

FACILITEM L'ACCÉS AL SÒL

INTRODUCCIÓ



GUIA PRÀCTICA PER
A ADMINISTRACIONS

Guia impulsada per **celobert**
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Amb la col·laboració de:



Redacció | Núria Colomé, Paula Martí, Helena Trias, Eduard Cabré

Disseny i maquetació | Júlia Valldolix

Data de publicació | Març 2021



Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):

No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

Aquest material ha estat elaborat en el marc del programa aracoop. Promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i amb el finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.



1 CONTEXT I ANTECEDENTS

1

1.1 LA POLÍTICA D'HABITATGE DES DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL – 1

1.1.1 MARC LEGAL – 1

1.2 COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS – 3

1.2.1 INTERÈS PÚBLIC – 3

1.2.2 CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL DE CESSIÓ D'ÚS – 4

1.3 SITUACIÓ ACTUAL A CATALUNYA – 6

1.3.1 AGENTS I PROJECTES EXISTENTS – 6

1.3.2 EL PAPER DE L'ADMINISTRACIÓ – 6

1.4 MECANISMES PER FOMENTAR L'HABITATGE COOPERATIU – 7

2 CONDICIONS PER MOBILITZAR SÒL

8

2.1 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS MUNICIPALS – 8

2.2 ESTABLIMENTS DELS AGENTS – 8

2.3 IDENTIFICACIÓ DE NECESSITATS – 9

2.4 IDENTIFICACIÓ DELS RECURSOS – 9

2.5 ESTUDI DE VIABILITAT DELS SÒLS – 9

2.6 ACTIVACIÓ DE LA DEMANDA – 10

3 CONCLUSIONS

11

1 CONTEXT I ANTECEDENTS

1.1 LA POLÍTICA D'HABITATGE DES DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Des de la crisi econòmica iniciada el 2008, les problemàtiques vinculades a l'habitatge s'han anat agreujant, excloent bona part de la població d'un dret bàsic com és disposar d'un habitatge digne on viure.

Les administracions locals han estat les encarregades de parar el cop i s'han vist obligades a donar resposta a aquesta problemàtica amb moltes dificultats i recursos insuficients. Aquest fet ha generat que en molts casos les mesures adoptades anessin exclusivament dirigides a donar resposta a les situacions d'emergència, sense poder actuar amb una mirada estratègica i establir accions que permetin oferir una millor resposta a mig i llarg termini.

En aquest sentit, el context actual obliga a combinar les dues línies d'acció. Per una banda, les necessàries per donar resposta a l'emergència habitacional actual, una problemàtica que s'arrossega des de fa més de 10 anys i que amb la crisi derivada de la pandèmia de la COVID-19 s'està veient incrementada. Per l'altra, es fa imprescindible implementar mecanismes que ajudin a prevenir les situacions d'emergència en un futur, donant suport a totes les persones que tenen dificultats per accedir o mantenir un habitatge de mercat.

Així doncs, la creació d'habitatge assequible, estable i permanent, esdevé una actuació prioritària, que hauria de facilitar l'accés a l'habitatge a tota la població.

Paral·lelament, la política d'habitatge local també hauria de donar resposta a altres necessitats vinculades a l'habitatge com són l'emancipació juvenil, l'envelliment de la població o la diversitat funcional. Així com a problemàtiques específiques de cada municipi o barri, com poden ser la segregació socioespacial, la gentrificació, el despoblament, la manca d'equipaments i serveis o els conflictes de convivència, entre d'altres.

Per poder donar resposta a totes les necessitats cal desenvolupar un seguit d'accions que es complementin entre elles, de la mateixa manera que al crear un parc d'habitatge assequible cal que aquest sigui divers i pugui donar resposta a diferents necessitats, atenent al màxim de persones segons els recursos disponibles.

Més enllà dels mecanismes per generar habitatge assequible, també és clau diversificar els agents encarregats de desenvolupar-los i gestionar-los. En aquest sentit, el paper dels models alternatius d'accés a l'habitatge com les cooperatives en cessió d'ús, la masoveria o les tinences intermèdies (propietat temporal i propietat compartida) poden ser elements importants de la política d'habitatge municipal. Aquesta guia es centra en l'encaix de les cooperatives en cessió d'ús per facilitar la generació d'habitatge assequible i transformador.

