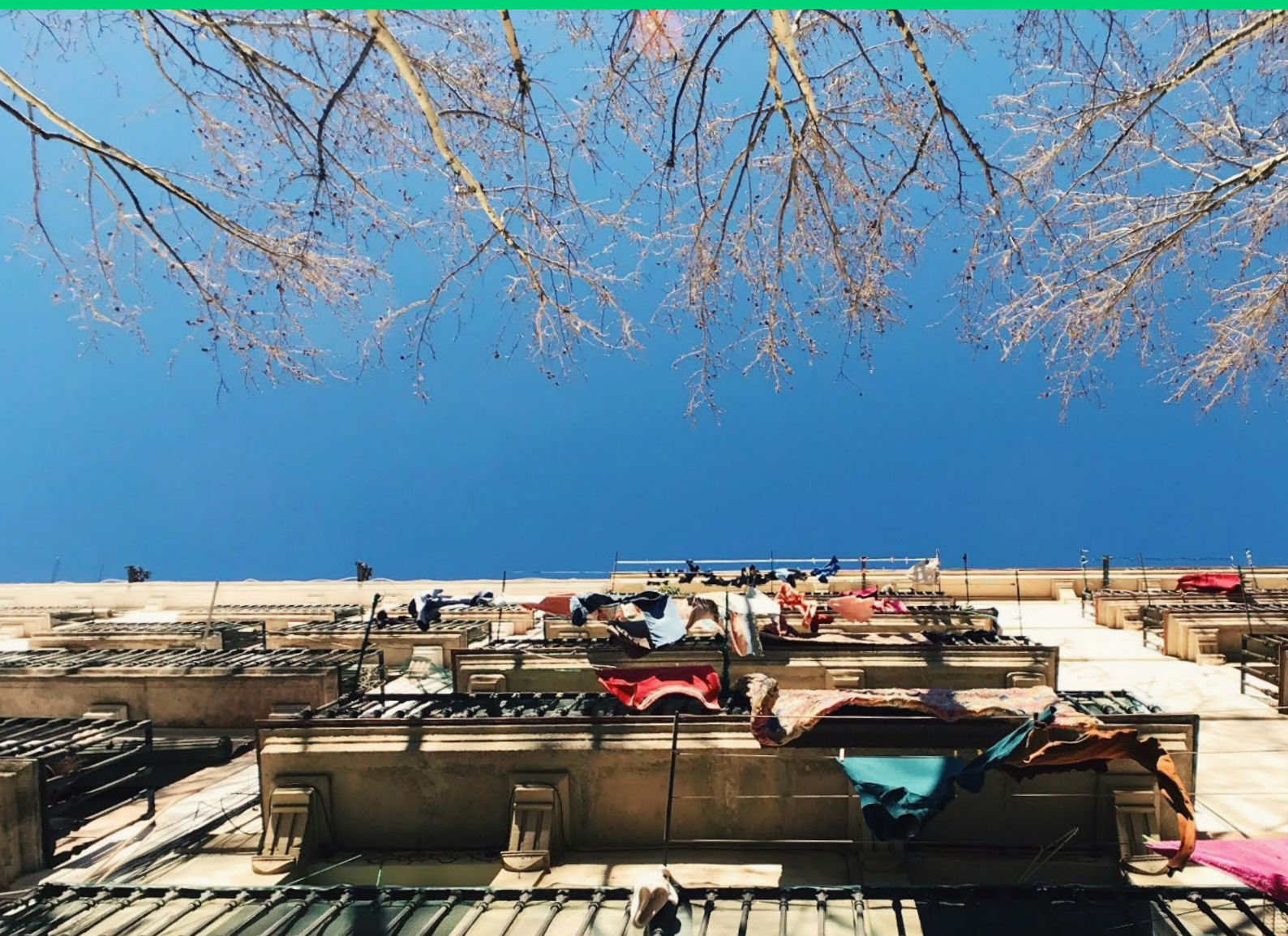




Pla Estratègic
Metropolità
de Barcelona

Informe – La planificació d'habitatge a escala metropolitana

01/09/2025



Índex

La planificació d'habitatge a escala metropolitana	3
1. Per què cal fer planificació estratègica en habitatge?	3
2. Per què a l'escala metropolitana?	4
3. Quins instruments de planificació d'habitatge hi ha actualment a la regió metropolitana de Barcelona?	11
4. La jornada-taller: “Mirada metropolitana dels plans locals d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona” i les principals aportacions	13
4.1. Reptes compartits i necessitats identificades pels ajuntaments de la regió	13
5. Cap a una proposta de planificació metropolitana d'habitatge: aportacions des del PEMB	15
5.1. Marc estratègic metropolità per a l'habitatge: elements principals	15
5.2. Incorporar la dimensió metropolitana als plans locals d'habitatge	17
5.3. Actuacions estratègiques d'intervenció compartida a escala metropolitana	19
6. Proposta de governança metropolitana de l'habitatge	27

La planificació d'habitatge a escala metropolitana

La crisi d'accés a l'habitatge s'ha consolidat com un dels principals reptes socials i urbans del nostre temps, especialment en territoris metropolitans com el de Barcelona

Davant d'un context marcat per la pressió del mercat, l'especulació immobiliària, les desigualtats territorials i la necessitat de fer front a transformacions profundes com l'emergència climàtica, **calen respostes que vagin més enllà del curt termini i que permetin construir una visió compartida i sostinguda en el temps.**

Des del **Pla Estratègic Metropolità de Barcelona (PEMB)**, vam coorganitzar amb l'**Ajuntament de Barcelona** la [Jornada-Taller: “Mirada metropolitana dels plans locals d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona”](#) el 24 de març de 2025, en què hi van participar representants tècnics de diversos ajuntaments del territori. L'objectiu era **obrir el debat sobre la necessitat de pensar les polítiques d'habitatge a una escala més àmplia**, en un moment clau per a la seva planificació.

Com a continuïtat d'aquella jornada i en coherència amb la nostra missió com a associació sense ànim de lucre que defineix estratègies a llarg termini per a la metròpoli de Barcelona, volem fer una aportació pròpia al debat entorn de la planificació estratègica d'habitatge, que complementi el relat de la trobada i alineï les reflexions i propostes amb el [Compromís Metropolità 2030](#), especialment amb les seves **mesures estratègiques en matèria d'habitatge**.

1. Per què cal fer planificació estratègica en habitatge?

La planificació territorial condiona la nostra vida quotidiana quan determina aspectes com on s'aixeca l'habitatge, com ens hem de moure, on es localitzen els serveis bàsics o quins espais preservem o transformem. Aquestes decisions sobre el territori —a vegades adoptades i revisades per dècades— fixen les condicions d'accés a l'habitatge, la qualitat ambiental dels barris, el temps de desplaçament entre el lloc de treball i el lloc de residència, i la distribució dels recursos públics per oferir serveis sanitaris, educatius, esportius o culturals de qualitat. Per això, aquesta forma de planificar el territori, sovint estàtica, ha d'anar acompanyada d'una **visió estratègica capaç d'anticipar les necessitats futures i ajustar-se a un entorn canviant**.

D'aquesta manera, entenem la planificació estratègica com una eina per articular una visió comuna, anticipar-se als canvis i reaccionar de manera més efectiva davant les crisis globals, en un entorn caracteritzat per la volatilitat, la incertesa, la complexitat i l'ambigüitat (conegut també com a context VUCA, per les seves sigles en anglès).

En aquest context de crisis globals interconnectades, **l'habitatge esdevé un eix central per garantir el dret a la ciutat i altres drets fonamentals**. Fenòmens com el canvi climàtic, l'augment de les desigualtats, els moviments migratoris o l'encariment generalitzat del cost de la vida actuen com a causes estructurals que alimenten una emergència habitacional creixent, amb conseqüències directes sobre la cohesió social, la salut, l'estabilitat econòmica, la productivitat i l'equitat territorial.

D'aquesta forma, planificar no és només projectar el futur, sinó **capacitar les institucions i la societat per anticipar-se als canvis, prioritzar accions i actuar amb més coherència, eficiència i justícia** davant dels reptes.

Aplicada a l'àmbit de l'habitatge, la planificació estratègica permet identificar necessitats compartides, construir una visió col·lectiva, coordinar polítiques a diferents escales i orientar les inversions cap a actuacions amb major impacte transformador.

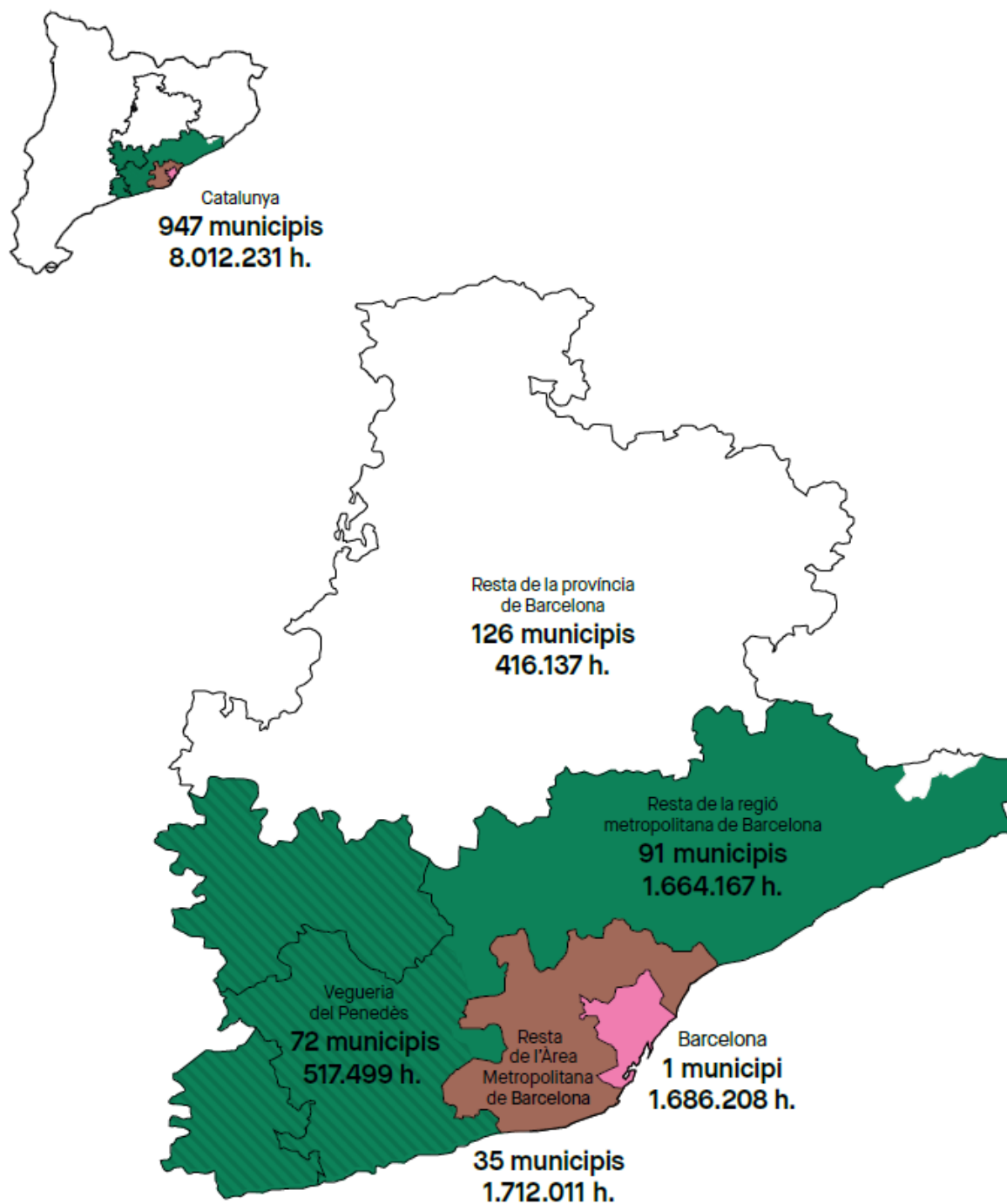
Alhora, la planificació estratègica contribueix a **articular una estratègia de llarg abast** que superi la lògica reactiva dels períodes electorals i permet orientar les polítiques d'habitatge que es veuen fragmentades a escala local, sovint condicionades per la planificació urbanística, **cap a un model metropolità que superi la fragmentació territorial i s'articuli de forma més justa, resilient i sostenible**. En definitiva, una bona planificació ens ajuda a **transformar les polítiques d'habitatge en una eina de justícia social i equilibri territorial**, i no només en una resposta parcial a una crisi puntual.

