
Estudi de l'impacte de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Informe executiu

Direcció de l'avaluació:

Marina Onetti Mateos (Andaira S. Coop.)

Equip avaluador:

Alma Porta Lledó (Andaira S. Coop.) (Coordinació de l'avaluació)

Àngela García Bernardos (Universitat de Barcelona; Sostre Cívic SCCL)

Laura Camprubí (El Risell SCCL)

Treball de camp:

Ana Vicente Olmo

Netquest (Empresa de panel)

Comissió Gestora de l'Avaluació (CGA):

Eulàlia Tubau (Sostre Cívic SCCL)

Jordà Escolà (HABICOOP)

Glòria Rubio (Fundació La Dinamo)

David Guàrdia (HABICOOP; Sostre Cívic SCCL)

Edita:

HABICOOP. Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya

Juny de 2025



Aquest document té una llicència **Creative Commons - Compartir Igual** (*share a like*).

Impulsa:



Desenvolupament tècnic:



Amb la col·laboració de:



Continguts

1. Presentació	4
2. Disseny i metodologia de l'avaluació	6
Teoria del canvi i model lògic de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús	10
3. Principals conclusions	13
Àmbit social	14
Dret a l'habitatge i a viure dignament	15
Les pràctiques participatives i l'estructuració dels espais de governança	16
El model d'habitatge des de la perspectiva de gènere	17
La salut física	18
Àmbit ambiental	18
La capacitat del disseny arquitectònic per afavorir la interacció social	18
La integració de la sostenibilitat ambiental	19
Àmbit econòmic	21
L'assequibilitat econòmica del model	21

1.

Presentació

Aquest estudi analitza **l'impacte del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en els àmbits econòmic, social i ambiental**, amb l'objectiu d'aportar coneixement rellevant per a les polítiques d'habitatge. L'avaluació s'ha dut a terme de manera col·laborativa entre diversos agents de l'Economia Social i Solidària (ESS).

En el marc de l'**Estratègia #ESSBCN2030**, contribueix als Projectes de Ciutat 5 “Observació, anàlisi, mapatge i avaluació de l'ESS a la ciutat” i 7 “SomESS”. L'estudi examina els impactes del model i ofereix resultats que permeten **dimensionar l'estat actual de l'ESS en matèria d'habitatge, generar sinèrgies entre agents que treballen amb dades en aquest àmbit i posar a disposició del sector informació rellevant i útil**.

2.

Disseny i metodologia de l'avaluació

Els **objectius** de l'avaluació són **conèixer els impactes del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** en els àmbits econòmic, social i ambiental; **validar el model teòric i les hipòtesis causals de canvi** (teoria del canvi) i **proporcionar informació i dades útils** sobre el seu exercici.

El plantejament metodològic s'estructura segons l'**itinerari d'indagació avaluativa**, desenvolupat pel **Màster en Avaluació de Programes i Polítiques Públiques de la Universitat Complutense de Madrid (UCM)**¹, un enfocament ample i reconegut que combina rigor tècnic, adaptació al context i participació per generar coneixement rellevant i útil. Les **fases** que configuren aquest itinerari són les següents:

1. **Motivació per avaluar i anàlisi del context.** Encàrrec de l'avaluació, el seu context i els agents implicats.
2. **Definició de la unitat d'avaluació.** Delimitar amb claredat com és l'objecte d'avaluació. Identificació de la teoria del canvi/acció, teoria del programa i de la implementació.
3. **Aproximacions avaluatives.** Diferents maneres de dissenyar i realitzar l'avaluació.
4. **Operacionalització.** Implica ordenar les preguntes d'avaluació i definir indicadors.
5. **Recerca de fonts i disseny de tècniques d'obtenció d'informació.** Les fonts i tècniques recullen la informació necessària per a contestar les preguntes d'avaluació.
6. **Disseny metodològic per a l'avaluació d'impacte.** Es defineixen les estratègies per a estimar l'efecte net o la contribució del programa o la política als resultats.
7. **Treball de camp.** Organització i execució de l'operativa del treball de camp.
8. **Anàlisi de dades.** Quantitatius i qualitatius per a obtenir una informació amb significat que pugui ser interpretable avaluativament.
9. **Judicis.** Mecanismes per a establir valoracions sobre algun aspecte del programa, basats en un procés sistemàtic i explícit. Diferents articulacions del judici en el procés d'avaluació. Mecanismes d'enjudiciament: comparació amb altres poblacions, comparació amb altres programes o polítiques i comparació longitudinal.
10. **Interpretacions.** Elaboració de síntesis fonamentades en dades. Integració de les dades provinents de diferents indicadors o sistemes d'informació permetent la comprensió de la realitat del programa. Anàlisi de les relacions causals entre les dimensions del programa.
11. **Recomanacions** per al programa o la política avaluada.
12. **Comunicació i influència de l'avaluació.** Per a incrementar l'ús i la influència en el programa i en el sistema social on s'executa.

En concret, l'avaluació se situa en les següents coordenades metodològiques:

1 Accessible per a la seva consulta a: <https://magisterevaluacion.es/programa-2/>

Taula 1.

Fitxa metodològica de l'avaluació. Font: elaboració pròpia.

