

COOPERATIVISME D'HABITATGE PER A ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES: CONCEPTE, BENEFICIS, REPTES I EXPERIÈNCIES

Dirigit a: totes les persones tècniques, polítiques i de serveis
jurídics d'Ajuntaments i Consells Comarcals



27/11
12.00 a 13.00 h



Inscripcions fins el 26 de novembre inclòs

Inscripcions: <https://xmessformularis.typeform.com/to/V3k28y6S>

Enllaç al Webinar: <https://us02web.zoom.us/j/82681689489>

Agenda de l'activitat

12.00h a 12.05h: Benvinguda

12.05h a 12.20h: Ponència “El marc conceptual del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús”, per part de **David Guardia**, membre del Consell Rector de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya

12.20h a 13.00h: Recull d'experiències:

- “Repte d'accés a sòl públic i finançament: l'experiència de Barcelona”, per part d'**Álvaro Porro González**, Comissionat d'Economia Social, Desenvolupament Local i Política Alimentària de l'Ajuntament de Barcelona; i **Vanessa Valiño**, cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona
- “Repte d'accés a sòl privat: l'experiència de Cardedeu”, per part de **Ramon Arribas i Quintana**, Regidor de Desenvolupament Local i Transició Energètica de l'Ajuntament de Cardedeu
- “Projecte Lloguem! – Yes We Rent!: l'experiència de Mataró” per part de **Sarai Martínez**, Regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró; i **Albert Terrones**, Cap del Servei d'Habitatge de la Direcció de Polítiques d'Igualtat d'Oportunitats de l'Ajuntament de Mataró
- “Habitatge cooperatiu per a persones en situació vulnerable: l'experiència de Palafrugell”, per part de **Roser Massaguer i Malleu**, Regidora delegada de Benestar Social de l'Ajuntament de Palafrugell; i **Maria José Merino**, tècnica de Benestar Social i Habitatge de l'Ajuntament de Palafrugell

13.00h a 13.20h: Espai obert de dubtes i preguntes per part de les persones assistents

13.20h a 13.30h: Conclusions i tancament

Especificitats de l'activitat virtual

- Mantenir el **micròfon silenciàt** mentre no s'intervingui
- Des de **l'equip de la XMESS** es realitzarà la **moderació i la gestió del temps i de les paraules**
- Les **intervencions i preguntes es realitzaran pel xat** (excepte quan es doni veu específicament a una persona)
- Les **ponències i les conclusions** de la Jornada seran **enregistrades i penjades al canal de YouTube de la XMESS** (si alguna persona no hi vol aparèixer, podrà indicar-ho quan s'iniciï l'enregistrament)

Benvinguda



Ponència “El marc conceptual del cooperativisme d’habitatge en cessió d’ús”

David Guardia
(david@sostrecivic.cat),
membre del Consell Rector de la
Federació de Cooperatives
d’Habitatges de Catalunya



El cooperativisme d'habitatge

Article 122 Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives:

1. Són cooperatives d'habitatges les que tenen l'objecte de **procurar a preu de cost** habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs socis (...).
2. Les cooperatives d'habitatges poden **adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys** i, en general, dur a terme totes les activitats necessàries per a complir llurs objectius socials.

Article 123.4:

Les cooperatives d'habitatges **poden alienar o llogar a terceres persones no sòcies els locals** (...) però no pas els habitatges (art 123.4)

El cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús

Articles 123 i 123

3. Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte (...) la **construcció d'habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi**, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat.

-(...) Si en manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa, i poden regular la possibilitat que el dret d'ús de l'habitatge o el local sigui cedit a socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta aquesta modalitat o sigui permutat amb aquests.

Principis del model



- Cooperatives sense ànim de lucre.
- Propietat cooperativa indefinida
- Finançament col·lectiu a llarg termini.
- Principalment quotes mensuals assequibles no recuperables.
- Traspàs del dret de l'ús de l'habitatge a través de la cooperativa.

Valors: Mercat social, sostenibilitat i eficiència energètica, vida comunitària (espais i serveis comuns), apoderament i participació, locals cooperatius, inclusió social...