2. Per què a l'escala metropolitana?

Una de les principals aportacions del Compromís Metropolità 2030 és l'aposta per una mirada estratègica a escala de regió metropolitana, reconeixent aquest àmbit territorial com l'escala actual del fet metropolità.

Aquesta idea, que no és nova¹, abasta una aproximació territorial que el PEMB ha adoptat per al procés [Barcelona Demà](#) amb l'objectiu de tenir un territori funcional de referència per a l'últim pla estratègic metropolità: el ja mencionat Compromís Metropolità 2030. Aquest àmbit, integra els municipis de les comarques de l'Alt Penedès, l'Anoia, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, els Vallesos i la vegueria del Penedès. En conjunt, és un àmbit que supera els 5,2 milions d'habitants i concentra la pràctica totalitat dels fluxos laborals, residencials i de serveis de la metròpoli.

¹ Des de la formulació del Pla Comarcal de 1953, i més recentment amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, s'ha reconegut la necessitat de pensar i planificar més enllà dels límits administratius de la ciutat i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)



Àrea Metropolitana de Barcelona

36 municipis
3.398.219 h.

Regió Metropolitana de Barcelona

160 municipis
5.338.482 h.

*Segons el Pla territorial metropolità de Barcelona

Territori Barcelona Demà

199 municipis
5.579.885 h.



Dades de població: Idescat 2024

Quins elements justifiquen l'escala de regió metropolitana a l'hora de planificar polítiques d'habitatge?

— Dinàmiques de mobilitat a escala metropolitana:

Aquesta escala incorpora els **principals fluxos de mobilitat quotidiana**, condicionats per les dinàmiques de mobilitat residencial, les interdependències econòmiques, socials i ambientals i, en definitiva, el que anomenem el fet metropolità: una realitat que desborda les divisions administratives actuals.

La mobilitat quotidiana dibuixa un espai funcional que desborda aquestes fronteres administratives. Tal com mostren les dades més recents l'[Enquesta de Cohesió Urbana \(ECURB 2022\)](#), gairebé una de cada dues persones ocupades a la regió metropolitana de Barcelona (48,1 %) treballa en un municipi diferent al de residència. Aquesta tendència, que ve sostinguda des de les sèries de 2006 a 2017, confirma l'increment dels trajectes intermunicipals a la regió metropolitana de Barcelona relacionats amb desplaçaments quotidians.

El pol d'atracció central és Barcelona, com ho confirma un [informe recent elaborat per Daleph per al CESB](#) que revela que entre un 26 % i un 45 % de les persones treballadores de l'àrea metropolitana tenen la seva feina a Barcelona, i **el 61 % dels desplaçaments laborals de la regió metropolitana tenen com a origen o destí la ciutat de Barcelona**.

En aquest context, **limitar la planificació d'habitatge a l'escala municipal significa ignorar els fluxos laborals a escala de regió metropolitana**, amb les conseqüències negatives que implica en reducció de temps i costos de desplaçament.

— Absència de mecanismes de concertació metropolitana en habitatge

Tot i que l'AMB compta amb una estructura institucional pròpia des del 2010, fins ara no s'han desplegat mecanismes de concertació a escala metropolitana en matèria d'habitatge. L'aprovació del [PDU Metropolità](#) podria incorporar les primeres directrius en aquesta línia en aspectes com: reserves per a habitatge de protecció pública, percentatges mínims d'habitatge de lloguer social en sòl urbà i sòl urbanitzable, reserves per a allotjament dotacional en sòls d'equipament, regulació d'allotjaments d'ús turístic o protecció de l'ús residencial en zones de mercat tens, entre d'altres.

Tot i així, en l'àmbit de la **segona corona metropolitana**, on es troben ciutats mitjanes amb una crisi d'assequibilitat creixent, **les polítiques públiques d'habitatge continuen fragmentades donada l'absència de mecanismes de concertació i gestió a escala regional**.

— Desigual desplegament de la planificació local d'habitatge

Actualment, no tots els municipis de la regió metropolitana de Barcelona disposen de plans locals d'habitatge (PLH) o instruments de planificació estratègica similars. Segons una recerca del gabinet tècnic del PEMB, **de 65 municipis metropolitans analitzats, 30 compten amb un PLH vigent i 19 més es troben en procés de revisió**.

Tot i que dues tercers parts dels municipis de més de 30.000 habitants tenen un PLH aprovat o en revisió, l'elaboració i seguiment d'aquests plans requereixen una capacitat administrativa i financera que molts municipis petits i mitjans no tenen. En aquest sentit, **enfortir i ampliar el suport de la Diputació de Barcelona és clau per acompanyar l'elaboració de PLH** en municipis amb mercats d'habitatge tensos però amb recursos tècnics i econòmics limitats per desenvolupar estratègies pròpies.

— Escalada de preus i esforç econòmic metropolità similar al de Barcelona

La manca d'assequibilitat en l'accés a l'habitatge és un fenomen compartit entre Barcelona ciutat i els municipis del seu entorn. Segons [dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona \(OH-B\)](#), l'any 2023 **l'esforç econòmic de les llars** per fer front al pagament de l'habitatge² **a la segona corona metropolitana (sense l'AMB) se situava en un 24,2 % dels ingressos**. Xifra superior al 23,3 % registrat a Barcelona ciutat i al 21,6 % observat al conjunt de Catalunya.

Esforç per al pagament de l'habitatge segons règim de tinença (2023).

Àmbit	Any	Propietat pagada (%)	Propietat hipotecada (%)	Lloguer de mercat (%)	Lloguer no de mercat (%)	Cessió gratuïta (%)	Total (%)
1. Barcelona	2023	10,6	26,3	40,6	27,4	13,2	23,3
2. AMB sense Barcelona	2023	10,4	27,8	43,2	28,4	10,6	24,6
3. AMB	2023	10,7	26,2	40,1	27,6	11,4	23,8
4. Àmbit metropolità sense AMB	2023	10,5	26,8	41,7	28,1	11	24,2
5. Àmbit metropolità	2023	10,8	25,5	37	25,2	16	21,4
6. Catalunya	2023	11	27	34	25,4	13,7	21,6

Font: OH-B, a partir de les Estadístiques Metropolitanes sobre Condicions de Vida 2016/2017-2022/2023 (Institut Metròpoli i Idescat) i l'Enquesta de Condicions de Vida 2023 (Idescat)

Malgrat les petites diferències, aquestes dades evidencien que **l'encariment de l'habitatge impacta de manera significativa en l'àrea i en la regió metropolitana**, mostrant la necessitat d'abordar l'accés assequible a l'habitatge des d'una òptica metropolitana.

A més, en el cas de les llars que viuen en règim de lloguer a preu de mercat, aquest esforç és més intens. A l'àmbit metropolità hi destinen un 37 % dels ingressos, a Barcelona ciutat un 40,6 % i a Catalunya un 34 %.

² Percentatge dels ingressos que les llars destinen de mitjana al pagament de l'habitatge, incloses les despeses de subministraments, comunitat, assegurances i impostos.

Novament, **a la segona corona metropolitana** (àmbit metropolita sense l'AMB) l'esforç de les llars llogateres a l'any 2023 és més alt que a **Barcelona amb un 41,7 % dels ingressos**.

Un anàlisi puntual de la **taxa de creixement anual composta del lloguer** en el període 2005-2024 dels deu municipis que són capital de comarca a la regió metropolitana, mostra que en les quatre etapes analitzades **les dinàmiques evolutives del preu del lloguer a Barcelona es repliquen a la regió metropolitana** amb algunes diferències d'intensitat però amb un patró comú.

