

# El concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya: una anàlisi des del marc jurídic

**Mireia Sender Martí**

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, Institut Metròpoli, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, Espanya.  
contacte: mireia.sender@gmail.com

## Resum

Un dels grans vectors de les polítiques d'habitatge a Espanya és el foment de l'habitatge social. No obstant això, el volum d'habitatge social en el nostre territori difereix molt de gairebé tota la resta de països de la Unió Europea i resulta, encara, una assignatura pendent. El present treball té com a objectiu conèixer com es defineix actualment el concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya en el marc jurídic vigent. Per fer-ho, es proposa una metodologia pròpia basada en un disseny multimètode i seqüencial que permet identificar els aspectes generals que caracteritzen el marc jurídic en matèria d'habitatge i d'habitatge social, examinar les terminologies emprades en la norma i analitzar les definicions que s'hi vinculen. L'estudi constata que, a Catalunya i Espanya, el marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge i d'habitatge social es conforma d'un total de 24 normes (13 del marc estatal i 11 del marc autonòmic) i 21 normes (10 del marc estatal i 11 del marc autonòmic), respectivament. D'altra banda, el concepte actual d'habitatge social en l'ordenament jurídic es troba disgregat en una multitud de terminologies –55 conceptes vigents que arriben a configurar un glossari complex i dificultós de seguir i interpretar– no sempre acompanyades d'una definició específica. Per consegüent, el concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya en el marc jurídic es defineix a través de 8 termes (4 del marc estatal i 4 del marc autonòmic), els quals permeten concloure dues qüestions fonamentals i d'enorme rellevància. Per una banda, no existeix, ni a Catalunya ni a Espanya, una definició del concepte d'habitatge social unívoca i de referència. I, per l'altre, el marc jurídic vigent es contradiu en la definició del terme.

---

## Sumari

1. Introducció	Agraïments
2. Metodologia	Referències
3. El concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya	Annexos: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Annex 1. Característiques de les dades emprades en la recerca i els seus processos d'anàlisi</li><li>▪ Annex 2. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic vigent (actualització)</li></ul>
4. Conclusions	

---

## Nota d'edició

Des de l'elaboració d'aquesta recerca (entre 2020 i 2021), s'han incorporat 5 normes més en matèria d'habitatge a l'ordenament jurídic vigent (4 del marc estatal i 1 del marc autonòmic). En la majoria dels casos, aquestes disposicions només han fet que ampliar el glossari existent, però, entre les diverses terminologies emprades, destaquen 4 conceptes i 4 definicions incloses en la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda: Vivienda protegida (VP), Vivienda social (VP 1º), Vivienda de precio limitado (VP 2º) i Vivienda asequible incentivada* (vegeu Annex 2).

---

## 1. Introducció

El concepte “d'emergència habitacional”, utilitzat històricament en els països amb una alta presència d'habitatge informal o precari, reapareix de forma habitual a l'Estat Espanyol a partir de la crisi econòmica de 2008 –situacions d'exclusió residencial, problemes d'accés i permanència en l'habitatge, execucions hipotecàries i desnonaments, etc.– (Delgado & López, 2020). Actualment, alguns autors assenyalen que aquest fenomen, lluny de revertir-se, ha adquirit un caràcter crític, semipermanent i amb risc de convertir-se en estructural si no s'actua (Trilla & Bosch, 2018; Delgado & López, 2020). Però, transcorreguda més d'una dècada, potser valdria la pena plantejar-se si l'anomenada “emergència habitacional” ha derivat ja cap a una crisi general del dret a l'habitatge.

El dret a l'habitatge és un dret fonamental reconegut en diversos tractats internacionals –com la Declaració Universal dels Drets Humans (article 25), el Pacte Internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals (article 11) o la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea (article 34)–, a Espanya queda recollit a l'article 47<sup>1</sup> de la Constitució Espanyola i a Catalunya es plasma en diversos articles de l'Estatut d'Autonomia (articles 26, 40, 47 i 137). Ara bé, tot i aquest marc jurídic desplegat i el reconeixement internacional, el dret a l'habitatge no sempre s'ha fet efectiu en la realitat del nostre territori. Tal com mostra l'informe “L'impacte de la COVID-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020” de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), des de l'any 2000 la separació entre els ingressos de la població i els preus mitjans dels habitatges ha seguit creixent, tant a Barcelona, com a la resta de Catalunya<sup>2</sup>. Així mateix, en el cas de l'àrea metropolitana de Barcelona, les possibilitats d'accés a la propietat o el lloguer per part de les llars amb menys recursos són, avui dia, extremadament reduïdes<sup>3</sup>.

Segons la Generalitat de Catalunya, les causes d'aquesta realitat s'han de trobar en el fracàs de les polítiques d'habitatge tradicionalment adoptades a Espanya i Catalunya; polítiques que durant anys van complir la seva funció, però que a partir de la segona meitat dels anys noranta es van revelar com clarament insuficients i superades per les noves circumstàncies (Generalitat de Catalunya, 2015). En aquest sentit, recentment, tant el govern central, com el govern autonòmic, han anunciat algunes mesures al respecte. Per una banda, el 24 de setembre de 2020 el *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* va anunciar la posada en marxa del *Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda*<sup>4</sup>. Per l'altra, el 21 d'octubre de 2021 la Conselleria de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya va donar llum verda a la tramitació i aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC)<sup>5</sup>.

Arribats a aquest punt, el context presentat i els nous horitzons normatius posen sobre la taula una pregunta bàsica i fonamental:

- Perquè no s'està fent efectiu el dret a l'habitatge?

<sup>1</sup> “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*” Font: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2> [consultat el 20/07/2022].

<sup>2</sup> Durant el període 2000-2020, a Barcelona la renda familiar disponible bruta (RFDB) va augmentar un 43,5%, mentre que el preu mitjà de l'habitatge de lloguer ho va fer en un 136,3%, el de compra de segona mà en un 152,1% i el de compra d'obra nova en un 177,8%. Seguint la mateixa dinàmica, la RFDB dels catalans va experimentar un creixement del 33,6%, mentre que els preus mitjans dels habitatges de lloguer i de compra de segona mà i obra nova ho van fer en un 101,7%, 103,7% i 159,3%, respectivament (Sender, Donat, López, Gigling, Hernández, Arcarons, Rodríguez, Trilla, 2021).

<sup>3</sup> L'any 2020, una llar que disposés d'una renda de 25.000€ anuals només podia comprar un habitatge de segona mà a 5 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona i a 1 dels 10 districtes de la capital barcelonina (destinant com a màxim el 30% dels seus ingressos). D'altra banda, en el cas de voler llogar un habitatge, aquesta llar quedava exclosa de 34 municipis metropolitans i de tots els districtes de Barcelona (Sender, Donat, López, Gigling, Hernández, Arcarons, Rodríguez, Trilla, 2021).

<sup>4</sup> Font: [https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2020/240920-derecho\\_vivienda.aspx](https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2020/240920-derecho_vivienda.aspx) [consultat el 22/10/2021].

<sup>5</sup> Font: <https://govern.cat/govern/docs/2021/10/20/15/14/bbf1baeb-d249-49df-b38e-034886691e8f.pdf> [consultat el 22/10/2021].

Des d'un punt de vista ampli, l'efectivitat del dret a l'habitatge vindria condicionada per dos grans temes: (i) la despesa pública en habitatge per part de l'administració –proveïment de drets i serveis mínims de l'Estat del Benestar– i (ii) el marc legal desplegat en matèria d'habitatge –regles del joc i establiment de drets i deures– (Bertrana, 2014).

Pel que fa al primer bloc, nombrosos estudis demostren que la despesa pública en habitatge en el nostre territori dista molt de l'efectuada per la majoria dels països de la Unió Europea, corroborant així la debilitat estructural de la intervenció pública en aquest camp<sup>6</sup>.

Pel que fa al segon bloc, Catalunya i Espanya compta amb una extensa normativa en matèria d'habitatge, que s'ha anat configurant i complexant al llarg dels anys. Des de l'esfera acadèmica i el sector públic s'han realitzat diverses recerques que han aprofundit, sobretot, en l'anàlisi de les polítiques d'habitatge aprovades –com per exemple: “La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada” (Trilla, 2001), “El dret a l'habitatge” (Riba, 2010), “La vivienda protegida y el alquilar social en España” (*Defensor del pueblo*, 2019), “Las nuevas formas de vivienda de alquiler social en Cataluña (2015-2020): un análisis del marco teórico europeo” (Bosch, 2021<sup>7</sup>), etc.–. Tot i això, l'absència d'estudis globals i recents sobre el marc jurídic desplegat en matèria d'habitatge aboca a un altre interrogant, aquest, sense resposta:

- Quin/s element/s del marc jurídic pot/den estar influent en la no efectivitat del dret a l'habitatge?

Com és sabut, un dels grans vectors de les polítiques d'habitatge definits en el marc jurídic és el foment de l'habitatge social. A Espanya, la primera intervenció legislativa al respecte es produeix el 1911 amb la promulgació de la *Ley de Casas Baratas* (Arends, 2012). Però, tot i el bagatge històric en aquest camp, el volum d'habitatge social en el nostre territori difereix molt de gairebé tota resta de països de la Unió Europea i resulta, encara, una assignatura pendent<sup>8</sup>.

Així doncs, enfront d'aquesta realitat, sorgeix la darrera pregunta:

- Com defineix el marc jurídic el concepte d'habitatge social?

**L'objectiu principal d'aquest treball és conèixer com es defineix actualment el concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya en el marc jurídic vigent.** Paral·lelament, hi ha una sèrie d'objectius específics que es pretenen assolir a través de la recerca i que s'exposen a continuació:

- Identificar els aspectes generals que caracteritzen el marc jurídic vigent estatal i autonòmic en matèria d'habitatge.
- Concretar les normes jurídiques vigents estatals i autonòmiques en matèria d'habitatge social.
- Examinar les terminologies emprades en el marc jurídic vigent que es vinculen al concepte d'habitatge social.
- Analitzar el concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya i la seva evolució.

Referent a l'estructura, el document es compon de quatre capítols (introducció, metodologia, resultats i conclusions), un apartat d'agraïments, un recull bibliogràfic i un parell d'annexos.

<sup>6</sup> Durant el període 2009-2018, la despesa social en habitatge per habitant a Espanya va ser molt inferior a la mitjana comunitària, representant entre un 20% i un 45% de l'import mitjà del conjunt de països de la UE (Bosch & Donat, 2021).

<sup>7</sup> Aquesta recerca, elaborada pel Jordi Bosch Meda i que té per objectiu analitzar les noves formes de foment de l'habitatge de lloguer social, constata que: (i) des de fa temps a Europa existeix un consens ampli sobre la impossibilitat d'establir una definició única i tancada sobre l'habitatge de lloguer social i (ii) ara per ara, no existeix en el marc legal una definició oficial de referència del concepte ni per a tota Espanya ni per a tota Catalunya. Font: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/359364/677-Article%20Text-6378-3-10-20210507.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [consultat el 24/10/2021].

<sup>8</sup> L'any 2021 s'estima que el parc d'habitatges de lloguer social suposa l'1,1% del parc d'habitatges principals a Espanya, l'1,7% a Catalunya, l'1,8 a l'àrea metropolitana de Barcelona i l'1,9% a la ciutat de Barcelona (*Housing Europe*, 2021 i O-HB i Observatori DESCA, 2021).

## 2. Metodologia

### 2.1 Estratègia metodològica i selecció de dades

Per tal d'assolir l'objectiu de la recerca s'opta per la utilització d'una metodologia d'anàlisi principalment qualitativa i de disseny propi. D'altra banda, donat que es pretén conèixer el mateix contingut dels documents que conformen el marc jurídic, l'anàlisi es realitza des d'una dimensió discursiva, on el text és l'objecte d'estudi en si mateix (vegeu taula 1).

**Taula 1. Selecció de les dades: àmbit temporal, territorial i fonts emprades\* (principals i complementàries)**

<b>Objecte d'estudi</b>	Marc jurídic	
<b>Àmbit temporal</b>	Vigent	
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya	Catalunya
<b>Font principal general (x1)</b>	. <i>Códigos electrónicos</i> . Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Ministerio de presidencia, relaciones con las cortes y memoria democrática. Gobierno de España <a href="https://www.boe.es/biblioteca_juridica/index.php?tipo=C">https://www.boe.es/biblioteca_juridica/index.php?tipo=C</a>	
<b>Fonts principals concretes (x2)</b>	. <i>Código de la Vivienda del Estado</i> . Gobierno de España (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) <a href="https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=127_Codigo_de_la_Vivienda_del_Estado&amp;tipo=C&amp;modo=2">https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=127_Codigo_de_la_Vivienda_del_Estado&amp;tipo=C&amp;modo=2</a>	. <i>Código de la Vivienda de Cataluña</i> . Gobierno de España (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) <a href="https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=161_Codigo_de_la_Vivienda_de_Cataluna&amp;tipo=C&amp;modo=2">https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=161_Codigo_de_la_Vivienda_de_Cataluna&amp;tipo=C&amp;modo=2</a>
<b>Fonts complementàries (x4)</b>	. <i>Observatorio de Vivienda y Suelo (2020)</i> . Boletín especial Vivienda Social 2020. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España <a href="https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo">https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo</a>	. Portal Jurídic de Catalunya. Generalitat de Catalunya <a href="https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=864986&amp;validity=1837654&amp;traceability=02&amp;language=ca">https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=864986&amp;validity=1837654&amp;traceability=02&amp;language=ca</a>  . Departament de la presidència. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Generalitat de Catalunya <a href="https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=888746">https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=888746</a>  . Generalitat de Catalunya (2019). Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. Documents per l'aprovació inicial, març de 2019. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya <a href="https://dretssocials.gencat.cat/ca/el_departament/normativa/projectesnormatius/entramit/projdecree/pla_habitatge/">https://dretssocials.gencat.cat/ca/el_departament/normativa/projectesnormatius/entramit/projdecree/pla_habitatge/</a>

(\*) Totes les fonts han estat consultades entre el 14 de desembre de 2020 i el 15 de novembre de 2021.

Nota: les col·leccions de *Códigos Electrónicos* són documents que contenen compilacions de les principals normes vigents de l'ordenament jurídic, permanent actualitzades i presentades per branques de Dret. Font: [https://www.boe.es/biblioteca\\_juridica/index.php?tipo=C](https://www.boe.es/biblioteca_juridica/index.php?tipo=C) [consultat el 15 de novembre de 2021].

Font: elaboració pròpia.

Donada la gran extensió de normes que conformen el marc jurídic de Catalunya i Espanya, es procedeix a realitzar una selecció intencionada dels documents a través d'una mostra teòrica. Així, els criteris consecutius i excloents que configuren el mostrari són:

- a. Llistat de documents inclosos en el *Código de la Vivienda del Estado* i el *Código de la Vivienda de Cataluña*.
- b. Llistat de documents amb apartats nominats o que continguin la paraula *Vivienda* o *Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.)*.
- c. Llistat de documents amb categoria de Llei, Reial Decret-llei, Decret-llei, Decret o Ordre.
- d. Selecció de la normativa més rellevant per tal de conformar una mostra inicial abastable i suficient per assolir els objectius de recerca –tot i que es parteix d'un total de 21 de documents (12 del marc estatal i 9 del marc autonòmic), es preveu que la mostra inicial es vagi modificant i depurant a partir de les diverses fases d'anàlisi (M01, M02 i M03)–.

