



Retorn amb impacte.
Recuperació de sòl.

Custòdia
El primer Banc de Sòls de Catalunya



Resum

EL PRIMER BANC DE SÒLS DE CATALUNYA

Custòdia és una cooperativa sense ànim de lucre que impulsa el **primer Banc de Sòls comunitaris de Catalunya**. El seu objectiu és **recuperar sòl del mercat privat per preservar-ne l'ús social i evitar-ne l'especulació i destinar-lo de manera permanent a usos socials**, principalment habitatge assequible, però també projectes **culturals, comunitaris o ambientals**.

En un context de manca estructural d'habitatge assequible i de creixent pressió sobre el sòl urbà, Custòdia ofereix un model innovador per garantir-ne l'ús social permanent.

El model s'inspira en les Community Land Trusts (CLT) i es basa en la **separació entre la propietat del sòl i dels edificis**. Custòdia adquireix i conserva el sòl, i el cedeix a cooperatives o entitats socials mitjançant drets de superfície o altres figures de cessió d'ús, garantint-ne **l'ús social i l'assequibilitat a llarg termini**.

El projecte incorpora una **governança compartida** entre societat civil, entitats usuàries i administracions públiques, garantint transparència i coherència amb les polítiques d'habitatge i gestió territorial.

Per garantir l'escala i la sostenibilitat del model, es proposa una **dotació inicial d'entre 20 i 30 milions d'euros**, combinant fons propis, finançament ètic i col·laboracions públiques o privades.

La **col·laboració amb les administracions** és essencial per consolidar el model: la cessió o cofinançament de sòl, la creació de fons de garantia i els convenis de cooperació permeten integrar Custòdia dins l'estratègia pública d'habitatge assequible.

Així, Custòdia es presenta com una **eina innovadora i eficient** per garantir l'accés a l'habitatge, estabilitzar el mercat i enfortir la cohesió social i territorial.

00

Custòdia, el primer Banc de Sòls català, és una cooperativa sense ànim de lucre que té per objectiu principal la **recuperació comunitària de sòl del mercat privat per destinar-lo a habitatge social i altres usos culturals, comunitaris i socials**. Prenent de referència les Community Land Trust, estructures similars impulsades arreu d'Europa i Amèrica, la cooperativa desenvolupa la seva activitat amb tres criteris principals:

- **La custòdia i blindatge de la propietat a llarg termini.** La missió de la cooperativa és la custòdia de sòl a llarg termini, per assegurar-ne l'ús social i evitar-ne la reintroducció en el mercat especulatiu. Per a fer-ho, la cooperativa manté la propietat del sòl, i cedeix el vol a altres cooperatives o entitats socials, que són les usuàries i encarregades de gestionar els habitatges i espais socials que s'hi desenvolupen.
- **La governança compartida entre societat civil, usuàries i administracions.** La cooperativa integra diversos agents apostant per una governança participativa i democratitzada que inclou les usuàries dels habitatges, entitats socials i de la societat civil i administracions.
- **L'impuls d'habitatge o altres usos socials amb una assequibilitat permanent.** La preservació del sòl amb finalitats socials ha de permetre impulsar projectes d'habitatge i altres usos comunitaris amb estabilitat econòmica i assequibilitat permanent.

La recuperació i custòdia del sòl constitueixen una estratègia per redefinir la relació entre les persones i el territori des d'una perspectiva de gestió responsable dels recursos i de sostenibilitat social, econòmica i ambiental. Entendre el sòl com un recurs col·lectiu —i no exclusivament com un actiu subjecte a dinàmiques de mercat— permet avançar cap a models de governança territorial més equilibrats, en què la presa de decisions sobre l'ús i la gestió del sòl incorpora criteris d'interès general i de llarg termini. Aquest enfocament contribueix a limitar processos especulatius i a **orientar els usos del sòl cap a finalitats d'interès públic, com ara la provisió d'habitatge assequible, la producció agroalimentària sostenible, la preservació ambiental o el desenvolupament cultural i comunitari**. D'aquesta manera, el sòl és concebut com una infraestructura essencial que sustenta la cohesió social i territorial.