Taxa de creixement anual composta del lloguer a les 10 capitals de comarca

Municipi	2005 -2010	2010-2015	2015-2020	2020-2024	TCA 2005-2024
Barcelona	3,7%	-0,7%	5,6%	4,4%	3,2%
El Vendrell	1,0%	-4,1%	6,0%	4,3%	1,6%
Granollers	3,3%	-3,0%	6,9%	3,1%	2,5%
Igualada	1,5%	-2,6%	7,4%	3,1%	2,3%
Mataró	2,0%	-2,8%	5,4%	3,2%	1,8%
Sabadell	3,0%	-3,5%	6,1%	3,8%	2,2%
Sant Feliu de Llobregat	4,0%	-2,5%	6,5%	2,4%	2,5%
Terrassa	1,2%	-3,4%	6,9%	3,7%	1,9%
Vilafranca del Penedès	0,8%	-3,2%	7,4%	3,5%	2,0%
Vilanova i la Geltrú	1,6%	-1,6%	5,6%	4,1%	2,3%

de l'RMB. Període 2005-2024

Font: Elaboració pròpia a partir de la mitjana anual del lloguer contractual del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

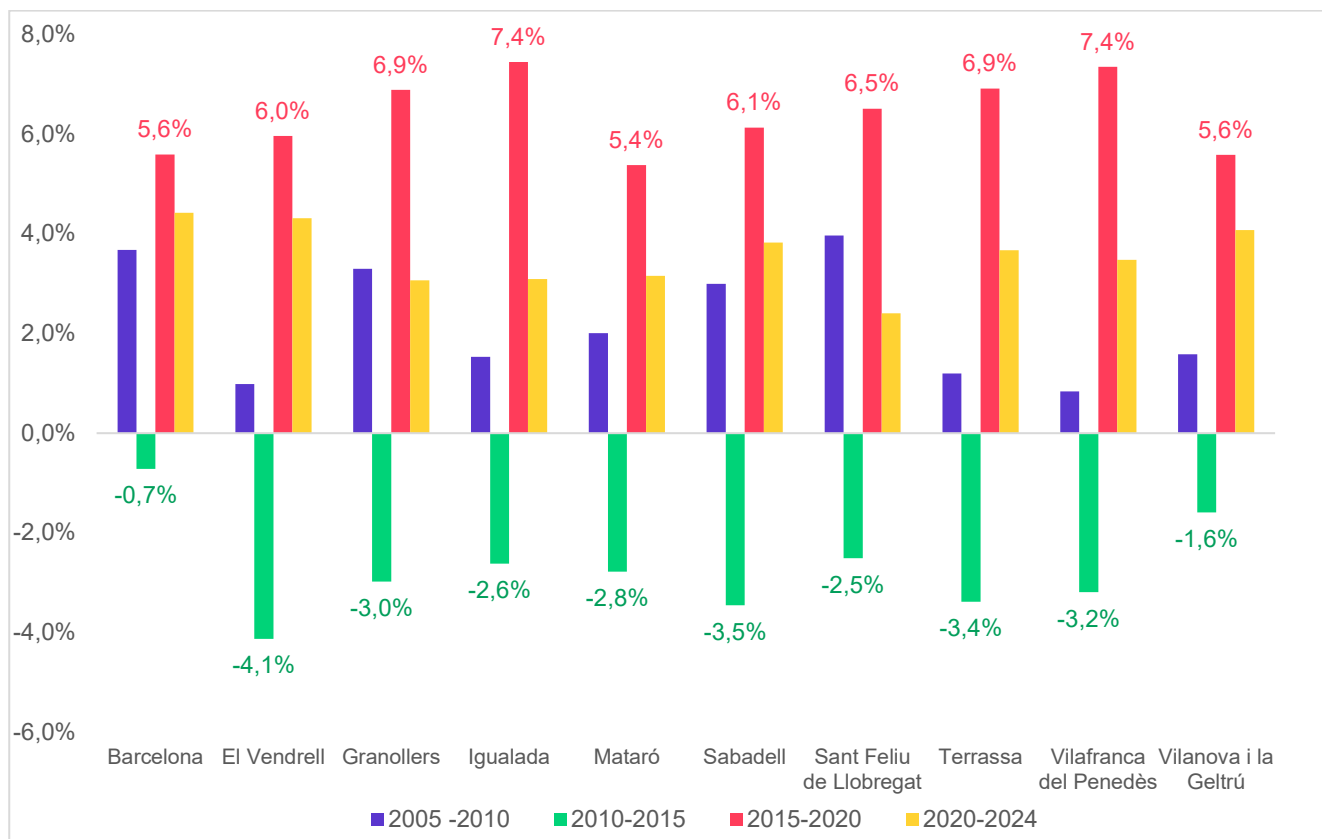
En el període 2005–2010 hi ha un creixement moderat del preu mitjà del lloguer a totes les capitals de comarca d'entre 1 % i el 4 %, mentre que entre 2010–2015 es mostra una caiguda generalitzada, amb descensos més forts a capitals de la segona corona metropolitana com El Vendrell, Sabadell, Terrassa, Vilafranca o Granollers.

El període 2015–2020 es caracteritza per un repunt intens i estès a totes les capitals de comarca. **Aquest encariment dels preus del lloguer es va estendre de forma més intensa en altres capitals de comarca metropolitanes que a Barcelona ciutat:** Igualada i Vilafranca encapçalen

amb 7,4 %, Granollers i Terrassa 6,9 %, Sant Feliu 6,5 %, Sabadell 6,1 %, mentre que Barcelona i Vilanova arriben al 5,6 %.

Finalment, **el període entre 2020–2024 manté un creixement positiu dels preus mitjans del lloguer a tot arreu**, tot i que més moderat que el del període anterior.

Taxa de creixement anual composta del lloguer a les 10 capitals de comarca de la regió metropolitana de Barcelona. Períodes 2005 – 2010, 2010 – 2015, 2015 – 2020 i 2020 – 2024



Elaboració pròpia amb dades de mitjana anual del lloguer contractual (€/mes) del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

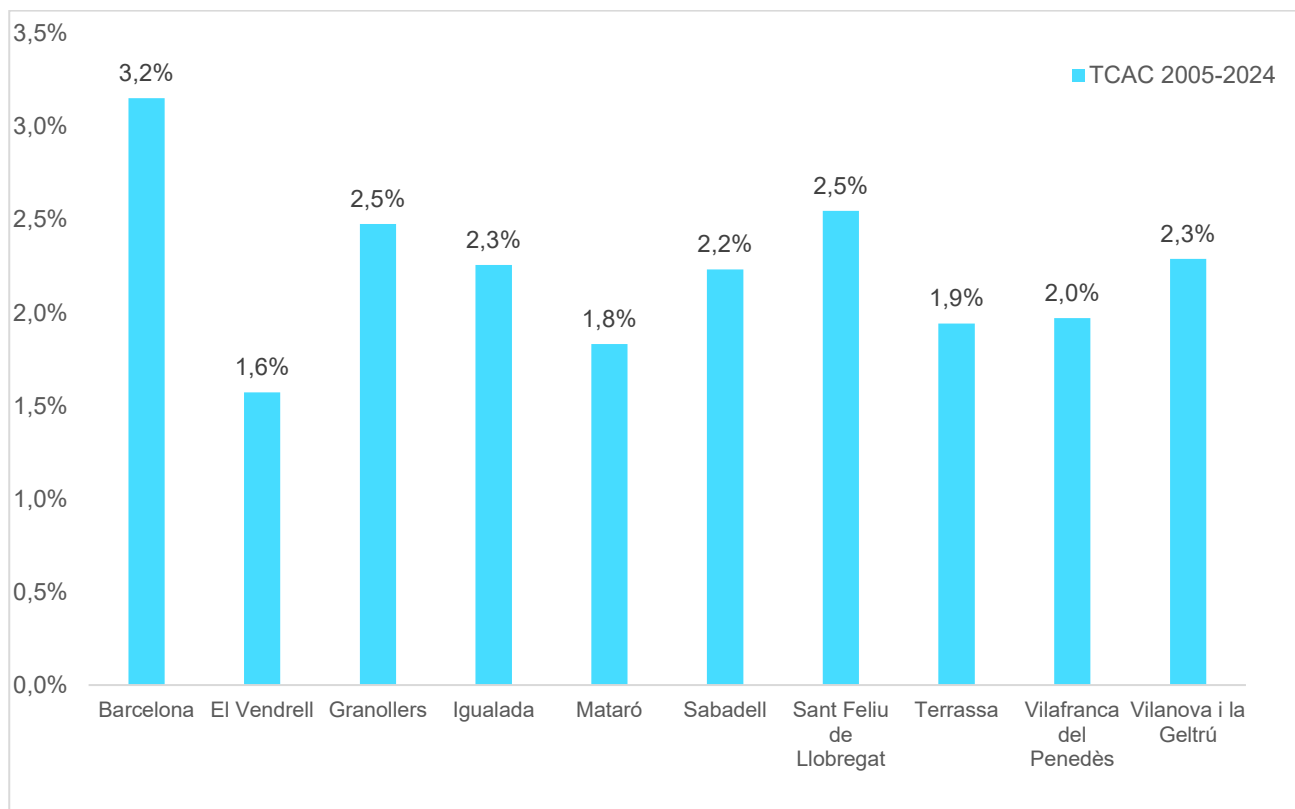
Les sèries mostren un cicle metropolità sincronitzat del lloguer. Totes les capitals de comarca registren un creixement moderat el 2005–2010, una correcció generalitzada el 2010–2015, un repunt molt intens el 2015–2020 i, finalment, un creixement sostingut el 2020–2024. **El patró comú confirma que el mercat del lloguer funciona com una xarxa integrada a escala RMB, i no com una suma de mercats aïllats.**

La mirada de llarg termini (**TCAC 2005–2024**) confirma diferències però també la naturalesa metropolitana del fenomen: Barcelona 3,2 %; Granollers i Sant Feliu 2,5 %; Igualada i Vilanova 2,3 %; Sabadell 2,2 %; Vilafranca 2,0 %; Terrassa 1,9 %; Mataró 1,8 % i El Vendrell 1,6 %. En suma, **Barcelona actua de tractor, però l'encariment sostingut del lloguer s'ha estès i arrelat en múltiples centres comarcals.**

En clau de política pública, **els resultats avaluen la necessitat d'una resposta metropolitana**: augment i distribució territorial del parc de lloguer assequible, rehabilitació i mobilització d'habitatge en capitals comarcals amb ritmes recents elevats (El Vendrell, Vilanova, Sabadell, Terrassa,

Vilafranca), i coordinació de sòl disponible amb projectes de millora de corredors ferroviaris. Barcelona continua sent tractor, però l'augment de preus és clarament metropolità, **planificar i actuar a escala RMB és imprescindible per recuperar l'assequibilitat i l'equitat territorial.**

Taxa de creixement anual composta pel lloguer a les 10 capitals de comarca de la regió metropolitana de Barcelona. Període 2005 – 2024



Elaboració pròpia amb dades de mitjana anual del lloguer contractual (€/mes) del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Entre d'altres mesures, per tal de corregir aquesta situació en aquelles zones on els preus de lloguer i compravenda han tingut escalades més severes en els últims 5 anys, la Generalitat de Catalunya ha declarat la **Zona de Mercat Residencial Tens (ZMRT)**, mitjançant les resolucions [TER/800/2024](#) i [TER/2408/2024](#). Aquesta declaració **inclou 136 dels 199 municipis del territori de referència per al Compromís Metropolità 2030**, on s'han d'aplicar mesures específiques per fer front a l'alt risc d'oferta insuficient d'habitatge assequible. Orientar les actuacions públiques per reequilibrar el mercat i garantir l'accés a l'habitatge en aquests municipis és un altre element al que ha de respondre la planificació estratègica d'habitatge a escala metropolitana.