## 2.2 Disseny metodològic i processos d'anàlisi

Es proposa un disseny seqüencial multimètode, fruit de tres tècniques d'anàlisi principalment qualitatives, per tal de millorar la visió del conjunt i articular els diferents processos d'anàlisi (vegeu figura 1).

### *Fase I: Exploració general del contingut*

**Tècnica:** lectura de tots els documents seleccionats (visió global de la matèria).

**Unitat/s d'anàlisi:** el text en el seu conjunt.

**Procés:** es fa una lectura crítica dels documents seleccionats i es procedeix a realitzar una primera classificació d'aquests. Aquesta classificació es basa en la presència de tres paraules clau vinculades amb la definició constitucional del dret a l'habitatge<sup>9</sup>: (i) la paraula social/s, que fa referència al concepte d'habitatge digne; (ii) la paraula assequible/s, que es refereix al terme d'habitatge adequat; i, finalment, (iii) la paraula dret/s, que vincula els dos conceptes anteriors amb la ciutadania.

**Observacions:** els resultats d'aquesta fase indiquen la imperativa necessitat d'incorporar 5 documents (2 del marc estatal i 3 de l'autonòmic) no inclosos en els *Códigos Electrónicos* que tenen una forta connexió amb els textos legislatius consultats o que són de rigorosa actualitat. Així doncs, la mostra inicial de 21 documents s'amplia a 26: 14 del marc estatal i 12 del marc autonòmic (M02).

### *Fase II: Anàlisi de contingut (clàssic quantitatiu)*

**Tècnica:** l'anàlisi quantitativa d'informació qualitativa es troba a mig camí entre les tècniques qualitatives (en tant que interpreta dades lingüístiques) i quantitatives (ja que contempla la seva posterior quantificació). S'acostuma a emprar quan es vol realitzar una descripció objectiva, sistemàtica i quantitativa del contingut qualitatiu d'un document (Martí, 2019).

**Unitat/s d'anàlisi:** conceptes i paraules.

**Procés:** es realitza una recerca de les paraules “habitatge/s social/s” i les seves possibles derivades, prèviament definides, (“habitatge/s assequible/s”, “habitatge/s protegit/s”, “habitatge/s públic/s o de promoció/protecció pública”, “habitatge/s subvencionat/s”, “habitatge/s de/amb protecció oficial”, “habitatge/s amb algun règim de protecció” i “habitatge/s destinat/s a polítiques socials”) als documents

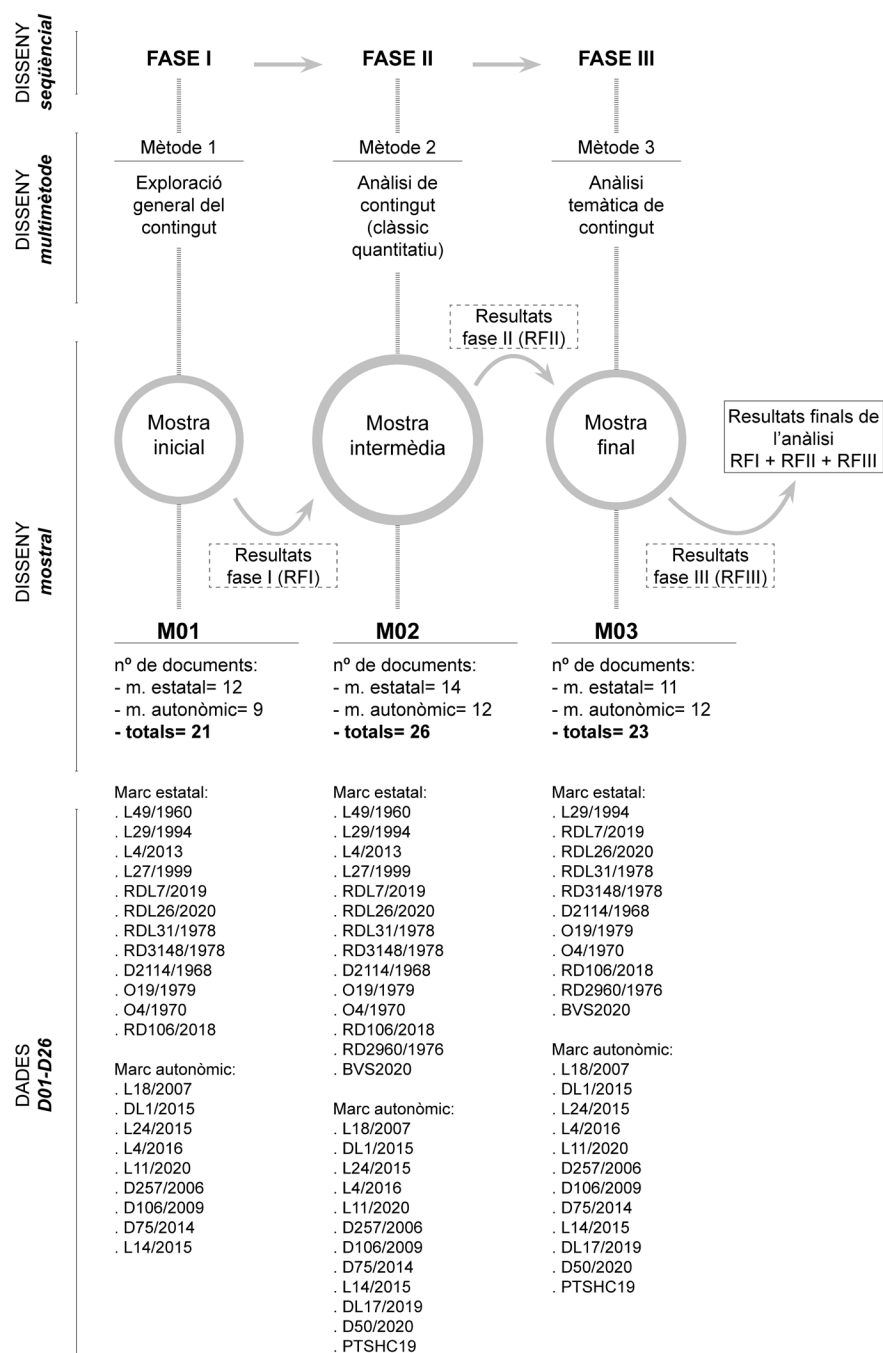
---

<sup>9</sup> Vegeu capítol I “Introducció”.

seleccionats i ampliat a la fase anterior. Tot seguit, es quantifiquen els resultats (estadística textual) i es procedeix a descartar aquells documents que no continguin les paraules o conceptes designats.

**Observacions:** els resultats d'aquesta fase redueixen la mostra anterior de 26 documents a 23: 11 del marc estatal i 12 del marc autonòmic (M03).

Figura 1. Fases i procés metodològic emprat en la recerca: fase I, I, i II



Font: elaboració pròpia.

### *Fase III: Anàlisi temàtica de contingut*

**Tècnica:** L'anàlisi temàtica de contingut es tracta d'una aproximació a les dades qualitatives a través d'una definició prèvia de categories que sorgeixen d'un marc conceptual. Així doncs, mitjançant la selecció intencionada de segments rellevants del material d'estudi (habitualment fragments de discurs), s'obtenen resultats a partir dels processos de descripció, comparació i relació de les unitats d'anàlisi seleccionades (Martí, 2019).

**Unitat/s d'anàlisi:** fragments de discurs.

**Procés:** es realitza una selecció de fragments de discurs dels documents que conformen la mostra on apareixen les paraules “habitatge social”, o alguna de les seves possibles derivades, i que, al mateix temps, impliquen una definició o idea del concepte en qüestió. Es desestimen paràgrafs que compleixen aquests requisits, però que són reiteratius, i s'utilitza el recurs del subíndex per distingir terminologies nomenades igual, però que tenen significats diferents.

**Observacions:** els resultats d'aquesta fase, que es presenten en ordre cronològic, rebleixen en la selecció de 50 fragments (19 del marc estatal i 31 del marc autonòmic).

## **3. El concepte d'habitatge social a Catalunya i Espanya**

### *3.1 Fase I: aspectes generals de l'ordenament jurídic en matèria d'habitatge*

Tal com s'ha fet menció a l'epígraf introductori, l'article 47 de la Constitució Espanyola especifica clarament que els poders públics tenen l'obligatorietat de promoure les condicions i normes pertinents per tal de fer efectiu “el dret, de tot espanyol, a gaudir d'un habitatge digne i adequat”. Així doncs, davant d'aquesta obligatorietat, els diferents nivells de govern, amb les seves respectives competències<sup>10</sup>, han desenvolupat al llarg dels anys un marc legal (específic o no) en matèria d'habitatge.

Tot seguit es presenta un primer reconeixement dels aspectes generals de l'ordenament jurídic en matèria d'habitatge que conformen la mostra inicial de la recerca (M01).

#### *Marc estatal*

**El marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge del Govern central es conforma d'un total de 12 normes:** quatre d'elles amb rang de Llei, tres Reials Decrets-llei, dos amb rang de Reial Decret, un Decret i dues Ordres.

En termes de continguts, es distingeixen tres branques ben diferenciades. En primer lloc, les lleis que fan referència o que afecten l'habitatge, però que no el tracten de manera específica (L49/1960, L29/1994 i L27/1999). En segon lloc, les normes que tracten i desenvolupen les característiques i regles de l'Habitatge de Protecció Oficial (D2114/1968, O4/1970, RDL31/1978, RD3148/1978 i O19/1979). I, en tercer lloc, les que tracten l'habitatge de manera directa i expressa i que resulten ser les que han estat aprovades més recentment, sovint en un context d'urgència i extraordinarietat (L4/2013, RDL7/2019 i RDL26/2020).

---

<sup>10</sup> Els Estatuts d'Autonomia estableixen que l'habitatge és una competència exclusiva de la Comunitat Autònoma (article 148.3 de la Constitució Espanyola). Tot i això, l'Estat té altres competències que poden incidir en aquesta matèria, per exemple: bases de l'ordenació del crèdit (article 149.1.11 C.E.), bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica (article 149.1.13 C.E.) i regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat dels espanyols en l'exercici dels drets constitucionals en general (article 149.1.1 C.E.) i el, ja mencionat dret a l'habitatge digne i adequat, en particular (Donat, 2019).

Si s'analitzen els aspectes generals de l'ordenament jurídic des del punt de vista del descrit a l'article 47 de la Constitució Espanyola del dret a l'habitatge, es pot observar com les normes se centren majoritàriament a definir els drets de la ciutadania en relació amb aquesta matèria i recalcar la implícita funció social dels instruments que la desenvolupen. En aquest sentit, des d'un punt de vista quantitatiu, el 44,3% i el 53,8% de les paraules clau vinculades a la definició constitucional del dret a l'habitatge (presentes en els documents analitzats) corresponen a les paraules social/s i dret/s, respectivament. Per contra, la presència del terme assequible/s, que fa referència directa al preu de l'habitatge, resulta extremadament minoritària (1,9%) i d'utilització més aviat recent (vegeu taula 2).

**Taula 2. Aspectes generals de l'ordenament jurídic estatal en matèria d'habitatge. Espanya (M01)**

Marc jurídic estatal		PARAULES CLAU					
Codi	Abreviatura	SOCIAL/S		ASSEQUIBLE/S		DRET/S	
		nº	%	nº	%	nº	%
D01	L49/1960	5	11,6	1	2,3	37	86,1
D09	D2114/1968	33	50,8	-	-	32	49,2
D11	O4/1970	-	-	-	-	1	100,0
D07	RDL31/1978	7	77,7	-	-	2	22,3
D08	RD3148/1978	8	53,3	-	-	7	46,7
D10	O19/1979	9	100,0	-	-	-	-
D02	L29/1994	3	3,2	-	-	91	96,8
D04	L27/1999	176	57,8	-	-	128	42,2
D03	L4/2013	-	-	-	-	27	100,0
D12	RD106/2018	45	66,2	1	1,4	22	32,4
D05	RDL7/2019	25	40,9	2	3,4	34	55,7
D06	RDL26/2020	61	42,6	12	8,5	70	48,9
<b>TOTAL</b>		<b>372</b>	<b>44,3</b>	<b>16</b>	<b>1,9</b>	<b>451</b>	<b>53,8</b>

Font: elaboració pròpia, a partir del *Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España* (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020).

Referent a la mostra dissenyada en un inici, cal, després d'aquesta primera diagnosi, fer dos apunts al respecte:

1. L'article 3 del *Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial* determina que les “*Viviendas de Protección Oficial del grupo segundo*” –definides a l'article 6 del *Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre* (D09 de la M01)– queden substituïdes per una nova categoria anomenada “*Vivienda social*”.
2. El setembre de 2020, el *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno de España* publica, a través del *Observatorio de Vivienda y Suelo*, el *Boletín especial Vivienda Social 2020*. Es tracta d'un document específic en matèria d'habitatge social que, tot i no formar part de l'ordenament jurídic, resulta de rigorosa actualitat i queda avalat per l'oficialitat de la seva autoria.

Per consegüent, s'amplia la mostra inicial d'estudi amb aquests dos nous documents (RFI).

### *Marc autonòmic*

**El marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge del Govern de Catalunya es conforma d'un total de 9 normes:** cinc amb rang de Llei, un Decret-llei i tres Decrets.

En termes de continguts, l'ordenament jurídic autonòmic pot classificar-se en quatre categories. En primer lloc, la normativa que fa referència directa al dret a l'habitatge i que desenvolupa el marc legal bàsic per a



fer-lo efectiu (L18/2007 i D75/2014). En segon lloc, totes aquelles normes que articulen certs aspectes relacionats amb el dret a l'habitatge que requereixen una atenció especial i concreta (L14/2015, L24/2015, L4/2016 i L11/2020). En tercer lloc, aquelles que desenvolupen i estableixen les condicions dels Habitatges amb Protecció Oficial (D257/2006 i D106/2009). I, en quart lloc, les normes que presenten mesures de caràcter urgent i extraordinari que modifiquen els preceptes de les normes anteriors i les complementen (DL1/2015).

Si s'analitzen els aspectes generals de l'ordenament jurídic des del punt de vista del descrit a l'article 47 de la Constitució Espanyola del dret a l'habitatge, es pot observar com les normes se centren principalment en un doble objectiu: descriure els drets de la ciutadania respecte a aquesta matèria i reforçar la importància social que s'hi vincula. En aquest sentit, des d'un punt de vista quantitatiu, el 48,1% i el 49,0% de les paraules clau vinculades a la definició constitucional del dret a l'habitatge (presentes en els documents analitzats) corresponen a les paraules social/s i dret/s, respectivament. En canvi, tot i que la terminologia assequible/s sembla que també s'utilitza de forma genèrica en el marc jurídic, la seva presència és molt més reduïda, concretament només en un 2,9% (vegeu taula 3).