1.1.1 MARC LEGAL

Llei del dret a l'habitatge

La principal llei que determina la política d'habitatge a Catalunya és la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). Aquesta llei recull diferents aspectes rellevants vinculats a la promoció d'habitatge assequible i al model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús:

- Les administracions locals tenen competències de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública (art. 8.1).
- S'estableix la finalitat de potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges. En aquest sentit, es reconeix a les cooperatives d'habitatge la condició de promotors socials d'habitatges (art. 51.2).

- Els promotors socials han de convenir amb la Generalitat les promocions d'habitatges amb protecció oficial i el sistema de finançament per a portar-les a terme; i amb l'Institut Català del Sòl l'obtenció del sòl necessari (art. 51.7). L'Agència de l'Habitatge de Catalunya també pot formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per a concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges que estableixi el Govern (art. 102.7).
- Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatge, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.

Altra legislació vinculada a la política d'habitatge

Més enllà de la llei del dret a l'habitatge, el marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials com de les administracions per adaptar la normativa a la necessitat d'atendre l'emergència habitacional. Alhora, aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns actors econòmics i polítics, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, la normativa descrita a continuació és tota ella vigent.

Les lleis que determinen el marc actual són:

- Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
- Decret llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DL 1/2015).
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (L 24/2015).
- Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (L 2/2016).

- Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (L 17/2019).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019).

El DL 17/2019 modifica diferents articles de les lleis anteriorment citades per tal d'incrementar i donar suport a la creació d'habitatge de protecció pública i habitatge de lloguer, en un context on el parc destinat a polítiques socials no arriba al 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, molt lluny dels estàndards europeus i de les necessitats imposades per la pròpia legislació catalana, que estableix que els municipis de demanda forta i acreditada hauran de comptar amb un 15% del seu parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials.

Marc legal en relació a les cooperatives

Més enllà del marc legal propi de la política d'habitatge, el rol de les administracions públiques en la promoció de les cooperatives queda recollit en legislacions superiors:

- La **Constitució Espanyola** estableix que “Els poders públics (...) fomentaran, mitjançant una legislació adequada, les societats cooperatives” (art. 129.2).
- L'**Estatut d'Autonomia de Catalunya** reserva la competència exclusiva en matèria de cooperatives a la Generalitat (art. 124) i estableix que la Generalitat ha de fomentar l'acció de les cooperatives i les societats laborals i ha d'estimular les iniciatives de l'economia social (art. 45.5).
- La **Llei 12/2015 de cooperatives** reconeix que la Generalitat ha de fomentar l'activitat que duen a terme les cooperatives promovent l'aplicació d'incentius fiscals, l'elaboració de normes o la cooperació publico-privada, entre d'altres (article 154). Així mateix, reconeix que

les cooperatives d'habitatges poden adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys (art. 122.2).

→ La **Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques** estableix que les administracions poden establir convenis amb persones tant de dret públic com privat amb l'objectiu de satisfer l'interès públic que tenen encomanat (art. 86).

1.2 COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS

1.2.1 INTERÈS PÚBLIC

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model de tinença alternatiu a la compra i al lloguer que presenta diferents avantatges respecte els models de tinença tradicionals, tant per a les persones que hi viuen com per a la comunitat. A la vegada, també ofereix certs avantatges per a l'administració respecte altres mecanismes per generar habitatge assequible.

A continuació es descriuen els principis del model, que justifiquen el suport públic a la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús:

Estabilitat

L'habitatge en cessió d'ús es caracteritza per ser estable, un gran avantatge respecte els habitatges de lloguer (públics o privats) en que el contracte s'ha de renovar periòdicament. L'estabilitat permet a les persones habitants generar vincles amb el lloc on viuen i arrelar-se, un fet que també serà positiu per a l'entorn on se situa la cooperativa.