En l'àmbit de l'habitatge, aquesta aproximació té un paper determinant. **L'accés al sòl constitueix una condició necessària per a l'efectivitat del dret a l'habitatge**. Les experiències basades en la gestió compartida i la separació entre la propietat del sòl i dels edificis —com el model de les Community Land Trust— **evidencien la viabilitat d'estructures de tinença col·lectiva que garanteixen l'estabilitat i l'assequibilitat dels habitatges en el temps**. En aquest sentit, la custòdia i gestió col·lectiva del sòl es consoliden com a eines necessàries per garantir l'accés a l'habitatge i assegurar la funció social del territori dins d'un marc de planificació urbana i territorial sostenible. Aquest enfocament s'alinea amb els objectius de les polítiques europees i catalanes d'habitatge assequible, transició ecològica i economia social, promovent una gestió més eficient i sostenible del territori.



01

ANTECEDENTS

A Catalunya i a Espanya, l'habitatge de lloguer social és menys del 2% del total. Mentre els països amb més habitatge social se situen entorn el 25-30%, a Catalunya i Espanya el parc de lloguer social és totalment insuficient per poder garantir el dret a l'habitatge.

A aquesta situació, cal sumar que actualment, a Catalunya per cada nou habitatge social que es construeix, 2,5 tornen al mercat privat, degut a la seva desqualificació com a habitatge de protecció oficial. Dels 119.195 HPO actuals, se'n perdran un 36% (43.077) abans de 2030 i 17,5% més (21.017) entre 2030 i 2040. Al 2040, s'haurà perdut un 53,5% dels habitatges de protecció oficial actuals a Catalunya.