— Reptes de descarbonització del parc d'habitatge existent

Les condicions físiques, energètiques i d'accessibilitat del parc d'habitatge fan imprescindible una mirada metropolitana. Segons dades del [Pla Territorial Sectorial d'Habitatge \(PTSH\)](#), **el 45 % dels habitatges de la regió van ser construïts abans del 1970**, quan encara no existia normativa estatal en matèria d'eficiència energètica. Aquesta

antiguitat té conseqüències negatives tant per a les persones residents — amb afectacions en salut, confort tèrmic i condicions d'habitabilitat— com per al medi ambient —a través de majors emissions de CO₂ i un baix rendiment energètic.

A més, dins l'àmbit de l'AMB, [un 63 % dels edificis tenen potencial de rehabilitació](#). Aquest potencial és especialment rellevant als entorns amb rendes més baixes, on la proporció d'habitatges amb necessitats de rehabilitació és més elevada, però alhora també és on hi ha més dificultats per impulsar actuacions si no hi ha acompanyament públic a les comunitats de veïns i veïnes.

D'aquesta forma, **els objectius de descarbonització del parc d'habitatge prenen una importància especial a escala metropolitana**, no només pels compromisos climàtics de les ciutats, sinó per la combinació d'una **propietat molt concentrada i mercats fortament tensos**. Davant d'això, és imprescindible posar en valor la rehabilitació energètica com a eina per millorar l'habitabilitat, ampliar l'abast de les intervencions, prevenir processos d'exclusió residencial i garantir que els beneficis d'aquestes transformacions arribin a totes les llars, especialment a les més vulnerables.

En aquest context, la regió metropolitana de Barcelona emergeix com l'escala més adient per pensar i desplegar estratègies conjuntes —com la planificació de les polítiques d'habitatge— que superin la fragmentació institucional i territorial actual. L'escala metropolitana és també la que millor permet integrar les diverses escales urbanes i demogràfiques de Catalunya, des de la ciutat central fins a les ciutats mitjanes i les àrees periurbanes. **Cal tenir present que aquest territori concentra prop del 70 % de la demanda d'habitatge de tot el país**, una dada que justifica per si sola la necessitat de coordinar-hi les polítiques públiques. Per tant,

És a escala metropolitana on es fa més pertinent articular instruments compartits que garanteixin el compliment d'aquests objectius i permetin una redistribució més justa de l'esforç col·lectiu per garantir l'accés a un habitatge adequat i assequible.

3. Quins instruments de planificació d'habitatge hi ha actualment a la regió metropolitana de Barcelona?

La regió metropolitana de Barcelona compta amb diversos instruments de planificació normativa que incideixen en les polítiques d'habitatge des de diferents escales —local, metropolitana i autonòmica— i fixen objectius, directrius i criteris per un període concret. Aquests instruments de planificació només són efectius si es fonamenten en dades solvents i comparables; per això, a més dels plans, hem d'incloure en el mapa d'eines de planificació l'[Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona \(O-HB\)](#), creat el 2017 per l'Ajuntament de Barcelona, l'AMB, la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, amb el suport de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS), i integrat des del 2018 a l'Institut Metròpoli, amb la missió d'aportar indicadors homogenis i informes periòdics per orientar i avaluar les polítiques públiques d'habitatge.

A continuació, es presenten els principals instruments actualment vigents o en procés d'elaboració que afecten l'habitatge a la regió metropolitana. Tots ells responen a normatives, competències i necessitats específiques, però **sovint actuen de manera descoordinada o sense una mirada metropolitana compartida**:

Instrument de planificació	Escala	Vigència	Objectius principals per l'RMB
Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge – PTSH	Catalunya	2025-2044 (20 anys)	— Estableix objectius com el 15 % d'habitatge destinat a polítiques socials en municipis de demanda forta i acreditada i el 8 % a lloguer social a Catalunya. — Incorpora mecanismes de solidaritat urbana i possibilita la mancomunació d'objectius entre municipis — Reconeix que aquests objectius només poden assolir-se amb una acció concertada i solidària entre municipis.
Pla Director Urbanístic Metropolità – PDU	Àrea Metropolitana de Barcelona	En tramitació	— Inclou directrius per augmentar el parc d'habitatge assequible estable i obre la porta a un futur Pla d'Habitatge Metropolità. — Recull i operacionalitza els objectius del PTSH a escala AMB.
Pla Territorial de la regió metropolitana de Barcelona	Regió metropolitana de Barcelona	Aprovació definitiva (2021)	— Defineix l'estructura territorial, fixa criteris d'ordenació del sòl i reconeix els desequilibris residencials entre centre i perifèria. — No estableix mesures concretes però delimita les bases per a una acció coordinada.
Plans locals d'habitatge	Municipal	Normalment 6 anys	— Instruments obligatoris per als municipis de més de 5.000 habitants. — Defineixen l'estratègia local en habitatge i donen preferència per accedir a subvencions i convenis amb la Generalitat. — El PTSH obliga a adaptar-los en un termini de 2 anys des de la seva aprovació.
Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)	Supramunicipal (RMB)	Des de 2017, vigència continuada.	— Recull, harmonitza i difon dades relacionades amb el mercat, parc i necessitat d'habitatge. — Publica informes anuals, projectes i sèries d'indicadors que donen suport al disseny, seguiment i avaluació dels plans i polítiques públiques d'habitatge.

4. La jornada-taller: “Mirada metropolitana dels plans locals d’habitatge a la regió metropolitana de Barcelona” i les principals aportacions

4.1. Reptes compartits i necessitats identificades pels ajuntaments de la regió

Amb l’actualització dels plans locals d’habitatge de diferents municipis a l’horitzó, el passat 23 de març de 2025 va tenir lloc una [jornada-taller sobre la necessària mirada metropolitana en els plans locals d’habitatge a la regió metropolitana](#). La jornada va tenir un doble propòsit: **posar en comú els principals reptes** que afronten els municipis de la regió metropolitana de Barcelona en matèria d’habitatge i **esbossar línies d’actuació coordinada** a la mateixa escala.

Les persones participants, que van representar uns 13 ajuntaments metropolitans a més d’altres entitats administratives amb competències en la matèria, van llistar els següents reptes, necessitats i principals línies d’actuació conjunta:

Reptes compartits identificats

Eix 1 | Ampliar el parc d’habitatge assequible

- Dèficit estructural d’habitatge protegit i dificultat per mobilitzar l’habitatge buit.
- Necessitat d’instruments fiscals harmonitzats i incentius metropolitans per captar habitatge del mercat privat.
- Coordinació per regular l’habitatge d’ús turístic i afavorir-ne la conversió a ús residencial.
- Desplegar borses de mediació de lloguer supramunicipals amb garanties competitives i ajuts a propietaris.
- Impulsar sectors de desenvolupament urbà pendents, lligant l’oferta a equipaments i fluxos de mobilitat.
- Generar sòl per la promoció d’habitatge assequible i agilitzar tràmits de llicències.
- Estudiar fórmules de habitatge cooperatiu i programes habitatge compartit per a joves i gent gran.

Eix 2 | Atendre la vulnerabilitat residencial

- Falta d’una diagnosi metropolitana de l’exclusió residencial que integri les intervencions de serveis socials i d’habitatge.
- Manca d’un històric metropolità d’expedients de desnonament per actuar preventivament.

- Necessitat d'unificar criteris d'ajuts al lloguer i garantir el dret a l'empadronament amb criteris compartits.
- Crear una xarxa d'habitatge d'emergència i d'inclusió amb gestió conjunta pública – tercer sector.
- Increment del barraquisme i de la població sense llar en zones límit entre municipis.
- Riscos de segregació residencial i sobrecàrrega en els municipis amb més parc social.
- Recursos humans insuficients a les oficines locals per gestionar l'emergència habitacional.

Eix 3 | Mantenir, rehabilitar i millorar el parc existent

- Envel·liment generalitzat del parc i cost elevat de rehabilitacions integrals.
- Dificultat de tramitar i executar els fons Next Generation i altres subvencions.
- Necessitat de polítiques de petites rehabilitacions funcionals a escala de barri.
- Insuficiència d'oficines d'habitatge de proximitat i de serveis de mediació.
- Manca de coordinació multi nivell per garantir una sola política pública de rehabilitació.
- Campanyes metropolitanes per fomentar el manteniment preventiu i denunciar abusos immobiliaris.
- Dotació escassa de personal tècnic especialitzat als departaments municipals.

Necessitats operatives i línies d'acció prioritàries

- **Governança col·laborativa.** Crear espais estables de concertació tècnico-política on compartir dades, programes i recursos.
- **Sistema metropolità d'informació d'habitatge** interoperable, amb indicadors unificats de parc, demanda i vulnerabilitat.
- **Fons supramunicipal** per a projectes d'interès metropolità (rehabilitació, mobilització d'habitatge buit, compra i cessió de sòl).
- **Serveis compartits** en mediació, assessorament jurídic i gestió d'ajuts, per alleugerir la càrrega dels municipis petits i mitjans.
- **Construcció de capacitats** com programes de formació i reforç de plantilles municipals, especialment en gestió de fons europeus.
- **Agenda de sensibilització ciutadana** sobre dret a l'habitatge, manteniment dels edificis i convivència.