**Taula 3. Aspectes generals de l'ordenament jurídic autonòmic en matèria d'habitatge. Catalunya (M01)**

Marc jurídic autonòmic		PARAULES CLAU					
Codi	Abreviatura	SOCIAL/S		ASSEQUIBLE/S		DRET/S	
		nº	%	nº	%	nº	%
D20	D257/2006*	-	-	-	-	-	-
D15	L18/2007	149	46,3	8	2,5	165	51,2
D21	D106/2009	13	22,0	-	-	46	78,0
D22	D75/2014	129	66,5	1	0,5	64	33,0
D16	DL1/2015	10	31,3	1	3,1	21	65,6
D23	L14/2015	15	29,4	13	25,5	23	45,1
D17	L24/2015	47	51,7	1	1,0	43	47,3
D18	L4/2016	84	48,8	4	2,4	84	48,8
D19	L11/2020	12	35,3	-	-	22	64,7
<b>TOTAL</b>		<b>459</b>	<b>48,1</b>	<b>28</b>	<b>2,9</b>	<b>468</b>	<b>49,0</b>

(\*) La font de consulta mostra conflictes en el procés de recerca de paraules. Per aquest motiu, els camps apareixen nuls.

Font: elaboració pròpia, a partir del *Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España* (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020).

Referent a la mostra dissenyada en un inici, cal, després d'aquesta primera diagnosi, fer 3 apunts al respecte:

1. El 31 de desembre de 2019 va entrar en vigor el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Aquesta norma planteja un seguit de mesures per millorar l'accés a l'habitatge a través de l'increment i el foment de l'habitatge protegit en règim de lloguer.
2. El 12 de desembre de 2020 va entrar en vigor el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. Aquesta norma reforça l'estratègia definida al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, i inclou una tercera línia associada a la Llei 11/2020, de 18 de setembre.
3. El 21 d'octubre de 2021 la conselleria de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya va donar llum verda a la tramitació i aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC). Segons els documents presentats per l'aprovació inicial de març de 2019, aquesta norma entén com a habitatge digne i adequat aquell que reuneix unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat i altres aspectes físics que s'adeqüen a les necessitats i característiques de cada llar. Per tant, tot i que no forma part de l'ordenament jurídic, la seva vinculació directa amb el dictaminat a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge la fa oportuna de tenir en compte.

Per consegüent, s'amplia la mostra inicial amb aquests tres nous documents (RFI).

### 3.2 Fase II: marc normatiu i jurídic específic en matèria d'habitatge social

Tal com s'ha demostrat a l'apartat anterior, el marc jurídic vigent i principal desplegat per part de l'Estat i la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge no sempre tracta aquesta qüestió de forma directa i explícita. Així doncs, l'habitatge social se subscriu a les mateixes circumstàncies.

Tot seguit es presenta una anàlisi d'estadística textual de la presència del terme "habitatge social", i les seves possibles derivades, en els documents que conformen la mostra intermèdia de la recerca (M02).

#### Marc estatal

**El marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge social del Govern central es conforma d'un total de 10 normes:** una amb rang de Llei, tres amb rang de Reial Decret-llei, tres Reials Decrets, un Decret i dues Ordres. A més, aquest marc es complementa amb el *Boletín especial Vivienda Social 2020* (BVS2020) promogut per el *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Observatorio Vivienda y Suelo, 2020)*.

**Taula 4. Estadística textual de l'ordenament jurídic estatal en matèria d'habitatge social. Espanya (M02)**

Marc jurídic estatal		Terme "habitatge social" i les seves derivades*							
Codi	Abreviatura	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
D01	L49/1960	-	-	-	-	-	-	-	-
D09	D2114/1968	-	-	22	-	19	146	-	-
D11	O4/1970	-	-	-	-	-	6	-	-
D13	RD2960/1976	29	-	-	-	-	50	-	-
D07	RDL31/1978	5	-	-	-	-	21	-	-
D08	RD3148/1978	4	-	-	14	-	97	-	-
D10	O19/1979	9	-	-	-	-	6	-	-
D02	L29/1994	-	-	-	1	-	10	-	-
D04	L27/1999	-	-	-	-	-	-	-	-
D03	L4/2013	-	-	-	-	-	-	-	-
D12	RD106/2018	2	-	6	1	-	-	-	-
D05	RDL7/2019	2	1	1	-	-	-	-	-
D06	RDL26/2020	-	-	-	-	-	-	-	3**
D14	BVS2020	530	-	100	3	-	1	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>581</b>	<b>1</b>	<b>129</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>337</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL sense BVS2020</b>		<b>51</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>336</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

(\*) H1: habitatge/s social/s; H2: habitatge/s assequible/s; H3: habitatge/s protegit/s; H4: habitatge/s públic/s o de promoció/protecció pública; H5: habitatge/s subvencionat/s; H6: habitatge/s de/amb protecció oficial, H7: habitatge/s amb algun règim de protecció; H8: habitatge/s destinat/s a polítiques socials.

(\*\*) Paraules especials: "viviendas destinadas a alquiler social".

Font: elaboració pròpia, a partir de: *Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España* (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020); *Boletín especial Vivienda Social 2020. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España (Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020)*.

Referent a les diferents terminologies d'habitatge social emprades en l'ordenament jurídic, destaca molt notablement l'ús de les paraules "habitatge/s de protecció oficial" (336), seguides a força distància de les "d'habitatge/s social/s" (51). D'altra banda, els mots "habitatge/s protegit/s" (29), "habitatge/s subvencionat/s" (19) i "habitatge/s públic/s o de promoció/protecció pública" (16) apareixen també, però en menor freqüència (vegeu taula 4).

Pel que fa a la mostra intermèdia, es detecten 3 normes que no contempnen les paraules “habitatge social” ni cap de les seves derivades i que, per tant, resulta idoni eliminar de cara a la següent fase (RFII):

- *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.*
- *Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.*
- *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.*

### Marc autonòmic

**El marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge social del Govern de Catalunya es configura d'un total d'11 normes:** cinc amb rang de Llei, dos Decrets-llei i quatre Decrets. Al seu torn, aquest marc es complementa amb el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSHC2019) del Departament de Territori i Sostenibilitat (Generalitat de Catalunya, 2019).

Referent a les diferents terminologies d'habitatge social emprades en l'ordenament jurídic, destaca clarament l'ús de les paraules “habitatge/s de protecció oficial” (469). En segon lloc, ressalten els mots “habitatge/s públic/s o de promoció/protecció pública” (75) i “habitatge/s protegit/s” (61). I, en tercer lloc, “habitatge/s destinat/s a polítiques socials” (17), “habitatge/s assequible/s” (12) i “habitatge/s social/s” (11), que es manifesten de forma més lleu (vegeu taula 5).

**Taula 5. Estadística textual de l'ordenament jurídic autonòmic en matèria d'habitatge social. Catalunya (M02)**

Marc jurídic autonòmic		Terme "habitatge social" i les seves derivades*							
Codi	Abreviatura	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
D20	D257/2006**	-	-	-	-	-	-	-	-
D15	L18/2007	2	4	19	9	-	226	-	13
D21	D106/2009	-	-	15	1	-	77	1***	-
D22	D75/2014	2	-	14	1	-	86	-	-
D16	DL1/2015	1	-	-	-	-	1	-	-
D23	L14/2015	-	3	1	-	-	2	-	1***
D17	L24/2015	-	1	-	-	-	1	-	1
D18	L4/2016	5	3	-	1	-	-	-	1
D19	L11/2020	-	-	-	1	-	-	-	-
D26	PTSHC19	1127	5	20	24	-	250	-	70
D24	DL17/2019	1	1	6	60	-	68	-	1
D25	D50/2020	-	-	6	2	-	8	1***	-
<b>TOTAL</b>		<b>1138</b>	<b>17</b>	<b>81</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>719</b>	<b>2</b>	<b>87</b>
<b>TOTAL sense PTSHC19</b>		<b>11</b>	<b>12</b>	<b>61</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>469</b>	<b>2</b>	<b>17</b>

(\*) H1: habitatge/s social/s; H2: habitatge/s assequible/s; H3: habitatge/s protegit/s; H4: habitatge/s públic/s o de promoció/protecció pública; H5: habitatge/s subvencionat/s; H6: habitatge/s de/amb protecció oficial; H7: habitatge/s amb algun règim de protecció; H8: habitatge/s destinat/s a polítiques socials.

(\*\*) La font de consulta mostra conflictes en el procés de recerca de paraules. Per aquest motiu, els camps apareixen nuls.

(\*\*\*) Paraules especials: “habitatge en el règim jurídic d'adjudicació previst”; “habitatge destinat a lloguer assequible”; “habitatge en règim de lloguer a preus assequibles”.

Font: elaboració pròpia, a partir de: *Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España* (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020); Portal Jurídic de Catalunya. Generalitat de Catalunya; Departament de la presidència. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Generalitat de Catalunya; Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. Documents per l'aprovació inicial de març de 2019. Departament de Territori i Sostenibilitat. (Generalitat de Catalunya, 2019).

Tenint en compte els resultats d'aquesta diagnosi, es considera el total de la mostra intermèdia per a la següent fase (RFII).

### 3.3 Fase III: concepte d'habitatge social i la seva evolució

A Europa, el concepte d'habitatge social ha anat evolucionant al llarg del temps de forma simultània amb els canvis produïts en les polítiques d'habitatge. Així i tot, tradicionalment s'ha considerat que l'habitatge social és aquell que: (i) té un preu assequible, (ii) es desenvolupa en règim de lloguer, (iii) la titularitat de l'immoble recau en l'administració pública o en entitats sense ànim de lucre fortament regulades, (iv) és el resultat de processos impulsats de forma directa o indirecta pel sector públic i (v) el seu proveïment no es regeix pels mecanismes del lliure mercat (Trilla & Bosch, 2018). Tanmateix, donada l'heterogeneïtat del concepte, potser la definició que més s'escau a la realitat europea resulta ser la que ofereix UNECE<sup>11</sup>, on es pot concloure que el primordial és que cada estat tingui clara la seva definició per tal d'aplicar-la de forma coherent al territori.

Seguint aquesta línia, a Espanya l'habitatge social s'ha abordat al llarg dels anys des de diverses normes i disposicions legals que han anat configurant i complexant el concepte. Conseqüentment, en l'actualitat, la seva definició queda emmarcada en el marc jurídic vigent i els instruments que el despleguen. Cal puntualitzar, però, que durant el període estudiat en aquesta fase (1968-2020), el concepte d'habitatge social a Espanya adopta un sentit ampli, on predominen els habitatges destinats a la compravenda que sovint són promoguts pel sector privat.

Tot seguit es presenta una anàlisi qualitativa del concepte actual d'habitatge social en els documents que conformen la mostra final de la recerca (M03).

#### *Marc estatal*

La primera definició del concepte d'habitatge social en el marc jurídic vigent es troba en el **Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre**, que fou aprovat amb l'objectiu de desenvolupar el Reglament de la *Ley sobre Viviendas de Protección Oficial*. Així doncs, aquesta norma exposa la terminologia “*Viviendas de Protección Oficial<sub>a</sub>*” i n'estableix les seves particularitats i subcategories (“*Primer grupo y Segundo grupo: Primera categoría, Segunda categoría, Tercera categoría y Categoría «Subvencionadas»*”).

En termes generals, las “*Viviendas de Protección Oficial<sub>a</sub>*” són aquelles que: (i) poden ser desenvolupades per uns determinats promotors (l'listat definit a l'article 22; pàg.11) o pel sector públic en situacions de necessitat de caràcter social (a través del *Instituto Nacional de la Vivienda* segons el dictaminat a l'article 32; pàg.14); (ii) estan subjectes a un règim legal durant un cert temps (50 anys segons l'article 100; pàg.35) que regula, entre altres qüestions, els costos de construcció i els preus de venda i lloguer; (iii) el seu finançament es recolza en diversos tipus d'ajuts públics; i (iv) els seus usuaris (règim d'ús definit a l'article 101; pàg.35) les destinen a habitatge habitual i permanent (article 107; pàg.36).

Vuit anys després, el **Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial** modifica la norma exposada anteriorment i estableix una nova categoria anomenada “*vivienda social<sub>a</sub>*” que substitueix la fins aleshores coneguda com a “*vivienda del grupo segundo*”. L'objectiu d'aquest canvi és el de, donat el gran nombre de persones

---

<sup>11</sup> “(...) no tiene una única definición, es en esencia una palabra clave que se emplea para que los gobiernos y otros actores relacionados puedan intercambiar conocimiento sobre el segmento de su sistema de vivienda que tiene como objetivo satisfacer las necesidades de vivienda con el apoyo del Estado y distribuida mediante procesos administrativos diferentes según el contexto local (traducción de los autores, Rosendeld, 2015:14).” *El parque público y protegido de vivienda en España: un análisis desde el contexto europeo* (Trilla & Bosch, 2018).

beneficiàries de “*Viviendas de Protección Oficial<sub>a</sub>*” amb rendes mitjanes i altes, reconduir les polítiques cap a les llars amb menors recursos econòmics.

La **segona definició** del concepte d'habitatge social es troba, dos anys més tard, en el ***Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial*** –i, per consegüent, en el ***Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda***– on, davant d'un progressiu deteriorament de l'oferta de “*Viviendas de Protección Oficial<sub>a</sub>*”, es planteja una nova concepció de la terminologia.

En termes generals, es considera que las “*Viviendas de Protección Oficial<sub>b</sub>*” són aquelles que: (i) es destinen a domicili habitual i permanent (article 1; pàg.2), (ii) compleixen unes condicions físiques de disseny, qualitat i habitabilitat (90 m<sup>2</sup> segons l'article 1; pàg.2); (iii) es desenvolupen a través de la promoció privada –*Vivienda de Protección Oficial de Promoción Privada (VPO)*– o pública –*Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública (VPP)*– (segons el dictaminat a l'article 7; pàg.4, l'article 38; pàg.14, l'article 40; pàg.14 i l'article 42; pàg.15); (iv) estan subjectes a un règim legal durant un temps determinat (indefinit en el cas de les VPP segons l'article 47; pàg.16) que estableix els preus de venda, les rendes màximes admissibles, els règims d'usos permesos (article 10; pàg.5, i article 50; pàg.16) i la titularitat, entre altres particularitats; (v) es financen gràcies a la simultaneïtat d'ajudes ofertes pel sector públic (com per exemple, les ajudes econòmiques als promotors i als adquirents); i (vi) els beneficiaris de les quals compleixen uns requisits d'ingressos màxims (concretament en el cas de l'ajuda econòmica personal, articles 31; pàg. 12, i en les promocions de VPP, article 49; pàg.16). D'altra banda, cal destacar que per referir-se a les “*Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública*” (VPP), el RDL3148/1978 també utilitza una altra terminologia a tall de sinònim, “*viviendas de titularidad pública*”.