Assequibilitat

En general, un dels objectius principals de les cooperatives en cessió d'ús és promoure habitatges el més assequibles possible. Per altra banda, en tots els projectes, les habitants assumeixen únicament el preu de cost, ja que la promoció va a càrrec d'una cooperativa sense ànim de lucre. A més, la promoció es finança col·lectivament i per tant les

sòcies no han d'assumir un deute individualment, com sí que haurien de fer-ho en el cas de comprar un habitatge en propietat privada o dret de superfície.



No especulació

Es concep l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, en que les persones sòcies en el cas de marxar de la cooperativa només recuperen l'aportació inicial però no es poden enriquir traspasant l'habitatge al valor de mercat, com sí que podrien fer amb un habitatge de propietat privada.



Propietat i gestió col·lectiva

La cooperativa és la propietària de l'edifici i aquest es gestiona de forma col·lectiva. L'assemblea de sòcies és la màxima responsable de la promoció i de la gestió de l'edifici un cop finalitzat. Les usuàries participen de la gestió de l'habitatge on viuen conjuntament amb la resta de sòcies. No és, doncs, una gestió individual com en el cas dels habitatges de propietat o en dret de superfície, ni tampoc una gestió plenament externalitzada com en el cas d'un habitatge de lloguer.

Aquest model de gestió ofereix diferents avantatges:

- En la fase de disseny, permet que l'edifici que es promou respongui a les necessitats de les futures usuàries.
- Un cop la cooperativa ja està habitada, fomenta que les usuàries es corresponsabilitzin de la gestió i el manteniment, i promou una bona convivència.

Aquest fet pot simplificar considerablement la gestió del parc d'habitatge assequible del municipi, ja que requerirà de menys intervenció dels equips municipals respecte els habitatges de lloguer públics i a la vegada es desenvoluparà més fàcilment que en els habitatges de propietat privada o dret de superfície on la comunitat de propietàries és la responsable de la gestió i manteniment de l'edifici.



Vida comunitària

El model d'habitatge en cessió d'ús facilita que les habitants visquin de forma més comunitària amb la resta de veïnat de l'edifici i també de l'entorn, en comparació amb models d'habitatge tradicionals en que cada unitat de convivència fa vida exclusivament en el seu habitatge.

El fet que les persones sòcies de la cooperativa siguin les que defineixin com volen viure, permet que els projectes de cooperatives en cessió d'ús vagin més enllà dels propis habitatges i puguin incloure espais i serveis compartits, mecanismes de suport mutu i espais oberts al barri, entre d'altres.

Aquests aspectes poden ser positius pel municipi al donar resposta a les necessitats de la població envellida a través de projectes de cohabitatge sènior amb serveis, projectes inclusivament on conviuen persones amb diversitat funcional, o a través de projectes comunitaris arrelats al barri que ajudin a millorar la convivència de l'entorn. També com a projectes innovadors i d'èxit que reverteixin la segregació de barris estigmatitzats, o que serveixin d'atracció de població en municipis que pateixin un procés de despoblament.



Sostenibilitat

El fet que les persones que han de viure a l'edifici formin part del procés de disseny permet que es prioritzin aspectes vinculats amb la sostenibilitat de l'edifici que en una promoció privada potser no es tindrien en compte. Construir un edifici energèticament eficient permetrà reduir el cost dels subministraments i a la vegada millorar el confort dels habitatges, dos objectius que poden justificar un lleuger augment del cost inicial de construcció.

A la vegada, es podrà optar per sistemes col·lectius que millorin l'eficiència energètica del conjunt de l'edifici, com sistemes de climatització centralitzats o de sistemes de generació d'energia renovable.



Impuls de l'economia social i solidària

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús forma part d'un moviment més ampli que busca contribuir a crear un model econòmic socialment just i econòmicament sostenible. Un dels principis d'aquest model és el treball en xarxa entre actors del sector, amb l'objectiu de contribuir a la consolidació de l'economia social i solidària com a sector econòmic alternatiu.