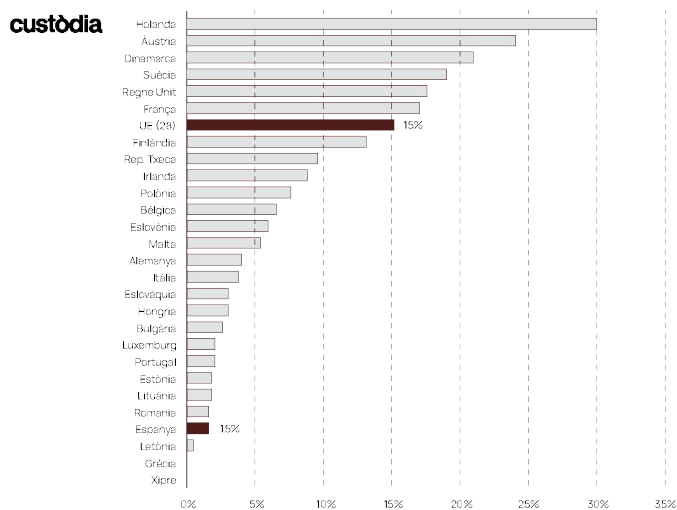


Fig 1. Percentatge d'habitatge de lloguer social sobre el total del parc

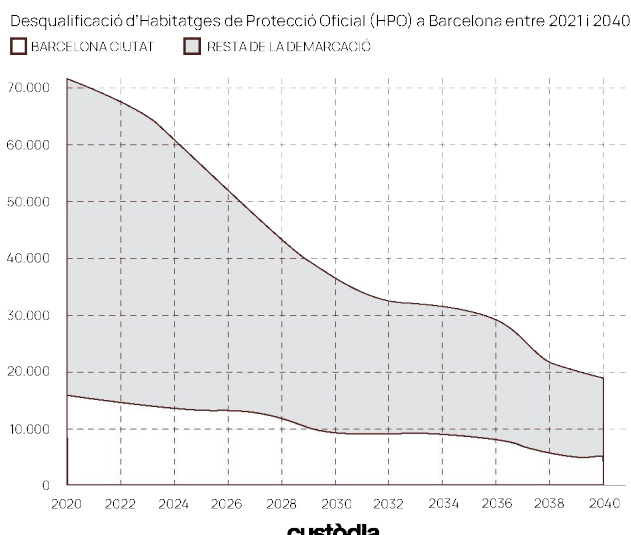


Fig 2. Pèrdua d'habitatge protegit a Barcelona

La manca estructural de parc de lloguer social i la pèrdua d'habitatges protegits fan evident la necessitat d'incorporar nous instruments que blindin el sòl amb finalitats socials permanents. Aquest context, a més, posa interès en l'habitatge cooperatiu, com a estratègia per recuperar sòl del mercat privat.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'ha estès pel territori català els darrers anys, passant de les primeres experiències pilot en sòl públic (La Borda i Princesa entre 2015 i 2018), esdevenint actualment un sistema que incorpora més 60 projectes arreu de Catalunya, que inclouen més de 1.100 habitatges en promoció o convivència.



Aproximadament el 50% dels projectes s'han desenvolupat en sòl públic, i l'altre 50% en sòl privat, tot i qualificar voluntàriament els habitatges com a habitatges de protecció oficial per poder garantir-ne l'interès públic, i accedir a polítiques públiques com a via per fomentar-ne la màxima assequibilitat. Al llarg d'aquests anys hem pogut constatar la dificultat d'accés al de finançament, especialment pel que fa a la compra de sòl i patrimoni en casos de projecte en sòl privat, fet que redueix l'assequibilitat dels projectes i pot exposar-los a una futura mercantilització.

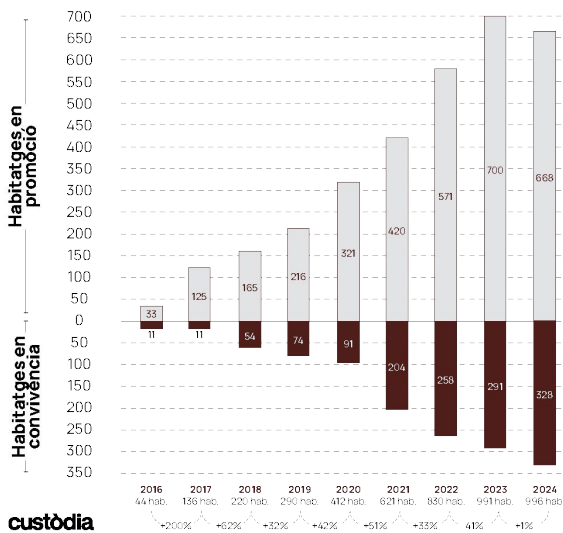


Fig 3. Creixement del sector a Catalunya (2016-2024)

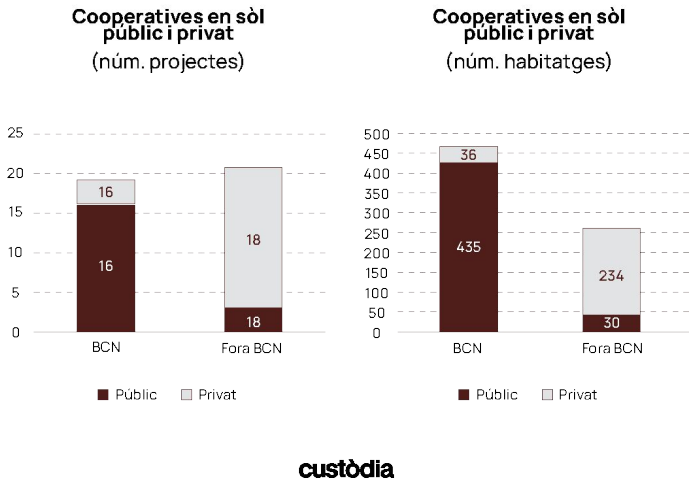


Fig 4. Cooperatives en sòl públic i privat (2024)

L'impuls del cooperativisme d'habitatge ha redundat també en el creixement i consolidació de l'Economia Social i Solidària i del cooperativisme.

Molts projectes d'habitatge cooperatiu han generat **nous espais socials a les plantes baixes per impulsar-hi projectes de l'Economia Solidària**, generant una aliança entre activitats culturals, socials i cooperatives amb la pròpia activitat de l'habitar.