Durant els anys posteriors, diverses disposicions tracten la matèria referint-se als conceptes anteriorment exposats<sup>12</sup>. Però, a partir del 2018 (quaranta anys després de l'entrada en vigor del RD3148/1978), es trenca la dinàmica produïda fins al moment i comencen a aparèixer tota una multitud de noves terminologies:

- En el ***Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*** destaca l'ús de tres termes que, pel seu context, semblen referir-se a diversos conceptes. En primer lloc, la terminologia “*vivienda protegida<sub>a</sub>*” sembla referir-se de forma general a les “*Viviendas de Protección Oficial<sub>a</sub>*” i les “*Viviendas de Protección Oficial<sub>b</sub>*”. En segon lloc, les “*viviendas públicas en alquiler*” s'entenen com una subcategoria del concepte ampli anterior que bé podria associar-se a les “*Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública*” (VPP) en règim de lloguer. I, en tercer lloc, el concepte “*vivienda social<sub>b</sub>*” apareix com una tipologia específica orientada a satisfer les necessitats dels col·lectius especialment vulnerables.
- En el ***Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*** ressalten sis terminologies. Primer de tot, els conceptes “*vivienda social<sub>c</sub>*” i “*vivienda asequible*” que fan referència a totes les modalitats existents d'habitatge social en el nostre territori (queda ambigu si es tracta de conceptes sinònims o no). Després, la “*vivienda con renta limitada por una norma jurídica*”, la “*vivienda de alquiler social*” i les “*viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo*” on sembla que s'especifiquin

<sup>12</sup> En aquest sentit, trobem la ***Orden de 19 de enero de 1979 por el que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre*** –que exposa la normativa legal associada als canvis de règim produïts per part de les diverses modalitats existents (“*Primer grupo, Segundo Grupo, Subvencionadas*” i “*vivienda social<sub>a</sub>*”)– i la ***Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*** –que especifica les condicions d'arrendament dels habitatges socials que es promoguin a partir de l'entrada en vigor de la mateixa norma (per tant, els que responen a la definició de les “*Viviendas de Protección Oficial<sub>b</sub>*”)–. Cal fer constar, però, que aquesta darrera norma utilitza la terminologia “*viviendas de protección oficial*” per referir-se a aquelles anteriorment denominades “*Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada*” (VPO) i el mot “*viviendas de promoción pública*” per descriure les “*Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública*” (VPP).

tipologies emmarcades en els conceptes amplis anteriors. Finalment, apareixen les modalitats més tradicionals: la “*vivienda protegida en régimen de propiedad*” (associada a les VPO) i las “*viviendas sujetas a regímenes de protección pública en alquilar*” (vinculades a les VPP).

- En el **Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto de la COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda** s'especifiquen tres conceptes. Per una banda, la terminologia “*viviendas con rentas asequibles o sociales, en todo caso limitadas*” deixa clar que els conceptes social i assequible no són sinònims. Per l'altra, la norma encabeix els termes anteriors al concepte “*viviendas con protección pública*”, que podria assimilar-se a las “*Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública*” (VPP).

Finalment, la tercera i quarta definicions del concepte d'habitatge social a Espanya es troben en el *Boletín especial de Vivienda Social del Observatorio de Vivienda Social y Suelo*, publicat el setembre de 2020, on s'exposen les següents terminologies:

- La “*vivienda protegida<sub>b</sub>*”: aquella (i) subjecte a algun règim de protecció pública que permet, almenys, establir el seu preu de venda, lloguer i altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.
- La “*vivienda social<sub>d</sub>*”: aquella que (i) es desenvolupa únicament en règim de lloguer; (ii) la seva titularitat és pública i (iii) la renda es troba limitada o és de caràcter social.

Tot seguit, s'adjunta un esquema dels conceptes actuals d'habitatge social a Espanya (vegeu figura 2) i un resum de les definicions vigents (vegeu figura 3).

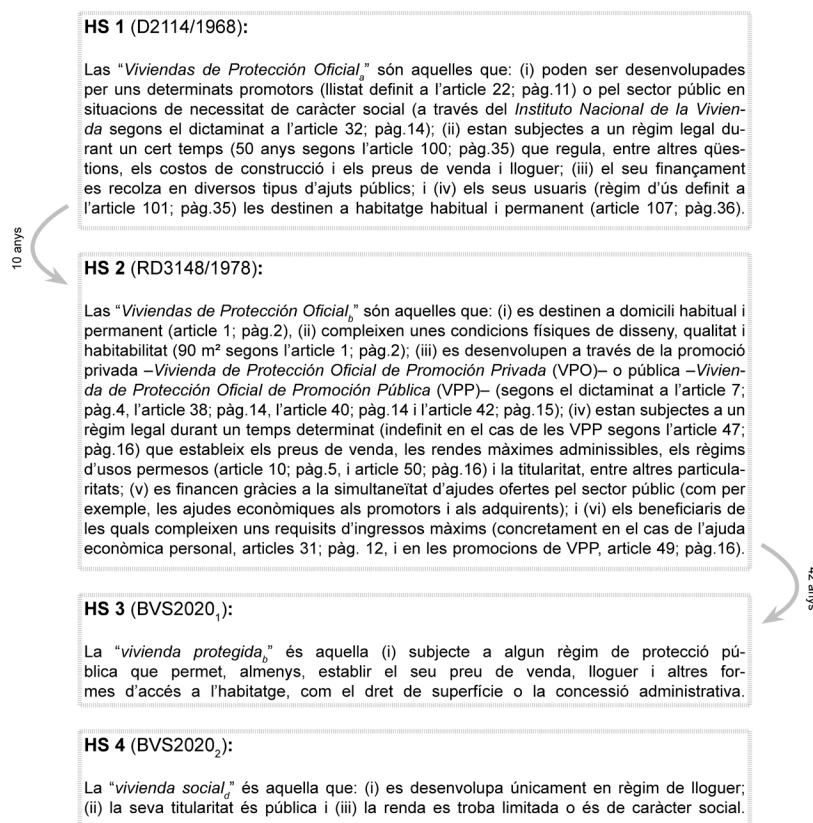
**Figura 2. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic estatal. Espanya<sup>13</sup>**



Nota: aquesta figura conté alguns dels documents de la mostra final de la recerca (M03).  
Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

<sup>13</sup> Vegeu Annex 2 per consultar l'esquema actualitzat a 2022.

**Figura 3. Definicions d'habitatge social en el marc jurídic estatal. Espanya**



Nota: aquesta figura conté alguns dels documents de la mostra final de la recerca (M03).

Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

### Marc autonòmic

Les primeres referències al concepte d'habitatge social en el marc jurídic vigent de Catalunya es troben en el **Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública** on, a través de les terminologies emmarcades en la normativa estatal, s'estableixen una sèrie de condicions autonòmiques. Aquesta norma fa servir els conceptes "habitatges de protecció oficial" i "habitatges de protecció oficial de promoció pública" per referir-se a les dues variants de les "*Viviendas de Protección Oficial*<sup>b</sup>": les VPO i les VPP, respectivament (RD3148/1978). Paral·lelament, el decret exposa la terminologia "habitatges de protecció oficial de règim especial" com a tercera variant, afegida a posteriori, del concepte global anterior.

La primera definició d'habitatge social es troba dos anys més tard a la **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge**, que va ser desenvolupada amb l'objectiu d'oferir un marc legal de referència que aconseguís fer efectiu el dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Així, la norma promou un nou concepte ampli anomenat "habitatges destinats a polítiques socials".

En termes generals, es consideren "habitatges destinats a polítiques socials" aquells que: (i) tenen com a finalitat donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge; (ii) s'acullen a qualsevol de les modalitats de protecció establertes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, o pels plans i programes d'habitatge (determinades, en gran part, a l'article 68; pàg. 53); (iii) es desenvolupen en diversos règims d'ús (propietat, lloguer, cessió d'ús, dret de superfície, masoveria, copropietat, etc.); i (iv) el seu preu

de venda o lloguer està a l'abast de la població amb rendes baixes i/o mitjanes (llevat d'excepcions, valors per sota els del lliure mercat) –s'inclouen en aquesta definició diverses tipologies d'habitatges (descrits, en la seva majoria, a l'article 74; pàg.56)–. A més, la llei també utilitza altres mots com: “habitatge assequible<sub>a</sub>” (que s'entén com un terme general que fa referència al preu d'accés a l'habitatge respecte als ingressos de la llar), “habitatge amb protecció oficial” (per referir-se als promoguts sota la definició estatal de les “*Viviendas de Protección Oficial*”<sub>b</sub>) que quedarien emmarcades sota l'expressió “assequibles”) i “habitatge social<sub>a</sub>” (com a sinònim europeu del terme “habitatges destinats a polítiques socials”).

Durant els 8 anys següents, afloren tot un seguit de disposicions que se serveixen de diverses expressions, algunes ja emprades en textos anteriors i altres de nova creació:

- El **Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial** utilitza el concepte “habitatge protegit”, vinculat a la definició estatal de les “*Viviendas de Protección Oficial*”<sub>b</sub>.
- El **Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge** anomena els termes “habitatge protegit” i “habitatge en condicions assequibles” (terme equivalent a “habitatge assequible”, tot i que la paraula “condicions” podria aportar una connotació diferent).
- El **Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària** fa servir l'expressió “habitatge de lloguer social i/o assequible”, on el recurs “i/o” fa pensar que els adjectius social i assequible només resulten sinònims en certes circumstàncies (aquestes no s'especifiquen).

La **segona definició** del concepte d'habitatge social es troba a la **Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012**, que té per finalitat reduir l'estoc d'habitatges buits al mateix temps que incrementa el nombre “d'habitatges de lloguer a preus assequibles”.

Es consideren “habitatges de lloguer a preus assequibles” aquells que: (i) tenen, com a mínim, una renda que se situa un 25% per sota dels valors de mercat (article 5; pàg.2) –la qual es determina en 400 i 300 euros mensuals (per a la zona geogràfica A i B, respectivament) mentre no s'estableixi per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge (segons el dictaminat per la disposició transitòria primera); i (ii) tinguin una durada de contracte d'arrendament d'almenys 3 anys. D'altra banda, segons els contextos que envolten les paraules “lloguer social<sub>a</sub>” i “lloguer assequible” sembla indicar que es tracta de termes equivalents.

La **tercera definició** relacionada amb el concepte d'habitatge social en el marc jurídic vigent es localitza a la **Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica** on, arran del gran nombre de desnonaments produïts en els últims anys a Catalunya, s'estableix l'obligatorietat d'oferir una proposta de “lloguer social<sub>b</sub>” a les persones afectades si s'estableixen un seguit de circumstàncies considerades d'emergència.

En termes generals, s'entén per “lloguer social” (que bé es podria estendre a “habitatge de lloguer social”) aquell que: (i) té per finalitat cobrir les necessitats residencials de les persones i unitats de convivència en risc d'exclusió residencial (article 5.10; pàg.5); (ii) la seva renda garanteix que el seu esforç de pagament no superi un tant per cent dels ingressos ponderats de la llar en qüestió –un 10%, quan aquests es situïn per sota el 0,89 de l'indicador de suficiència (IRSC), un 12% quan estigui per sota el 0,95 i un 18% si són iguals o superiors al 0,95 (article 5.7; pàg. 6)–; i (iii), un cop finalitzat el termini contractual marcat, es prorrogui una única vegada si la unitat de convivència se segueix trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial. Així mateix, aquesta norma, a través d'una altra mesura, aporta una nova terminologia que queda associada a la “d'habitatges assequibles de lloguer<sub>a</sub>”: “habitatges de lloguer per a polítiques socials”.



Un any després, s'aprova la **Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial**, on es fa al·lusió a tres conceptes, dos d'ells aparentment sinònims: “habitatge social<sub>b</sub>”, “habitatges assequibles de lloguer<sub>b</sub>” i “habitatge públic”. Així, s'entenen com tres tipologies d'habitatge social enfocades a satisfer les necessitats residencials de les persones amb risc d'exclusió residencial i els col·lectius més vulnerables.

La **quarta definició** vinculada al concepte d'habitatge social es troba en el **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC)** –concretament en els documents per l'aprovació inicial que daten de març de 2019–, que té per finalitat garantir que totes les llars que es formin en els pròxims 15 anys puguin accedir a un habitatge digne i adequat. Així doncs, el Pla defineix en l'àmbit tècnic, econòmic i temporal el conjunt d'instruments de política d'habitatge que resulten més adients a aplicar d'acord amb l'estimació de necessitats, dèficits i desequilibris detectats en el territori. En un inici, la norma menciona el mot “habitatge social<sub>c</sub>” i a posteriori acaba d'ajustar-lo i definir-lo sota el concepte “habitatge de lloguer social”.

En termes generals, és “habitatge de lloguer social” aquell que: (i) té una renda inferior a la del mercat a causa de la intervenció directa o indirecte de l'administració mitjançant alguns instruments de política d'habitatge establerts en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge o en altres disposicions aprovades amb aquesta finalitat (segons el descrit a l'article 4; pàg.2). Pel que fa a altres terminologies ja conegudes, el Pla també menciona: “habitatges de protecció pública”, “habitatge assequible<sub>a</sub>” i “habitatges destinats a polítiques socials” (d'aquesta última se'n deriven: “habitatges amb protecció oficial”, “parc públic de lloguer social que gestiona l'AHC”, “parc privat que gestiona l'AHC”, “Xarxa d'Habitatges d'Inserció” i “Xarxa de mediació per al lloguer social”).