1.2.2 CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL DE CESSIÓ D'ÚS

El model cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús és un model de tinença reconegut tant a la Llei pel dret a l'habitatge (18/2007) com a la llei de cooperatives (12/2015). Malgrat això, no té de moment un marc regulador propi que en defineixi les característiques bàsiques, més enllà del fet que la tinença de l'habitatge sigui el dret d'ús.

Mentre no es detalli la regulació del model, és important que des de l'administració s'estableixin diferents condicions per tal que les cooperatives que rebin suport públic compleixin aquelles característiques del model que en garanteixen l'interès públic i justifiquen la inversió de recursos públics.

Així doncs, a continuació s'exposen les principals característiques del model, basant-se en els exemples existents a Catalunya i en el model que es promou des de la Sectorial de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària (XES), entitat que agrupa diferents agents implicats en la promoció d'aquest model de tinença arreu de Catalunya.

- **Dret d'ús:** La principal característica del model és que els habitatges de la cooperativa s'adjudiquen a les persones sòcies a partir del règim d'ús, establert mitjançant un contracte privat entre la cooperativa i la persona sòcia. Aquest dret d'ús s'ha de considerar un dret de naturalesa personal i societària i mai es pot concebre com un dret real que generi drets fora del marc societari, com per exemple ser venut o hipotecat.
- **Residència permanent:** En general, l'ús permès dels habitatges és exclusivament el de residència permanent de les persones sòcies de la cooperativa.
- **Sense ànim de lucre:** Les cooperatives sempre seran sense ànim de lucre i adjudicaran els habitatges a preu de cost.
- **Propietat col·lectiva:** La propietat de l'immoble sempre serà de la cooperativa i per tant sempre serà col·lectiva. Mai se segregarà la propietat per vendre-la a tercers o adjudicar els habitatges a les persones sòcies. En aquest sentit, sempre que sigui possible, s'evitarà realitzar la divisió horitzontal i es mantindrà tot l'edifici d'habitatges com una única entitat registral.

→ **Aportació inicial:** Per ser sòcies habitants de la cooperativa cal fer una aportació obligatòria que servirà per contribuir a finançar la promoció. Aquesta aportació es podrà recuperar en cas de marxar de la cooperativa, revaloritzada únicament amb l'IPC.

Es recomana que per garantir l'assequibilitat a llarg termini i facilitar que puguin accedir a la cooperativa noves persones sòcies, en cas d'haver-hi alguna baixa, aquesta aportació inicial sigui el més baixa possible. A nivell orientatiu s'estableix que les aportacions de les sòcies haurien de representar menys del 30% del cost de la promoció.

→ **Quotes periòdiques:** Són les quotes que s'aportaran mensualment per tal d'assumir els costos del funcionament de la cooperativa, ja sigui el retorn dels préstecs, el manteniment de l'edifici, el pagament de serveis, la creació de fons de reserva, etc.

Es recomana que per mantenir l'assequibilitat dels habitatges a llarg termini aquestes quotes no siguin retornables en cas de marxar de la cooperativa, ja que es considera que es vinculen a l'ús de l'habitatge i no s'associen a un mecanisme d'estalvi o inversió com en el cas d'un habitatge de propietat privada.

→ **Sistema d'adjudicació dels habitatges:** En general els projectes d'habitatge cooperatiu estableixen els seus propis criteris per determinar quines persones hi poden accedir. Aquest fet pot facilitar la identificació de les habitants amb el projecte i facilitar la convivència i la gestió col·lectiva. Alguns projectes estableixen una llista d'espera per ordre d'inscripció, mentre que altres projectes fan convocatòries públiques quan s'obre una vacant.

En els casos on existeix un grup motor, aquest sovint s'ha constituït per afinitat de les persones o per alguna relació prèvia entre elles i, per tant, l'arribada de noves persones habitants és un moment important per a la convivència i la renovació del projecte que des del grup caldrà gestionar.

En els casos en que no hi ha un grup motor és més fàcil assignar tots els habitatges a partir d'una convocatòria pública. L'accés a la cooperativa a partir d'aquest mecanisme pot fer més difícil que hi hagi un grup cohesionat que s'identifiqui amb uns valors comuns, i per tant que hi hagi més dificultats per generar un projecte comunitari.