5. Cap a una proposta de planificació metropolitana d'habitatge: aportacions des del PEMB

La proposta del PEMB per desenvolupar una planificació metropolitana de les polítiques d'habitatge inclou tres nivells escalables i complementaris que permeten avançar pas a pas —i sense fractures institucionals— cap a una política d'habitatge coherent a tota la regió metropolitana de Barcelona:

1. **Un marc estratègic metropolità per a l'habitatge** que, partint de les necessitats actuals i projectades en promoció, rehabilitació i emergència habitacional, permeti **integrar les capacitats municipals i fixar objectius comuns** alineats amb les directrius del PTSH en matèria d'habitatge destinat a polítiques socials i de lloguer social, i amb els objectius de neutralitat climàtica i descarbonització establerts per la Unió Europea per al 2050.
2. **Incorporar la dimensió metropolitana als plans locals d'habitatge**, sense restar competències als ajuntaments i **reforçant els PLH com a eina bàsica de proximitat amb criteris metropolitans mínims**. Això implica identificar actuacions i programes que ja desborden les fronteres administratives locals (per exemple: borses de lloguer social, rehabilitació de barris limítrofs o serveis de mediació) i aplicar estàndards de gestió metropolitana que millorin l'eficiència i l'impacte de les polítiques locals.
3. **Actuacions estratègiques d'intervenció compartida a escala metropolitana**, que per la seva naturalesa, no depenen d'un únic PLH, sinó d'**acords supramunicipals entre administracions, sector privat, entitats socials, acadèmia i societat civil**. La seva prioritització es basa en la necessitat, l'oportunitat i la viabilitat de generar valor agregat per al conjunt de l'RMB.

5.1. Marc estratègic metropolità per a l'habitatge: elements principals

Un instrument de planificació estratègica d'habitatge a escala metropolitana ha d'oferir un marc estratègic supramunicipal que asseguri la coherència dels plans locals d'habitatge, amb els altres instruments de planificació territorial i sectorial (PTSH, PDU, PTMB) i amb els compromisos climàtics i socials de la regió metropolitana de Barcelona.

Per garantir aquesta coherència l'esmentat marc hauria d'incloure, entre d'altres, els següents elements principals:

- **Diagnosi integrada del parc d'habitatge social i assequible**, que porti una visió completa de l'estoc existent:
 - Habitatge públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, pels ajuntaments metropolitans i per empreses públiques d'habitatge.
 - Habitatge protegit de titularitat privada existent i en procés de desqualificació.
 - Habitatge social de titularitat no pública (ESAL, habitatges de les borses de mediació del lloguer social).
 - Habitatge cooperatiu.
 - Allotjaments dotacionals i temporals d'emergència.
- **Inventari dels patrimonis municipals de sòl i habitatge**, per identificar la capacitat de promoció d'habitatge de nova promoció en el conjunt de la regió metropolitana.
- **Estat del parc d'habitatge de la regió metropolitana i potencial de rehabilitació** energètica, estructural, d'accessibilitat i d'habitabilitat, que aprofiti els instruments existents:
 - Pla Metropolità de Rehabilitació d'Habitatges 2020-2030.
 - Dades de Certificats d'eficiència energètica d'edificis de l'ICAEN.
 - Visors de consulta de l'estat d'edificis i habitatges desenvolupats pels ajuntaments (per exemple: Barcelona, Rubí).
- **Determinació d'objectius estratègics comuns** que integrin l'assoliment dels objectius que estableixen els plans de superior jerarquia:
 - Objectiu de Solidaritat Urbana (15 % del parc d'habitatge destinat a polítiques socials) i Objectiu de Lloguer Social (10,1 % del parc d'habitatge destinat a lloguer social) del PTSH.
 - Objectiu de Solidaritat Metropolitana del PDU (10 % d'habitatge assequible estable respecte el total del parc a tota l'AMB i 7,5 % per àmbit funcional).
 - Objectiu metropolità de rehabilitació energètica.
- **Fórmules de mancomunació entre municipis** per assolir els objectius i evitar processos de segregació territorial: fons de compensació per municipis que assumeixen més parc social o reallotgen llars en situació d'exclusió residencial.
- **Eixos de programació de les actuacions amb organismes responsables**, que aprofitin les estructures existents i facilitin l'escalatge de les seves actuacions:
 - Promoció: Habitatge Metròpolis Barcelona i Impsòl (escala AMB).
 - Rehabilitació: Consorci Metropolità de l'Habitatge (escala AMB).
 - Xarxes d'acció: Xarxa Metropolitana d'Inclusió Residencial – XMIR, Associació de Municipis de l'Arc Metropolità de Barcelona (escala RMB).
 - Anàlisi de dades i avaluació: Observatori Metropolità de l'Habitatge (escala RMB).

- **Línies d'innovació compartides** per accelerar i millorar processos:
 - Construcció industrialitzada d'habitatge assequible.
 - Gestió compartida dels ajuts de rehabilitació, prioritzant barris vulnerables.
 - Criteris compartits per escalar el model de promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'us: Conveni ESAL metropolità.
 - Serveis compartits en matèria de: mediació de lloguer, inspecció d'habitatge buit, gestió d'ajuts, assistència tècnica i formació.
- **Protocols d'actuació comuna** davant de dinàmiques metropolitanes **d'exclusió residencial**:
 - Protocol d'actuació davant de desnonaments col·lectius i assentaments informals.
 - Protocol per a la gestió de l'empadronament social (sense domicili fixe).
 - Protocol per a l'atenció i gestió dels allotjaments temporals d'emergència.
- **Model de finançament** de les actuacions a mig i llarg termini:
 - Estimació pressupostària durant la vigència de la planificació.
 - Previsió de creixement dels equips tècnics de les Oficines Locals d'Habitatge.
 - Possibles instruments de finançament: fons metropolità d'habitatge, recursos europeus o incentius fiscals.
- **Sistema d'indicadors i avaluació permanent**:
 - Simplificació i compatibilitat amb els indicadors de seguiment dels Plans Locals d'Habitatge per coordinar els instruments i no duplicar processos.
 - Coordinació amb els indicadors de seguiment del PTSH.

En definitiva, si s'acaba gestant un instrument de planificació metropolitana d'habitatge aquest ha de ser una palanca, i no un obstacle per a les polítiques locals d'habitatge. Ha de fixar **objectius clars, escalables i compartits**, **connectar la planificació amb la capacitat real de gestió**, aprofitant els actius existents, i **mantenir la proximitat i la corresponsabilitat municipal**, sense centralitzar decisions però amb criteris comuns que garanteixin coherència i resultats mesurables.

5.2. Incorporar la dimensió metropolitana als plans locals d'habitatge

Revisar i incloure les polítiques dels plans locals d'habitatge des d'una perspectiva metropolitana no entra en conflicte amb la proposta del punt anterior sobre un nou Pla metropolità d'habitatge, ja que els plans locals d'habitatge continuaran essent l'eina bàsica de planificació i gestió de proximitat.

El que es planteja és assegurar que les polítiques d'habitatge a escala local no tinguin efectes negatius en l'àmbit metropolità i, en canvi, promoguin el seu desenvolupament sostenible considerant les necessitats, limitacions i potencialitats de la metròpoli en l'abordatge de les polítiques d'habitatge.

Adoptar aquesta mirada metropolitana significa detectar aquells àmbits de la política d'habitatge que requereixen una gestió conjunta a escala de regió i obrir una reflexió comuna que serveixi als ajuntaments quan, els pròxims anys, revisin o elaborin els seus PLH. Els objectius són alhora:

1. **Alinear els PLH amb els instruments supramunicipals vigents** (Pla territorial sectorial d'habitatge i Pla director urbanístic metropolità),
2. **Guanyar escala o coherència** amb una gestió en clau de regió metropolitana, i
3. **Aprofitar capacitats, serveis i finançament compartits** sense perdre la capacitat d'adaptar-se a la realitat de cada municipi.

A continuació es recullen els principals àmbits d'actuació locals que, per la seva naturalesa o pels fluxos que ja travessen fronteres administratives, es podrien *metropolitanitzar* en els PLH per millorar en termes d'eficiència i impacte:

— **Ampliació del parc d'habitatge assequible:**

- Borsa metropolitana de mediació del lloguer amb incentius i garanties compartides.
- Compres conjuntes d'habitatge: tanteig i retracte, compres a la Sareb, etc.
- Definició conjunta d'un model de promoció delegada d'habitatge.
- Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial metropolità.
- Prototips innovadors d'habitatge industrialitzat i sostenible.
- Programes per la recuperació d'Habitatges d'Ús Turístic per al lloguer residencial.
- Criteris comuns en l'adjudicació de sòls de titularitat pública per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

— **Atenció de l'emergència i l'exclusió residencial:**

- Model de gestió comuna (criteris, condicions, paràmetres comuns) o gestió compartida (a través de consorci o mancomunitat) dels Allotjaments Temporals d'Urgència ATUs.
- Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona a escala metropolitana (CUESB Metropolità).
- Serveis compartits de mediació i prevenció a la pèrdua de l'habitatge.
- Coordinació de criteris de les entitats que gestionen els habitatges de la Xarxa d'habitatges d'Inclusió i la Xarxa habitatges inserció.
- Oficina per la No Discriminació Metropolitana.
- Punts d'Assessorament Energètic (PAE) a la regió metropolitana.
- Criteris comuns per atorgar ajuts i prestacions socials de l'habitatge.

— **Descarbonització, seguretat i millora en l'habitabilitat del parc d'habitatges:**

- Establiment de convocatòries de rehabilitació d'habitatges i edificis conjunts o amb els mateixos criteris.
- Servei metropolità d'acompanyament tècnic i social a les comunitats de veïns en la rehabilitació.
- Oficines de proximitat per la rehabilitació (One-Stop-Shops) coordinades per una oficina metropolitana.

- Criteris i clàusules comunes en l'atorgament dels ajuts de rehabilitació per evitar la gentrificació i expulsió de residents.
- Programes conjunts per a finques d'alta complexitat en barris amb major Índex de Vulnerabilitat Urbana (IVU).
- Programes de regeneració de barris en àrees limítrofes.
- Criteris comuns en la fiscalitat dels ajuts de la rehabilitació.
- Models de finançament adequats a l'economia de les llars que siguin replicables en comunitats similars.
- Creació de comunitats energètiques metropolitanes.

5.3. Actuacions estratègiques d'intervenció compartida a escala metropolitana

El tercer nivell de la proposta del PEMB recull les actuacions estratègiques que, per la seva naturalesa supramunicipal, no poden quedar dins d'un sol pla local d'habitatge.

Són projectes o serveis que requereixen pactes entre administracions, sector privat, entitats socials, acadèmia i ciutadania i que només tenen sentit si s'aborden des de la regió metropolitana de Barcelona en conjunt.

Aquest conjunt d'actuacions prové del procés de planificació col·lectiva impulsat pel PEMB "[Barcelona Demà. Compromís Metropolità 2030](#)", que es va gestar a partir d'un procés de reflexió sobre el futur de la Barcelona metropolitana que va involucrar actors de la quintuple hèlix per debatre els principals reptes urbans i aconseguir un consens necessari que es concreta en les vuit missions transformadores; una d'elles, la [missió 'Habitatge adequat'](#), de la qual deriven les deu mesures prioritàries.