Les dues normes aprovades després del PTSHC (una uns mesos més tard i l'altre l'any següent) també utilitzen diversos termes relacionats amb la matèria:

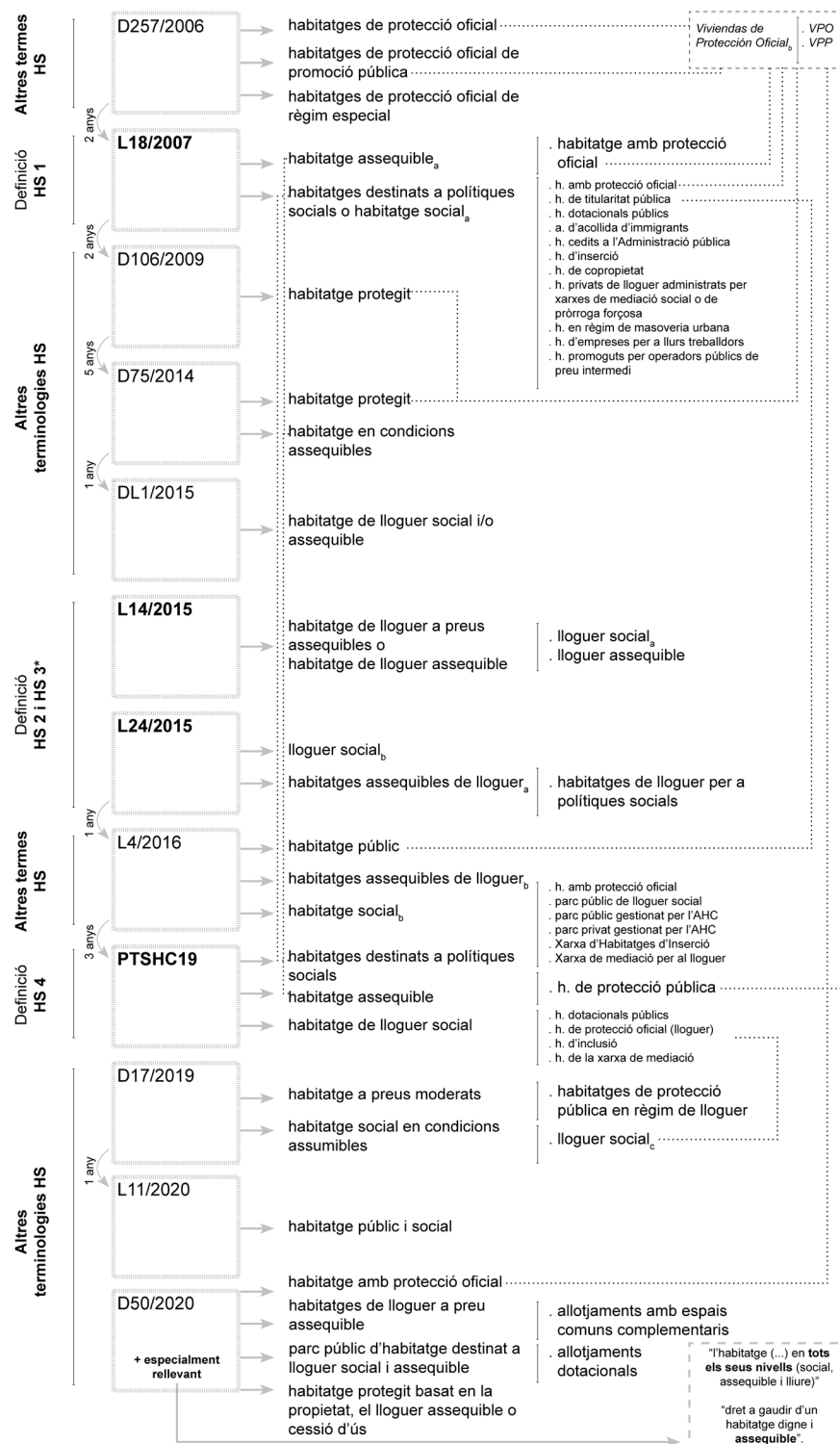
- En el **Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge** apareixen els mots “habitatge de protecció pública en règim de lloguer”, “lloguer social<sub>c</sub>”, “habitatges a preus moderats” i “habitatge social en condicions assumibles”.
- A la **Llei 11/2020, de 18 de novembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge** s'utilitza el concepte “habitatge públic i social”.

Finalment, la darrera disposició legal on apareix algun terme relacionat amb el concepte d'habitatge social és el **Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer**. Aquesta norma recopila diverses terminologies –“habitatge amb protecció oficial”, “habitatges de lloguer a preu assequible”, “allotjaments dotacionals”, “parc públic d'habitatge destinat a lloguer social i assequible”, “habitatge protegit basat en la propietat” i “habitatge protegit basat en el lloguer assequible o cessió d'ús”– i incorpora una nova modalitat d'habitatge de lloguer sota el terme “allotjaments amb espais comuns complementaris”. D'altra banda, aquest decret aporta dues declaracions que són d'especial rellevància:

1. Per primera vegada es deixa clarament per escrit que existeixen tres nivells diferenciats d'habitatge en relació amb el seu preu (accés i permanència): social, assequible i lliure.
2. Es cita textualment el descrit a l'article 47 de la Constitució Espanyola del dret a l'habitatge canviant l'adjectiu adequat per assequible, modificant així el seu significat.

Tot seguit, s'adjunta un esquema dels conceptes actuals d'habitatge social a Catalunya (vegeu figura 4) i un resum de les definicions vigents d'aquesta tipologia (vegeu figura 5).

Figura 4. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic autonòmic. Catalunya<sup>14</sup>

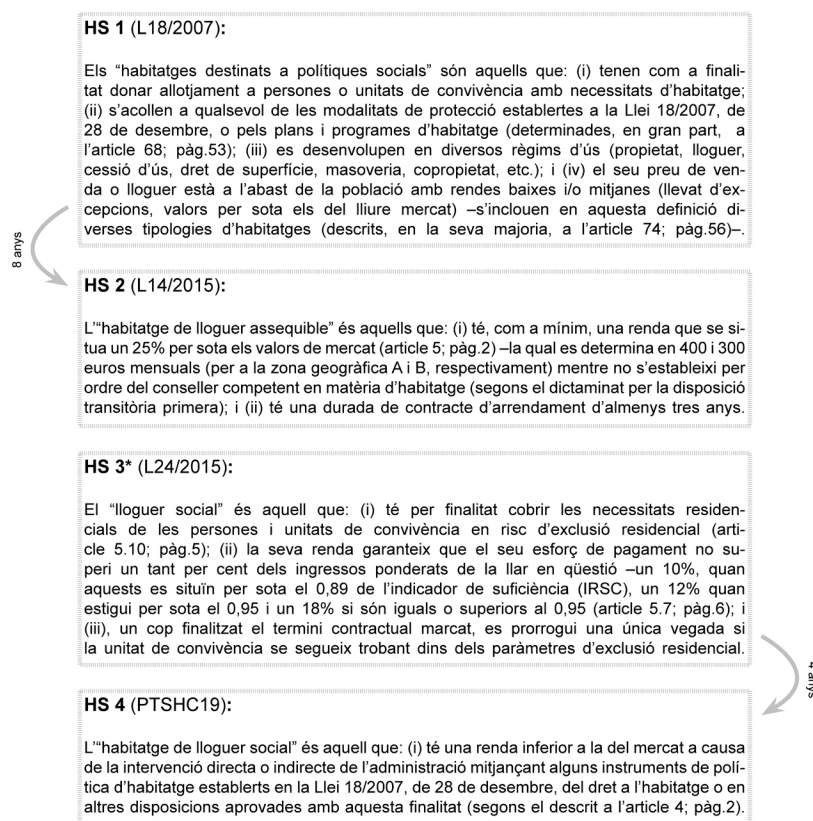


Nota: aquesta figura conté alguns dels documents de la mostra final de la recerca (M03).

Font: elaboració pròpia partir de diverses fonts.

<sup>14</sup> Vegeu Annex 2 per consultar l'esquema actualitzat a 2022.

**Figura 5. Definicions d'habitatge social en el marc jurídic autonòmic. Catalunya**



(\*) Aquestes definicions no són exactament d'habitatge, però sí d'un concepte vinculat directament amb l'habitatge social.

Nota: aquesta figura conté alguns dels documents de la mostra final de la recerca (M03).

Font: elaboració pròpia partir de diverses fonts.

## 4. Conclusions

El compliment del dret a l'habitatge, definit com “el dret, de tot espanyol, a gaudir d'un habitatge digne i adequat” (article 47 Constitució Espanyola), incumbeix a tots els poders públics sense excepció, de manera que, en el marc de les seves respectives competències, el Govern de l'Estat i el Govern de la Generalitat de Catalunya han desplegat al llarg dels anys un marc legal en matèria d'habitatge.

Des d'un punt de vista global, el **marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge a Catalunya i Espanya es conforma d'un total de 24 normes (13 del marc estatal i 11 del marc autonòmic)** –nou amb rang de Llei, tres Reials Decrets llei, tres amb rang de Reial Decret, dos Decrets llei, cinc Decrets i dues Ordres– que aborden la qüestió des de diverses perspectives. **Paral·lelament, aquesta estructura es complementa amb dos documents de caràcter dispar:** el *Boletín especial Vivienda Social, 2020 (Observatorio Vivienda y Suelo, 2020)* i el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya (Generalitat de Catalunya, 2019).

Pel que fa als aspectes generals, les normes se centren principalment a definir els drets de la ciutadania en relació amb aquesta matèria i a recalcar la implícita funció social dels instruments que la desenvolupen. En aquest sentit, des d'un punt de vista quantitatiu, l'ús de les paraules clau “social/s” i “dret/s”, vinculades amb la definició constitucional del dret a l'habitatge, és molt majoritari (un 98,1% i un 97,1%, en el marc estatal

i autonòmic, respectivament). Per contra, la presència del mot “assequible/s”, que fa referència directa al preu de l'habitatge, resulta extremadament minoritària (un 1,9% en el marc estatal i un 2,9% en el marc autonòmic) i d'utilització més aviat recent.

En termes de continguts, **l'ordenament jurídic pot classificar-se en cinc categories**. En primer lloc, les lleis que afecten l'habitatge, però que no el tracten de forma específica (L49/1960, L29/1994, L27/1999, del marc estatal). En segon lloc, la normativa que fa referència directa al dret a l'habitatge i que desenvolupa el marc legal bàsic per fer-lo efectiu (L18/2007, D75/2014 i PTSHC19, del marc autonòmic). En tercer lloc, les disposicions que articulen certs aspectes que requereixen una atenció especial (BVS2020, del marc estatal i L14/2015, L24/2015, L4/2016 i L11/2020, del marc autonòmic). En quart lloc, l'ordenament que tracta i desenvolupa les particularitats dels Habitatges de/amb Protecció Oficial (D2114/1968, O4/1970, RD2960/1976, RDL31/1978, RD3148/1978 i O19/1979, del marc estatal; D257/2006 i D106/2009, del marc autonòmic). I, en cinquè lloc, les normes que presenten mesures de caràcter urgent i extraordinari per revertir certes situacions (L4/2015, RDL7/2019 i RDL26/2020, del marc estatal i DL1/2015, DL17/2019 i D50/2020, del marc autonòmic).

Així doncs, es pot afirmar que el marc legal desplegat per part dels diferents governs en matèria d'habitatge no sempre tracta aquest tema de forma directa i explícita i que, per tant, l'habitatge social se subscriu a les mateixes circumstàncies.

De forma concreta, el **marc jurídic vigent i principal en matèria d'habitatge social a Catalunya i Espanya es conforma d'un total de 21 normes (10 del marc estatal i 11 del marc autonòmic)** –sis amb rang de Llei (L29/1994, del marc estatal, i L18/2007, L14/2015, L24/2015, L4/2016 i L11/2020, del marc autonòmic), tres Reials Decrets llei (RDL31/1978, RDL7/2019 i RDL26/2020, del marc estatal), tres amb rang de Reial Decret (RD2960/1976, RD3148/1978 i RD106/2018, del marc estatal), dos Decrets llei (DL1/2015 i DL17/2019, del marc autonòmic), cinc Decrets (D2114/1968, del marc estatal, i D257/2006, D106/2009, D75/2014 i D50/2020, del marc autonòmic) i dues Ordres (O4/1970 i O19/1979, del marc estatal)– incloses en l'estructura general presentada anteriorment. Igualment, en aquest marc se li tornen a adjuntar dos documents, el de l'*Observatorio de Vivienda y Suelo* i el de la Generalitat de Catalunya.

Referent a les diferents **terminologies d'habitatge social emprades en l'ordenament jurídic**, destaca molt notablement l'ús de les paraules “**habitatge/s de/amb protecció oficial**” (que apareixen 336 i 469 vegades en els documents del marc estatal i autonòmic, respectivament), cosa que pren sentit tenint en compte les polítiques d'habitatge tradicionalment adoptades a Espanya i Catalunya. A força distància les segueixen els mots “habitatge/s social/s” (51), en el cas espanyol, i “habitatge/s públic/s o de promoció/protecció pública” (75) i “habitatge/s protegit/s” (61) en el cas català. Al seu torn, els termes “habitatge/s subvencionat/s” (19), “habitatge/s destinat/s a polítiques socials” (17), “habitatge/s assequible/s” (12) i “habitatge/s social/s” (11) apareixen també, però en menor freqüència.

Resulta rellevant que, a Catalunya, l'heterogeneïtat de terminologies emprades resulta molt més nombrosa que en el marc estatal i, a més, la seva evolució cronològica no permet associar-hi una lògica temporal –el cas espanyol, per exemple, sí que es detecta una evolució decreixent de l'ús del terme “habitatge/s de protecció oficial” des del 1968 fins al 2020–. Conseqüentment, tot sembla indicar que en el nostre territori la definició del concepte d'habitatge social no és ni única, ni tancada, tal com ocórrer a Europa.

**El concepte actual d'habitatge social en el marc jurídic vigent a Catalunya i Espanya es troba disgregat en una multitud de nomenclatures:** 6 termes generals (categories) i 9 específics (subcategories), en el marc estatal, i 22 generals (categories) i 18 específics (subcategories), en el marc autonòmic. Així, coexisteixen un total de **55 conceptes vigents (28 categories i 27 subcategories)**, interrelacionats entre

**si en un grau o un altre, que arriben a configurar un glossari realment complex i difícils d'interpretar i seguir.**

Pel que fa al marc estatal, en els últims tres anys s'han emprat més terminologies d'habitatge social que en els anteriors cinquanta, concretament: 13 (des del 2018 fins al 2020) vers 6 (des del 1968 fins al 2017). En el cas del marc autonòmic, tot i tenir un ordenament jurídic més novell, també sorprèn la utilització de gairebé el mateix nombre de termes en els últims dos anys que en els anteriors tretze, concretament: 25 (des del 2019 fins al 2020) vers 30 (des del 2006 fins al 2018). Ara bé, aquesta multitud terminològica no sempre ve acompanyada d'una definició específica, sinó que sovint s'utilitzen diversos termes de forma generalitzada sense fer-ne cap mena de concreció. En aquest sentit, **només 8 dels 55 conceptes, presents en la norma, incorporen una definició concreta i oficial (4 del marc estatal i 4 del marc autonòmic)** i, per tant, el concepte actual d'habitatge social a Catalunya i Espanya en el marc jurídic es defineix a través de vuit conceptes vigents.

En termes generals, **les vuit definicions del concepte d'habitatge social poden agrupar-se en quatre categories.** En primer lloc, aquelles que es caracteritzen per tractar la matèria des d'un punt de vista ampli, on es contemplen diversos règims de tinença (propietat, lloguer, cessió d'ús, masoveria) i la possibilitat de tenir habitatges en titularitat pública i privada –formen part d'aquesta categoria els conceptes “*Vivienda de Protección Oficial<sub>a</sub>*” (D2114/1968), “*Viviendas de Protección Oficial<sub>b</sub>*” (RD3148/1978), “habitatges destinats a polítiques socials” (L18/2007) i “*vivenda protegida<sub>b</sub>*” (BVS2020<sub>1</sub>)–. En segon lloc, aquelles més rígides que, seguint la línia de molts autors, només consideren habitatge social aquell que es desenvolupa en règim de lloguer i que és de titularitat pública –forma part d'aquesta categoria el terme “*vivienda social<sub>d</sub>*” (BVS2020<sub>2</sub>)–. En tercer lloc, aquelles que, sense contradir-se amb el concepte general, aporten la descripció d'una tipologia específica –forma part d'aquesta categoria el terme “habitatge de lloguer social” (PTSHC19)–. I, en quart lloc, aquelles definicions que es vinculen al concepte d'habitatge social i acoten certs aspectes com el seu preu d'accés i permanència –formen part d'aquesta categoria les terminologies “habitatge de lloguer assequible” i “lloguer social<sub>b</sub>” (L14/2015 i L24/2015, respectivament)–.