Tot i l'autonomia de cada projecte, per garantir la transparència, és adequat que les cooperatives informin públicament dels criteris d'accés i que aquests siguin objectius.

→ **Heretabilitat:** La transmissió de l'habitatge quan una persona sòcia marxa de la cooperativa ha de ser un procés transparent gestionat per la pròpia cooperativa que permeti garantir que la persona que accedeix a l'habitatge compleix els criteris d'accés establerts per la cooperativa i que la persona que marxa recupera el capital social.

Tot i això, es poden establir algunes excepcions en virtut de les quals la transmissió de l'habitatge no es faci seguint el sistema d'adjudicació establert:

- Transmissió del dret d'ús a una persona que convisqui en aquell moment en l'habitatge, ja sigui per causa de mort, separació o altres motius.
- Transmissió a hereus en cas de mort, encara que no hi hagi convivència prèvia.

La Sectorial de l'habitatge cooperatiu estableix com un aspecte recomanat no permetre l'herència del dret d'ús, exceptuant els casos de persones que conviuen. Es considera que d'aquesta manera es garanteix l'interès social del model, ja que l'accés a l'habitatge és més igualitari per a qualsevol persona i no es beneficia aquelles persones que tenen vincles amb alguna persona sòcia. A més, en aquests casos, s'afavoreix que les persones que s'incorporen al projecte tinguin un interès previ i comparteixin la visió comuna, fet que facilitarà la seva apropiació del projecte i la cohesió del grup. En tot cas, en cas de mort, la persona que hereta podrà recuperar el capital social, i en cas que es consideri que pot accedir al projecte, podrà fer-ho si compleix les condicions d'accés legalment establertes, com pot ser el complir les condicions per accedir a un habitatge amb protecció oficial.

1.3 SITUACIÓ ACTUAL A CATALUNYA

1.3.1 AGENTS I PROJECTES EXISTENTS

Durant els darrers anys, tant a Catalunya com a la resta de l'Estat Espanyol, s'ha viscut un interès creixent pel model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Tot i això, el nombre de projectes existents o en fase de promoció encara és relativament petit. Un dels principals motius són les dificultats d'accés al sòl i d'accés a finançament per a la promoció que es troben els grups interessats.

A finals de 2020 existeixen més de 20 projectes en funcionament o en procés de promoció a Catalunya, que sumen al voltant de 300 habitatges. La base de dades [Llargavista](#) permet tenir una visió actualitzada del creixement del model a Catalunya.

Ahora, existeixen diferents entitats que treballen per promoure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, com per exemple la Fundació La Dinamo, la cooperativa Sostre Cívic o Perviure. Totes elles s'agrupen sota el paraigua de la [Sectorial de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia solidària de Catalunya](#).

1.3.2 EL PAPER DE L'ADMINISTRACIÓ

A dia d'avui el principal mecanisme utilitzat per part de l'administració per promoure les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ha estat la cessió de sòl o d'edificis públics en dret de superfície. Tot i que diferents ajuntaments han mostrat interès en fer una cessió de sòl, actualment les administracions que ja han adjudicat el sòl o estan en procés de fer-ho són les següents:

Ajuntament de Barcelona

- Adjudicació directa de l'edifici al C/Princesa (cooperativa Sostre Cívic).
- Adjudicació directa d'un solar a La Bordeta (cooperativa La Borda).
- 1r Concurs per a l'adjudicació de 7 solars en diferents barris de la ciutat (2017), actualment 4 es troben en fase de construcció:

- La Balma al Poblenou | Cooperativa Sostre Cívic
- Cirerers Florits a Roquetes | Cooperativa Sostre Cívic
- La Xarxaire a la Barceloneta | Cooperativa La Xarxaire
- Llar jove a la Marina del Prat Vermell | Cooperativa Llar jove

- 2n Concurs per a l'adjudicació de 3 solars (2019).
- Conveni ESAL.

Ajuntament de Sant Cugat del Vallès

- Adjudicació directa de l'edifici de Cases dels Mestres (cooperativa Sostre Cívic).

