allarga fins a setze anys, la qual cosa fa inviable la resposta a l'emergència habitacional. Defensà polítiques d'habitatge amb visió de llarg termini i la necessitat de pactes estables entre administracions. També va apostar per una major edificabilitat en determinats àmbits a canvi d'habitatge protegit i per la industrialització del sector, per millorar la rapidesa i sostenibilitat de les promocions.

[Josep Maria Borrell](#), cap del servei de construcció i coordinador tècnic de l'Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSÒL), explicà la tasca de l'IMPSÒL com a agent metropolità de promoció pública d'habitatge. Destacà la voluntat de construir amb una mirada de 150 anys, prioritzant la qualitat arquitectònica, la sostenibilitat, la flexibilitat tipològica i la creació de comunitat. Va posar exemples d'habitatges amb dissenys modulables, estances polivalents, ventilació creuada i sistemes bioclimàtics que permeten reduir el

consum energètic. També va mostrar exemples de rehabilitació d'edificis en desús i transformació de naus industrials en habitatge. Va reivindicar l'educació i la pedagogia amb els usuaris com a part imprescindible per garantir l'èxit dels edificis sostenibles.

[Clara Muñoz](#), [directora de la Fundació Salas](#), exposà el model de les fundacions promotores sense ànim de lucre. La Fundació Salas, conjuntament amb altres membres de Cohabitat, promou més de 1.600 habitatges de lloguer social. I remarcà que aquestes entitats reinverteixen tots els excedents en la seva finalitat social. Posant en relleu la seva capacitat de producció (fins a 1.000 habitatges/any) i les seves dificultats: manca de finançament diversificat, rigideses administratives i planificació erràtica. Critica la manca d'anticipació i d'obertura a la col·laboració amb els privats en el disseny de plans com el Pla 50.000 i la imposició de normatives (com les places d'aparcament) que dificulten la viabilitat de promocions. També va alertar dels retards en la disposició dels habitatges que comporta l'ineficiència d'ENDESA i de l'actitud "nimby" d'alguns veïns davant projectes socials.

[David Guàrdia](#), [director de Sostre Cívic](#), donà a conèixer l'experiència d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, i presentà el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Defensa que aquestes cooperatives, sense ànim de lucre, assegurin la no especulació i generen comunitats actives i cohesionades, aquest model es basa en la propietat col·lectiva i el preu de cost. Sostre Cívic gestiona actualment 200 habitatges en convivència i uns 400 en promoció. Va reivindicar la importància d'un sector social fort, divers i amb capacitat operativa pròpia. També va alertar que el sistema actual sovint margina les entitats sense afany de lucre i va fer una crida perquè les polítiques públiques prioritzin aquests agents. Va demanar la potenciació del sector no lucratiu i la redinamització del Conveni ESAL de Barcelona amb aquest sector. Finalment, va remarcar que la gestió social i comunitària és clau per garantir l'accessibilitat i la permanència, més enllà de la mera promoció.

### **Resum Taula 3 – El finançament i la fiscalitat al servei de l'objectiu de l'habitatge social i assequible.**

Aquesta darrera taula del dia moderada per [Carles Donat](#), [codirector de l'O-HB](#), va abordar les eines econòmiques i fiscals necessàries per fer realitat les promocions d'habitatge assequible.

[Manel Rodríguez](#), [CEO Grupo SALAS I Conseller delegat de ALAS](#), va destacar la necessitat de generar models híbrids que permetin mobilitzar capital privat amb impacte social. Va presentar l'entitat ALAS, SOCIMI concebuda com un vehicle específic per a l'habitatge assequible, que busca connectar inversors amb sensibilitat social amb projectes concrets. Va assenyalar que el finançament tradicional, basat en subvencions públiques, ha estat fonamental en el passat, però que actualment cal complementar-lo amb nous mecanismes que permetin escalar la promoció d'habitatge social. També va remarcar la importància de la col·laboració entre promotors socials i inversors a

llarg termini per garantir estabilitat i retorn sostenible. Amb els nous sistemes de finançament i amb finançament europeu es podria fer el salt necessari de producció dels 1.000/2.000 habitatges/any actuals, a 10.000/15.000.

[Vanessa Servera](#), [consellera delegada de l'Institut Català de Finances \(ICF\)](#), exposà els instruments de finançament que ofereix l'ICF, com ara crèdits preferents, línies de suport específiques per a promoció i rehabilitació d'habitatge assequible, i mecanismes de garantia; i defensà el paper de la banca pública com a facilitadora de projectes amb alt impacte social, subratllant la necessitat d'establir vincles estables entre l'ICF i els actors del sector per detectar necessitats i ajustar les eines. També va mencionar els esforços per fer més accessibles aquests instruments a fundacions, cooperatives i petits promotors socials. Va anunciar el fort creixement previst en el finançament de l'ICF per a l'habitatge social en el 2025, des dels 200 M€ del 2024 als 500 M€, i anuncià 100M€ en préstecs per a emancipació dels joves.