Breu història a Catalunya del **cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús**

2004-2006 Els inicis: difusió del model. Activista a partir del model Andel.
Creació de l'associació Sostre Cívic (2004)

2006-2013 1a onada, projectes comunitaris: Sól privat, entorn rural, activitat productiva, forta dimensió sociopolítica
Cal Cases (2007) Calafou (2010-2012), La Sequoia (2013).

2013-2016: 2a onada, primers projectes públics: Primers convenis de cessió de sól o patrimoni per part d'ajuntaments.
Princesa (2014), La Borda (2015), Cases dels Mestres (2015).

2017-2020: Creixement: Més de 10 nous projectes arreu del país (*Barcelona, Manresa, Valls, Cardedeu, Martorell, Castellar del Vallès...*)
Neixen la Fundació La Dinamo, secció a la FCHC, Sectorial de la XES...

Cal desenvolupar **polítiques públiques**?

Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives:

Article 154.1: Les administracions públiques **han de promoure la cooperació publicoprivada amb entitats de l'economia social** en diversos àmbits, entre els quals (...) l'habitatge social.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Les finalitats d'aquesta llei són: (...)

j) Potenciar la **participació de les cooperatives d'habitatges** (...) en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges (...).

2. Les administracions públiques i les societats cooperatives d'habitatges o la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya **poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració** a què fa referència la Llei 18/2002, (...)i, incloent-hi el **foment de noves formes de cessió d'ús d'habitatges destinats a polítiques socials**.

Polítiques públiques

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

-Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis (...) han de disposar, en el termini de vint anys, d'un **parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.** (art 73)

-Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei (...) els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o **d'altres formes de cessió d'ús.** (art 74)

Polítiques públiques

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

-Es consideren **actuacions susceptibles d'ésser protegides**: (...) L'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús. (...) La compra o la urbanització de sòl per a destinar-lo a habitatge protegit (...) La promoció de nous habitatges amb protecció oficial. (art 68)

-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. (art 80)

Com impulsar i donar suport a l'habitatge cooperatiu des de **administració local**?

- **Cessió de sòl** mitjançant dret de superfície.
 - Condicionant perfil persones usuàries (HPO, joves, rendes...)
 - Definint programa (tipologies, espais comunitaris...)
 - Altres condicions de gestió i execució (calendari, cànon...)

Llei del dret a l'habitatge:

=> Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b poden ésser **receptors de cessions directes, a títol gratuït**, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

Com impulsar i donar suport a l'habitatge cooperatiu des de **administració local**?

- **Subvenció pública** o crèdit.
 - Subvenció municipal.
 - Préstec o subvenció retornable.
 - Ajuts per la incorporació de famílies amb especial vulnerabilitat.
- **Bonificacions fiscals**
 - IBI
 - ICIO

=> **Complementarietat** a altres polítiques públiques: Pla Estatal d'Habitatge, Préstecs bonificats de l'ICF, ajuts Habitatcoop...

Repte d'accés a sòl públic i finançament: l'experiència de Barcelona

Álvaro Porro González (aporrog@bcn.cat), Comissionat d'Economia Social, Desenvolupament Local i Política Alimentària de l'Ajuntament de Barcelona

Vanesa Valiño (vvalino@bcn.cat), cap de gabinet de la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona



Repte d'accés a sòl privat: l'experiència de Cardedeu

Ramon Arribas i Quintana
(arribasqr@cardedeu.cat),
Regidor de Desenvolupament Local i
Transició Energètica de l'Ajuntament
de Cardedeu



Cal Paler Nou

Habitatge cooperatiu en
règim de cessió d'ús

- Projecte en sòl privat
- 39 habitatges d'obra nova
- Diversitat tipologica
- Planta Baixa + 2
- Més de 600 m² espais compartits
- Projecte arquitectònic i Urbanístic