Ajuntament de Manresa

- Concurs d'un solar al nucli antic, actualment iniciant la promoció (cooperativa La Raval).

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

- Compra conjunta d'un edifici amb la cooperativa Sostre Cívic.

Institut Balear de l'Habitatge (IVABI)

- Concurs de 5 solars.
-

Més enllà de la cessió del sòl també s'han utilitzat altres mecanismes de suport com:

- Divulgació del model. A partir de xerrades, suport a l'elaboració de guies i materials de difusió.
- Subvencions a la promoció. Principalment subvencions estatals destinades a la promoció d'HPO.
- Subvencions a l'adquisició d'habitatge privat. Com han fet els Ajuntaments de Palafrugell i Calonge i Sant Antoni amb la Cooperativa Sostre Cívic.
- Accés a la compra mitjançant el tanteig i retracte.
- Finançament públic de l'Institut Català de Finances (ICF).

1.4 MECANISMES PER FOMENTAR L'HABITATGE COOPERATIU

Els mecanismes per fomentar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús des de l'administració local són diversos i es poden enfocar a diferents objectius complementaris. A continuació es resumeixen els principals:

1. Activació de la demanda

- Un dels elements claus del model de cooperatives en cessió d'ús és que es basa en l'autopromoció de les futures usuàries. En aquest sentit, disposar de grups organitzats de persones interessades en anar a viure en una cooperativa en cessió d'ús és fonamental per impulsar la creació de cooperatives al municipi.
- Els mecanismes per activar la demanda poden ser accions de divulgació del model (xerrades, material de difusió, guies...), tallers de suport a la creació de grups o la constitució d'una taula d'habitatge cooperatiu que agrupi els diferents agents del territori.

2. Suport a l'accés a un sòl o un edifici

- L'accés al sòl és un dels passos més difícils en la promoció d'una cooperativa d'habitatge. Per aquest motiu en aquesta guia s'estudien en profunditat tots els mecanismes a l'abast de les administracions locals per facilitar l'accés al sòl, públic o privat, a les cooperatives.

3. Suport econòmic a la promoció

- El suport econòmic per part de l'administració permetrà que es promoguin habitatges més assequibles que donin resposta a la necessitat d'habitatge de col·lectius amb menys recursos. Aquest suport pot anar dirigit al conjunt de la cooperativa o únicament a aquelles unitats que necessitin un suport més ampli, i es pot donar a través de diferents mecanismes com el finançament, avals, subvencions a fons perdut o bonificacions fiscals.

Suport tècnic a la promoció

- La promoció d'un edifici d'habitatge cooperatiu requereix d'uns coneixements tècnics especialitzats. Des de l'administració es pot oferir suport per garantir la viabilitat tècnica del projecte.

2 CONDICIONS PER MOBILITZAR EL SÒL

En el cas que des d'un ajuntament es vulgui mobilitzar sòl per a facilitar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, es recomana realitzar uns passos previs.

-
- Definició dels objectius municipals

 - Establiment dels agents

 - Identificació dels recursos

 - Estudi de viabilitat dels sòls

 - Identificació de les necessitats

 - Activació de la demanda

2.1 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS MUNICIPALS

La primera tasca a desenvolupar serà definir els objectius municipals. Aquests poden anar des de facilitar l'accés a l'habitatge a grups específics de població (joves o gent gran, per exemple) o a la ciutadania en general, fins a fomentar la mobilització d'habitatge buit, passant per promoure la participació ciutadana i formes de promoció més sostenibles.

En algun cas, l'objectiu de promoure cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ja estarà recollit en un document estratègic que defineixi les polítiques municipals d'habitatge, com per exemple en el Pla Local d'Habitatge o en un Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge. En aquests casos s'haurà de revisar que els objectius establerts en el Pla segueixen sent vigents, així com les accions previstes en relació a la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al municipi.

En el cas que no es disposi d'un document estratègic que reculli la promoció del model en cessió d'ús, caldrà identificar si és un objectiu compartit pel govern local i consensuar amb els diferents equips implicats (tant tècnics com polítics) els objectius específics que es volen assolir a partir del foment de la cessió d'ús.