	Descripció
Aproximacions avaluatives	> Avaluació de l'impacte net: disseny quasiexperimental a través de l'estimació dels efectes atribuïbles al model mitjançant comparació entre grup experimental i grup de control, aplicant models de regressió múltiples amb control estadístic de les possibles variables intervinents. > Avaluació sistèmica orientada per la teoria del canvi: anàlisi dels mecanismes causals que connecten les accions del model amb els resultats observats, a partir d'un model lògic que incorpora les dimensions d'estructura, processos i resultats i que funciona com a guia del procés d'indagació. > Avaluació amb perspectiva de gènere interseccional: incorporació transversal de l'eix de gènere i altres eixos de desigualtat (l'origen geogràfic o ètnic, la situació econòmica, la discapacitat, l'edat o la composició de la llar) en totes les fases de l'avaluació. > Avaluació col·laborativa: governança compartida amb la Comissió Gestora de l'Avaluació (CGA) i inclusió de diverses veus vinculades al model.
Estratègia per avaluar l'impacte	Comparació entre dues poblacions: > Grup experimental: 136 persones actualment vivint a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya. > Grup de comparació: 166 persones en règim de lloguer al mercat privat. Població general de Catalunya seleccionada mitjançant un procediment de mostreig estratificat segons les variables clau. Aplicació de models de regressió adaptats segons el tipus de variable (multinomial, logística binària i lineal), amb control per variables estructurals.
Control de biaixos	Anàlisi prèvia de desequilibris entre grups i aplicació de tècniques estadístiques per minimitzar biaixos: selecció estratificada del grup de comparació, control multivariant i exclusió d'<i>outliers</i>.
Tècniques de recollida d'informació	> Qüestionaris estructurats adreçats a: persones actualment vivint a habitatges cooperatius en cessió d'ús, població general de Catalunya (població vivint a un règim de tinença de lloguer al mercat privat) i projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. > Grup focal amb persones actualment vivint a habitatges cooperatius en cessió d'ús.
Desenvolupament del treball de camp	> Qüestionaris: febrer-abril 2025. > Grup focal: març 2025.

Anàlisi de dades

Anàlisi de dades qualitatives: Anàlisi qualitativa basada en codificació temàtica orientada pel model teòric, amb suport d'Atlas.ti i triangulació de fonts per contrastar resultats i aprofundir les conceptualitzacions teòriques.

Anàlisi de dades quantitatives: segons el tipus de variable i la finalitat de l'anàlisi (dimensió del model lògic), anàlisi estadística multivariant, comparació de mitjanes (T de Student), ANOVA, taules de contingència amb càlcul de residus estandarditzats corregits i proves de Chi-quadrat. Desagregació sistemàtica per gènere i altres variables d'interès.

- > L'**odds ratio (OR)** indica en **models de regressió multinomial i logística binària** com varien les probabilitats relatives que es produeixi un esdeveniment en funció dels valors d'una variable independent (com per exemple, el règim de tinença de l'habitatge). Per exemple, un **OR de 4,6 en relació amb el fet de viure on realment es vol viure** indica que les persones que resideixen en un model cooperatiu en cessió d'ús tenen una probabilitat 4,6 vegades superior de viure al lloc desitjat en comparació amb les persones que viuen de lloguer, mantenint constant la resta de variables independents. Dit d'una altra manera, **per cada persona en règim de lloguer que viu on realment vol viure, n'hi ha 4,6 que ho fan en el model cooperatiu**. Aquesta mesura no expressa probabilitats absolutes, sinó la relació entre les probabilitats relatives de dos grups.

Gràfica 2.

Representació gràfica de l'odds ratio. Exemple amb la variable d'ubicació. Font: Elaboració pròpia.



Teoria del canvi i model lògic de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

L'eix central del disseny és la teoria del canvi del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, formulada a partir d'un treball previ de **revisió documental**, **consulta a informants clau** i una **sessió de treball específica amb la CGA**. Aquest model lògic serveix com a mapa conceptual per guiar l'anàlisi, formular preguntes d'avaluació i interpretar els resultats. La teoria del canvi articula el funcionament del model en diverses dimensions:

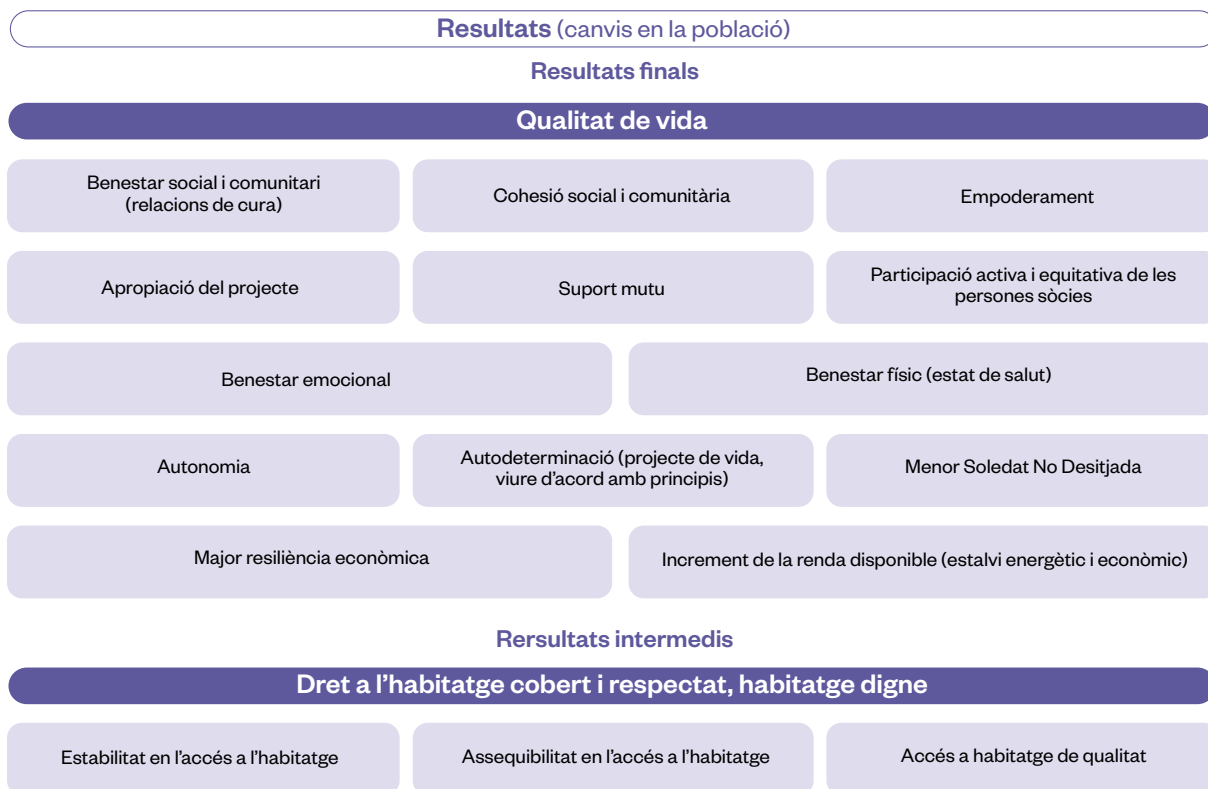
- > **Estructura:** condicions de partida com el marc normatiu, el finançament, el sòl disponible, les xarxes de suport i els equips tècnics.
- > **Processos i productes:** inclouen l'acompanyament als projectes d'habitatge, la creació d'espais físics i socials, la co-gestió i la vida comunitària.
- > **Resultats:** es divideixen entre canvis en les persones (benestar, cohesió, estabilitat residencial) i en els projectes (sostenibilitat econòmica, social i ambiental).

