

**Decàleg de propostes d'acció per afrontar la crisi habitacional
derivat del I Congrés Internacional d'Habitatge i Ciutat organitzat per la CBEH**

(Barcelona, maig de 2025)

1. Fer efectiu el dret a l'habitatge com a pilar de l'Estat social

L'habitatge és un dret inclòs a la Constitució espanyola i reconegut com a tal pel Tribunal Constitucional, que ha estat declarat com a dret fonamental pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea. No obstant això, aquest reconeixement encara no s'ha traduït de manera efectiva en polítiques públiques que el facin efectiu. Equiparar el dret a l'habitatge a altres drets, com l'educació o la salut, implica establir normativament obligacions de resultat per fer exigible per part de la ciutadania el compliment, especialment en situacions de vulnerabilitat. Sense un accés digne, segur i assequible a l'habitatge, no es pot garantir la igualtat d'oportunitats ni la cohesió social i territorial, i es posa en risc la legitimitat de l'Estat social i democràtic de Dret.

2. Fer prevaldre la funció social de l'habitatge sobre la lògica merament economicista, respectar el contingut essencial del dret de propietat i regular millor.

L'habitatge compleix una doble funció: és, d'una banda, un dret essencial per a una vida digna i, de l'altra, un actiu econòmic. Aquesta dualitat sense marcs reguladors adequats pot derivar en desequilibris greus: concentració de la propietat, processos especulatius, exclusió residencial i, especialment en els darrers anys, fenòmens de financiarització que han transformat l'habitatge en un producte per a inversors globals. Reforçar la funció social de l'habitatge no significa negar-ne el valor econòmic ni el just aprofitament del propietari, sinó establir límits que, sense desconèixer el contingut essencial constitucionalment reconegut del dret de propietat, evitin que aquest valor comprometi l'accessibilitat. Calen regulacions jurídiques que protegeixin l'ús residencial per damunt de la rendibilitat financera i que facin compatibles les inversions privades amb els drets constitucionals. Ara bé, cal evitar la sobre regulació de baixa qualitat i per això és precís impulsar anàlisis rigorosos d'avaluació de les normes, aplicant la caixa d'eines del moviment europeu de la millora reguladora (*better regulation*). En el cas català, és urgent un nou mandat del Parlament de Catalunya, un cop no complerts els anteriors efectuats en anys precedents, per l'elaboració d'un text refós de la legislació d'habitatge vigent, que reuneixi i harmonitzi la mateixa i ofereixi així claredat i seguretat jurídica.

3. Assumir la crisi habitacional com **un repte europeu** i activar el lideratge de la Unió Europea i la **innovació** en matèria d'habitatge

Amb un parc públic de lloguer clarament insuficient i una despesa molt inferior a la mitjana de la Unió Europea, Espanya necessita una transformació estructural. La UE ha d'assumir un rol actiu en el finançament, la innovació, la coordinació i la reconversió de les polítiques d'habitatge, com ja ha fet en altres àmbits com el medi ambient. Cal consolidar aquest gir i dotar-lo de finançament, així com de regulacions adients dins del marc de competències de la UE, equiparant l'habitatge al protagonisme que va adquirir el medi ambient als anys setanta del segle passat: una competència construïda des de la necessitat i la voluntat política sense cap esment específic en un primer moment en el Dret vigent de la UE. D'altra banda, cal apostar per la innovació, impulsada també des de la Unió Europea. A casa nostra, caldria que innovacions que ja estan tenint aplicació en altres països fossin també introduïdes aquí, com ara, per exemple, la utilització de les aportacions conductuals i els esperons (*nudges*), amb intervencions públiques de cost molt baix i efectives. Aquestes aportacions ja són d'aplicació en el nostre entorn per exemple respecte dels habitatges buits. Aquests són una possible font d'inseguretat urbana i d'ocupacions il·legítimes, les quals, tot i que es produeixen en nombre baix respecte al parc total d'habitatge, cal també considerar, incentivant als propietaris amb la tècnica dels esperons a posar aquests habitatges buits en el mercat.

4. Integrar **urbanisme, regulació i habitatge** per fer efectiu **el dret a la ciutat** i garantir la cohesió social i territorial.

L'habitatge no es pot desvincular de l'ordenació urbana. Fenòmens com la gentrificació, la segregació residencial o la *turistificació* dificulten l'accés igualitari a serveis, oportunitats i espais públics. Cal un urbanisme inclusiu que garanteixi l'equilibri territorial i incorpori mecanismes com les reserves per a habitatge protegit, també en sòl consolidat, o la regulació dels usos temporals i turístics dels habitatges. Aquest enfocament ha de promoure entorns urbans sostenibles, amb mixtat d'usos i accessibles per a totes les classes socials.

5. Promoure un **model de desenvolupament residencial ambientalment socialment i econòmicament sostenible**

La sostenibilitat ha d'estar al centre de les polítiques públiques d'habitatge. Cal promoure la rehabilitació del parc existent amb criteris d'eficiència energètica, accessibilitat i adaptabilitat tipològica, així com impulsar figures com els plans de millora urbana o les àrees de conservació i rehabilitació per garantir la continuïtat social dels barris. També és necessari incorporar estàndards de disseny que facilitin l'ús intergeneracional, l'equitat de gènere i la convivència comunitària.

Aquest conjunt d'accions ha de contribuir a reduir les emissions, evitar l'obsolescència dels edificis i enfortir l'arrelament veïnal, tot promovent un habitatge digne, assequible i compatible amb la transició ecològica i que permeti fer front al canvi climàtic.