2.2 ESTABLIMENT DELS AGENTS

La política d'habitatge sempre requereix d'una actuació transversal entre diferents àrees del propi ajuntament i sovint també amb agents externs. Aquesta situació sovint comporta una certa complexitat en la gestió del procés i per això és important clarificar des d'un inici els diferents rols i repartir les tasques entre els diferents equips implicats.

El primer pas serà establir qui coordinarà l'actuació. Hi ha diferents opcions en funció de l'estructura municipal:

- **Servei d'habitatge.** En el cas de disposar d'un servei amb capacitat per desenvolupar la tasca de coordinació.
- **Empresa municipal d'habitatge.** En el cas que tingui un paper central en la mobilització del sòl, per exemple perquè se cedeix un sòl propietat de l'empresa municipal. En el cas que la coordinació de l'actuació sigui de l'empresa municipal, s'haurà d'establir una bona col·laboració amb els serveis municipals.
- **Servei d'urbanisme.** En el cas que no es disposi de servei d'habitatge. S'haurà d'establir una bona coordinació amb la resta de serveis municipals.

Més enllà d'aquests serveis, serà clau comptar amb les aportacions d'altres serveis municipals com Serveis socials, Salut, Mediació i convivència, Participació, o Promoció econòmica. Complementàriament es pot comptar amb el suport d'administracions supramunicipals o entitats externes:

-
- Les Diputacions de Barcelona i Girona ofereixen suport tècnic per a desenvolupar estudis de viabilitat de sòls municipals.

 - Els Ateneus cooperatius poden, poden oferir suport en les accions per activar la demanda.

 - Equips experts poden oferir assessorament al llarg del procés i formació tant a la ciutadania com a equips municipals.

2.3 IDENTIFICACIÓ DE NECESSITATS

Conèixer les necessitats del municipi és clau per establir el tipus de suport municipal que s'oferirà. Aquesta informació ha de permetre escollir l'espai més adequat, el tipus de projecte que es vol afavorir i les característiques de les futures habitants.

Per conèixer les necessitats del municipi relacionades amb l'habitatge es pot recórrer a documents elaborats prèviament, per exemple al Pla Local d'Habitatge o a estudis que hagin diagnosticat les necessitats socials i d'habitatge de la població. També es pot elaborar un estudi de demanda específicament relacionat amb els sòls disponibles.

En paral·lel cal analitzar la demanda existent, si hi ha grups locals organitzats per promoure cooperatives d'habitatge o entitats orientades a les necessitats d'habitatge de col·lectius específics.

També es poden considerar altres problemàtiques del municipi relacionades amb l'habitatge, com per exemple la segregació espacial, l'envelliment de la població, l'emancipació juvenil, la proliferació d'habitatges buits, etc.

Complementàriament es poden identificar necessitats que vagin més enllà de l'habitatge i a les quals la futura cooperativa podria donar resposta, com per exemple la manca d'espais per a entitats socials, per a activitat comercial, per un equipament, per instal·lacions de mobilitat sostenible o fins i tot d'activitats i/o serveis concrets oberts al veïnat.

2.4 IDENTIFICACIÓ DELS RECURSOS

Un cop identificades les necessitats del municipi, caldrà conèixer els recursos disponibles per donar-hi resposta i garantir la viabilitat de l'actuació. Els recursos municipals es poden dividir en tres categories:

1. Patrimoni: solars o edificis municipals que es puguin destinar a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. En la càpsula 1 es descriuen els diferents sòls segons la seva qualificació urbanística i les característiques que hauran de complir els projectes en funció del tipus de sòl.

2. Recursos econòmics: en funció de la disponibilitat de pressupost es podran preveure ajuts econòmics a la promoció o a la mobilització de sòl privat, així com altres mecanismes de suport financer com avals o fins i tot la constitució de societats mixtes per a la compra o promoció conjunta.

3. Recursos tècnics: s'haurà de comprovar que es disposa dels recursos humans necessaris per a desenvolupar les actuacions previstes, ja sigui amb personal propi o amb la contractació d'un equip expert. També es pot valorar la idoneïtat d'oferir suport tècnic als projectes d'habitatge cooperatiu.