A continuació es mostra la **dimensió de resultats de la teoria del canvi**, en relació als canvis a la població i canvis als projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús².

2 A l'informe d'avaluació complet es pot consultar una descripció detallada de les dimensions del model lògic.

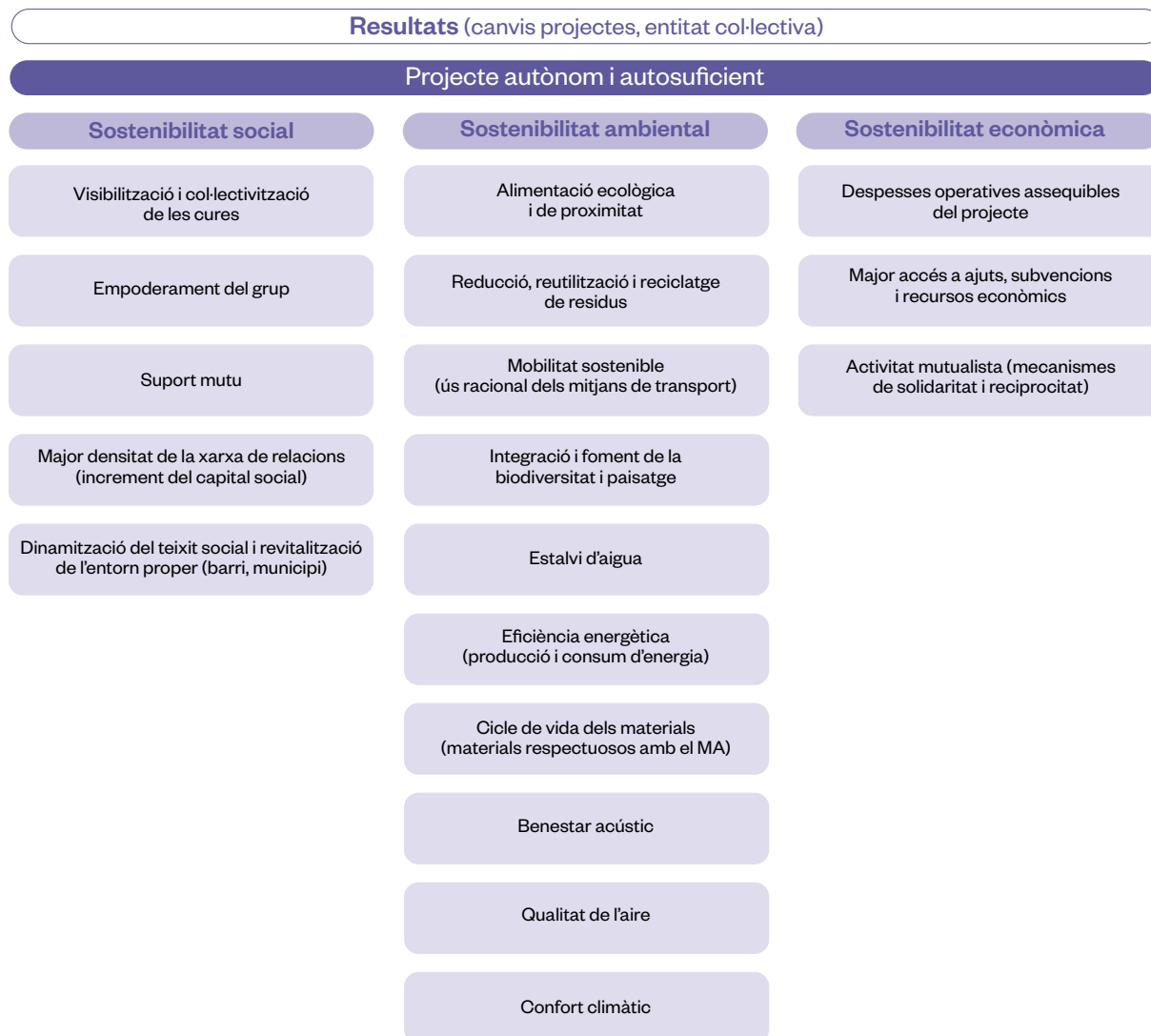
Gràfica 3.

Model lògic detallat: Resultats (canvis en la població) de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Font: Elaboració pròpia en el marc de l'avaluació.



Gràfica 4.

Model lògic detallat: Resultats (canvis en els projectes) de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Font: Elaboració pròpia en el març de l'avaluació.



3.

Principals conclusions

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús no només impulsa avenços en el **dret a l'habitatge**, sinó que també té la capacitat de generar **transformacions socials més àmplies**, reforçant els **vincles comunitaris**, millorant el **benestar de les persones** i contribuint positivament al **medi ambient**.