La prioritització d'aquestes mesures respon a tres criteris:

1. **Necessitat** – responen a mancances estructurals del sistema d'habitatge metropolità.
2. **Oportunitat** – aprofiten finestres de finançament, regulació o innovació que es poden activar a curt termini.
3. **Viabilitat de generar valor agregat** – garanteixen un impacte positiu per al conjunt de l'RMB que cap municipi no podria assolir actuant de manera aïllada.

Les deu mesures següents —recollides a la missió 'Habitatge adequat' del Compromís Metropolità 2030— defineixen les **actuacions estratègiques d'acció compartida que han de guiar les polítiques d'habitatge a la regió metropolitana** de Barcelona (RMB).

Així definides, **les deu actuacions es converteixen en àmbits d'intervenció compartida** que poden guiar la coordinació dels actors públics, privats i socials per assolir un parc d'habitatge digne, assequible i climàticament responsable, alhora que es redueixen les desigualtats socials i territorials en el marc del [Compromís Metropolità 2030](#).

1. Creació d'una borsa de lloguer metropolitana i registre únic de sol·licitants d'habitatge de protecció social (HPO).

La proposta combina dues eines complementàries concebudes com a palanca per reduir la segregació residencial, optimitzar recursos i facilitar la mobilitat de les llars dins la regió metropolitana **sense suprimir les borses i registres municipals que ja gestionen les Oficines Locals d'Habitatge (OLH).**

La Borsa Metropolitana integraria, en una plataforma única, l'oferta captada per les OLH i per les entitats socials. L'harmonització de convenis, garanties i serveis (assegurances, manteniment, acompanyament i campanyes de captació) oferiria a les persones propietàries avantatges clars i homogenis arreu del territori, ampliant així el parc assequible. Paral·lelament, el Registre Únic de Sol·licitants d'HPO —emparat en l'[article 93 del Decret Llei 18/2007](#), que preveu registres supramunicipals per donar cobertura als municipis amb menys capacitat— unificaria les llistes de demanda i en milloraria la transparència i la capacitat de resposta.

El disseny respecta la proximitat: cada ajuntament manté la gestió directa dels seus serveis i pot establir criteris de prioritització territorial, mentre que l'escala metropolitana aporta la infraestructura tecnològica i incentius de captació compartits.

S'hi preveu un desplegament progressiu —pilots voluntaris, protocols comuns i espais de debat polític i tècnic— per abordar reticències sobre l'empadronament o la recepció de demandants d'altres municipis. En conjunt, **la mesura vol configurar un mercat de lloguer social més ampli, coordinat i equitatiu, reforçant la corresponsabilitat entre municipis per garantir el dret a l'habitatge en clau metropolitana.**

2. Ampliació de l'acció de l'operador públicoprivat metropolità d'habitatge i de l'Observatori a la regió.

L'extensió de l'acció d'[Habitatge Metròpolis Barcelona](#) a tots els municipis de l'RMB vol convertir l'empresa mixta —actualment centrada en la construcció de 4.500 habitatges de lloguer a Barcelona i l'AMB— en un **motor supramunicipal de promoció assequible**. El pas previ és l'avaluació de la primera fase de promoció de l'empresa (Barcelona, Montgat, Sant Adrià de Besòs i Sant Boi), mesurant costos, terminis i qualitat de la gestió. Un cop validat el model, es podria obrir el capital social i revisar els estatuts perquè altres ajuntaments o consorcis comarcals hi cedeixin sòl de titularitat municipal per a la promoció d'habitatge de lloguer assequible, mantenint l'estructura publico-privada que garanteix finançament estable i capacitat tècnica. L'objectiu final és **escalar la producció de parc assequible i repartir l'esforç inversor i la col·laboració públicoprivada més enllà de l'AMB**, reforçant alhora la **governança compartida i l'equitat territorial**.

En relació amb l'**ampliació de l'[Observatori Metropolità de l'Habitatge \(O-HB\)](#) a escala RMB**, és imprescindible disposar de **dades homogènies per a tots els municipis** de la regió per tal de planificar i avaluar les polítiques d'habitatge amb evidències i criteris objectius. L'O-HB ja ha iniciat alguns dels seus estudis amb cobertura regional, però cal un salt estructural: incloure de manera sistemàtica l'escala RMB en totes les seves sèries i informes, incorporar fonts locals (cadastre, padró, registres de sol·licitants d'HPO, expedients de rehabilitació) i publicar indicadors desagregats que siguin útils per als futurs plans locals

d'habitatge. **El PEMB pot facilitar aliances amb els ajuntaments metropolitans, la Diputació de Barcelona i universitats** per resoldre buits de dades i cofinançar noves recerques, així com identificar projectes en què l'O-HB pugui liderar l'anàlisi (per exemple: la traçabilitat dels ajuts de rehabilitació als municipis de l'RMB). Ampliar l'Observatori a escala RMB **millora la transparència, la rendició de comptes i la capacitat de resposta dels plans municipals i del futur Pla metropolità d'habitatge**, creant una base de coneixement compartida essencial per **reduir desigualtats i orientar la inversió pública**.

3. Anàlisi i desplegament de mesures que contribueixin a la regulació dels preus del lloguer en municipis amb mercat tens.

La regulació de rendes és un instrument clau per **contenir l'escalada de preus i frenar la sobrecàrrega** que afecta les llars llogateres a l'RMB. En aplicació de la [Llei 12/2023 del dret a l'habitatge](#), la Generalitat ha dictat dues resolucions consecutives que declaren Zones de Mercat Residencial Tensionat (ZMRT) i activen el límit de preus segons l'índex oficial de referència:

- **Resolució [TER/800/2024](#)** – declaració de **140 municipis** catalans, 94 dels quals dins la regió metropolitana;
- **Resolució [TER/2408/2024](#)** – amplia el règim a **131 municipis addicionals**, 42 dels quals a la regió metropolitana.

Tanmateix, la legislació fixa un horitzó temporal de tres anys en el qual la ZMRT té vigència, que serà prorrogable anualment només si subsisteixen les circumstàncies que la van motivar i s'acrediten les mesures públiques adoptades per revertir el desequilibri. Per això és imprescindible **establir un sistema d'avaluació continu amb el suport de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge** que monitori l'evolució dels preus, la taxa de sobrecàrrega i l'accés de col·lectius vulnerables, i que permeti decidir la pròrroga o l'aixecament de la declaració.

A més, la declaració d'una ZMRT no es limita al topall de rendes. Obliga l'Administració competent, en aquest cas la Generalitat, a presentar un **pla d'actuació específic, amb mesures i calendari, per corregir el desequilibri detectat**. Aquest pla s'articula en el [Pla Territorial Sectorial d'Habitatge](#) (aprobat en octubre de 2024), que concentra la major part d'actuacions justament als municipis de la regió metropolitana de Barcelona. Per això resulta imprescindible **articular un grup de treball i seguiment intermunicipal** que coordini esforços, mancomuni recursos i doni viabilitat real als objectius: sense aquesta plataforma compartida, cada municipi hauria d'afrontar en solitari reptes que només poden resoldre's amb escala i cooperació metropolitanes.

En síntesi, la regulació de rendes només assolirà la seva funció social si s'acompanya d'aquest **mecanisme metropolità de seguiment** i, a mitjà i llarg termini, s'executen totes les **mesures del pla d'actuació específic** fins a revertir les circumstàncies d'inassequibilitat i garantir un habitatge digne i adequat per a tothom.

4. Revisió del planejament urbanístic municipal a la regió i de la programació i execució de les àrees residencials estratègiques (ARE).

Les àrees residencials estratègiques ARE, creades pel [Decret llei 1/2007](#), representaven el principal estoc de sòl classificat per desplegar la construcció de fins a **73.900 habitatges a Catalunya** —la meitat, protegits— amb l'objectiu d'incidir en la moderació dels preus i la rigidesa del mercat immobiliari. Disset anys després, bona part d'aquestes reserves continuen pendents per obstacles ambientals, interferències d'infraestructures o manca d'interès promotor.

La proposta consisteix a actualitzar i prioritzar un catàleg d'ARE a tota la regió metropolitana de Barcelona, combinant la revisió tècnica que ja fa l'Oficina del PDU Metropolità per l'àmbit de l'AMB amb un inventari equivalent a la resta de comarques que es podria impulsar de forma coordinada entre els municipis de la regió metropolitana que tinguin AREs pendents de desenvolupament, la Generalitat i l'INCASÒL, amb la col·laboració del PEMB.

Potencial de les ARE a l'àrea metropolitana de Barcelona

	Municipi	ARE	HPP	%	Total habitatges	Estat
Baix Llobregat	Cornellà de Llobregat	Ribera-Salines	2.000	80	2.497	
	Esplugues de Llobregat	Can Cervera	680	50	1.360	Anul·lada
	Esplugues de Llobregat	Montesa	1.059	50	2.105	
	El Prat de Llobregat	Eixample sud	1.333	50	2.666	
	El Prat de Llobregat	Ronda sud - aeroport	520	67	776	
	Sant Boi de Llobregat	Riera de Can Solé	110	50	220	
	Sta. Coloma de Cervelló					
	Sant Joan Despí	Can Creixells	788	50	1.575	
	Sant Vicenç dels Horts	La Façana	1.086	49	2.145	Anul·lada
Barcelonès	Badalona	L'Estrella	167	51	325	
	Badalona	Sant Crist	176	100	176	ACMno
	L'Hospitalet de Ll.	La Remunta	478	59	797	Executada
	St. Adrià de Besòs	Front del riu Besòs	60	50	120	
	Sta. Coloma de G.	La Bastida	96	80	120	transició SNU
	Sta. Coloma de G.	Els Safaretjos	248	80	310	ACMor
Vallès Occidental	Barberà del Vallès	Sector Estació	110	51	214	
	Montcada i Reixac	Can Duran	1.080	50	2.130	transició SNU
TOTAL			7.747		13.234	

Font: elaboració pròpia, PDU de les ARE del Baix Llobregat, el Barcelonès i el Vallès Occidental

Un cop ordenada la informació —fase en la qual la XMIR, liderada pel PEMB pot enquestar els ajuntaments sobre situació i dificultats de desenvolupament de les ARE— es tracta d'identificar quines ARE aporten més sòl per habitatge assequible, establir un calendari realista i articular fórmules de col·laboració público-comunitària-privada (cessió a cooperatives, promotors socials, gestió per

fases, entre d'altres) per accelerar la tramitació. El resultat esperat és **activar sòl ja planificat, amb criteris actualitzats de sostenibilitat i cohesió, i generar una bossa d'habitatge protegit que contribueixi a la cohesió territorial i minimitzi la pressió sobre espais lliures en un context d'emergència climàtica.**

5. Coordinació metropolitana de la regulació sobre reserves d'HPO en sòl urbà consolidat.

La base d'aquesta mesura és l'experiència de Barcelona, que [el 2018 va modificar el Pla General Metropolità](#) per exigir que qualsevol actuació edificatòria d'habitatge plurifamiliar en sòl urbà consolidat —ja sigui obra nova o gran rehabilitació— amb més de 600 m² de sostre dediqui, com a mínim, el 30 % a habitatge de protecció pública, en règim de venda o de lloguer. Mataró ha seguit el mateix camí, a través d'una [modificació del Pla General d'Ordenació Urbana feta al juny de 2022](#), per introduir aquesta reserva en sòl urbà consolidat.

