

Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

El suport de l'Oficina d'Habitatge als ens
locals en la implementació del model
cooperatiu en cessió d'ús

Lena Vidal Corsà
13/12/2024

FORMACIÓ XMESS: MESURES DE
FOMENT PÚBLIC DE L'HABITATGE
COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS:
FISCALITAT I FINANÇAMENT



**Diputació
Barcelona**

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana





01

Emmarcament

El suport de l'Oficina d'Habitatge

Disseny polítiques
locals d'habitatge



Aportar **coneixement** i criteri per **al disseny** i implementació de polítiques locals d'habitatge

Provisió d'habitatge
assequible i de
qualitat



Prestar **suport** per ampliar l'oferta i **provisió d'habitatge assequible i de qualitat**, amb criteris de sostenibilitat social, urbana i ambiental a tots els municipis

Consolidació i
suport en serveis
d'Habitatge



Consolidar una **xarxa de serveis** locals d'habitatge que doni cobertura a tots els municipis i col·laborar amb ells en el desplegament de programes i ajuts d'habitatge

Habitatge cooperatiu i social

Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge

(Art. 2) **Finalitats**

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 d'habitatges

(Art. 73) **Objectiu de solidaritat urbana**

Els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSH de DFA hauran de disposar, en període de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.(...)

(Art. 74) **Definició d'habitatges destinats a polítiques socials**

Es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats (...) que poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús (...)

- [illegible]

Suport a projectes

- A part del treball intern l'OH ha donat suport
 - o **Projecte Democ 2016 a l'IGOP** (Institut de Govern i polítiques públiques) participant en les reunions del procés de recerca i generant una publicació en base a l'estudi resultant
 - o **Projectes singulars 2017 a Perviure i Sostre Cívic** amb l'objectiu de consolidar serveis i projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús. L'OH va donar suport amb aportació econòmica i assistència a les reunions amb ajuntaments participants.
 - o **Projectes singulars 2018 a la Dinamo Fundació** amb el projecte *Cap a l'escalabilitat de l'habitatge cooperatiu en règim d'ús a Catalunya a través de la col·laboració pública-cooperativa* amb la participació en sessions de treball.
 - o **Projectes singulars 2020 a Celobert** amb el projecte “*Accés al sòl per a cooperatives d'habitatge*” amb la participació en reunions i donant suport a la presentació de la seva publicació.





02

Suport 2024

Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació

Els estudis de viabilitat

Fase 1. Anàlisi i Diagnosi:

- Aspectes Preliminars:
Bolcatge de la voluntat municipal
Identificació i localització de l'immoble dins del municipi
Emmarcament socio-demogràfic
- Anàlisi:
Situació urbanística del solar
Situació jurídica del solar
Situació jurídica de l'habitatge
Situació física de l'habitatge
Situació física de l'edifici
Anàlisi de la demanda potencial
- Diagnosi:
Necessitat d'adequacions jurídiques o urbanístiques
Valoració de la viabilitat de la rehabilitació

Fase 2 – Propostes:

Proposta d'encaix de la intervenció
Pressupostos bàsics i temporització de les intervencions
Estudi d'amortització de la inversió
Esforç econòmic
Alternatives de gestió
Esquema comparatiu de les diferents propostes
Cronograma



Des del 2017 i fins al 2024 hem rebut 29 sol·licituds i donat suport a 15 assistències d'estudis de viabilitat de cooperatives en cessió d'ús.