[Donato Muñoz](#), [conseller delegat i director general de CEVASA \(Compañía Española de Viviendas en Alquiler S.A.\)](#), va obrir la segona part de la taula, dedicada a la fiscalitat, defensant la importància d'un sistema fiscal que incentivi el manteniment d'habitatge en règim de lloguer assequible. Assenyala que la fiscalitat actual sovint penalitza iniciatives de llarg termini, i va proposar reformes per facilitar la creació de parcs estables de lloguer. Reivindicà la figura de les empreses mixtes i la col·laboració entre capital públic i privat com a fórmula viable per gestionar habitatge assequible de forma eficient i sostinguda. Va denunciar la càrrega impositiva que suporten els llogaters de promocions d'habitatge de lloguer protegit en sòls cedits en dret de superfície a causa, bàsicament de l'IVA. I va comparar aquesta càrrega amb la més favorable que suposaria la venda dels habitatges en dret de superfície.

[Carolina Gómez](#), [advocada de Cuatrecasas, especialista en fiscalitat en el sector immobiliari](#), va analitzar l'impacte de la fiscalitat sobre els projectes d'habitatge social, alertant que la rigidesa del sistema impositiu pot ser un obstacle per a molts promotors. Proposà mesures com la reducció de l'IVA en la construcció d'habitatge protegit, la deducció fiscal per a inversions de caràcter social i l'ajustament de tributs com l'impost de societats o l'IBI per a operadors d'habitatge assequible. Va concloure que cal una reforma integral de la fiscalitat associada a l'habitatge, que reconegui explícitament l'impacte social com a criteri d'incentivació.



# Jornada 2 – Dijous 20 de març

La segona jornada es va centrar en dues qüestions centrals: la vulnerabilitat vinculada a l'habitatge i la gestió social del parc residencial. Amb la benvinguda als presents, [Ricard Gomà](#), [director de l'Institut Metròpoli i vice-president de l'O-HB](#), va destacar com l'habitatge s'ha convertit en l'eix central de les desigualtats i de l'exclusió social. Va assenyalar que la vulnerabilitat ha deixat de ser una excepció i s'ha convertit en una realitat estructural. Fenòmens com la sobrecàrrega en despeses d'habitatge, els desplaçaments forçats i la intersecció amb altres factors com la infància o la immigració, evidencien la necessitat de polítiques complexes, innovadores i amb mirada estructural. També va remarcar la importància d'avançar cap a un model de gestió social on la comunitat tingui un paper actiu, i que es reconegui l'esfera social com a part de l'esfera pública, més enllà del que és estrictament institucional.

## **Resum Taula 4 – L'atenció a la vulnerabilitat i la prevenció del risc d'exclusió social residencial dins les noves propostes legislatives.**

Moderada per [Joan Batlle](#), [expert en polítiques socials d'habitatge](#), va comptar amb representants de l'Administració pública, el sector privat i el tercer sector.

[Sílvia Grau](#), [directora operativa d'Actuacions d'Urgència en Matèria d'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya \(AHC\)](#), exposà la complexitat del context legislatiu i la realitat crítica de la vulnerabilitat habitacional. Va remarcar que el dret a un habitatge digne és un pilar bàsic del benestar físic i emocional. Va destacar les greus conseqüències de la crisi hipotecària del 2008 i la insuficiència del parc públic (només un 2-3%). També va assenyalar problemes com l'augment del lloguer, la manca de rehabilitació, i l'absència de promoció d'habitatge protegit. Va denunciar la inestabilitat legislativa arran de les sentències del Tribunal Constitucional i va defensar el decret 75/2014 i altres normatives catalanes com eines clau per combatre l'exclusió.

[Griselda Fernández](#), [directora del parc públic d'habitatge de l'Institut Municipal d'Habitatge de Barcelona \(IMHAB\)](#), presentà les accions municipals per fer front a l'emergència habitacional: serveis de mediació, prestacions econòmiques, gestió del parc públic i programes d'inclusió. Va destacar que el 70% dels nous contractes de lloguer públic de Barcelona s'adrecen a situacions de màxima vulnerabilitat. Va remarcar la necessitat de reglamentar no només l'adjudicació sinó també la gestió dels habitatges públics. També va posar en valor el títol tercer de la Llei Estatal 12/2023, que reconeix el parc públic com a

servei d'interès general, però va advertir que cal dotar-lo de finançament i recursos suficients.