Alguns **aspectes definitoris o característics del model** com són **els mecanismes d'accés al sòl i de propietat**, **els propis sistemes de governança i acompanyament a les cooperatives**, així com un **disseny arquitectònic orientat a la generació de vincles i interacció**, s'articulen com les principals palanques activadores dels impactes socials, econòmics i ambientals vinculats al model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

El model d'habitatge en cessió d'ús és transformador en la majoria dels objectius que planteja la seva teoria del canvi. Aconsegueix **impactes substancials en els àmbits social, ambiental i econòmic**.

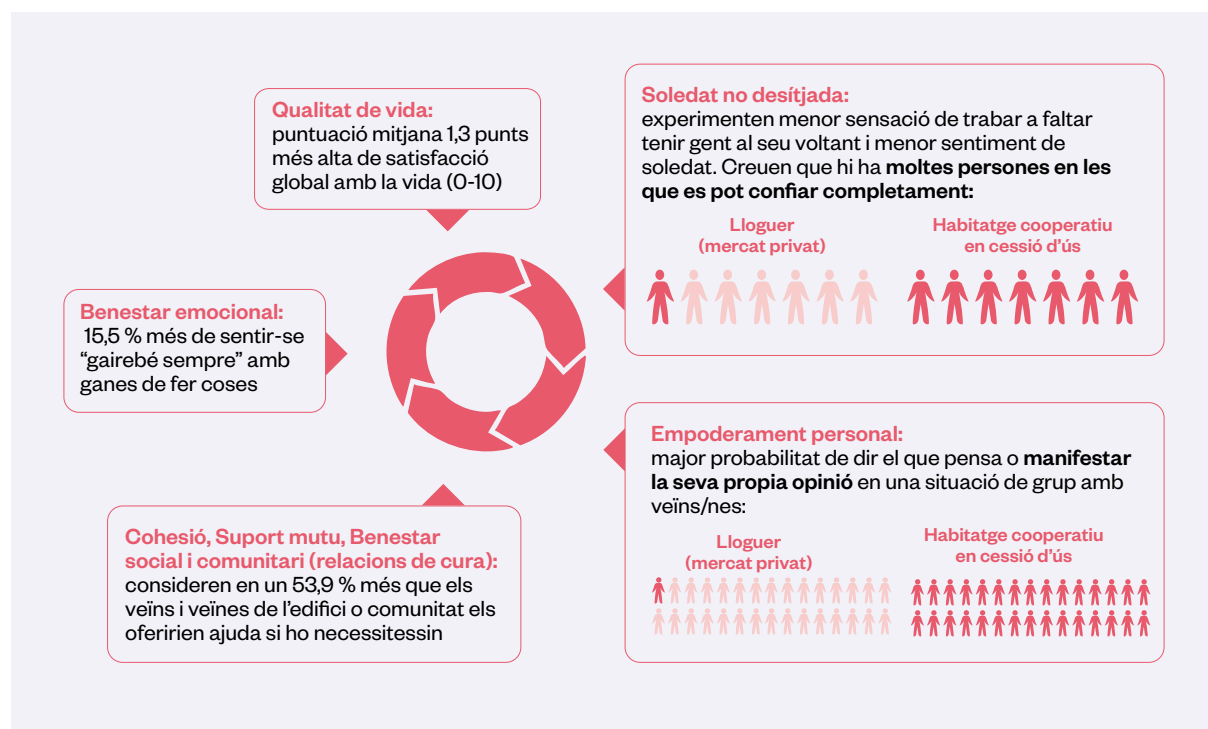
- > En concret, es un nínxol de canvi clar a nivell **relacional**: hi ha canvis positius clars en soledat no desitjada, suport mutu, i cohesió de grup. Aquests canvis, a més, es vinculen amb transformacions més estructurals també assolides, com son el **benestar emocional (felicitat)** i la **qualitat de vida**.
- > D'altra banda, s'han constatat canvis rellevants en termes d'**empoderament personal**.
- > Per últim, són projectes **ambientalment sostenibles i viables financerament**.

Tot i això, hi ha altres qüestions puntuals com la millora substancial de la **salut física** on no s'aconsegueixen resultats concloents. A continuació, es presenten amb més detall algunes **claus sistèmiques que expliquen els resultats**.

Àmbit social

Gràfica 5.

Recull de dades sobre aspectes socials. Font: elaboració pròpia a partir dels qüestionaris.



