

JORNADA

**POLÍTIQUES
PÚBLIQUES
PER A L'IMPULS
DE L'HABITATGE
COOPERATIU
EN CESSIÓ D'ÚS**

**29
09**

29 de setembre

De 09h15 a 13h45

Espai Francesca Bonnemaison



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

ORGANITZA:  **COÓPOLIS**
Aliança cooperativa de Barcelona



LADINAMO

HI COL-LABOREN:



Diputació
Barcelona

PRENSA DELEGACIÓ DE COOPERACIÓ
D'INTERCOMUNITAT DE CATALUNYA



coopconsum

BENVINGUDA I PRESENTACIÓ

■ **Elba Mansilla**

Coordinadora de l'àrea de formació de Coòpolis Ateneu Cooperatiu de Barcelona i sòcia de la cooperativa La Borda.

■ **Mandi Domingo**

Sòcia de la cooperativa Cal Cases i tècnica de Sostre Cívic.

■ **Ester Vidal**

Comissionat d'Economia Cooperativa, Social i Solidària de l'Ajuntament de Barcelona; i Presidència de la Xarxa de Municipis de l'Economia Social i Solidària (XMESS).



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE COOPERATIU A CATALUNYA

Lorenzo Vidal

Investigador IGOP-UAB

Soci de la cooperativa Sotrac, a Can Batlló



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

CONTEXT CATALÀ I EUROPEU POST- 2007/8:

- Agreujament de les problemàtiques d'habitatge
- Gir de la propietat al lloguer
- Renovat interès en el sector cooperatiu i comunitari



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS A CATALUNYA, EN XIFRES

- 21 projectes
 - 6 en fase de convivència
 - 15 en fase de promoció

 - 11 en sol públic
 - 10 en sol privat
- 411 habitatges
- 46 grups actius (Informe Llargavista, 2019)



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

INCIPIENT SUPORT PÚBLIC AL MODEL

- Esment al marc normatiu català
- Plans Locals d'Habitatge
- Ajuts a la promoció Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021
- Projectes Singulars de la Generalitat de Catalunya
- Finançament Institut Català de Finances
- Dret de tanteig
- Cessions de sòl municipal



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

INDEFINICIÓ NORMATIVA

- Esment a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i a la Llei 12/2015 de cooperatives
- Manca una regulació específica per al model



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

CONFUSIÓ CONCEPTUAL

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (sense ànim de lucre, propietat col·lectiva, dret d'ús indefinit)

≠

Cohabitatge, *cohousing*, *coliving*, etc. (espais compartits)



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

CAMÍ PER RECÓRRER EN LA RELACIÓ PUBLICO-COOPERATIVA

- Reconeixement legal i recolzament econòmic (ajuts i accés a finançament)
- Més enllà de la promoció: accés i gestió del parc d'habitatge cooperatiu
- Diversitat d'instruments legals i de política pública per fomentar l'assequibilitat i el caràcter obert i desmercantilitzat de les cooperatives d'habitatge



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

Polítiques

| | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Producció | Accés a terrenys i edificis | Venda de solars públics |
| | | Cessió de solars i immobles públics |
| | | Activació de nous projectes cooperatius en el parc existent amb programes de rehabilitació |
| | | Transferència d'habitatge públic o social existent al sector cooperatiu |
| | | Reserves de sòl o d'habitatge en nous desenvolupaments urbans o noves promocions |
| | | Drets de tanteig i retracte i de preferència |
| Accés a finançament | Línies de crèdit públic | |
| | Avals públics | |
| Subsidis directes | Subsidis directes (ajuts a la construcció/rehabilitació) | |
| Subsidis indirectes | Subsidis indirectes (exempcions d'impostos) | |
| Suport tècnic | Suport tècnic (equips tècnics municipals, oficines d'assessorament, suport a equips tècnics sense ànim de lucre) | |
| Accés i gestió | Normatives sobre l'accés al parc d'habitatges cooperatius | Reserves d'unitats d'habitatge per a lloguer social |
| | | Normes sobre el funcionament de les llistes d'espera i el traspàs de l'ús dels habitatges |
| Subsidis per mantenir l'assequibilitat | Ajudes per al pagament de les despeses mensuals | |
| | Subsidis per a la rehabilitació dels edificis | |
| Manteniment en el temps | Regulacions que restringeixen la mercantilització dels habitatges | Regulacions sobre el valor de les participacions en el capital social de la cooperativa |
| | | Regulacions sobre les quotes o els lloguers mensuals |
| | | Restriccions al subarrendament dels habitatges |
| | | Restriccions a la transformació d'habitatges en propietat individual |
| | | Regulacions sobre el procés de dissolució |

Font: Baiges, Ferreri i Vidal (2019) *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*. Barcelona: La Dinamo Fundació.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

POLÍTiques PÚBLIQUES PER A L'IMPULS DE L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS

LA IMPORTÀNCIA DE REGULAR EL MODEL, APORTAR SEGURETAT JURÍDICA I GARANTIR L'INTERÈS PÚBLIC

Arnau Andrés

Urbanista, membre de La Dinamo Fundació
i soci de la cooperativa Lacol.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

MARC JURÍDIC ACTUAL



Font: *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge*. Barcelona: La Dinamo Fundació.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

COM DEFINIM EL MODEL?