Cal Paler Nou



2018 Sostre Cívic compra el sòl i s'inicia procés participatiu per definir el projecte.

2019 Febrer. Avantprojecte arquitectònic

2019 Juliol. Projecte bàsic i projecte executiu d'urbanització

2019 Obtenció de subvenció Pla Estatal d'habitatge

2020 Projecte Executiu

2021 Inici de les obres

2023 Finalització de les obres

Impacte social

-Habitatge social

- 20 dels 39 habitatges són de protecció oficial (HPO), qualificats voluntàriament per la pròpia cooperativa.
- La resta d'habitatges (19) son assequibles de manera indefinida d'acord amb el model de cessió d'ús
- Ha obtingut subvenció per fer habitatge social (Agència de l'Habitatge de Catalunya - Pla Estatal d'Habitatge)

-Altres

- Certificació energètica A
- Local cooperatiu per a iniciativa de l'economia social

Projecte pioner

- Projecte més gran de Catalunya (39 habitatges)
- Primer projecte cooperatiu en cessió d'ús sobre sòl privat que es fa d'HPO a tot l'estat espanyol

Suport municipal

- Política fiscal (Exempció ICIO...)
- Convocatòria oberta de subvencions
- Suport i interlocució tramitació urbanística del projecte.
- En estudi altres tipus de col·laboracions...

Repte de com articular col·laboració amb un projecte d'iniciativa per part de la cooperativa...!

Projecte Lloguem! – Yes We Rent!: l'experiència de Mataró

Sarai Martínez, Regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Mataró

Albert Terrones (aterrones@ajmataro.cat), Cap del Servei
d'Habitatge de la Direcció de Polítiques d'Igualtat d'Oportunitats de
l'Ajuntament de Mataró





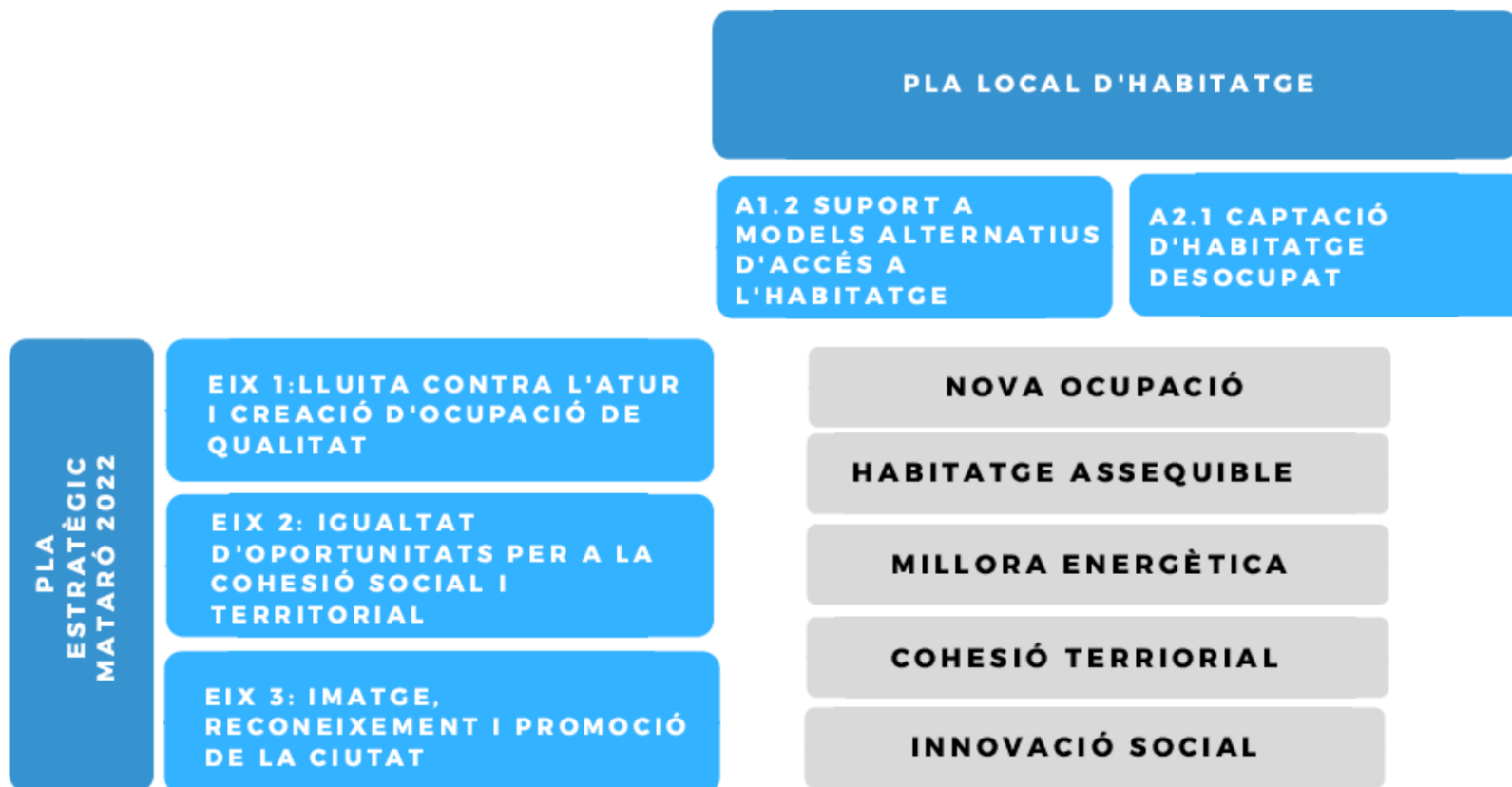
Les Accions Urbanes Innovadores és un programa europeu que busca donar suport a aquells projectes de base local que proposin solucions innovadores (i, sobretot, inèdites, mai testades a cap altra entorn internacional) per a abordar els problemes urbans.