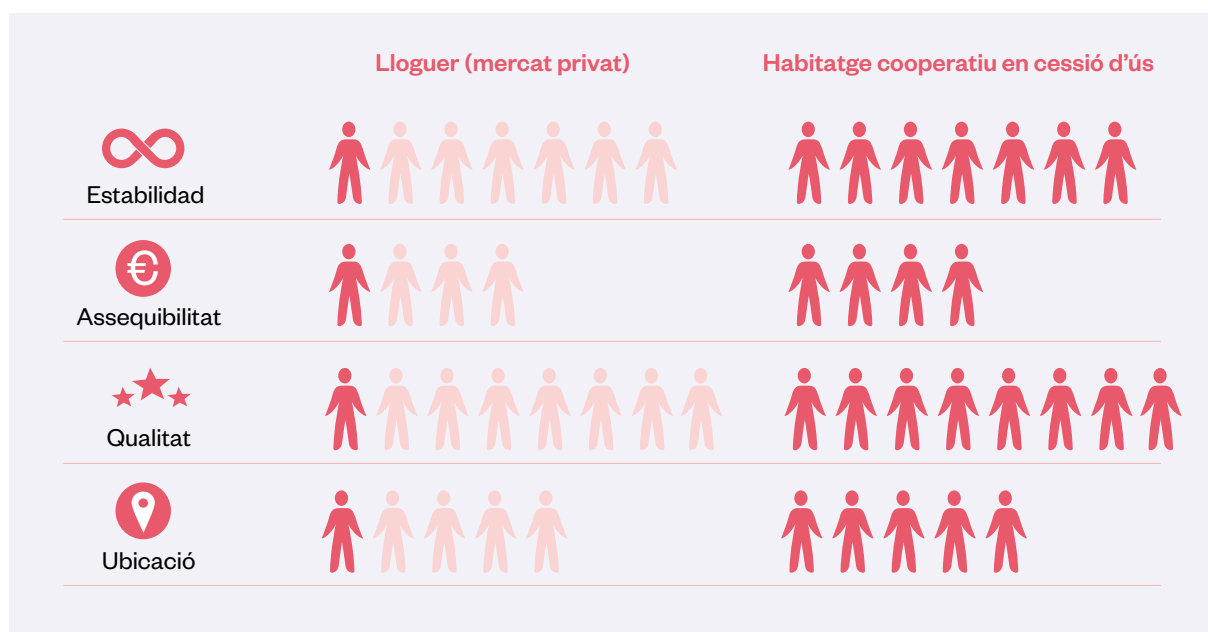
Dret a l'habitatge i a viure dignament

En el context actual d'habitatge destaca la dificultat per accedir a un habitatge adequat a causa dels preus elevats, especialment per a aquelles persones amb baixos ingressos i vinculades a zones especialment tensionades. En contraposició, el model de cessió d'ús aporta **seguretat i estabilitat**, donat les condicions econòmiques d'accés i la possibilitat de viure en un espai de manera indefinida, sense les preocupacions habituals del lloguer. Aquest fet és percebut com una millora substancial respecte del mercat privat i es vincula a l'**autodeterminació** i les **possibilitats de desenvolupar un projecte de vida**: “La sensació de projecte vital prou estable és un luxe”. Per altra banda, els àmbits de qualitat de l'habitatge, qualitat de vida, confort climàtic, relació amb el veïnat i oportunitat de participar en la presa de decisions col·lectives sobre l'habitatge i els espais comuns són àmpliament valorats i repercuteixen positivament a l'**empoderament personal**.

Els tres aspectes fonamentals del dret a l'habitatge —la qualitat, l'assequibilitat i l'estabilitat— estan més ben garantits en el model cooperatiu de cessió d'ús. Això contribueix a fer efectiu aquest dret, alhora que ofereix una solució per a perfils amb dificultats per accedir a altres models del mercat privat, fet que contribueix a **garantir condicions per viure dignament**. Aquesta dignitat es tradueix no només en tenir un habitatge estable i assequible, sinó també en poder **desenvolupar un projecte de vida a llarg termini**, amb seguretat residencial i confort associat a l'habitatge.

Gràfica 6.

Estabilitat, assequibilitat, qualitat i ubicació, probabilitat comparada entre lloguer (mercat privat) i habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Font: elaboració pròpia a partir del qüestionari a persones residents a les comunitats.

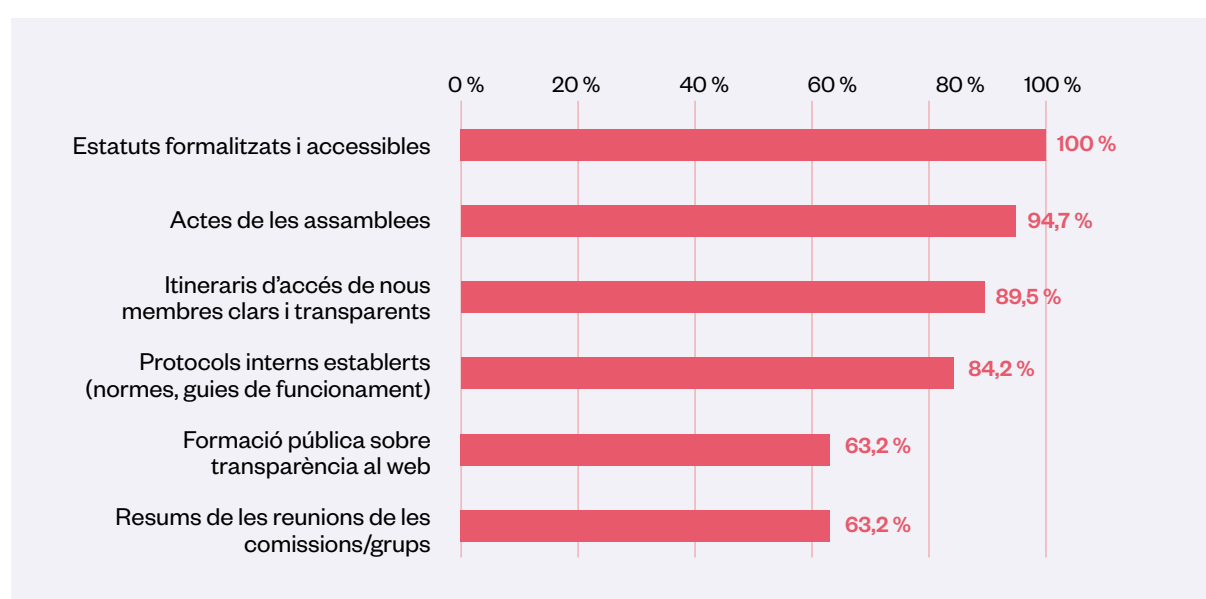


Les pràctiques participatives i l'estructuració dels espais de governança

Les persones mostren una forta **motivació i predisposició cap a la participació**, que es caracteritza per ser activa, equitativa i diversa. Aquesta actitud s'associa amb efectes positius en **l'empoderament personal i en l'interès per accedir al model d'habitatge**. Paral·lelament, existeixen **elements, eines i mecanismes establerts que configuren i estructuren els espais de governança**.

Gràfica 10.