- Regulació en el marc dels estatuts socials i RRI
- Alineament i consens del sector. Els 5 punts del model de la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu
- Estudis sobre l'encaix jurídic actual. Sostre Cívic i La Dinamo
- Polítiques públiques. p.e. plecs de licitació de sòl, ajudes i subvencions



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

DEFINICIÓ JURÍDICA I POLÍTIQUES PÚBLIQUES

- La potencial variabilitat és un factor dissuasiu per a implementació de polítiques públiques
- La consolidació de la cessió d'ús a països de referència com Dinamarca i Uruguai s'ha basat en l'impuls d'una regulació clara que reforça l'interès públic del model + el desplegament de polítiques de foment



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

PROPOSTA DE REGULACIÓ

- Proposta de regulació en fase de treball, que planteja com a elements principals:
 - Subsecció de la Llei 12/2015 de cooperatives
 - Mantenen la propietat de l'edifici i adjudiquen l'ús dels habitatges. S'ocupen de la gestió de l'edifici, i del subministrament de béns i la prestació de serveis a les sòcies, vinculats a l'habitatge.
 - Es defineix el dret d'ús, com un dret de naturalesa personal i societària, en cap cas un dret real



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

PROPOSTA DE REGULACIÓ

- Limitacions a la transformació de la societat o del règim d'ús dels habitatges. Manteniment de la propietat col·lectiva i preservació del patrimoni fora del lliure mercat
- Creació d'un fons irrepartible per a la replicabilitat del model amb un percentatge de l'import del cost de promoció
- Limitació de les aportacions inicials i limitació del retorn a les sòcies sortints del valor aportat actualitzat per l'IPC
- Regulació de les possibilitats de transmissió del dret d'ús entre persones vives o en relació a les hereves



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

POLÍTIQUES ECONÒMIQUES PER AFAVORIR L'ASSEQUIBILITAT I INCLUSIVITAT DELS PROJECTES

David Guàrdia

Responsable de model i incidència de Sostre Cívic
i membre del projecte de Cal Paler Nou



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

FEM ASSEQUIBLE L'HABITATGE COOPERATIU!

Una prioritat durant els propers mesos que desembocarà en una campanya de divulgació i incidència política liderada per la sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, amb l'objectiu de:

- Garantir el dret a un habitatge assequible a les classes populars
- Reforçar aquells models cooperatius més vinculats a l'habitatge social i l'aliança públicocooperativa.
- Fer més atractives altres polítiques (cessió de sòl...) per part d'administracions locals per garantir el dret a l'habitatge.
- Fomentar la diversitat en el si dels projectes



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

AJUTS A LES COOPERATIVES

- Adequació *Pla Estatal de Vivienda* (HPO) a l'habitatge cooperatiu
 - Quota específica per l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús
 - Inclusió de la superfície d'espais comuns
- Ajuts específics a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús Govern de la Generalitat. Opció d'addicionar ajuts per part d'altres departaments (gent gran, joves, habitatges d'inclusió...). Subvencions singulars per part de l'administració local.
- Ajuts a cooperativitzar sòl i patrimoni privat per fer habitatge social



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

AJUTS A LES PERSONES

- Ajuts a les persones sòcies habitants per a l'aportació de capital inicial
 - Generals
 - Específiques (rendes baixes...)
- Inclusió de la cessió d'ús als ajuts al lloguer.
- Prèstecs sense interessos o amb interessos bonificats per a les aportacions inicials.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

FISCALITAT

- Canvi del tipus d'IVA a un tipus superreduït del 4% que faci més assequible l'autopromoció en cessió d'ús
- Consideració d'especialment protegida de les cooperatives que retinguin la propietat dels habitatges.
- Bonificacions impostos locals (ICIO, IBI...)
- Exempció/bonificació altres impostos (ITP/AJD)



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

FACILITAR EL FINANÇAMENT

- Millora de les condicions actuals de l'ICF
 - Condicions: Termini (+ de 25), sistema d'amortització.
 - Reordenació de les línies existents (adquisició i promoció) i condicions més avantatjoses segons característiques (durada indefinida, sense lucre, certificació energètica A...)
 - Altres línies de finançament (gent gran, diversitat projectes...)
- Bonificació d'interessos per part de l'AHC a finançament privat de l'ESS.
- Finançament públic (ICF / Incasól) complementari a finançament bancari principal (5-15%). Altres fòrmules (Incasól).



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

FACILITAR EL FINANÇAMENT

- Garanties al finançament privat de l'ESS per part d'Avalis SGR i subvenció comissió anual per la constitució d'aval.
- Contragarantia a les Societats de Garantia Recíproca per part de CERSA.
- Creació d'un fons públicocooperatiu per a l'aval de projectes.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

L'ACCÉS AL SÒL, EL PRIMER PAS PER CONSOLIDAR ELS PROJECTES

Paula Martí

Sòcia de la cooperativa Celobert i
membre del projecte Ruderal, a Vallcarca.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

PER QUÈ ÉS CLAU FACILITAR L'ACCÉS AL SÒL?

És la primera barrera per desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús:

- El sòl representa una part important dels costos de promoció, 20% (sòls qualificats per a habitatge protegit), 30% (sòl lliure) o 50% (sòl en zones urbanes de demanda elevada).
- Difícil accés a la compra de patrimoni privat en el mercat, per part de grups, cooperatives o entitats.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

INTERÈS PÚBLIC

El suport públic a l'accés al sòl permet:

- Ampliar el parc d'habitatge assequible, estable i permanent a baix cost per part de l'administració.
- Possibilitat d'establir criteris des de l'administració per a generar habitatge assequible i donar resposta a necessitats del municipi.
- Diversificar els agents encarregats de promoure habitatge assequible al municipi, enfortint un model que es basa en la no especulació.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

MECANISMES PER FACILITAR L'ACCÉS AL SÒL

Les polítiques per facilitar l'accés al sòl són un element clau per a la consolidació del model i estan presents en molts programes públics de foment en nombrosos països.

L'administració pot facilitar l'accés al sòl mitjançant dos mecanismes:

- Cessió de sòls públics
- Suport públic per accedir a sòl privat



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

PUNTS CLAU DE LA CESSIÓ DE SÒL

- **Tipus de sòls:** podem ampliar el camp més enllà del sòl per habitatge plurifamiliar protegit?
 1. Habitatge protegit
 2. Habitatge lliure (plurifamiliar, unifamiliar, masies)
 3. Equipaments (allotjament dotacional)
- **Criteris de cessió:** es poden afavorir projectes que integrin aspectes com el suport mutu, la sostenibilitat i la coresponsabilitat amb l'entorn, o la inclusió de persones en situació de vulnerabilitat, entre d'altres.
- **Cessió gratuïta o onerosa** (cànon i/o cessió d'espais)



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ

És clau explorar altres vies, per municipis amb poc sòl públic i per captar patrimoni privat amb destí l'habitatge assequible i comunitari.

- Compra conjunta
- Suport econòmic a la compra
- Accés de les entitats al tanteig i retracte
- Accés de les entitats a l'expropiació forçosa
- Finançament públic
- Avals



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

PAUSA - CAFÈ



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

POLÍTiques PÚBLIQUES PER A L'IMPULS DE L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS

TAULA RODONA: POLÍTIQUES ESTRUCTURANTS DES DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

- **Roser Hernández**
Subdirectora general d'Economia Social, Tercer Sector i Cooperatives de la Generalitat de Catalunya
- **Albert Toledo**
Director de Promoció de l'Habitatge de l'AHC
- **Lourdes Ridameya**
Responsable de Promoció de l'Institut Català de Finances
- **Albert Civit**
Director de l'Institut Català del Sòl



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

TAULA RODONA: EL PAPER CLAU DELS GOVERNS LOCALS

- **Lucía Martín**
Regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona
- **Roser Massaguer**
Regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Palafrugell
- **David Mongil**
Cap de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

TANCAMENT DE LA JORNADA



Adrià Garcia

Soci de Holon i de la cooperativa La Borda.



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

JORNADA

**POLÍTIQUES
PÚBLIQUES
PER A L'IMPULS
DE L'HABITATGE
COOPERATIU
EN CESSIÓ D'ÚS**

**29
09**

29 de setembre

De 09h15 a 13h45

Espai Francesca Bonnemaison



#ImpulsemHabitatgeCooperatiu

ORGANITZA:  **COÓPOLIS**
Aliança cooperativa de Barcelona



LADINAMO

HI COL-LABOREN:



Diputació
Barcelona

PRIMAVERA SOCIAL I COOPERATIVA
D'INICIATIVA DE CATALUNYA



coopconsum