[Joana Amat](#), vicepresidenta d'Amat Immobiliaris i membre del Consell Assessor de l'O-HB, amb una intervenció molt personal i emotiva, explicà com l'empresa familiar va incorporar una perspectiva de prevenció i mediació des del primer dia. Va compartir l'experiència viscuda per la seva mare, que als anys 50 ja va presenciar un desnonament tràgic. Aquesta vivència va marcar la filosofia de l'empresa: intentar evitar per tots els mitjans que s'arribi a una pèrdua d'habitatge. Relatà com, durant la crisi del 2008, van aplicar rebaixes del 20% i després del 30% als lloguers de les famílies afectades, amb l'objectiu de mantenir la relació i estabilitzar la situació. També van col·laborar estretament amb els serveis socials municipals, especialment al Baix Llobregat, gestionant directament ajuts per persones que no podien accedir-hi per barreres idiomàtiques o altres dificultats. I va criticar el sistema reactiu actual i va defensar una "medicina preventiva" aplicada des del primer moment, evitant haver d'arribar a taules d'emergència o a processos judicials. Va concloure que calen mecanismes àgils de suport inicial, confiança entre propietari i llogater, i coordinació amb l'Administració.

[Olga González](#), directora d'acció social de la Fundació Habitatge Social, va oferir una mirada des de les entitats socials. Com la Fundació d'Habitatge Social que gestiona 460 habitatges i acompanya famílies en situació d'exclusió greu. Va descriure la complexitat de la gestió social: contractes personalitzats, seguiment econòmic individualitzat, coordinació amb serveis socials i manteniment del parc. Va insistir en la importància de l'acompanyament social com a eina transformadora i d'inclusió. També va evidenciar els elevats costos i la càrrega administrativa que afronten aquestes entitats.

### **Taula 5 – El tractament i recolzament de la gestió en l'àmbit de l'habitatge social.**

Moderada per [Lourdes Borrell](#), directora d'Estratègia de la Fundació Hàbitat3. Aquesta taula va posar el focus en els models, eines i metodologies per garantir una gestió eficient, socialment orientada i sostenible del parc d'habitatge assequible. Les intervencions es van centrar en la professionalització del sector, la necessitat d'instruments normatius i financers, i la implicació de les persones usuàries.

[Núria Lambea](#), especialista en Housing Associations i assessora jurídica i tècnica del Servei Municipal d'Habitatge de Tarragona (SMHAUSA), reivindicà la creació d'un marc legal específic per regular i reconèixer la figura dels operadors socials d'habitatge. Va defensar la necessitat d'un certificat de bona gestió que garanteixi qualitat, transparència i orientació social, especialment quan es gestiona parc públic o concertat. També va subratllar la importància de garantir estabilitat a les entitats gestores per permetre una acció continuada i transformadora. I posà com a exemple algunes bones pràctiques

europnees, especialment de les housing associations, i va reclamar mecanismes de col·laboració públic-comunitària.

[Pau Pérez de Acha](#), *director de Vivienda Social y Asequible de SAREB*, exposà el model de gestió que s'està implementant a la SAREB per transformar habitatges de titularitat pública en habitatges de lloguer social efectiu. Presentà un sistema basat en diagnòstics objectius de vulnerabilitat, aplicats a cada cas, per determinar les condicions d'accés i permanència. Defensà que la gestió ha de partir d'un coneixement detallat del perfil de les famílies i de les seves necessitats reals. També va apuntar a la importància de crear una cartera d'habitatges amb usos flexibles i vocació permanent dins del parc públic.

[Jordi Núñez](#), *gerent de l'empresa municipal d'habitatge de Sant Cugat (PROMUSA)*, explicà l'experiència de gestió municipal d'habitatge a Sant Cugat. Va destacar la importància de disposar d'una estructura tècnica estable i propera a la ciutadania, que combini funcions de promoció, adjudicació i seguiment. Subratllà que la gestió del parc d'habitatge no pot desvincular-se de les polítiques socials i d'atenció a la comunitat. També va defensar una aposta clara per la proximitat i la capacitat de resposta ràpida davant les situacions de risc residencial.

[Carme Borrell](#), *presidenta de la Dinamo Fundació*, aportà la visió de la gestió cooperativa i comunitària, i va presentar el model cooperatiu de cessió d'ús com una alternativa viable, sostenible i socialment transformadora. Va fer valdre la implicació activa dels usuaris, que contribueixen a la cura, manteniment i bon ús dels habitatges. També va reclamar una major adaptació normativa per reconèixer aquest model, així com suport tècnic i financer específic per consolidar-lo i ampliar-lo. Va defensar que la gestió social ha d'incloure l'acompanyament i l'enfortiment de les comunitats residents.