Espai Promovem: Suport per a l'obra nova i la gran rehabilitació

GR La figura del Coliving més enllà de la llei 50/2020

Data	04/11/2024
9:30 - 10:00	Presentació del grup de treball. Benvinguda, presentació dels ajuntaments participants i de la secretaria tècnica.
10:00 – 10:45	Llei 50/2020 Allotjament dotacional i coliving. Circular número 8 de la direcció de qualitat de l'edificació i rehabilitació de l'habitatge. Nova cèdula d'habitabilitat. <i>Jordi Sanuy. AHC, Agència de l'Habitatge de Catalunya</i>
10:45– 11:15	Emmarcament. Que entenem per coliving. Tipologies arquitectòniques i de gestió. Potencialitats de la llei 50/2020. Dubtes en la regulació de la figura. <i>Lena Vidal i Isabel Ezpeleta, Oficina d'Habitatge</i>
11:15 – 11:45	Pausa cafè
11:45-12:45	El coliving en el món rural. Recuperació de patrimoni. Emancipació de la població jove i envelliment autònom i compartit. <i>Nídia Tremoleda</i>
12:45 – 13:45	Mobilització de parcel·les unifamiliars d'HPO. El cas de la cooperativa d'habitatges "La Renegá". <i>Núria Colomé. Celobert</i>
13:45-14:00	Debat

Data	11/11/2024
9:30 - 9:45	Benvinguda
9:45 – 10:15	Unitats d'agregació al projecte d'envelliment col·laboratiu de Can 70. <i>Julieta Duran. Sostrecívic</i>
10:15 – 10:45	La gestió del grup de convivència i la prestació de serveis. <i>Joan Massó i Elena de Arana. Fem coliving</i>
10:45 – 11:15	Nous models de convivència en l'habitatge cooperatiu. Cluster, habitacions satèl·lit i pis compartit. <i>Lali Daví. La Dinamo</i>
11:15 – 11:45	Pausa cafè
11:45 - 14:00	Espai de treball. Aplicació de coneixement a les experiències pròpies dels ajuntaments.

Espai Promovem: Visita d'obres a la cooperativa La Raval





Novetats del recurs al Catàleg de Serveis 2025

Models de documents de suport a la gestió

Espai Promovem: suport a la viabilitat, licitació i gestió d'habitatge assequible

1

Planificació

Pla Local Habitatge

**Programa
d'Actuació Municipal
Habitatge**

2

Viabilitat

Redacció d'estudis
de Viabilitat

-Gestió
-Optimització
**-Cooperatives en
cessió d'ús**
-Masoveria urbana
-Obra nova
-Rehabilitació

3

Licitació

Acompanyament a la
redacció de plecs

-Directa
Projecte
Obra
Projecte més obra

-Indirecta
Dret de superfície
DS cooperatives
Concessió
administrativa

4

Execució

Acompanyament a
l'execució d'obra

-Construcció
Habitatge social
sostenible,
saludable i
industrialitzat

5

Gestió

Acompanyament a la
gestió del parc públic

-Creació i gestió del
servei d'habitatge

-Implantació del
servei públic

-Procediments
d'adjudicació,
models contractuals

Espai Promovem: suport a la viabilitat, licitació i gestió d'habitatge assequible

Suport a les diferents fases de promoció d'obra nova i gran rehabilitació per a la provisió d'Habitatge assequible, (protegit, social, preu limitat i/o sota de mercat) i la seva gestió.

Els treballs sol·licitats han de respondre a un dels àmbits següents:

- **Estudis de viabilitat** sobre solars o immobles de propietat municipal o cedit: d'obra nova, rehabilitació, masoveria urbana o **cooperatives en cessió d'ús**.
- **Estudis per a l'optimització** del parc públic d'habitatges i/o **la promoció** d'habitatge assequible en sòl municipal.
- **Acompanyament a l'elaboració de plecs** de clàusules administratives i plecs de prescripcions tècniques per a la licitació de drets de superfícies **(i drets de superfície per a cooperatives en cessió d'ús)** i concessions administratives o de projectes i obres.
- **Acompanyament a la gestió** del parc públic: a la creació i gestió del servei d'habitatge, a la implantació del servei públic d'allotjament dotacional, a la formulació de procediments d'adjudicació, i a l'elaboració de models contractuals.