Per consegüent, es pot concloure que, per una banda, **no existeix, ni a Espanya ni a Catalunya, una definició del concepte d'habitatge social unívoca i de referència** –cosa que pot comportar dificultats a l'hora de governar sobre aquesta matèria–. I, per l'altra, **el marc jurídic vigent es contradia en la definició del terme.**

Finalment, tenint en compte la imminent redacció de la nova Llei estatal del dret a l'habitatge i l'aprovació definitiva del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), resulta primordial la creació d'un marc de referència del concepte d'habitatge social com a primer pas per a fer realment efectiu el “dret, de tot espanyol, a gaudir d'un habitatge digne i adequat”.

## Agraïments

Mostrar els meus agraïments a Carles Donat Muñoz, codirector de l'O-HB, que va tutoritzar aquesta recerca emmarcada en el treball final del Màster Metròpoli en Estudis Urbans i Metropolitans de Barcelona (curs acadèmic 2020-2021) de l'Institut Metròpoli i la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB)–; a Ricard Gomà i Carmona, director de l'Institut Metròpoli i coordinador del màster, que va atorgar una matrícula d'honor a aquest treball; i a tot l'equip de l'O-HB, pel suport rebut durant aquests anys.

## Referències

- Arends, L. (2012). *Vivienda social en España*. Departament de Construccions Arquitectòniques I- Report de recerca. Centre de Política de Sòl i Valoracions (CPSV). Universitat Politècnica de Catalunya (UPC).
- Bertrana, X. (2014). *Els governs locals de l'Europa Occidental: una aproximació tipològica*. Treballs de la Societat Catalana de Geografia, núm. 78, desembre de 2014 (pp. 125-141). Grup de Recerca en Estudis Locals. Universitat de Barcelona (UB).
- Bosch, J. (2021). *Las nuevas formas de vivienda de alquiler social en Cataluña (2015-2020): un análisis desde el marco teórico europeo*. Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/2 (pp. 2019-241). Universitat Politècnica de Catalunya).
- Bosch, J., & Donat, C. (2021). *Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metròpolis de Barcelona. La metròpoli (post)-covid. Impactes, escenaris i reptes*. Anuari Metropolità de Barcelona 2020 (pp. 79-101). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Delgado, L., López, D. (2020). *Emergència habitacional, pobresa energètica i salut. Inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020*. Observatori DESC, PAH de Barcelona, Associació Catalana d'Enginyeria Sense Fronteres, Agència de Salut Pública de Barcelona.
- Donat, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Tesis doctoral. Departament de Geografia. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Donat, C. (2019). *Polítiques metropolitanas de vivienda*. Curs en Habitatges, Barris i Eines d'Acció Comunitària 2018-2019 (Màster Metròpoli en Estudis Urbans i Metropolitans). Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) i Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB).
- El Defensor del Pueblo (2019). *La vivienda protegida y el alquiler social en España. Separata del volumen II del Informe anual 2018*. Govern d'Espanya.
- Generalitat de Catalunya (2015). *Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 6928-5.8.2015. Departament de la Presidència. Generalitat de Catalunya.
- Generalitat de Catalunya (2016). *Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 7276-29.12.2016. Departament de la Presidència. Generalitat de Catalunya.
- Generalitat de Catalunya (2019). *Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. Documents per l'aprovació inicial, març de 2019*. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.
- Housing Europe (2021). *The State of Housing in Europe 2021*. Maria Montes Miquel (AVS, Spain). Brussels, 26 March 2021. Published in "Research, Future of the EU & Housing, Housing Systems in Transition.
- Martí, J. (2019). *Métodos cualitativos de análisis de información*. Curs Tècniques i Mètodes d'Investigació Social i Urbana 2018-2019 (Màster Metròpoli en Estudis Urbans i Metropolitans). Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) i Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB).

- Observatorio de Vivienda y Suelo (2020). *Boletín especial Vivienda Social 2020*, publicat el setembre de 2020. *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España*.
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona i Observatori dels Drets Econòmics, Socials, Culturals i Ambientals (2021), *State of Housing 2021. Catalunya i Barcelona*. En el marc del projecte "Right to housing, coherències i fons voltors a #Bcn: un pols per a la Justícia Global urbana", Programa d'educació per a la justícia global, 2020. Ajuntament de Barcelona.
- Riba, N. (2010). *El dret a l'habitatge*. Materials de Pau i Drets Humans, núm. 15. Oficina de Promoció de la Pau i els Drets Humans. Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació. Generalitat de Catalunya.
- Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020*. Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Trilla, C. (2001). *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Col·lecció Estudis Socials núm. 9. Fundació "la Caixa".
- Trilla, C. & Bosch, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. *Fundación alternativas*.

## Annexos

### Annex 1. Característiques de les dades emprades en la recerca i els seus processos d'anàlisi

**Taula A1.1. Característiques de les dades del marc estatal emprades en la recerca i els seus processos d'anàlisi (M01, M02 i M03)**

<b>MARC ESTATAL (ESPANYA)</b>	
<b>Codi</b>	D01
<b>Nom</b>	<i>Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal</i>
<b>Abreviatura</b>	L49/1960
<b>Mostra</b>	M01 i M02
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - PRIMERA PARTE. NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL A - VIVIENDA (pàg. 3-19)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1960-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei té per objectiu principal la regulació de la forma especial de propietat establerta a l'article 396 del Codi Civil espanyol, denominada propietat horitzontal. Així doncs, entre altres qüestions més específiques, exposa les particularitats del règim de propietat horitzontal –que té com a finalitat accedir a la propietat urbana mitjançant la inversió de capital– i en determina el conjunt de drets i deures associats que són d'aplicació a tot el territori.
<b>Codi</b>	D02
<b>Nom</b>	<i>Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos</i>
<b>Abreviatura</b>	L29/1994
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - PRIMERA PARTE. NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL A - VIVIENDA (pàg. 20-50)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1994-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei estableix el règim jurídic aplicable als arrendaments de finques i immobles urbans que es destinin a habitatge (per a satisfer les necessitats d'habitatge permanent) o a altres usos (per a satisfer qualsevol necessitat diferent a les d'habitatge permanent). Tanmateix, en termes de contingut, un dels grans objectius perseguits en aquesta reforma és el de proporcionar una atmosfera d'equilibri entre el determinat pel Reial Decret-Llei 2/1985 (LAU 1985) i les normes anteriors (LAU 1964, 1956 i 1946) en matèria d'arrendaments urbans: durada dels contractes de lloguer, fixació de les rendes, etc.
<b>Codi</b>	D03
<b>Nom</b>	<i>Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</i>
<b>Abreviatura</b>	L4/2013
<b>Mostra</b>	M01 i M02
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - PRIMERA PARTE. NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL A - VIVIENDA (pàg. 51-63)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2013-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei té l'objectiu fonamental de flexibilitzar el mercat del lloguer per tal d'aconseguir la necessària dinamització del mateix. Per consegüent, la norma busca l'equilibri entre les



	necessitats d'habitatge de lloguer i les garanties que s'han d'oferir als arrendadors, a través, principalment, de la modificació d'un conjunt de preceptes de la Llei 24/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
<b>Codi</b>	D04
<b>Nom</b>	<i>Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas</i>
<b>Abreviatura</b>	L27/1999
<b>Mostra</b>	M01 i M02
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - PRIMERA PARTE. NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL A - VIVIENDA (pàg. 64-123)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1999-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei té per finalitat fer efectiu el mandat de l'article 129 de la Constitució Espanyola (apartat dos) que ordena als poders públics al foment de societats i cooperatives –enteses com la resposta de la societat civil als constants i innovadors esdeveniments socioeconòmics– mitjançant la legislació adequada. En aquest sentit, es considera el cooperativisme com una fórmula que genera riquesa i ocupació estable al mateix temps que harmonitza els requisits i les exigències del mercat amb els valors històrics d'aquesta figura. D'altra banda, arran de la Unió Monetària Europea, es considera necessària l'elaboració d'un nou instrument jurídic que segueixi vetllant per aquest tipus d'empreses.
<b>Codi</b>	D05
<b>Nom</b>	<i>Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler</i>
<b>Abreviatura</b>	RDL7/2019
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - PRIMERA PARTE. NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL A - VIVIENDA (pàg. 124-139)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2019-actualitat
<b>Descripció general</b>	Arran de les dificultats d'accés i permanència en l'habitatge a preu de mercat, l'augment del nombre de llars en situació de vulnerabilitat socioeconòmica i l'escassetat d'habitatge social en el nostre territori, l'Estat considera imprescindible l'adopció urgent d'una norma amb rang de llei que permeti la modificació de diferents disposicions normatives vigents. Destaquen, entre d'altres finalitats, (i) la millora del marc normatiu per augmentar l'oferta d'habitatges en règim de lloguer, equilibrant la posició jurídica del propietari i el llogater en la relació arrendatària; (ii) la protecció de les llars en els processos de desnonaments, oficialitzant la condició de llar vulnerable; i (iii) la garantia del dret a un habitatge digne i adequat, establint una sèrie d'estímulos econòmics i fiscals i fomentant la realització d'obres de millora en els immobles.
<b>Codi</b>	D06
<b>Nom</b>	<i>Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transporte y vivienda</i>
<b>Abreviatura</b>	RDL26/2020
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - PRIMERA PARTE. NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL A - VIVIENDA (pàg. 140-141[inclusió parcial])
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2020-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei proposa l'aprovació d'un conjunt de mesures urgents i necessàries en el sector dels transports i l'habitatge amb l'objectiu d'esmoreir al màxim possible l'impacte de la crisi sanitària provocada per la COVID-19. Per tal de garantir a la ciutadania la disponibilitat de

	béns i serveis essencials, la reactivació econòmica es produeix, a trets generals, a través de l'ofertament de liquiditat a les empreses i la reducció de les seves càrregues administratives. Addicionalment, la norma també recull un seguit de disposicions de caràcter econòmic i social en l'àmbit de l'habitatge per a protegir a les famílies i als col·lectius més vulnerables.
<b>Codi</b>	D07
<b>Nom</b>	<i>Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial</i>
<b>Abreviatura</b>	RDL31/1978
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - <i>SEGUNDA PARTE. NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.</i> (pàg. 512-516)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1978-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma pretén harmonitzar i sintetitzar el règim legal relatiu a la construcció, finançament, ús, conservació i aprofitament dels habitatges de protecció oficial. La pluralitat perseguida és la de desenvolupar una política d'habitatge que es fonamenti en criteris de simplificació administrativa, màxima liberalització del mercat i ajudes estatals per a les famílies amb menys recursos. Així doncs, s'estableix una única categoria i un únic règim legal per a tots els habitatges de protecció oficial, es determina un procediment d'atorgament simplificat, s'articula uns fons de finançament, s'estableix una ajuda econòmica personal per facilitar l'accés a l'habitatge per part de les llars amb rendes baixes i es regulen els règims d'infracció i les seves sancions.
<b>Codi</b>	D08
<b>Nom</b>	<i>Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda</i>
<b>Abreviatura</b>	RD3148/1978
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - <i>SEGUNDA PARTE. NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.</i> (pàg. 517-538)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1978-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquest Reial Decret desenvolupa el concepte d'habitatge de protecció oficial exposat en el Reial Decret-Llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge de protecció oficial. Per tant, la norma en delimita l'àmbit d'aplicació, les condicions i requisits dels destinataris, la superfície, el disseny i la qualitat mínima exigible. Es distingeixen clarament dos tipologies de promoció (pública i privada) i es determina el mòdul econòmic que fixarà els preus màxims de venda i lloguer.
<b>Codi</b>	D09
<b>Nom</b>	<i>Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre</i>
<b>Abreviatura</b>	D2114/1968
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - <i>SEGUNDA PARTE. NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.</i> (pàg. 539-601)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1968-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma recull el reglament del text refós de la Llei sobre Habitatges de Protecció Oficial –aprovat pel Decret 2131/1963, de 24 de juliol, i el Decret 3974/1974, de 3 de desembre (disposicions actualment derogades)– i estableix, entre altres qüestions, el règim de

	protecció (construcció, ús, conservació i aprofitament), les diferents categories i promocions i la gestió administrativa vinculada a aquests tipus d'habitatges.
<b>Codi</b>	D10
<b>Nom</b>	<i>Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre</i>
<b>Abreviatura</b>	O19/1979
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - <i>SEGUNDA PARTE. NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.</i> (pàg. 602-610)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1979-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta ordre desenvolupa les disposicions segona i tercera del Reial Decret 3148/1978, de 10 de novembre, per el que es desenvolupa el Reial Decret-Llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge. Aquestes disposicions transitòries preveuen la possibilitat de que els habitatges sotmesos a règims anteriors puguin acollir-se al que disposa aquest text legal i, per tant, en aquesta norma es determinen: els terminis per a la sol·licitud del canvi de règim, els requisits que hauran de complir els habitatges que vulguin acollir-se a la nova norma i, finalment, els preus de venda i renda dels immobles en qüestió.
<b>Codi</b>	D11
<b>Nom</b>	<i>Orden del 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969</i>
<b>Abreviatura</b>	O4/1970
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - <i>SEGUNDA PARTE. NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.</i> (pàg. 611-615)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1970-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma recull les modificacions i millores efectuades a les Ordenances Provisionals d'Habitatge de Protecció Oficial –aprovades sota l'Ordre ministerial del 20 de maig de 1969 ( <i>Ordenanzas Técnicas y Normas Constructivas para viviendas de renta limitada</i> )– considerades convenientes a partir de l'experiència obtinguda després de la seva aplicació pràctica.
<b>Codi</b>	D12
<b>Nom</b>	<i>Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021</i>
<b>Abreviatura</b>	RD106/2018
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda del Estado. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 5 d'octubre de 2020) - <i>TERCERA PARTE. PLANES ESTATALES DE VIVIENDA</i> (pàg. 766-813)
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2018-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquest Reial Decret té per objectiu regular el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. Pel que fa als continguts, tot i que s'introdueix algunes modificacions que ajusten els plantejaments del pla anterior, aquesta norma dona continuïtat al canvi de model inicial amb el Pla Estatal d'Habitatge 2013-2015: (i) es manté el foment del lloguer com a forma d'accés prioritària per part de la població amb més dificultats econòmiques i es configuren noves línies de treball orientades cap a la rehabilitació d'edificis i habitatges i la regeneració i renovació d'àrees urbanes i rurals. La finalitat d'aquests dos eixos d'actuació prioritària recau en, per una banda, l'intent de reduir les situacions d'infrahabitatge i xabolisme presents en el nostre territori. I, per

	l'altre, la voluntat de millora de les condicions de vida dels col·lectius més vulnerables (joves, gent gran, persones amb discapacitat, etc.).
<b>Codi</b>	D13
<b>Nom</b>	<i>Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial</i>
<b>Abreviatura</b>	RD2960/1976
<b>Mostra</b>	M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Agència Estatal Boletín Oficial del Estado. Ministerio de presidencia, relaciones con las cortes y memoria democrática. Gobierno de España</i>
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 1976-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma determina les característiques tècniques i econòmiques de la nova categoria d'habitatge social segons l'establert a la disposició final primera del Reial Decret llei 12/1976, de 30 de juliol, sobre inversió en habitatge (actualment derogada). Així doncs, es procedeix a establir el règim de finançament i els requisits exigibles a les persones destinatàries dels nous habitatges socials que substitueix els anteriorment denominats "habitatges del grup segon" per la Llei d'Habitatges de Protecció Oficial de 24 de juliol de 1973.
<b>Codi</b>	D14
<b>Nom</b>	<i>Boletín especial Vivienda Social 2020</i>
<b>Abreviatura</b>	BVS2020
<b>Mostra</b>	M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Observatorio de Vivienda y Suelo (2020). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España</i>
<b>Àmbit territorial</b>	Espanya
<b>Àmbit temporal</b>	1981-2019
<b>Descripció general</b>	Aquest informe té per objectiu l'anàlisi i l'exposició de les principals dades disponibles en matèria d'habitatge social a Espanya a través de la seva comparativa amb la resta de països europeus. Tanmateix, tot i que la diagnosi general avarca el conjunt d'habitatge protegit des d'un punt de vista ampli (incloent qualsevol habitatge subjecte algun tipus de protecció pública), el document dedica una especial atenció al parc d'habitatge social –entenen-lo com aquell de titularitat pública que es destina a lloguer social o a renda limitada (terminologia assimilable a la utilitzada de forma majoritària en el context de la Unió Europea)–.

Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts

**Taula A1.2. Característiques de les dades del marc autonòmic emprades en la recerca i els seus processos d'anàlisi (M01, M02 i M03)**

<b>MARC AUTONÒMIC (CATALUNYA)</b>	
<b>Codi</b>	D15
<b>Nom</b>	Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
<b>Abreviatura</b>	L18/2007
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020)</i> - I. <i>NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 8-89)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2007-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei té l'objectiu de regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. Per consegüent, aquesta norma estableix, entre altres qüestions, el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents implicats en el sector de l'habitatge (públics, privats i socials) i defineix les polítiques d'habitatge i els instruments de planificació i programació de les mateixes.

<b>Codi</b>	D16
<b>Nom</b>	Decret-llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària
<b>Abreviatura</b>	DL1/2015
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - 1. <i>NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 94-101)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2015-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma adopta una sèrie de mesures que pretenen mobilitzar els parcs d'habitatges sotmesos a processos d'execució hipotecària per tal d'afavorir la funció social dels mateixos i possibilitar que les famílies residents puguin romandre-hi en règim de lloguer. D'altra banda, amb la finalitat d'incrementar el parc social, s'estableix un dret de tanteig i retracte a favor de les Administracions públiques en les vendes massives d'aquest tipus d'habitatges per part de les entitats financeres.
<b>Codi</b>	D17
<b>Nom</b>	Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
<b>Abreviatura</b>	L24/2015
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - 1. <i>NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 102-111)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2015-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei proposa un seguit de mesures urgents amb la finalitat de fer efectius certs drets i mandats reconeguts en el marc de la legislació catalana, com: el dret a l'habitatge (Llei 18/2007), l'obligació d'eradicar els usos anòmals dels habitatge (Llei 18/2007), la configuració de les polítiques d'habitatge com un servei d'interès general (Llei 18/2007) i el dret de gaudir dels subministraments bàsics (Codi de consum). Així doncs, destaquen les mesures per evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge, les mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatge assequible de lloguer i l'establiment d'uns llindars màxims de despeses destinades a l'habitatge habitual i als subministraments.
<b>Codi</b>	D18
<b>Nom</b>	Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial
<b>Abreviatura</b>	L4/2016
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - 1. <i>NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 172-193)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2016-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei té la finalitat d'adoptar mesures de protecció del dret a l'habitatge i serveis socials i regular els procediments extrajudicials de resolució de conflictes derivats de les relacions de consum. La norma es planteja en clau de salvaguardar els drets d'aquelles persones físiques residents a Catalunya que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi.

<b>Codi</b>	D19
<b>Nom</b>	Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge
<b>Abreviatura</b>	L11/2020
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - <i>I. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 194-207)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2020-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma té la finalitat de regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en que concorrin les circumstàncies següents: a) Que l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari. b) Que l'habitatge arrendat estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.
<b>Codi</b>	D20
<b>Nom</b>	Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública
<b>Abreviatura</b>	D257/2006
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - <i>I. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 208-212)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2020-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquest Decret té com a objectiu assentar les bases de preu i procediment per regular les operacions de compravenda del parc d'habitatges de promoció pública de Catalunya. La norma contempla, tant els casos de venda d'habitatges de propietat, com els casos de venda d'habitatges de lloguer, partint de la premissa que ambdues circumstàncies són prioritàries per preservar el parc públic i social de Catalunya.
<b>Codi</b>	D21
<b>Nom</b>	Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial
<b>Abreviatura</b>	D106/2009
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - <i>I. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 213-240)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2009-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma desenvolupa el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial establert per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Així doncs, es presenta com un registre compost pels registres dels ajuntaments que en tinguin i, pel que fa als altres municipis, pel registre que subsidiàriament constitueix l'Administració de la Generalitat. Aquesta circumstància obliga a l'establiment d'uns criteris comuns, una actuació coordinada i homologada que garanteixi una adequada gestió del parc d'habitatges protegits i un control públic rigorós en la seva adjudicació i transmissió. Tanmateix, aquest sistema impedeix pèrdues d'informació i l'eventual inscripció fraudulenta d'una mateixa persona en més d'un municipi.
<b>Codi</b>	D22
<b>Nom</b>	Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
<b>Abreviatura</b>	D75/2014
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03

<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - 2. <i>ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 289-325)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2014-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquest Decret té la finalitat d'aprovar i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya, d'acord amb les previsions del títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Així doncs, en termes generals, s'estableixen els programes i actuacions susceptibles de ser protegides que cal desenvolupar en un període de temps determinat.
<b>Codi</b>	D23
<b>Nom</b>	Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012
<b>Abreviatura</b>	L14/2015
<b>Mostra</b>	M01, M02 i M03
<b>Font</b>	<i>Código de la Vivienda de Cataluña. Gobierno de España</i> (edició actualitzada a 29 de setembre de 2020) - 3. <i>NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA</i> (pàg. 396-404)
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2015-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta llei desenvolupa l'impost sobre els habitatges buits que es defineix com un tribut propi de la Generalitat de Catalunya, de naturalesa directa i que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent.
<b>Codi</b>	D24
<b>Nom</b>	Decret-ley 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
<b>Abreviatura</b>	DL17/2019
<b>Mostra</b>	M02 i M03
<b>Font</b>	Portal Jurídic de Catalunya. Generalitat de Catalunya
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2017-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquest Decret-ley planteja un seguit de mesures de reforç urgents per millorar l'accés a l'habitatge que es basen, fonamentalment, en l'increment del parc d'habitatge protegit i l'augment d'oferta general d'habitatges en règim de lloguer. La norma modifica diversos preceptes del Text refós de la Llei d'Urbanisme i de la Llei del dret a l'habitatge, afrontant els reptes més immediats que no admeten demora.
<b>Codi</b>	D25
<b>Nom</b>	Decret 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer
<b>Abreviatura</b>	D50/2020
<b>Mostra</b>	M02 i M03
<b>Font</b>	Departament de la presidència. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Generalitat de Catalunya
<b>Àmbit territorial</b>	Catalunya
<b>Àmbit temporal</b>	Vigència 2020-actualitat
<b>Descripció general</b>	Aquesta norma reforça la doble estratègia definida en el Decret-ley 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i inclou una tercera línia: 1) Incrementar el parc d'habitatge protegit. 2) Facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer en tots els seus nivells (social, assequible o lliure). 3) Garantir l'aplicació efectiva de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges.
<b>Codi</b>	D26
<b>Nom</b>	Pla territorial sectorial d'Habitatge - Documents per l'aprovació inicial (març de 2019)

<b>Abreviatura</b>	PTSHC19
<b>Mostra</b>	M02 i M03
<b>Font</b>	Departament de la presidència. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Generalitat de Catalunya
<b>Ambit territorial</b>	Catalunya
<b>Ambit temporal</b>	15 anys des de l'aprovació definitiva del pla
<b>Descripció general</b>	El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de constituir el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El principal objectiu del Pla és garantir que totes les llars que es formin en els pròxims 15 anys des de la seva aprovació puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície i estat de conservació. D'altra banda, seguint amb la línia de l'objectiu general, el pla contempla dos metes complementaries: (i) el compliment del mandat de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada; (ii) incrementar el parc de lloguer social a Catalunya fins el 5% dels habitatges principals. Per assolir aquests objectius, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge.

Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

## Annex 2. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic vigent (actualització)

**Taula A2.1. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic vigent. Espanya (2022)**

Marc estatal		
Normativa	Terminologies	
	Categories	Subcategories
D2114/1968, de 24 de julio	<b>Vivienda de Protección Oficial<sub>a</sub></b> Aquellas que: (i) pueden ser desarrolladas por unos determinados promotores [art.22] o por el sector público en situaciones de necesidad de carácter social (mediante el Instituto Nacional de la Vivienda) [art.32]; (ii) están sujetas a un régimen legal durante un tiempo determinado (50 años [art.100]) que regula, entre otras cuestiones, los costes de construcción y los precios de venta y alquiler; (iii) su financiación se basa en diversos tipos de ayudas públicas; y (iv) sus usuarios (régimen de uso [art.101]) las destinan a vivienda habitual y permanente [art.107]	- <b>Primer grupo</b> [art.6]: Sup. → 50-200 m <sup>2</sup> Coste → módulo x 1,6 + préstamos con interés  - <b>Segundo grupo</b> [art.6] o 1ª categoría: Sup. → 110-200 m <sup>2</sup> Coste → módulo x 1,4-1,5 o 2ª categoría: Sup. → 65-150 m <sup>2</sup> Coste → módulo x 1,2-1,4 o 3ª categoría: Sup. → 50-80 m <sup>2</sup> Coste → módulo x 1,3 o Subvencionadas: Sup. → 50-80 m <sup>2</sup> Coste → módulo x 1,3 + prima/ anticipo/ préstamos con interés
RD2960/1976, de 12 de noviembre	Vivienda de Protección Oficial <sub>a</sub>	- <b>Primer grupo</b> : aquellas cuya financiación no se conceda subvención, primas, auxilios o anticipos [art.3] - <b>Segundo grupo o viviendas sociales<sub>a</sub></b> : las que sean clasificadas como tales por el Ministerio de la Vivienda + construcciones destinadas a fines públicos o sociales [art.3]
RDL31/1978, de 31 de octubre RD3148/1978, de 10 de noviembre	<b>Vivienda de Protección Oficial<sub>b</sub></b> Aquellas que: (i) se destinen a domicilio habitual y permanente [art.1]; (ii) cumplen unas condiciones físicas de diseño, calidad y habitabilidad (90 m <sup>2</sup> [art.1]); (iii) se desarrollen a través de promoción privada (VPO) o pública (VPP) [art.7, 38, 40, 42]; (iv) están sujetas a un régimen legal durante un tiempo determinado (VPP-indefinido [art.47]) que establece el precio de venta, las rentas máximas	- <b>Vivienda de Protección Oficial de Promoción Privada (VPO)</b> - <b>Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública (VPP)</b> / vivienda de titularidad pública