## **Resum Taula 6 – El projectes, plans i propostes de les Administracions Públiques**

Moderada per [Carme Trilla](#), *economista, presidenta de COHABITAC i de l'O-HB*

Aquesta taula va ser precedida per una Intervenció especial de [David Lucas](#), *secretari d'Estat d'Habitatge del Ministeri de l'Habitatge i Agenda Urbana*.

Lucas va fer una exposició extensa i detallada de les línies estratègiques del govern espanyol. Va defensar la Llei 12/2023 d'Habitatge com una eina fonamental per garantir el dret a l'habitatge i va destacar el desplegament real ja en curs a diverses comunitats autònomes. Entre els aspectes clau de la seva intervenció destaquen quatre punts:

- Declaració de zones de mercat tensionat: ja activa a Catalunya i en procés en altres territoris com el País Basc, Navarra i Astúries. Lucas va remarcar que els primers resultats a Catalunya mostren una baixada del 6,4% en el preu mitjà del lloguer a Barcelona, un 3,7% al conjunt de municipis tensionats, i un 3,3% global a tot Catalunya.

- Reforma de la fiscalitat del lloguer turístic i de temporada: per lluitar contra l'especulació i recuperar habitatge per a ús residencial. També es va destacar la recent eliminació de les "Golden Visa" com a mesura per frenar l'especulació inversora internacional.

- Foment de la rehabilitació amb eficiència energètica: a través de fons europeus i programes com l'ARCE 2050, per assolir l'objectiu de zero emissions el 2050 segons la Directiva Europea EPBD.

- Ampliació del parc públic: mitjançant inversió directa, col·laboració amb les comunitats autònomes i incentius a promotors socials. Es va posar l'accent en el paper dels grans tenidors i la necessitat d'assegurar el compliment de les renovacions de contractes amb límits regulats.

Lucas va insistir en la importància de fonamentar el debat públic en relació amb mesures de política d'habitatge com la de control de rendes de lloguer, en dades rigoroses i contrastables, rebutjant discursos alarmistes sobre la suposada caiguda de l'oferta de lloguer. Va afirmar que el nombre de contractes reals d'arrendament ha augmentat a tot l'Estat i també a Catalunya, tant en el cas de petits propietaris com de grans operadors. Finalment, va fer una crida al consens entre administracions i actors socials per consolidar un dret estructural com el de l'habitatge, admetent la complexitat del repte i la necessitat d'actuar amb visió de llarg termini i responsabilitat compartida.

## Resum de les Intervencions dels ponents

[Jaume Fornt](#), subdirector general de Promoció de l'Habitatge Protegit i Fons Residencial Associat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), va centrar la seva intervenció en la necessitat urgent de repensar el model de promoció d'habitatge social a Catalunya. Va començar fent autocrítica, assenyalant que durant molt temps s'ha confós la viabilitat econòmica dels projectes amb l'objectiu d'assegurar l'assequibilitat de l'habitatge. Va destacar tres grans disfuncions: un model de mòduls de preus que no resol la diversitat de necessitats; la manca d'un sistema clar que assegurí el retorn dels habitatges al parc públic; i un model poc adaptat a les realitats socials i territorials canviants. Davant d'aquesta situació, Fornt va defensar un nou model de promoció que superi la lògica assistencialista i aposti per la consolidació d'un parc estable, gestionat de forma pública o socialment responsable. Va posar èmfasi en el compromís de la Generalitat amb el Pla dels 50.000 habitatges, amb un nou sistema de finançament basat,

d'una banda, en la fixació d'un únic mòdul de referència per a tot el territori per fer viables les operacions, combinat amb una cobertura pública dels diferencials de preus en aquelles zones on estiguin per sota del mòdul per així garantir-ne l'assequibilitat. I, d'altra banda, amb un finançament assegurat per a totes les promocions de lloguer a través de l'ICF amb cobertura del 100% del cost dels projectes i subsidiació d'uns tipus d'interès fixos. També va remarcar la importància de vincular promoció i gestió: no n'hi ha prou amb construir habitatges, cal garantir la seva assequibilitat, bon ús i continuïtat dins del sistema públic. En definitiva, va fer una crida a deixar enrere els pedaços i apostar per un canvi estructural i sostingut que assegurï l'habitatge com a dret fonamental, part de l'Estat del benestar, i amb el dret de permanència com a principi bàsic, defensant la necessitat de garantir-lo de manera efectiva, especialment per als col·lectius més vulnerables.