(<https://www.uia-initiative.eu>)

El programa ofereix un finançament per a projectes de 3 anys que busquin posar en pràctica una solució experimental assumint un important risc derivat d'aquest caràcter.









“Lloguem” és un projecte que té per objectiu explorar solucions basades en l’economia social i cooperativa per a generar una oferta alternativa d’habitatge assequible i estable a la ciutat de Mataró.

En concret, impulsa la creació de fórmules cooperatives entre demandants d’habitatge de lloguer (cooperatives de llogaters) que permetin oferir condicions favorables a propietaris d’habitatges desocupats que busquin mobilitzar els seus habitatges amb garanties.

L’import de subvenció és de 2.500.636,88 € corresponent al 80 % del total del pressupost (3.125.796,10 EUR.) i dels que 625.159,22 €. procedeixen de fonts propis dels diferents socis (despeses de personal, etc.).

El projecte



“Lloguem” és un projecte impulsat per un consorci liderat per l’ Ajuntament de Mataró en la que hi participen directament:

Fundació Unió de Cooperadors.

Diputació de Barcelona

Salesians Sant Jordi – Fundació Jovent

IGOP – Universitat Autònoma de Barcelona

Tecnocampus – Mataró



Ajuntament
de Mataró



Diputació
Barcelona



salesians

SANT JORDI · PLATAFORMES SOCIALS



UAB
Universitat
Autònoma
de Barcelona



TecnoCampus



Diagnosi de partida

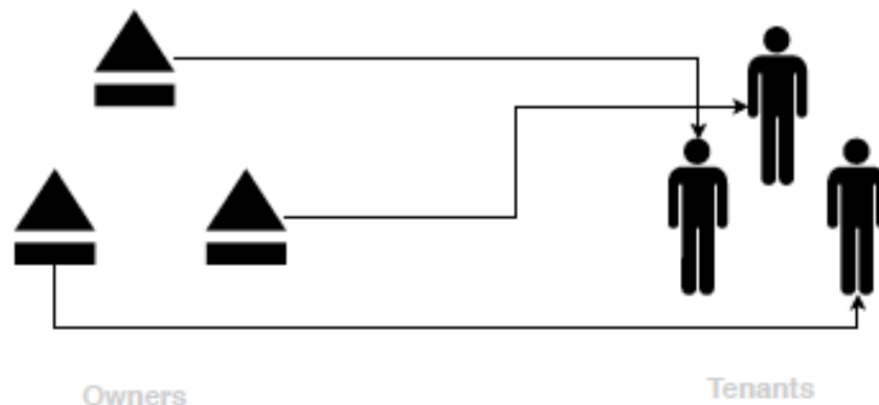
- Mercat ineficient
- Desequilibri de poder