A la vegada, als projectes d'habitatge cooperatiu **entre el 60 i 75% de les seves despeses es relacionen amb entitats de l'Economia Solidària**. Durant la fase de promoció, contractant entitats d'assessorament tècnic, legal i de facilitació, així com entitats de finançament. Durant la fase de convivència en els àmbits d'energia i telecomunicacions, transport i mobilitat, consums de productes alimentaris i de la llar, gestió, manteniment i assegurances, etc.

REFERENTS I PRIMERS PROJECTES CATALANS

Davant aquesta realitat de necessitat creixent, considerem que és el moment de crear eines conjuntes per superar les barreres de finançament i garantir la desmercantilització del sòl. El Banc de Sòls comunitaris Custòdia pren de referència les Community Land Trust (CLT), per desplegar-se per primera vegada al territori català.

Les **Community Land Trusts (CLT)** són organitzacions comunitàries, democràtiques i sense ànim de lucre que adquireixen, desenvolupen i gestionen habitatges i altres béns per garantir-ne l'assequibilitat permanent. Es basen en tres principis fonamentals: una governança tripartida que inclou residents, comunitat i administracions; la separació entre la propietat del sòl i dels edificis, que permet evitar l'especulació; i mecanismes de control del valor, com fórmules de revenda, que assegurin que els actius continuïn al servei de la comunitat. D'aquesta manera, els CLT actuen com a custodis a llarg termini del sòl i l'habitatge, promovent barris cohesionats, sostenibles i amb una forta implicació ciutadana.

La xarxa europea de Community Land Trusts (CLT Europe) és una aliança de projectes, entitats i administracions que treballen conjuntament per impulsar i consolidar el model de custòdia comunitària del sòl arreu del continent. Va sorgir en el marc del programa europeu SHICC (2017-2021), que va enfortir experiències pioneres com les de Londres, Brussel·les, Gant i Lille, i va donar suport a la creació de nous CLT a països com França, els Països Baixos, Alemanya o Irlanda. La xarxa promou el reconeixement polític i legal del model, la cooperació transnacional, l'accés a finançament europeu i l'intercanvi de coneixements entre iniciatives locals. El seu objectiu és construir un moviment europeu fort i coordinat que contribueixi a democratitzar la propietat del sòl, garantir habitatges assequibles i reforçar la cohesió social i urbana.

Les experiències existents al territori demostren la viabilitat tècnica, financera i social del model de custòdia del sòl, així com la seva capacitat per generar habitatges assequibles i espais comunitaris amb estabilitat a llarg termini.

A Catalunya els darrers anys s'han impulsat operacions de compra de sòl destinat a habitatge cooperatiu prenent de referència les Community Land Trust. Entitats com La Dinamo Fundació, Coop57 o altres entitats, han participat de l'adquisició de sòl per cedir-ne el vol a cooperatives. Es tracta de projectes en funcionament, que han permès acumular experiència i solvència en casos reals, posant en pràctica l'estratègia de separació del sòl i el vol, l'adquisició compartida i la cessió del vol a llarg termini amb l'objectiu d'una assequibilitat permanent de l'habitatge:

- La Closca (Lleida)**
 30 habitatges
 Propietat: La Dinamo
- La Titaranya (Valls)**
 7 habitatges i 3 locals socials
 Propietat: Coop57, La Dinamo, La Turba
- Les Junes (L'Hospitalet)**
 7 habitatges
 Propietat: La Dinamo, La Fundició, Les Junes
- Can Bofill (Molins de Rei)**
 4 habitatges i 1 local social
 Propietat: Coop57
- La Morada (Barcelona)**
 12 habitatges i 1 local social
 Propietat: La Dinamo
- La Diversa (Barcelona)**
 10 habitatges i 2 locals socials
 Propietat: La Dinamo