Eines de transparència interna de les que disposen els projectes. Font: Elaboració pròpia a partir del qüestionari dirigit a les comunitats d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

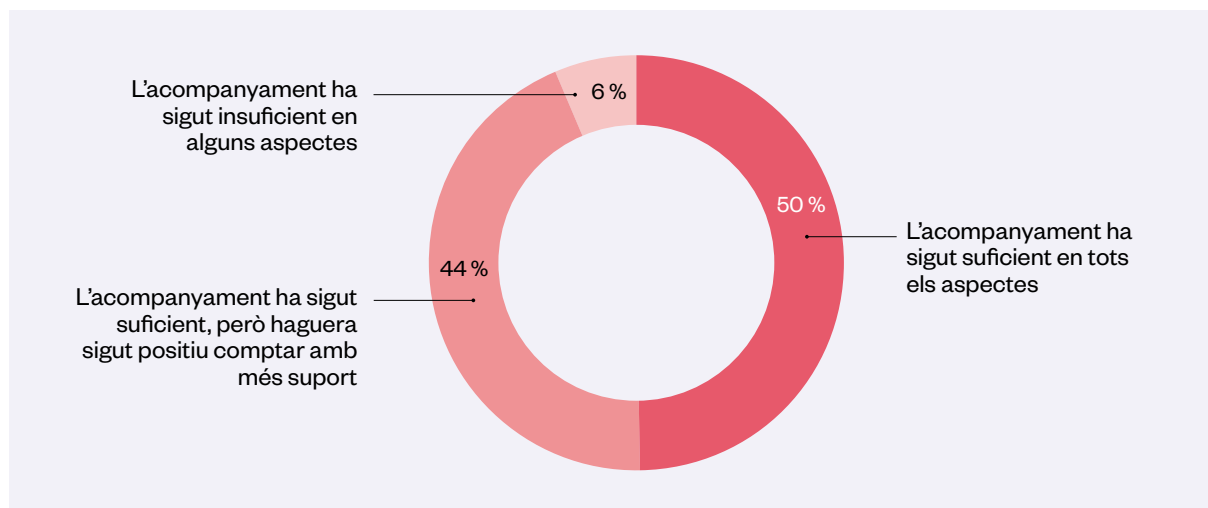


Les persones sol·licitants no perden **motivació al llarg del procés**; al contrari, l'interès augmenta progressivament fins a assolir el seu màxim durant l'etapa de convivència. En aquest sentit, també destaca que la taxa d'abandonament es manté reduïda en aquesta etapa. Tot i que un 19,5 % de les persones considera que els temps d'espera són excessius, aquest fet pot interpretar-se també com un indicador de l'interès pel model.

Un altre aspecte valorat positivament és la tasca dels **equips tècnics**, dels quals es reconeix la capacitat per atendre la majoria de requeriments dels projectes, fet que reverteix positivament en la **sostenibilitat econòmica**.

Gràfica 11.

Com valoren la suficiència de l'acompanyament proporcionat pels equips tècnics al projecte? Font: Elaboració pròpia a partir del qüestionari dirigit a les comunitats d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.



Finalment, els **espais de governança** són, en general, valorats positivament: un 65,8 % de les persones en destaca la seva capacitat per facilitar consensos. No obstant això, un 28,9 % manifesta descontentament amb la presa de decisions, fet que podria apuntar a l'existència de certes tensions latents en els processos de governança.

El model d'habitatge des de la perspectiva de gènere

El fet que els projectes d'habitatge cooperatiu comptin amb una presència proporcionalment més elevada de dones que la població general, així com la inclusió de persones que s'identifiquen amb un gènere no binari, suggereix que, en termes de sistema de gènere, **aquests espais socials són més permeables a pràctiques equitatives i inclusives**. Aquesta composició pot indicar una major obertura a **mirades feministes interseccionals en l'organització de la vida quotidiana**.

Així mateix, la presència destacada de **llars unipersonals** dins d'aquests projectes pot ser un indicador d'una **major oportunitat d'accés a l'habitatge** per a perfils que, per motius econòmics podrien trobar serioses dificultats per accedir a un habitatge digne i independent al mercat privat.

D'altra banda, la **centralitat que adquireixen les cures en el model d'habitatge cooperatiu es tradueix en un impacte positiu en el benestar comunitari**. La integració explícita del treball reproductius dins de l'organització social del projecte afavoreix relacions més equitatives entre les persones. Aquesta redistribució de les cures en termes d'equitat de gènere contribueix a generar entorns de vida més justos i socialment sostenibles, i reforça la hipòtesi que una organització comunitària més igualitària en termes de gènere té **efectes tangibles en la millora del benestar col·lectiu**.

En conjunt, el model d'habitatge cooperatiu es revela com un **espai especialment atractiu per a les dones**, ja que combina una major **assequibilitat econòmica**, una **organització més equitativa de les cures** i una permeabilitat a **pràctiques feministes interseccionals** que afavoreixen entorns de vida més justos i sostenibles.

La salut física

Tot i les millores que s'aprecien en termes de **benestar emocional**, aquest increment no es trasllada en una millora de la **salut física** substancial en comparació amb les persones que viuen a un règim de lloguer al mercat privat. Això podria explicar-se per la falta de d'accions concretes que treballen la salut física de manera directa i explícita. Aquest aspecte pot vincular-se a la complexitat de les qüestions relacionades amb les cures, especialment les que es projectaran a un futur a mitjà i llarg termini conforme els projectes d'habitatge vagin adquirint certa antiguitat, com l'ajuda a la criança o a la vellesa. Es percep que aquestes, tot i que encara no estan completament materialitzades, representen un horitzó de canvi important que vincula el mode de vida cooperatiu amb la conceptualització de la vellesa, la dependència i les cures en comunitat.