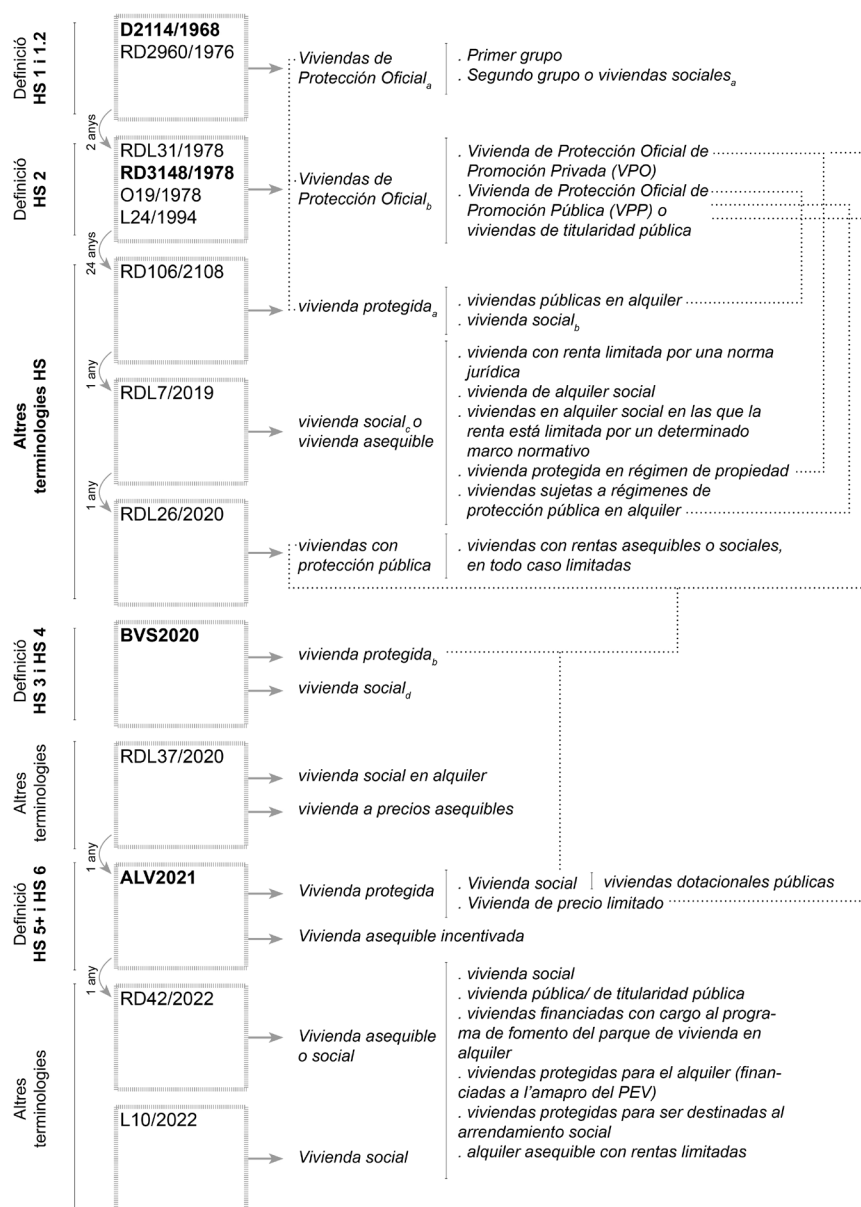


	admisibles, los regímenes de uso permitidos [art.10, 50] y la titularidad, entre otras particularidades; (v) se financian gracias a la simultaneidad de ayudas públicas; y (vi) los beneficiarios cumplen los requisitos de ingresos máximos (ayudas económicas personales [art.31] y promociones de VPP [art.49])	
O19/1979 (enero)	Vivienda de protección oficial sometidas a regímenes anteriores	-Viviendas pertenecientes al grupo I, II y subvencionadas
L29/1994, de 24 de noviembre	Vivienda de Protección Oficial <sub>b</sub>	- Viviendas de protección oficial = VPO - Viviendas de promoción pública = VPP
RD106/2018, de 9 de marzo	Vivienda protegida <sub>a</sub>	- Viviendas públicas en alquiler - Vivienda social <sub>b</sub>
RDL7/2019, de 1 de marzo	Vivienda social <sub>c</sub> o vivienda asequible	- Vivienda con renta limitada por una norma jurídica - Vivienda de alquiler social - Viviendas en alquiler social en las que la renta está limitada por un determinado marco normativo - Viviendas sujetas a regímenes de protección pública de alquiler
RDL26/2020, de 7 de julio	Viviendas con protección pública	Viviendas con rentas asequibles o sociales, en todo caso limitadas
BVS2020	<b>Vivienda protegida<sub>b</sub></b>  Aquella que: (i) está sujeta a algún régimen de protección pública que permite, al menos, establecer su precio de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa  <b>Vivienda social<sub>a</sub></b>  Aquella que: (i) se desarrolla únicamente en régimen de alquiler; (ii) su titularidad es pública; y (iii) la renta se encuentra limitada o es de carácter social	
RDL37/2020, de 22 de diciembre	Vivienda social en alquiler Vivienda a precios asequibles	
ALV2021	<b>Vivienda protegida (VP)</b>  Aquellas que: (i) están sometidas a algún régimen de calificación permanente [art.3] (excepto casos concretos [art.16] que estipula, entre otras cuestiones, su precio de venta o alquiler máximo; (ii) están destinadas exclusivamente a residencia habitual [art.16]; (iii) su adjudicación está sujeta a procedimientos que aseguren su transparencia [art.16]; y (iv) están destinadas a personas con dificultades de acceso al mercado de la vivienda [art.3] que no sean titulares de ninguna otra y que cumplan con unos ingresos máximos [art.16] (prioridad a las personas demandantes inscritas en los registros públicos [art.16])  <b>Vivienda asequible incentivada</b>  Aquella que: (i) son de titularidad privada (incluidas las del Tercer sector) [art.3]; (ii) cuya administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo [art.3], sometiéndolas durante un tiempo determinado a limitaciones sobre el precio (sin necesidad de sujeción al procedimiento formal de calificación [art.17]); (iii) están destinadas exclusivamente a residencia habitual [art.17]; (iv) se desarrollan en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal [art.3]; y (v) están destinada a personas cuyos ingresos no	- <b>Vivienda social (VP 1°)</b> : aquella de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o venta y destinadas a personas con dificultades para acceder al mercado [art.3] + suelo público calificado (reservas y transformaciones) [art.15] + <b>viviendas dotacionales públicas</b> : podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública [art.3]  - <b>Vivienda de precio limitado (VP 2°)</b> : aquella de titularidad pública o privada sujeta a limitaciones de precio destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas con dificultad para acceder al mercado [art.3] + suelo público calificado (reservas y transformaciones) [art.15] + descalificación a los 30 años en casos excepcionales o descalificación en caso de promociones desarrolladas en suelo privado no calificado como VP [art.15]

	les permite acceder a una vivienda a precio de mercado [art.3]	
RD42/2022, de 18 de enero	Vivienda asequible o social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda social</li> <li>- Vivienda pública / de titularidad pública</li> <li>- Viviendas financiadas con cargo al programa de fomento del parque de vivienda en alquiler</li> <li>- Viviendas protegidas para el alquiler (financiadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda)</li> <li>- Viviendas protegidas para ser destinadas al arrendamiento social</li> </ul> <p>(*) Alquiler asequible con rentas limitadas</p>
L10/2022, de 14 de junio	Vivienda social	Viviendas en alquiler social

Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

**Figura A2.1. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic vigent. Espanya (2022)**



Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

**Taula A2.2. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic vigent. Catalunya (2022)**

<b>Marc autonòmic</b>		
Normativa	Terminologies	
	Categories	Subcategories
D257/2006, de 6 de juny	Habitatges de protecció oficial = VPO  Habitatges de protecció oficial de promoció pública = VPP  <b>Habitatges de protecció oficial de règim especial:</b> pensada exclusivament per construir una fórmula de promoció alternativa per als operadors públics en matèria de finançament [art.3 RD1498/1978, de 4 de desembre]	
L18/2007, de 28 de desembre	Habitatge assequible <sub>a</sub> Habitatge social <sub>a</sub>  <b>Habitatges destinats a polítiques socials</b>  Aquells que: (i) tenen com a finalitat donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge; (ii) s'acullen a qualsevol de les modalitats de protecció establertes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, o els plans i programes d'habitatge [art.68, 74]; (iii) es desenvolupen en diversos règims d'ús (propietat, lloguer, cessió d'ús, dret de superfície, masoveria, copropietat, etc. [art.74]; i (iv) el seu preu de venda o lloguer està a l'abast de la població amb rendes baixes i/o mitjanes (llevat d'excepcions, valors per sota els del lliure mercat) –s'inclouen en aquesta definició diverses tipologies d'habitatges [art.74]	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatges amb protecció oficial</li> <li>- Habitatge de titularitat pública</li> <li>- Habitatges dotacionals públics</li> <li>- Allotjaments d'acollida d'immigrants</li> <li>- Habitatges cedits a l'Administració pública</li> <li>- Habitatges d'inserció</li> <li>- Habitatges de copropietat</li> <li>- Habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social o de pròrroga forçosa</li> <li>- Habitatge en règim de masoveria urbana</li> <li>- Habitatges d'empreses per a llurs treballadors</li> <li>- Habitatges promoguts per operadors públics de preu intermedi</li> </ul>
D106/2009, de 19 de maig	Habitatge protegit	
D75/2014, de 27 de maig	Habitatges en condicions assequibles Habitatge protegit	
DL1/2015, de 24 de març	Habitatge de lloguer social i/o assequible	
L14/2015, de 21 de juliol	<b>Habitatges de lloguer a preus assequibles</b>  Aquells que: (i) tenen, com a mínim, una renda que se situa un 25 % per sota els valors de mercat [art.5] –la qual es determina en 400 i 300 €/mensuals per la zona geogràfica A i B, respectivament, mentre no s'estableixi per ordre del conseller competent en matèria d'habitatge [disposició transitòria 1ª]; i (ii) tenen una durada de contracte d'arrendament d'almenys 3 anys [art.5]	(*) Lloguer social <sub>a</sub> / assequible
L24/2015, de 29 de juliol	Habitatges assequibles de lloguer <sub>a</sub>  <b>(*) Lloguer social<sub>b</sub></b>  Aquell que: (i) té per finalitat cobrir les necessitats residencials de les persones i unitats de convivència amb risc d'exclusió residencial [art.5]; (ii) la seva renda garanteix que el seu esforç de pagament no superi un tant per cent dels ingressos ponderats de la llar en qüestió – un 10 % quan aquests es situïn per sota el 0,89 de l'IRSC, un 12 % quan estigui per sota del 0,95 i un 18 % si són iguals o superiors al 0,95 [art.5]; i (iii), un cop finalitzat el termini contractual marcat, es prorrogi el mateix per	Habitatges de lloguer per a polítiques socials

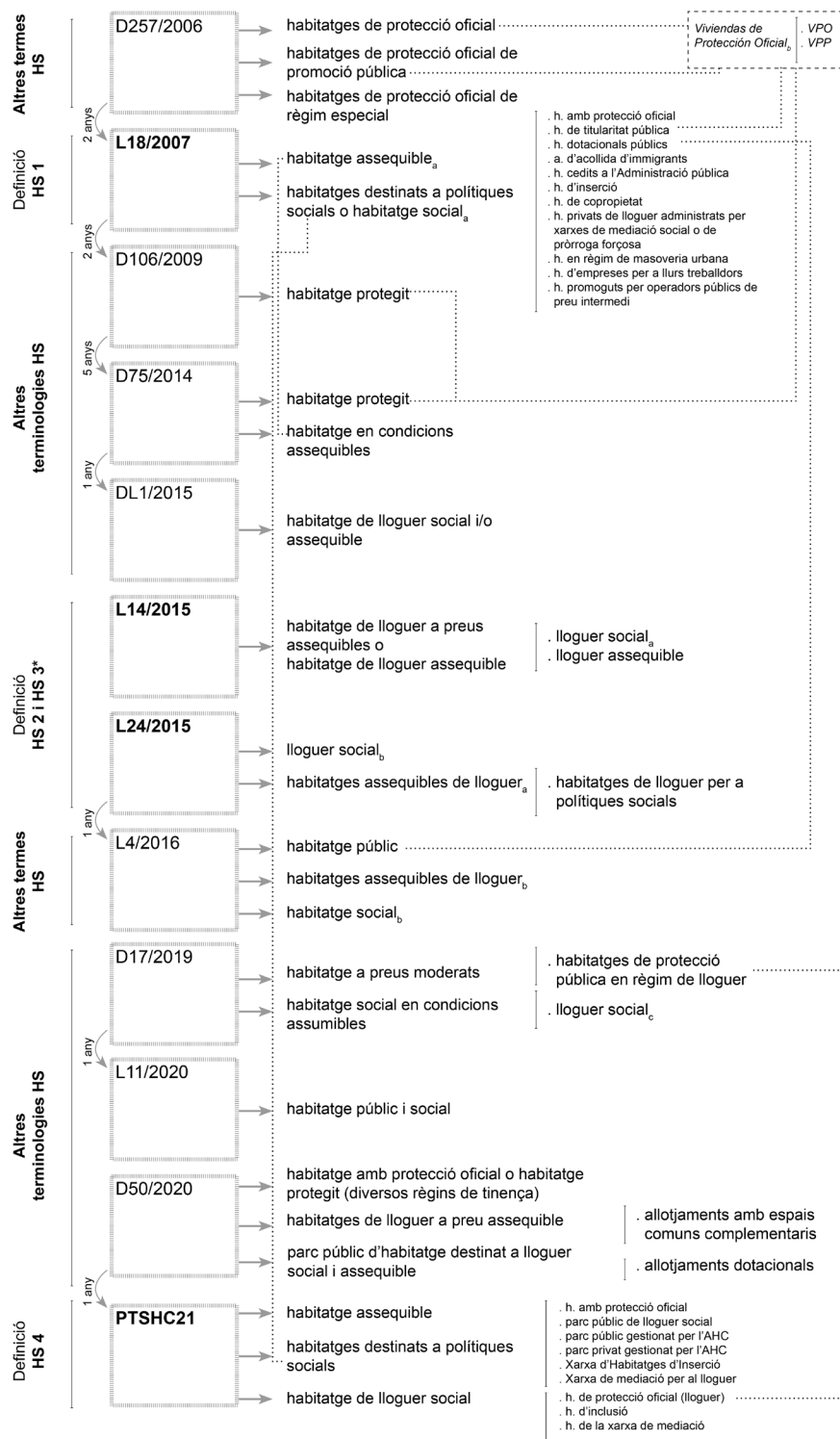
	una única vegada si la unitat de convivència se segueix trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial	
L4/2016, de 23 de desembre	Habitatge social, Habitatges assequibles de lloguer, Habitatge públic	
PTSHC19	Habitatges destinats a polítiques socials Habitatge assequible, <sup>a</sup>  <b>Habitatge de lloguer social</b>  Aquell que: (i) l'import de la renda és inferior a la del mercat causa de la intervenció directe o indirecte de l'administració pública mitjançant alguns instruments de política d'habitatge establerta a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, o en altres disposicions aprovades amb aquesta finalitat [art.4.1 N]  Es consideren habitatges de lloguer social, entre altres, els dotacionals públics, els de protecció social, els d'inclusió i els de la xarxa de medicació [art.4.2 N]	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatges amb protecció oficial</li> <li>- Habitatges de protecció oficial (lloguer)</li> <li>- Habitatges de protecció pública</li> <li>- Habitatges dotacionals públics</li> <li>- Habitatges d'inclusió</li> <li>- Habitatges de la xarxa de mediació</li> <li>- Parc públic de lloguer social</li> <li>- Parc públic que gestiona l'AHC</li> <li>- Parc privat que gestiona l'AHC</li> <li>- Xarxa d'Habitatges d'Inserció</li> <li>- Xarxa de mediació per al lloguer social</li> <li>- Allotjaments col·lectius</li> </ul>
D17/2019, de 23 de desembre	Habitatges a preus moderats Habitatge social en condicions assumibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habatge de protecció pública en règim de lloguer</li> <li>- Lloguer social,<sup>e</sup></li> </ul>
L11/2020, de 18 de novembre	Habitatge públic i social	
D50/2020, de 9 de desembre <sup>15</sup>	Habitatge amb protecció oficial Habitatges de lloguer a preu assequible Parc públic d'habitatge destinat a lloguer social i assequible Habitatge protegit basat en la propietat, el lloguer assequible o cessió d'ús	Allotjaments amb espais comuns complementaris Allotjaments dotacionals
PTSHC21	Habitatges destinats a polítiques socials Habitatge assequible, <sup>a</sup>  <b>Habitatge de lloguer social</b>  Aquell que: (i) l'import de la renda és inferior a la de mercat a causa de la intervenció directa o indirecte de l'administració mitjançant alguns dels instruments de política d'habitatge establerts a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, o en altres disposicions aprovades amb aquesta finalitat [art.4.1 N]  Es consideraran habitatges de lloguer social, entre altres, els de protecció oficial, els d'inclusió i els de la xarxa de medicació [art.4.2 N]	<p>Habitatges destinats a polítiques socials:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatges amb protecció oficial (compravenda, tinences intermèdies o lloguer social)</li> <li>- Allotjaments col·lectius</li> <li>- Parc privat gestionat per l'AHC</li> <li>- Parc adquirit per tanteig i retracte de la GC</li> <li>- Parc públic gestionat per l'AHC</li> <li>- Habitatges de la Xarxa d'Inclusió</li> <li>- Habitatges de la Xarxa de Mediació</li> <li>- Parc d'altres administracions gestionat per l'AHC</li> <li>- Parc adquirit per tanteig i retracte pels ajuntaments</li> <li>- Habitatges validats a efectes de bonificació de l'impost d'habitatges buits</li> <li>- Habitatges del programa '60/40'</li> <li>- Lloguer de pròrroga forçosa</li> </ul> <p><b>Habitatge social:</b> aquell de lloguer a un preu assequible fruit de processos impulsats directament o indirectament des del sector públic [punt 4.3]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatges dotacionals</li> <li>- Habitatges protegits de lloguer (de promoció pública o privada)</li> <li>- Habitatges d'inclusió</li> <li>- Habitatges de la xarxa de mediació</li> <li>(*) Parc públic de lloguer social</li> </ul>

Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

<sup>15</sup> Per primer cop es deixa clarament per escrit que existeixen **tres nivells diferenciats d'habitatge** en relació al seu preu: **social, assequible i lliure** [Exposició de motius, pàg. 1].

Es menciona de forma textual el contingut del dret a l'habitatge descrit a l'article 47 de la CE, canviant l'adjectiu *adequat* per *assequible*: "(...) donar resposta efectiva **al dret a l'accés a un habitatge digne i assequible**, (...) [Exposició de motius, pàg. 2].

Figura A2.2. Conceptes i terminologies d'habitatge social en el marc jurídic vigent. Catalunya (2022)



Font: elaboració pròpia a partir de diverses fonts.