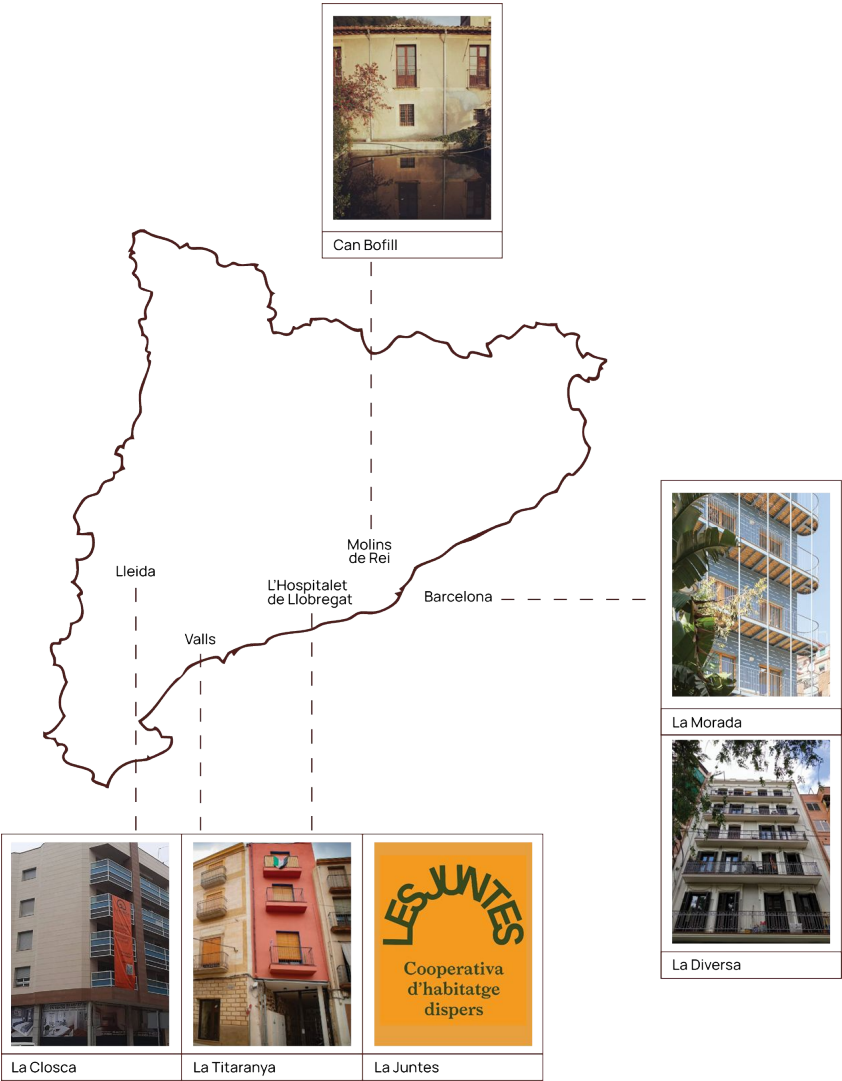


Fig 6. Projectes acompanyats per La Dinamo (2024) . A 2025 se sumen 3 nous projectos

Aprenentatges clau dels projectes desenvolupats:

- Viabilitat jurídica i financera del model.
- Capacitat d'arrelament territorial.
- Consolidació d'un ecosistema cooperatiu i solidari.

Aquestes experiències consoliden un ecosistema cooperatiu i social capaç d'actuar com a base per a una política pública de sòl i habitatge més estable i participada.

ENTITATS IMPULSORES I GOVERNANÇA

Custòdia es constituirà com a **cooperativa de serveis, sense ànim de lucre i d'iniciativa social**. La cooperativa tindrà 3 tipus de sòcies:

- **Sòcies de serveis de Gestió Patrimonial:** persones físiques o jurídiques o administracions que aporten recursos o patrimoni cedit com a dret real, per a què aquest sigui gestionat pel CLT. La Cooperativa i la persona sòcia determinaran les condicions per la gestió d'aquest patrimoni, en especial la durada, la naturalesa dels drets reals sobre el patrimoni cedit, i les condicions econòmiques as sociades.
La participació d'administracions públiques dins la governança assegura coherència amb les polítiques territorials i d'habitatge, i reforça una gestió col·laborativa alineada amb l'interès general.
- **Sòcies de serveis de Cessió Patrimonial:** persones jurídiques que esdevenen beneficiàries de la cessió del patrimoni propietat o gestionat pel CLT. La Cooperativa i la persona sòcia beneficiària d'aquest servei establiran les condicions associades a aquesta cessió, determinant-ne la durada, els usos previstos, la naturalesa dels drets d'ús sobre el patrimoni, i les condicions econòmiques associades. Les sòcies de serveis (Gestió i Cessió patrimonial) tindran un 80% de la representació, desglossat en un 60% les Sòcies de Gestió Patrimonial, i un 40% les sòcies de Cessió Patrimonial.
- **Sòcies col·laboradores:** persones físiques o jurídiques, públiques, privades o de la societat civil i de l'entorn comunitari que col·laborin en la consecució de l'objecte i les finalitats de la Cooperativa, sense participar, però, de l'activitat cooperativitzada principal. Tenen un 20% de la governança total.

A través d'aquesta figura es pretén garantir una governança compartida entre les sòcies de serveis i les entitats, col·lectius, persones o ciutadania arrelades al territori en el que la cooperativa desenvolupa la seva activitat.

El projecte està impulsat per les següents entitats impulsores:



Fundació
ROCA GALÈS
CATALUNYA

seira
IMPULS COOPERATIU



LADINAMO

FUNCIONAMENT ECONÒMIC

El funcionament econòmic de Custòdia es fonamenta en un model sostenible i escalable, orientat a la captació, gestió i preservació de sòl destinat a usos socials. Els recursos de la cooperativa es destinen principalment a l'adquisició o incorporació de sòl i patrimoni dins del mercat privat, amb l'objectiu de blindar-lo a llarg termini i posar-lo al servei de projectes d'habitatge assequible i d'altres iniciatives d'interès públic.

Un cop integrat al Banc de Sòls, el patrimoni és cedit a cooperatives o entitats socials mitjançant drets de superfície o altres figures de cessió temporal, garantint-ne la gestió responsable i l'estabilitat econòmica. Els cànons o contraprestacions derivats d'aquestes cessions alimenten un fons de sostenibilitat que permet mantenir i ampliar el parc de sòl disponible, generant un efecte multiplicador en la capacitat d'actuació de la cooperativa.

La viabilitat del model requereix una estructura amb dimensió suficient per oferir sòls a projectes a un cost assequible i garantir-ne l'estabilitat a llarg termini. Això implica assolir una dotació inicial d'entre **20 i 30 milions d'euros**, dels quals aproximadament la meitat correspondria a **fons propis** i l'altra meitat a **finançament extern**, combinant aportacions de capital cooperatiu, instruments de finançament ètic i social, i recursos provinents de col·laboracions públiques o privades. Aquest dimensionament inicial permet garantir una massa crítica suficient per actuar de manera eficient i assegurar la sostenibilitat econòmica de l'estructura.

En aquest sentit, la **col·laboració amb les administracions públiques** és essencial per consolidar el model i multiplicar-ne l'impacte. La cessió o cofinançament de sòl, l'establiment de convenis de col·laboració, el suport a l'accés al finançament o l'adquisició directa són vies que poden facilitar la integració d'aquest tipus d'iniciatives dins l'estratègia global d'habitatge assequible i de gestió sostenible del territori.

Cada euro invertit en el model de custòdia contribueix a generar sòl assequible de manera permanent, reduint la pressió sobre el parc públic i millorant l'eficiència de la despesa en habitatge.

A través d'aquest enfocament, Custòdia es presenta com una **eina innovadora i eficient** per garantir l'accés a l'habitatge, estabilitzar el mercat, fomentar la col·laboració públic-comunitària i reforçar la cohesió social i territorial. El seu impacte va més enllà de la generació directa d'habitatge assequible, contribuint també a la consolidació d'un model replicable i sostenible de gestió col·lectiva del sòl al servei de l'interès general.

Així, Custòdia consolida una nova infraestructura pública-comunitària per a la gestió del sòl, capaç de generar impacte social i garantir l'accés a l'habitatge amb criteris de sostenibilitat i eficiència pública.