Àmbit ambiental

La capacitat del disseny arquitectònic per afavorir la interacció social

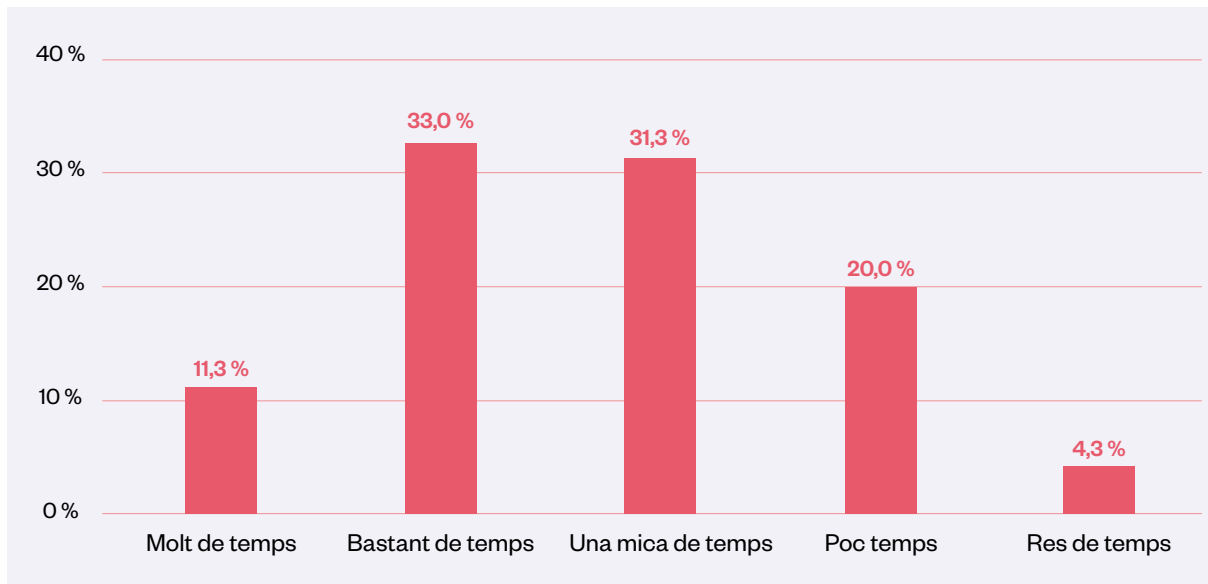
La **qualitat dels habitatges** està àmpliament reconeguda i les persones estan satisfetes amb els espais privats i els espais comuns. L'atenció a la **sostenibilitat ambiental** es tradueix en uns bons resultats en l'àmbit ambiental: el confort climàtic, l'estalvi d'aigua i l'eficiència energètica.

El **disseny arquitectònic** funciona com una palanca per generar interacció social i reverteix en el benestar comunitari, a través dels espais de trobada, emmarcats en uns usos flexibles que possibiliten la seva utilització per a les tasques de cures. Els espais majoritàriament són accessibles i el 75 % de les persones passa regularment temps als espais comuns amb els veïns i les veïnes. **Aquestes condicions físiques impregnen els processos de participació i governança.**

Un disseny arquitectònic d'aquestes característiques i orientat a l'àmbit relacional també influeix en el fet que **les persones viuen on realment volen viure** amb més probabilitat. En resum, els habitatges i els seus espais comuns s'articulen com **espais intencional d'habitatge i convivència.**

Gràfica 7.

Durant l'últim mes, quant de temps has passat amb els teus veïns/as en els espais del teu edifici o comunitat? Font: elaboració pròpia a partir del qüestionari a persones residents a les comunitats.