[Joan Ramon Riera](#), [comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona](#), va defensar que l'habitatge ha de ser la nova gran pota de l'estat del benestar, al mateix nivell que la sanitat o l'educació. Va partir de tres hipòtesis fonamentals: la minsa presència pública al sector de l'habitatge, la inaccessibilitat creixent a la propietat per a les classes mitjanes, i la necessitat d'un enfocament universalista de la política pública en aquest àmbit. Riera va aportar dades reveladores: el sector de la construcció ha caigut de l'11% al 5% del PIB des de 2008, i això ha suposat una pèrdua d'inversió estructural de 78.000 milions d'euros. A Barcelona, l'objectiu és habilitar sòl per a 10.000 nous habitatges i ampliar la gestió pública fins als 67.000, mitjançant un creixement intens de l'IMHAB (Institut Municipal de l'Habitatge).

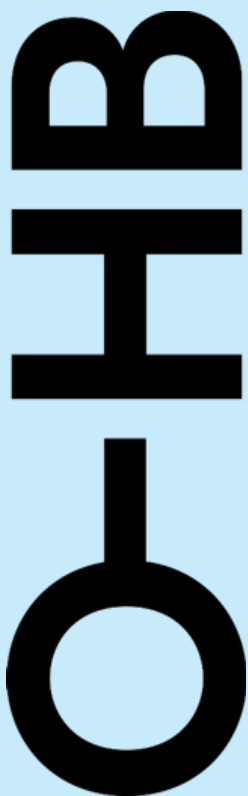
Va estructurar la política d'habitatge en quatre eixos: sol, sostre, promoció i gestió, destacant especialment aquest darrer. "La política d'habitatge comença quan lliures les claus", va dir, subratllant que la gestió i l'acompanyament són essencials per garantir l'èxit dels projectes. També va insistir en el paper dels joves, defensant que garantir-los un habitatge digne és clau per evitar la desafecció democràtica. Finalment, va reclamar un canvi de paradigma: cal deixar enrere el model merament assistencial per passar a una estratègia de país, estructural i transversal, on el dret a l'habitatge estigui plenament integrat dins del sistema de garanties socials. Per fer-ho possible, va apostar clarament per les aliances públicoprivades amb una visió de llarg termini.

[Gemma Badia](#), [alcaldessa de Gavà](#), [presidenta de l'Àrea d'Habitatge de la Diputació de Barcelona](#), va oferir la perspectiva dels municipis de mida mitjana i petita, destacant que l'emergència habitacional no és només un problema de les grans ciutats. Defensà la tasca de la Diputació de Barcelona en el suport als municipis sense estructura tècnica pròpia i reivindicà un model de governança supramunicipal, flexible i eficient. Reclamà més recursos per part de la Generalitat i de l'Estat, i va alertar sobre les dificultats que tenen els ajuntaments per tirar endavant promocions d'habitatge social si no compten amb suport tècnic, jurídic i financer. També va destacar la necessitat de promoure consorcis locals i fórmules de col·laboració territorial.

[Amadeu Iglesias](#), director de l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL), destacà l'aposta de l'IMPSOL per una promoció d'habitatge públic de qualitat, que combini sostenibilitat ambiental, qualitat arquitectònica i cohesió social. Va afirmar que el model metropolità és clau per donar resposta a les necessitats residencials en una àrea amb forts desequilibris territorials i elevada demanda. I remarcà que el parc d'habitatge públic és una eina de transformació urbana i que cal assegurar-ne la viabilitat a llarg termini. També va posar en valor el paper de l'habitatge social com a motor de regeneració urbana i com a garant d'equitat territorial. Finalment, alertà de les dificultats per trobar sòl disponible i va defensar la necessitat de planificació estratègica per ampliar reserves i impulsar nous projectes.

La taula institucional va posar de manifest la necessitat de finançament estable, d'un marc normatiu clar i d'una governança coordinada entre diferents nivells administratius. Tots els ponents van coincidir en el fet que no n'hi ha prou amb construir habitatge: cal assegurar la seva gestió, sostenibilitat i adaptació a les necessitats socials. Es va insistir també en el reconeixement del tercer sector com a agent clau i en la necessitat d'articular polítiques que transcendeixin la lògica del curt termini, apostant per la planificació estructural, la col·laboració i la innovació.

# Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona



Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

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

 **Institut  
Metròpoli**

ENS TROBARÀS A:  
Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos  
08012 Barcelona  
[info@ohb.cat](mailto:info@ohb.cat)

SEGUEIX-NOS:  
[www.ohb.cat](http://www.ohb.cat)  
@OMHBcn