6. Assegurar un **finançament estable i una fiscalitat justa** al servei del dret a l'habitatge

Fer efectiu el dret a l'habitatge requereix superar dècades d'infrafinançament públic. Cal assolir com a mínim la inversió mitjana europea —0,6% del PIB— mitjançant assignacions pressupostàries (que puguin estendre's de manera sostinguda en el temps), línies estables de finançament plurianual i fons específics per a promoció, rehabilitació i gestió d'habitatge assequible. Paral·lelament, la política fiscal ha d'estar alineada amb la funció social de la propietat tot respectant aquesta, desplegant tant incentius com desincentius per a garantir el dret a l'habitatge, mitjançant un sistema tributari just inspirat pels principis de progressivitat i igualtat, sense que tingui caràcter confiscatori, d'acord amb la Constitució. També és necessari revisar l'aplicació de l'IVA i altres tributs sobre usos turístics i de curta durada que desvien l'habitatge del seu ús residencial.

7. Fomentar la **col·laboració públic privada** utilitzant les diverses formules disponibles.

En l'àmbit del servei públic de l'habitatge, la col·laboració públic-privada esdevé important, podent ser articulada mitjançant les diverses fórmules disponibles en el nostre ordenament jurídic, incloent la col·laboració institucionalitzada, con la creació de societats de capital públic i privat, o el recurs al dret de superfície. En relació amb aquesta figura, caldria valorar una reducció de la càrrega fiscal (IVA, impost de societats) que suporta el superficiari, com una mesura incentivadora per impulsar la promoció d'habitatge assequible.

La col·laboració pública amb el sector privat i el tercer sector mitjançant models d'inversió d'impacte pot contribuir a ampliar el parc d'habitatge vinculat a polítiques socials, especialment en contextos de limitació pressupostària. Aquest model permet aprofitar les capacitats tècniques, financeres i operatives dels diferents agents de l'ecosistema residencial, sumant esforços en una mateixa direcció. Per garantir-ne l'eficàcia, cal lideratge públic amb marcs reguladors sòlids que assegurin la rendibilitat social, la transparència i la permanència d'aquests habitatges en circuits assequibles, amb seguiment públic dels resultats i criteris clars d'equitat.

8. Reforçar el **paper dels municipis i la governança multinivell mitjançant un pacte de mínims**.

Els ajuntaments són els actors més propers a la ciutadania i han de tenir capacitat real per intervenir en el mercat residencial. Això exigeix dotar-los de competències clares, finançament estable i recursos tècnics per actuar en matèria de promoció, regulació, rehabilitació i gestió

d'habitatge. A més, cal reconèixer les diferències entre territoris i diferenciar: no és el mateix intervenir en una metròpoli que en un municipi rural. La coordinació entre els diferents nivells de govern —europeu, estatal, autonòmic i local— ha de basar-se en la subsidiarietat, el respecte competencial i el compromís compartit per garantir el dret a l'habitatge arreu del territori. Establerta ja una doctrina estable pel Tribunal Constitucional, el futur ha de passar del enfrontament litigiós permanent a un pacte polític amb alçada de mires i a mig-llarg termini, necessari en un Estat descentralitzat com el nostre. Ara bé, si això no és possible, des d'una perspectiva tècnica i vinculada a l'Estat de Social i de Dret, la bona governança, el bon govern i la bona administració en l'àmbit de l'habitatge reclamen l'enfortiment de la cooperació i la col·laboració entre tots els nivells de poder administratiu.

9. Gestionar el **servei públic d'habitatge** des del **dret a una bona administració**

Considerar l'habitatge com un servei d'interès general o servei públic exigeix una administració pública moderna, propera i responsable. Cal garantir el respecte del dret a una bona administració i a la transparència mitjançant una administració pública capaç, millorar l'atenció a la ciutadania, simplificar i accelerar procediments i promoure la igualtat real i efectiva l'accés als recursos. Per fer-ho, és fonamental, entre d'altres mesures, desenvolupar cartes de serveis amb estàndards de qualitat, sistemes públics oberts i fiables de dades sobre el parc i la demanda, Mitjans de Solució Adequat de Controvèrsies (MASC), com ara la mediació entre privats i amb les administracions, per evitar la judicialització de conflictes, i eines digitals com la intel·ligència artificial aplicada a l'automatització de procediments, sempre sota supervisió humana, amb transparència, rendició de comptes, criteris ètics i respecte del Reglament d'Intel·ligència Artificial de la Unió Europea vigent. Una bona administració és clau per fer efectiu el dret a l'habitatge i enfortir la confiança ciutadana en les institucions.

10. **L'habitatge com a política pública clau per a la salut, el benestar i la justícia urbana amb una mirada sistèmica**

Les condicions residencials influeixen directament en la salut física i mental, la seguretat, la qualitat de vida i l'accés a oportunitats educatives, laborals i socials. La manca d'habitatge digne i estable genera o agreuja desigualtats estructurals, per exemple de classe, gènere, origen o edat. Per això, cal abordar l'habitatge com una política pública interseccional que articuli habitatge, salut, espai públic, serveis públics, seguretat, o equitat territorial. En aquest marc, cal explorar i afavorir formes d'habitatge que promoguin la convivència, les cures i la corresponsabilitat, com l'habitatge col·laboratiu o la compartició d'habitatge que permeti trobar solucions adients, especialment en

col·lectius com les persones grans, les famílies monoparentals o les persones joves en situació de precarietat. Aquests models poden generar comunitats més cohesionades, saludables i inclusives.