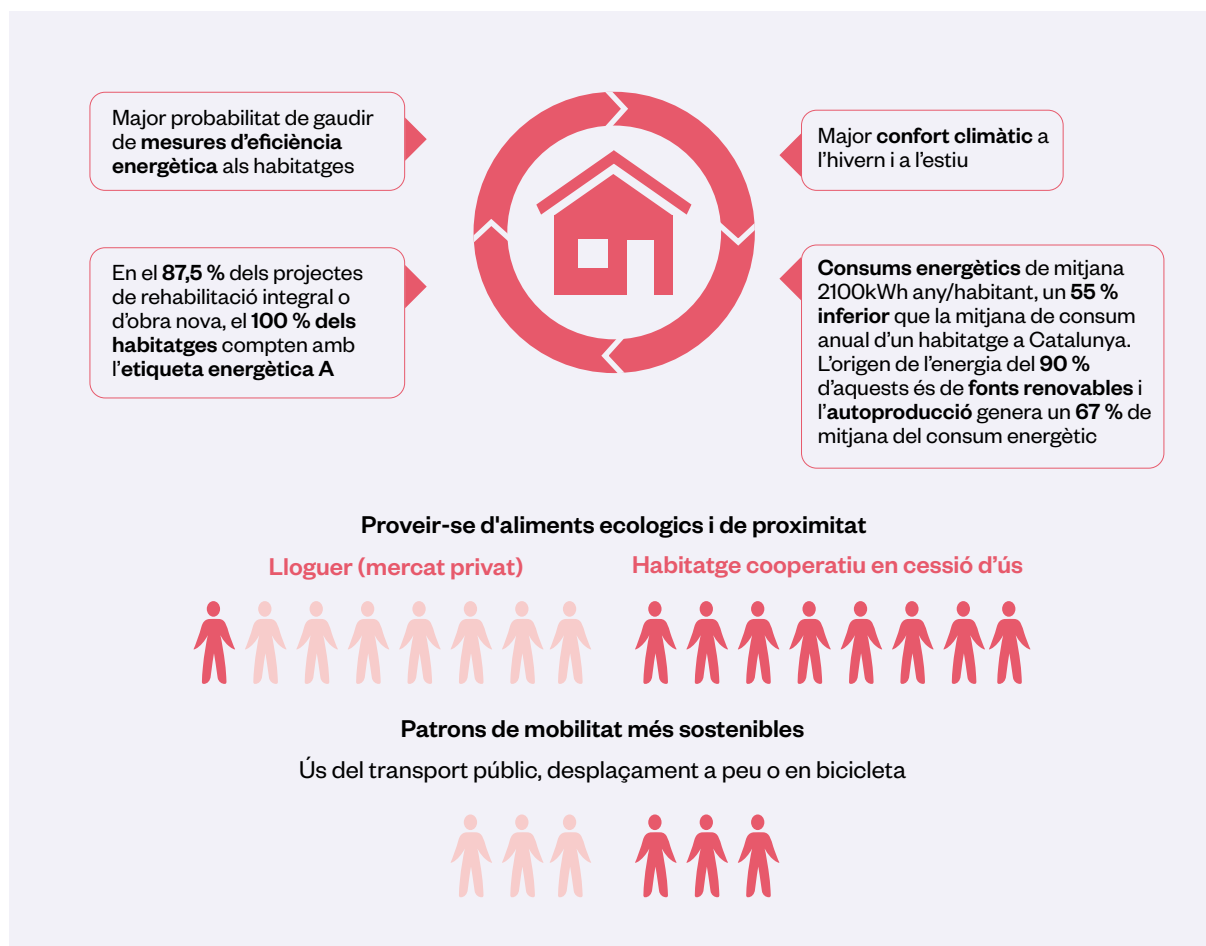


La integració de la sostenibilitat ambiental

S'aconsegueixen impactes substancials en termes de **sostenibilitat ambiental**, tant en la configuració dels **espais físics** com en les **pràctiques quotidianes de les persones**. Destaquen les accions relacionades amb l'alimentació ecològica i de proximitat, la mobilitat sostenible —amb una tendència clara cap a modalitats de transport més sostenibles—, l'estalvi d'aigua, l'eficiència energètica, el confort climàtic i el benestar acústic. A més, algunes cooperatives incorporen com a criteri la vinculació amb el territori en els processos d'incorporació, fet que afavoreix la mobilitat sostenible en facilitar la proximitat dels habitatges als llocs de treball.

Gràfica 8.

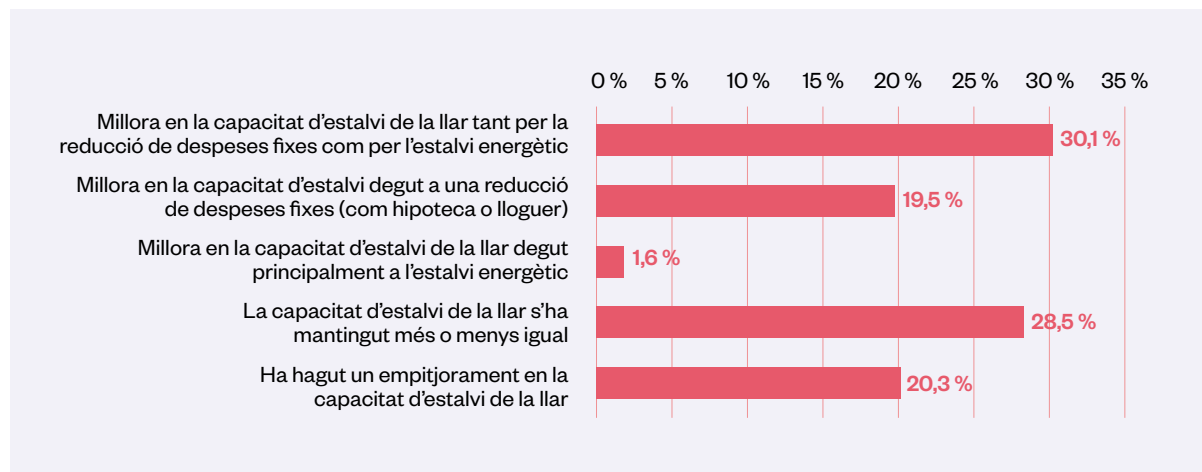
Recull de dades sobre aspectes de la sostenibilitat ambiental. Font: elaboració pròpia a partir dels qüestionaris.



Aquest conjunt de pràctiques **contribueix tant a l'estalvi energètic com a la reducció de despeses**, ajudant a **prevenir situacions de pobresa energètica i vulnerabilitat socioeconòmica**, especialment rellevants en el context actual d'emergència climàtica.

Gràfica 9.

En comparació amb el moment previ a entrar a viure a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, heu experimentat algun canvi en la capacitat d'estalvi econòmic de la vostra llar? Font: elaboració pròpia a partir del qüestionari a persones residents a les comunitats.



Aquests resultats són coherents amb els **processos de treball**, que integren la **sostenibilitat ambiental com una dimensió central dels projectes**, així com en termes de la missió i visió del model cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús.

Àmbit econòmic

L'assequibilitat econòmica del model

El model sembla accessible per a un perfil tipus d'una **població adulta, un nivell formatiu elevat i amb major presència de la diversitat de gènere** que, d'altra manera no podria accedir a un habitatge d'aquestes característiques.

Cal destacar que només algunes cooperatives incorporen **criteris de renda** com a mecanisme d'accés i que les **aportacions inicials** per accedir a l'habitatge poden suposar una barrera econòmica significativa, fets que podrien explicar, entre altres raons socioestructurals, que no es troba una major proporció de persones amb cert grau de **vulnerabilitat socioeconòmica** respecte de les persones que viuen en règim de lloguer al mercat privat.

En paral·lel, els aspectes econòmics d'assequibilitat del model també afecten i generen matisos i divergències quant a l'**apropiació del model i l'arrelament als territoris en el que s'assenten**. Des d'un aspecte sociològic, es detecta una tensió entre els valors del model, recolzats en una visió molt vinculada al model de governança, i les **possibilitats socioeconòmiques i simbòliques d'accés** per a perfils amb un capital cultural, relacional i/o econòmic comparativament diferent.

Per altra banda, la **difusió dels projectes** d'habitatge es veu recolzada per l'entorn immediat, ja sigui a través de relacions prèvies o de visites de divulgació als projectes. No obstant això, la difusió externa en clau operativa —especialment a través de les pàgines web i altres canals adreçats a un públic més ampli— presenta un marge de millora. Aquests factors podrien estar influïent en l'abast de la difusió dels projectes, en la generació de demanda i, per tant, en l'accés a aquest model d'habitatge.