2.5 ESTUDI DE VIABILITAT DELS SÒLS

En el cas que s'opti per la cessió d'un sòl o edifici, un cop identificats possibles solars o edificis municipals que es podrien destinar a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, és recomanable desenvolupar un estudi de viabilitat que permeti identificar quins dels solars són més adequats, quina capacitat tenen de donar resposta a les necessitats identificades prèviament i quin serà el cost total de la promoció i les aportacions i quotes que hauran d'aportar les futures sòcies de la cooperativa.

A partir d'aquest estudi de viabilitat es podrà:

- Comprovar a nivell urbanístic i arquitectònic que el solar és adequat per ubicar-hi una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, per exemple tenint en compte el nombre d'habitatges previst i la seva tipologia.
- Comprovar que les quotes mensuals previstes no superen la renda prevista per l'habitatge de lloguer protegit, una condició que s'haurà de complir obligatòriament si el sòl està qualificat d'habitatge de protecció oficial o es preveu qualificar-lo.
- Establir la contraprestació que haurà d'aportar la cooperativa a l'administració propietària del sòl, ja sigui el preu del cànon o la cessió d'un espai.
- En el cas que el sòl no estigui protegit, establir els ingressos màxims

de les futures habitants de la cooperativa tenint en compte que amb aquests ingressos hauran de poder assumir el cost previst de les quotes mensuals. Es recomana que les unitats de convivència destinin com a màxim el 30% dels ingressos a pagar l'habitatge.

2.6 ACTIVACIÓ DE LA DEMANDA

L'activació de la demanda és un aspecte clau en el foment del model en cessió d'ús per part de l'administració. En aquest sentit es poden desenvolupar diferents accions (La Dinamo, 2019):

- Organització de xerrades divulgatives
- Organització de tallers inicials d'apoderament
- Constitució d'una taula de l'habitatge cooperatiu

Aquestes accions seran imprescindibles en el cas que no es compti amb una demanda prèvia per part d'entitats o grups organitzats del municipi. Tot i que ja es compti amb una demanda específica, el desenvolupament d'aquestes accions pot servir per a que la informació del model arribi a un conjunt més ampli de la població i el suport municipal pugui afavorir a persones que a priori no havien mostrat interès per l'habitatge cooperatiu.

3 CONCLUSIONS

La problemàtica de l'habitatge és complexa i requereix de respostes a diferents nivells. L'ampliació del parc d'habitatge assequible és una peça clau i s'hauria de fer de forma diversa per donar resposta a les diferents necessitats.

En aquest sentit, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model que permet promoure habitatge assequible i estable de forma permanent, i gestionat per les pròpies usuàries.

En la situació actual, un dels majors problemes per impulsar el model és la dificultat per obtenir finançament. Això fa que la majoria de projectes no puguin incloure persones amb ingressos molt baixos i poca capacitat d'estalvi. A la vegada, també queden fora persones que per la seva situació socioeconòmica tenen dificultats per participar activament d'un projecte col·lectiu. Aquestes limitacions s'estan treballant per part del sector de l'habitatge cooperatiu amb l'objectiu que, a mesura que el model es repliqui, cada vegada sigui més accessible per a la majoria de la població. En aquest sentit, la possibilitat de comptar amb suport públic és clau per fer més assequibles els habitatges i que els recursos econòmics no siguin un motiu d'exclusió.

Per altra banda, és important tenir en compte que facilitar l'accés a un habitatge estable a persones que, tot i disposar de certs recursos econòmics, tenen dificultats per accedir a un habitatge del mercat lliure, és una mesura imprescindible per prevenir situacions d'emergència i garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la població.

Així doncs, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són un dels millors aliats per promoure habitatge a partir d'una col·laboració público-comunitària, on els recursos públics i privats es posen al servei del bé comú.

Guia impulsada per:

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

www.celobert.coop
info@celobert.coop

Amb la col·laboració de:



Promou:



Amb el finançament de:

