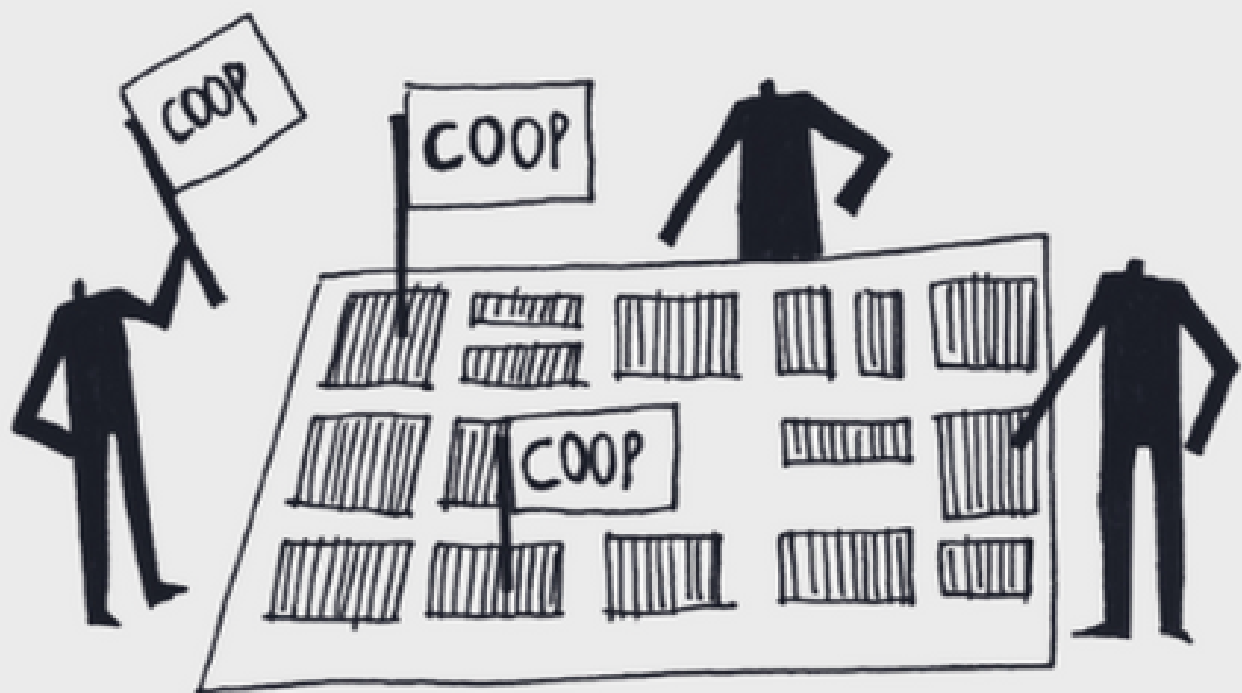


Impuls públic de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús als municipis



Impulsat per:

LADINAMO

Fundació
per a l'habitatge
cooperatiu

Amb el suport de:



Ajuntament de
Barcelona

IMPULS PÚBLIC DE L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS ALS MUNICIPIS

La col·laboració pública cooperativa és imprescindible per avançar cap a **un model d'habitatge assequible i inclusiu per al conjunt de les classes populars**. Des del punt de vista econòmic, això significa assolir aportacions inicials que tendeixin a zero i quotes periòdiques assequibles per sota els preus del mercat. Des del punt de vista social, aconseguir fer extensiva aquesta fórmula alternativa d'accedir a l'habitatge i custodiar la propietat del sòl de manera comunitària a diferents sectors i col·lectius de la societat.

Els **governos locals poden tenir un paper clau en aquest camp**. Disposen d'un conjunt d'eines de política pública que els permet ser constructors d'aquesta aliança pública cooperativa comunitària, i agents actius en l'impuls del model. En aquest sentit, els darrers anys cada cop són més els ajuntaments que mostren interès al respecte, incloent el foment de les cooperatives de cessió d'ús en els plans locals d'habitatge, realitzant xerrades o estudis de viabilitat sobre finques municipals i endegant processos de mobilització de sòl.

Tot i així, sovint s'expressen **limitacions i dificultats des del punt de vista tècnic-administratiu i polític** en la implementació de mesures concretes. Per contribuir a facilitar la tasca dels governos locals, des de diferents entitats s'han elaborat diverses guies i publicacions que recullen eines de política pública i informació sobre experiències d'interès¹. En el present article, **resumim algunes eines de política pública a disposició dels governos locals** desenvolupades amb més detall a la publicació de La Dinamo, *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge. Per una política pública cooperativa d'accés a l'habitatge a Catalunya* (2019)².

Abans, però, considerem important destacar **quatre característiques fonamentals** del model de cessió d'ús que el doten d'interès públic, i motiven la participació i implicació pública en el seu foment:

- Contribueix a l'augment del **parc d'habitatge assequible**, inclusiu i estable al municipi. Suposa, a més, un instrument amb un cost reduït per part de l'Ajuntament, tant en fase de promoció com de gestió.
- Afavoreix **l'apoderament, l'organització i la participació ciutadana** en la resolució d'una necessitat com és l'accés a un habitatge digne i adequat, contribuint a construir una societat més compromesa i implicada en la gestió comunitària d'un bé bàsic.
- Fomenta la creació de **xarxes de solidaritat i suport mutu** en el sí de les cooperatives, els barris i territoris on se situen, contribuint així a la cohesió social i a la construcció de vincles.

¹ Veure *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge. Per una política pública cooperativa d'accés a l'habitatge a Catalunya* (La Dinamo, 2019) disponible a https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/01/LADINAMO_IMPULS-COOPERATIVES-USUARIES-HABITATGE.pdf, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries* (La Dinamo, CIDOB, 2019) disponible a <https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-La-Dinamo.pdf>, *Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal* (DIBA, 2021) disponible a <https://www.diba.cat/documents/479934/352502257/habitatge+cooperatiu-web.pdf>, o *Guia: Facilitar l'accés al sòl a cooperatives des de l'administració* <https://celobert.coop/projecte/facilitem-acces-al-sol/>

² Disponible a https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/01/LADINAMO_IMPULS-COOPERATIVES-USUARIES-HABITATGE.pdf

- Contribueix a l'impuls de l'**economia social i solidària** al territori, una economia que posa al centre la cura de les persones i del medi ambient. Reforça el protagonisme d'actors sense ànim de lucre i iniciativa social en la producció i gestió de l'habitatge.

Vinculat a aquests quatre aspectes, l'impuls públic de l'habitatge cooperatiu es pot concebre com el desenvolupament simultani de **quatre eixos de política pública**: les polítiques d'habitatge, al facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat; la política de participació ciutadana, a l'afavorir l'apoderament i l'organització ciutadana; la política de cohesió social, al promoure l'activació de xarxes de solidaritat i suport i la mixtura social; i la promoció de l'economia social i solidària al territori, al promoure intercanvis de béns i serveis vinculats al procés de promoció i convivència dins el mercat social.

Mesures de suport a l'abast dels governs locals

Identifiquem quatre àmbits principals en els quals els governs locals poden dur a terme actuacions de política. Aquests són: l'activació de la demanda; la facilitació de l'accés al sòl; el suport econòmic a la promoció i gestió; i l'ajust de les normatives.

1/ Activació de la demanda

La promoció cooperativa es basa en el govern del projecte per part de les futures usuàries, les sòcies de la cooperativa. És important que, des de l'inici, l'acció pública integri aquesta condició, i serveix-hi per facilitar l'organització de grups amb capacitat d'autogestió.

L'activació de la demanda es pot fer a través de l'organització de **sessions divulgatives**, la **difusió de materials específics** i el **contacte amb col·lectius específics** del territori.

L'Ajuntament pot comptar amb aliances com la Xarxa d'Ateneus Cooperatius³ o les entitats que impulsen la cessió d'ús, agrupades en la Sectorial d'habitatge cooperatiu de la XES⁴.

2/ Facilitació de l'accés al sòl

Els governs locals poden exercir un paper clau en la creació de nous projectes mitjançant la mobilització de solars o edificis públics. A la vegada, poden col·laborar amb els projectes en la mobilització de patrimoni privat cap a habitatge cooperatiu.

2.1/ Suport a la mobilització de sòl públic

El mecanisme que s'està impulsant habitualment per a la cessió de sòl públic és la constitució d'un dret de superfície a favor de la cooperativa per un període de 75 anys, prorrogable 15 anys més. Amb això, l'Ajuntament manté la titularitat del sòl, mentre que la cooperativa és la responsable de realitzar la promoció i posteriorment gestionar l'edifici i els habitatges. Com a contraprestació s'estableix un cànon, que en la majoria de casos esdevé simbòlic, amb l'objectiu d'afavorir al màxim l'assequibilitat dels projectes. La cessió de sòl públic mitjançant aquest mecanisme en entorn de forta demanda pot suposar una **reducció de més d'un 30% de les aportacions inicials i periòdiques dels projectes**.

³ Xarxa Ateneus Cooperatius: https://treball.gencat.cat/ca/ambits/economia_social/vols_crear_una_cooperativa_o_una/ateneus/

⁴ Sectorial d'habitatge cooperatiu de la XES: <https://xes.cat/comissions/habitatge/>

Prèviament a la mobilització de patrimoni es important realitzar un estudi inicial que permeti avaluar la viabilitat del projecte i acabar de definir el públic objectiu de la política pública.

Tot i que amb caràcter general la **licitació de sòl a cooperatives** s'ha de fer mitjançant procediment amb publicitat i concurrència, en determinades circumstàncies es pot fer mitjançant adjudicació directa. Per a més informació sobre els procediments de mobilització de sòl es pot consultar l'informe elaborat per l'equip Pareja & Advocats, al web de La Dinamo⁵. Igualment es pot descarregar un model de bases adaptable a cada cas, elaborat pel mateix equip⁶.

2.2/ Suport a la mobilització de sòl privat

Davant la limitació del sòl públic és important establir aliances pública cooperatives que contribueixin a **convertir patrimoni privat en habitatge cooperatiu**, desplaçant així aquest patrimoni de les lògiques del lliure mercat a l'àmbit de l'habitatge assequible i comunitari i garantint la seva gestió d'acord al seu valor d'ús enfront al seu valor de canvi.

L'Ajuntament pot identificar sòl privat mitjançant el Registre municipal de solars sense edificar previst a l'article 177 del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC). Així mateix, els ajuntaments poden facilitar l'adquisició de solars o edificis per la via de tanteig i retracte, bé en aplicació del DL 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària adreçat a entitats financeres, per aplicació de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge (LDH), en les transmissions d'habitatge protegit, o bé mitjançant la delimitació d'una àrea de tanteig i retracte en aplicació de la Llei d'Urbanisme o de la LDH.

Al marge d'aquestes eines, el coneixement de la realitat municipal sens dubte pot permetre a l'Ajuntament identificar oportunitats i facilitar la posada en contacte entre privats -propietària i cooperativa-.

L'Ajuntament pot establir, a més, línies de subvenció específiques per a l'adquisició de sòl privat i fixar condicions que defineixin el retorn social dels projectes.

3/ Suport econòmic a la promoció i gestió

Els governs locals poden dur a terme mesures de suport econòmic que contribueixin a millorar l'assequibilitat dels projectes:

- **Bonificacions fiscals** per a les activitats d'especial interès o utilitat pública que es poden establir de fins al 95% de la quota corresponent a l'IBI i ICIO. Aquestes bonificacions suposen una reducció del 5-7% de les aportacions periòdiques en el cas de l'IBI, i de l'entorn de l'1,5% de totes les aportacions inicials i periòdiques en el cas de l'ICIO. Poden servir de referència les bonificacions aprovades per l'Ajuntament de Barcelona a l'ordenança fiscal 2021.
- **Subvencions i ajuts** tant a la promoció com a la capitalització de cooperatives, que permetin rebaixar les aportacions inicials i facilitar l'entrada de llars amb menor capacitat

⁵ Disponible a https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2021/11/Mobilitzacio-sol_informe-juridic-La-Dinamo.pdf

⁶ Disponible a https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2021/11/MODEL-BASES_LA-DINAMO.odt

d'estalvi. També es poden utilitzar instruments com els microcrèdits o subvencions reintegrables amb un tipus d'interès del 0%. En la fase de convivència, l'Ajuntament pot incloure els projectes cooperatius dins les línies d'ajuts al pagament del lloguer o a la rehabilitació.

- **Garanties per accedir al finançament.** En aquest sentit, es pot destacar la garantia que l'Ajuntament de Barcelona ha adoptat en el marc del conveni establert per a l'adjudicació de sòl destinat a projectes en cessió d'ús.

4/ Ajustos normatius

L'Ajuntament pot dur a terme canvis normatius que facilitin l'impuls de projectes cooperatius. Un cas específic és la **normativa urbanística relativa a les reserves obligatòries d'aparcament**. L'aparcament soterrani, a més d'un alt impacte ambiental, té un impacte econòmic important en els costos de promoció. L'exempció d'aparcament suposa la **reducció d'un 12-15% de les aportacions inicials i periòdiques**.

L'Ajuntament pot establir supòsits específics que permetin l'exempció d'aparcament. Tant l'Ajuntament de Barcelona⁷ com el de Granollers han aprovat modificacions normatives que permeten l'exempció o reducció de les reserves per a l'habitatge social o cooperatiu.

En cas de necessitar les bases en format Word editable podeu contactar a info@ladinamofundacio.org per demanar-les.

⁷ Aprovació definitiva <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7727/1698077.pdf>