Objectiu

- Transformar el mercat
- Redefinir relacions entre actors al mercat de lloguer
- Passiu - actiu
- Cercador – generador
- Consumidor – soci
- Individual - solidari

Current situation in the rental market

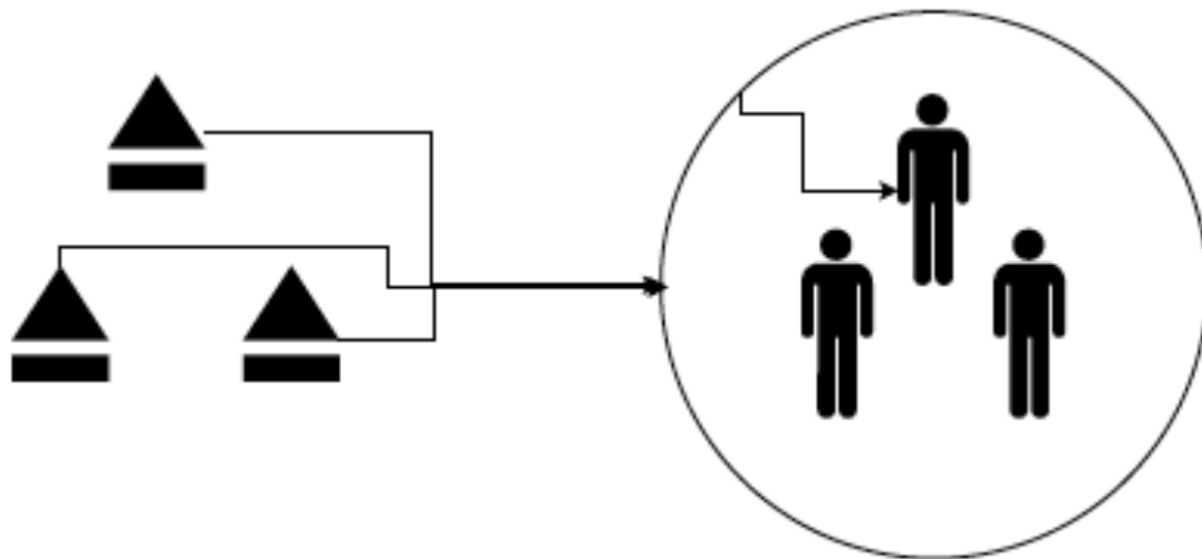
Individual negotiations among agents

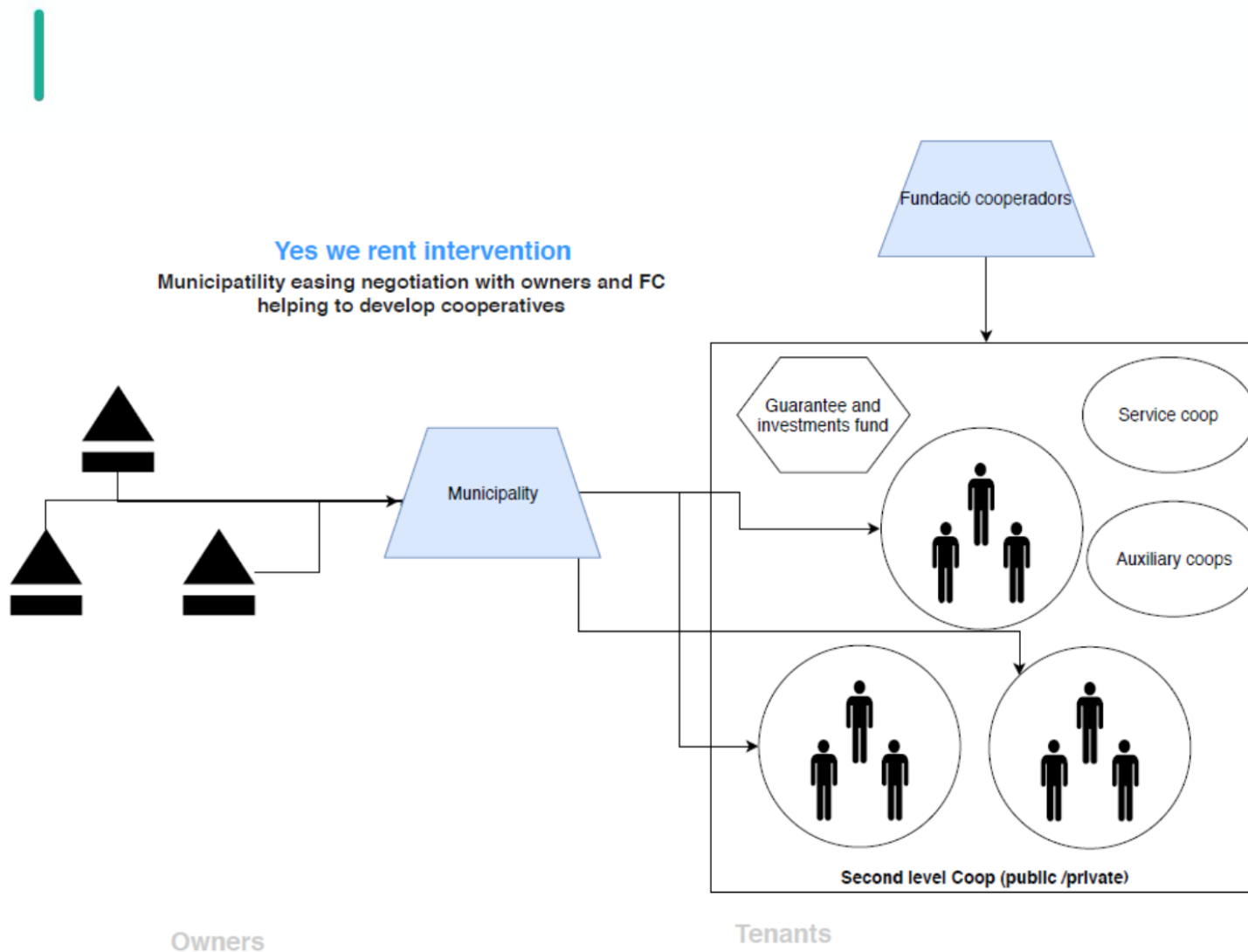




Cooperativa de llogaters

- Inspiració cessió d'ús, però...
 - Dispers...
 - Temporal...





Habitatge cooperatiu per a persones en situació vulnerable: l'experiència de Palafrugell

Roser Massaguer i Malleu (RMassaguer@palafrugell.net), Regidora delegada de Benestar Social de l'Ajuntament de Palafrugell

Maria José Merino, tècnica de Benestar Social i Habitatge de l'Ajuntament de Palafrugell



Espai obert per dubtes i preguntes



Tancament de l'activitat



Tancament de l'activitat

Informació addicional sobre la XMESS

Qui som: <https://xmess.cat/qui-som/>

Com adherir-se: <https://xmess.cat/vols-adherir-thi/>

Municipis adherits: <https://xmess.cat/municipis-adherits/>

Publicacions de la XMESS: <https://xmess.cat/publicacions-xmess/>

Bones pràctiques dels municipis membres de la XMESS davant COVID-19:
<https://xmess.cat/compartim-les-40-bones-practiques-de-leconomia-social-i-solidaria-dels-municipis-membres/>

COOPERATIVISME D'HABITATGE PER A ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES: CONCEPTE, BENEFICIS, REPTES I EXPERIÈNCIES

Dirigit a: totes les persones tècniques, polítiques i de serveis
jurídics d'Ajuntaments i Consells Comarcals



27/11
12.00 a 13.00 h



Inscripcions fins el 26 de novembre inclòs

Inscripcions: <https://xmessformularis.typeform.com/to/V3k28y6S>

Enllaç al Webinar: <https://us02web.zoom.us/j/82681689489>