Fora d'aquests dos municipis, la regulació vigent és força heterogènia pel que fa a les reserves en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat. A l'**Àrea Metropolitana de Barcelona**, el [Decret llei 17/2019](#) obliga a reservar un 40 % de sostre residencial en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat —proporció que pot baixar al 30 % només per motius de viabilitat econòmica— i la meitat d'aquest sostre ha de ser, com a mínim, d'HPO de lloguer.

Als municipis de la regió metropolitana declarats àrees de demanda forta i acreditada (ADFiA) pel [Pla Territorial Sectorial d'Habitatge \(PTSH\)](#), el mateix [Decret llei 17/2019](#) i el PTSH endureixen encara més els estàndards: 50 % de reserva en sòl urbanitzable i 40 % en sòl urbà no consolidat, amb el mateix requisit de destinar-ne la meitat al lloguer protegit. Per contra, **la resta de municipis metropolitans que no són ADFiA** estan sotmesos al text refós de la [Llei d'urbanisme \(article 57.3\)](#), que fixa un 30 % de sostre obligatori destinat a habitatge de protecció oficial, del qual un 20 % ha de ser d'HPO de règim general o especial i un 10 % d'HPO preu concertat.

Finalment, **la reserva addicional del 30 % en sòl urbà consolidat** —que avui només apliquen Barcelona i Mataró— **no està recollida de manera homogènia a la resta de planejament municipal i actualment és objecte d'un intens debat.** D'una banda, els promotors privats al·leguen que la mesura encareix el sòl, frena iniciatives de rehabilitació i pot reduir l'oferta global d'habitatge lliure. De l'altra, les entitats socials, el sindicat de llogateres i part del món acadèmic la defensen com una fórmula realista per generar parc assequible en barris ja dotats de serveis i evitar la concentració d'HPO en sectors perifèrics. Davant dels diferents posicionaments, des del PEMB afavorim que només **mantenint la reserva prou temps podran avaluar-se'n l'eficiència i els efectes reals**, tant sobre la producció d'habitatge assequible com sobre la dinàmica del mercat lliure, abans de plantejar modificacions. Incorporar habitatge protegit als teixits consolidats és, a més, **una eina contrastada per reduir la sobrecàrrega residencial i reforçar la cohesió social metropolitana**; per això **propugnem una aplicació gradual però sostinguda, amb monitoratge rigorós i ajustos basats en evidències**, en lloc d'una retirada prematura que podria desactivar-ne el potencial transformador.

Tenint en compte les anteriors consideracions, **aquesta mesura busca unificar la reserva del 30 % en sòl urbà consolidat i ajustar els percentatges en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat als estàndards del PTSH** per tal d'evitar la “cursa a la baixa” entre municipis i assegurar la generació d'habitatge

protegit en barris consolidats, ben servits i amb transport públic. Sense aquesta coordinació, cada ajuntament afronta en solitari requisits i riscos jurídics diferents, i **la distribució desequilibrada i perifèrica d'HPO podria desencadenar efectes en la cronificació de la segregació residencial al conjunt de la regió metropolitana.**

Per això cal un full de liderat per l'AMB i la Generalitat de Catalunya que inclogui:

1. Un **inventari** rigorós de les reserves existents i del seu nivell d'execució;
2. L'**avaluació dels efectes i l'intercanvi de bones pràctiques** basades en l'evidència de l'aplicació de la reserva en SUC entre Barcelona i Mataró, per una possible transferència a la resta de municipis metropolitans;
3. La **redacció coordinada de les modificacions** urbanístiques necessàries;
4. Un **mecanisme de suport jurídic i tècnic** per als municipis amb menys capacitat;
5. Un **sistema de seguiment anual**, integrat a l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, que publiqui llicències, iniciats i acabats i localització efectiva d'HPO.

Aconseguir-ho convertiria la reserva d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat en una veritable eina de reequilibri residencial i redistribució de la riquesa al servei de la [missió 'Habitatge adequat'](#) i la [missió 'Cohesió territorial'](#).

6. Coordinació en l'aplicació dels fons Next Generation EU per a la rehabilitació energètica d'habitatges en un pla integral a escala de la regió metropolitana.

El desplegament dels fons Next Generation EU destinats a rehabilitació energètica d'edificacions a l'RMB han evidenciat la manca de coordinació estructural entre diferents nivells de l'administració, els agents privats, els actors socials i la ciutadania; la dependència dels fons europeus davant de mecanismes inexistents de finançament sostenibles i inclusius; i la insuficient avaluació d'impactes per mesurar l'impacte real de les intervencions sobre el benestar de les persones, la salut, la despesa energètica, la cohesió social o l'evolució dels preus de l'habitatge.

Tenint en compte aquestes dificultats davant del repte de descarbonitzar el parc d'habitatge de la regió metropolitana —on un 45 % dels habitatges és anterior al 1970 i el 63 % presenta potencial de rehabilitació— la mesura proposa **impulsar una estratègia compartida a escala metropolitana per tal de coordinar els actors involucrats en la rehabilitació energètica i aconseguir impactes universals i inclusius de les estratègies europees de renovació.**

El PEMB ja ha iniciat el desplegament d'aquesta actuació a través de l'[Agenda Compartida de Descarbonització de l'Habitatge](#) que impulsa conjuntament amb l'Observatori Metropolità d'Habitatge de Barcelona O-HB i 'Agrupació AuS del COAC, dins l'estratègia RIS3CAT 2030 de la Generalitat de Catalunya. La resta d'entitats impulsores de l'Agenda són els ajuntaments de Cornellà de Llobregat i Granollers, la Diputació de Barcelona, el Clúster de Serveis Immobiliaris (CSIM), l'Associació de Propietaris de Viviendas en Alquiler (ASVAL) i l'Institut de Drets Humans i Empresa (IHRB).

L'Agenda té per objectiu **descarbonitzar de manera extensiva i socialment justa el parc residencial de l'RMB** integrant la visió de futur compartida dels actors de la quintuple hèlix (administracions, sector privat, teixit social, àmbit acadèmic i mitjans) i s'estructura en tres iniciatives transformadores:

- **Formació, talent i emprenedoria.** Generar noves competències professionals, científiques i empresarials —des de la indústria de materials fins a l'administració de finques— per poder executar la demanda de rehabilitació que arribarà amb els fons europeus.
- **Acompanyament a la ciutadania.** Implantar un sistema de tres nivells: tècnic/administrador d'ofici a cada comunitat, xarxa d'oficines de proximitat i una agència metropolitana de rehabilitació que coordini tràmits, subvencions i seguiment d'obres.

Innovació en governança, finançament i avaluació d'impacte. Crear instruments financers adaptats a la renda de les llars, laboratoris urbans per experimentar models de coproducció i metodologies per mesurar els efectes ambientals, socials i econòmics —inclosa la prevenció de gentrificació o *renovictions*.

Cada iniciativa incorpora dos eixos transversals: **recerca aplicada** (universitats i centres CERCA cofinançats pels FEDER 2021-2027) i **comunicació ciutadana** per garantir que la informació sigui entenedora i inclusiva. L'agenda preveu grups de treball dirigits per ajuntaments líders (Cornellà, Viladecans, Granollers, Barcelona, Terrassa, entre d'altres) en col·laboració amb la Generalitat de Barcelona, la Diputació de Barcelona, l'INCASÒL, l'AMB, els col·legis professionals, els clústers del sector de la rehabilitació i entitats del tercer sector, entre d'altres.

Aquesta coordinació metropolitana permetrà **maximitzar la captació i l'eficiència dels fons europeus i altres fons de finançament estable, evitar solapaments de convocatòries, prioritzar edificis d'alta ineficiència en barris vulnerables i assegurar que els beneficis de la descarbonització arriben de manera extensiva i inclusiva a totes les llars de la regió**, perquè els beneficis d'estalvi, salut i confort siguin universals.

7. Coordinació metropolitana del control d'allotjaments turístics.

La pressió del lloguer turístic sobre el parc residencial fa temps que depassa els límits administratius i reclama una resposta metropolitana concertada. El [Decret llei 3/2023](#) obliga els municipis amb dificultats d'accés a l'habitatge o amb alta concentració d'habitatges d'ús turístic (HUT) a exigir una llicència urbanística prèvia de durada quinquennal per a qualsevol habitatge que vulgui destinar-se a ús turístic. **Dels 262 municipis catalans on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia, 96 pertanyen al territori Barcelona Demà**, fet que demostra la importància d'articular un procediment homogeni a tota l'RMB.

La proposta del PEMB —en sintonia amb les missions ‘[Habitatge adequat](#)’, ‘[Economia innovadora i inclusiva](#)’ i ‘[Cohesió territorial](#)’— consisteix a:

- **Crear un grup de treball estable a la XMIR** on els ajuntaments, l'AMB i la Generalitat defineixin un protocol comú de llicència, criteris d'avaluació d'impacte i règim sancionador, evitant buits normatius que afavoreixin el desplaçament de la pressió turística d'un municipi a l'altre.
- **Organitzar una sessió tècnica** per aclarir dubtes operatius sobre el [Decret llei 3/2023](#) i compartir les eines de control i seguiment que ja aplica l'Ajuntament de Barcelona (creuament de padró, inspeccions, algoritmes de rastreig d'anuncis, etc.).
- **Impulsar una guia metropolitana** —en col·laboració amb la Diputació de Barcelona— que estandarditzi tràmits, taxes i documentació, i estableixi un sistema d'informació compartit enllaçat amb el [registre estatal per al lloguer d'habitatge turístic](#), per garantir la traçabilitat de cada llicència i facilitar la inspecció.
- **Alinear la regulació amb els objectius del PTSH** de limitar l'expansió dels HUT en zones tensionades i incentivar la reconversió d'habitatges turístics cap al lloguer residencial assequible.

Altres mesures a desenvolupar:

8. **Elaboració d'un cens de reserves obligatòries de sòl per a habitatge protegit i publicació del patrimoni públic del sòl i l'habitatge.**
9. **Creació d'un clúster d'innovació en la construcció i gestió d'habitatge assequible.**
10. **Observatori Metropolità de l'Aigua i l'Energia i diversificació de les formes de gestió.**

En síntesi, les deu mesures delineades esdevenen un decàleg d'actuacions estratègiques per fer l'habitatge més assequible, eficient i confortable a tota la regió metropolitana, reduint la sobrecàrrega residencial i impulsant la cohesió social i la resiliència climàtica.

Aquest conjunt d'accions, plenament alineat amb les [missions transformadores del Compromís Metropolità 2030](#), constitueix el pas decisiu per transformar el parc residencial en un veritable pilar del dret a la ciutat i del benestar col·lectiu.

6. Proposta de governança metropolitana de l'habitatge

La complexa distribució de competències en matèria d'habitatge —repartides entre l'Estat, la Generalitat, i el centenar llarg d'ajuntaments de la regió— fa indispensable articular una governança específica per a cadascun dels tres nivells de la proposta. D'una banda, **la regió metropolitana no disposa d'una autoritat única** que integri planificació, finançament i execució; de l'altra, **cal preservar la proximitat local** que garanteix una resposta ajustada a les necessitats de cada municipi i cada barri. Per conciliar ambdós requisits, la solució passa per **superposar estructures de governança complementàries**: un òrgan estratègic que fixi el rumb del Pla Metropolità d'Habitatge, mecanismes d'assistència i condicionalitat perquè els Plans Locals incorporin la dimensió metropolitana, i unitats executores *ad hoc* per a les actuacions compartides. Tot plegat aprofita —sense duplicar— els consorcis, xarxes tècniques i acords que ja existeixen a escala supramunicipal (CMH, XMIR, O-HB, operadors mixtos, etc.) i els dota d'estratègia, recursos i indicadors comuns per escalar la seva acció. **Només així, amb una governança de geometries variables, es podrà transformar la fragmentació actual en un sistema metropolità coherent, eficient i proper.**

En aquest sentit, la proposta del PEMB organitza la governança en tres estrats complementaris —estratègic, local-metropolità i operatiu— que es descriuen tot seguit:

1. Marc estratègic metropolità per a l'habitatge

El desenvolupament del marc estratègic exigeix un lideratge clarament supramunicipal que vinculi tots els municipis de la regió metropolitana, a través d'un acord polític i tècnic a diferents nivells.

El mateix **PDU Metropolità** reconeix que l'estratègia d'habitatge haurà de concretar-se en un pla metropolità d'habitatge o en el futur POU³Met³, però el seu radi d'acció s'atura en els 36 municipis de l'AMB. Per afrontar, de debò, els reptes de la metròpoli real —ampliar el parc assequible, atendre l'emergència habitacional i rehabilitar el parc envellit— **cal un pla que vinculi el conjunt de municipis de la regió metropolitana de Barcelona.**

Aquest marc estratègic hauria d'emergir d'un **acord polític i tècnic sostingut en tres eixos de co-governança**: el Consell Metropolità de l'AMB que dona cobertura a l'àrea metropolitana i pot aprovar l'encaix del marc definit amb el PDU Metropolità; el Consell Rector i la Comissió Territorial del PEMB hi incorporen la pluralitat de l'Arc i la resta de les comarques metropolitanes; i la Generalitat, mitjançant la Secretaria d'Habitatge, hi confereix rang normatiu i capacitat de concertació.

³ El document de memòria social del PDU (pàgina 210 i 2012) estableix la necessitat d'un futur pla metropolità d'habitatge en els següents apartats: "És important destacar que serà competència del POU³Met³ o del pla metropolità de l'habitatge, definir i concretar l'aplicació d'aquestes estratègies, així com aplicar la qualificació directa d'HPP o AD. Aquesta estimació es recolza en diferents estudis de base. La resta de la demanda exclosa s'atendrà, tal com estableix el PTSH, a través de les actuacions de mobilització del parc existent, no vinculades a la qualificació urbanística, i a través d'ajuts al pagament del lloguer. Aquestes actuacions caldrà ajustar-les en el futur Pla d'ordenació urbanística metropolità (POU³Met³) o a través d'un pla metropolità d'habitatge."

El camí preferent és **activar l'article 17.1 del Decret 408/2024** (pel qual s'aprova el PTSH) i **promoure, des de la Generalitat, un pla específic d'habitatge per a la regió metropolitana de Barcelona que territorialitzi els objectius de solidaritat urbana, reserves de sòl, rehabilitació i descarbonització**. Si aquest encaix jurídic no fos possible, una alternativa es adoptar un marc alternatiu (conveni interadministratiu o figura *ad hoc* dins el futur POU Metropolità) que permeti igualment coordinar el marc estratègic amb el PDU i els PLH.

Només amb aquest encaix es podran desplegar **mecanismes de solidaritat, mancomunació i compensació** que equiparin l'accés a l'habitatge en municipis tensionats i permetin actuar, també, en aquells municipis de la regió que —per especialització territorial o dinamisme econòmic— estan experimentant increments de preu tan intensos com els de Barcelona.

2. Plans locals d'habitatge amb dimensió metropolitana

Els plans locals d'habitatge han de continuar sent la primera finestra de proximitat del dret a l'habitatge a escala local, però poden guanyar eficàcia si, de manera voluntària, afegeixen una capa metropolitana.

La proposta és que, en el moment de revisar o redactar el seu pla local d'habitatge, cada municipi identifiqui quines línies d'actuació —borses de lloguer social, reserves d'HPO en sòl consolidat, ajuts de rehabilitació energètica, protocols d'emergència, etc.— reclamen coordinació amb altres municipis de la resta de la regió i coordini la seva formulació amb criteris comuns.

Aquest enfocament no exigeix noves normes vinculants ja que es basa en la concertació i l'alineament d'estratègies locals amb els àmbits assenyalats al punt 5.3 d'aquest informe.

La col·laboració iniciada amb Barcelona per al seu [PLH 2026-2033](#), i l'interès expressat per altres ajuntaments, demostren que **existeix voluntat política i capacitat tècnica** per avançar en aquesta direcció.

Per avançar-hi, el PEMB suggereix:

- Establir una **plantilla d'indicadors i criteris comuns** perquè els futurs PLH utilitzin llenguatge i mètriques comparables.
- Crear **grups de treball intermunicipals** en col·laboració amb l'AMB, la Diputació de Barcelona i l'O-HB, que ajudin cada ajuntament a identificar quines actuacions pot metropolitanitzar, pensar les borses de serveis compartits i els recursos mancomunats.
- Impulsar **proves pilot** —com per exemple, la col·laboració iniciada entre el PEMB i l'Ajuntament de Barcelona per incorporar la perspectiva metropolitana en la revisió del [PLH 2026-2033](#)— amb altres municipis que ja han mostrat interès per validar metodologies abans d'estendre-les a tota la regió.

Si la proposta s'implanta, la dimensió metropolitana als PLH permetria **sumar economies d'escala, estendre bones pràctiques i reforçar l'impacte social** de cada programa, tot preservant la proximitat i l'autonomia municipal que fan dels plans locals d'habitatge una eina essencial.

3. Actuacions estratègiques d'intervenció compartida

Les deu actuacions estratègiques de la missió d'habitatge comparteixen una lògica metropolitana, però cada projecte necessita el seu propi mecanisme de governança, ajustat a l'escala, la naturalesa jurídica i els actors implicats.

- La **borsa metropolitana de lloguer i el registre únic d'HPO** es podrien constituir com un consorci interadministratiu (Generalitat-AMB-ajuntaments), o a través de pilots comarcals de borses de lloguer amb taules de mediació i registres compartits.
- L'**ampliació d'Habitatge Metròpolis Barcelona** exigeix una modificació societària als estatuts actuals on els municipis o consells comarcals que hi vulguin delegar sòl entrin al capital i al consell d'administració.
- El **seguiment de les ZMRT** requereix un grup de coordinació intermunicipal en col·laboració amb l'O-HB per analitzar l'evolució dels indicadors d'assequibilitat del mercat de l'habitatge i reportar de forma periòdica a la Generalitat per decidir possibles pròrrogues.
- La **reactivació de les ARE i la reserva del 30 % en sòl urbà consolidat** demanen la formulació, aprovació i coordinació d'instruments urbanístics del nivell municipal (POUM) amb planejament urbanístic supramunicipal.
- L'**Agenda compartida de descarbonització** opera com una aliança públic-privada-acadèmica (en el marc de l'estratègia RIS3CAT 2030) amb un model de governança propi, que és cocreat pels actors que impulsen l'agenda i les iniciatives d'innovació transformativa.
- La **regulació metropolitana dels HUT** s'hauria de vehicular a través d'una xarxa de municipis coordinada per la XMIR, amb protocol únic per a l'atorgament de llicències i sistema d'informació compartit.

Malgrat la diversitat de fórmules (consorcis, societats mixtes, convenis, xarxes), totes les actuacions comparteixen tres principis: **representació multiactor**, **experimentació basada en el prototipatge i traçabilitat a partir d'indicadors**. El PEMB, mitjançant l'espai de referència de la [missió 'Habitatge adequat'](#) (XMIR) i els seus òrgans de govern, pot actuar com a oficina facilitadora d'algunes d'aquestes actuacions per assegurar la coherència de cada instrument amb el marc estratègic del [Compromís Metropolità 2030](#).



Pla Estratègic Metropolità de Barcelona

Document realitzat amb el suport econòmic de la Diputació de Barcelona
(Exp. 2025/0035673)



**Diputació
Barcelona**

INFORME – LA PLANIFICACIÓ D'HABITATGE A ESCALA METROPOLITANA

Realitzat per:

Autoria

Luisa Fernanda Pinto

Coordinació

Oriol Estela

Irene Navarro

Maquetació

Paula Salvatella



Pla Estratègic
Metropolità
de Barcelona

La ciutat Compromís
Metropolità 2030
dels 5 milions

#CompromísMetropolità
@pembarcelona

Pla Estratègic Metropolità de Barcelona
Canòdrom - Ateneu d'Innovació Digital i Democràtica
C/ Concepció Arenal 165
08027 Barcelona
Tel. +34 93 318 70 51