Espai Promovem: suport a la viabilitat, licitació i gestió d'habitatge assequible

- Tipus de recurs: Recurs tècnic
- Període de vigència i sol·licitud: **03/12/2024 – 31/12/2025**
- Procediment de concessió: **Concessió directa amb concurrència**
- Suport a actuacions finançades a través del Pla General d'Inversions (PGI): Nova inversió, manteniment, i reposició d'inversions
- Destinataris: Ajuntaments, consells comarcals, entitats municipals descentralitzades, mancomunitats, consorcis

D'acord amb les convocatòries corresponents, es preveu que el recurs estigui disponible les anualitats 2025, 2026 i 2027.

Criteris de valoració

Grau de coherència i adequació del suport a les necessitats, les característiques i el marc estratègic del municipi – 30 punts

- Ens locals que millor justifiquin la necessitat de l'actuació – 5 punts
- Ens locals que mostrin una major coherència entre les expectatives plantejades amb el recurs i les característiques del mateix – 5 punts
- Ens local que disposin d'una agenda urbana local vigent que reculli l'actuació sol·licitada – 5 punts
- Ens locals que disposin d'un pla o programa d'habitatge que reculli l'actuació sol·licitada – 5 punts
- Municipis que siguin Àrea de Demanda Forta i Acreditada – 5 punts
- Municipis que hagin estat declarats Zona de mercat Residencial Tens – 5 punts

Grau de complexitat tècnica, econòmica, temporal, metodològica o de gestió de l'assistència – 20 punts

- Preferència pels ens locals que disposin d'estudis o informació prèvia que pugui facilitar l'execució del treball – 10 punts
- Preferència per les actuacions que suposin un menor cost estimat o puguin ser assumides internament, fent una gradació en diferents categories – 10 punts

Grau d'impacte i continuïtat: capacitat tècnica i econòmica d'implementar les actuacions i de produir resultats esperats de forma sostenible– 30 punts

- Preferència pels ens locals amb una major nombre d'habitatges a promoure i/o gestionar amb l'actuació – 10 punts
- Preferència pels ens locals amb major estructura de prestació de serveis d'habitatge – 5 punts
- Valoració de la forma de gestió – 15 punts

Nombre d'habitants de l'ens – 20 punts

- Fins a 2.500 habitants (20 punts)
- De 2.501 a 5.000 habitants (18 punts)
- De 5.001 a 10.000 habitants (15 punts)
- De 10.001 a 50.000 habitants (10 punts)
- Més de 50.000 habitants (5 punts)

Especial sensibilitat per:

- **Municipis amb major demanda**
- **Actuacions d'especial impacte**
- **Municipis amb menys recursos**

Per accedir al recurs s'estableix la puntuació mínima de 50 punts

Condicions de concertació

Documentació que s'ha d'annexar:

- Dades tècniques C1-168714-24

Nombre màxim de sol·licituds:

- Una sol·licitud per ens local pels tipus “estudi”.
- Sense nombre màxim de sol·licituds pels tipus “acompanyament”.

Altres condicions:

- Estudis sectorials d'habitatge: que no s'hagi concedit un estudi amb el mateix objecte en els quatre anys anteriors
- Estudis de viabilitat: l'ens local ha de ser propietari de l'immoble o tenir-ne la cessió per un mínim de 7 anys, prorrogables a 7 anys més.
- Suport a l'elaboració de plecs: l'ens local ha de disposar d'un estudi de viabilitat tècnic i econòmic de l'immoble de no més de 4 anys d'antiguitat.
- Elaboració de documents de gestió: l'ens local ha de disposar o estar en procés de construcció o rehabilitació d'un mínim d'un habitatge.



Publicacions



<https://llibreria.diba.cat/cat/>

T'interessa si...

- ✓ Vols accedir a un **habitatge de forma assequible** aportant una entrada inicial i després quotes mensuals que no varien en el temps substancialment.
- ✓ Vols formar part d'una **cooperativa** o **crear la teva pròpia**.
- ✓ Vols formar part d'una **comunitat amb afinitats compartides** que gaudeix d'espais comunitaris definits conjuntament.
- ✓ Vols participar en un **concurs públic** per a la cessió de sòls municipals o impulsar la compra d'un solar per a la cooperativa.



Pregunta al teu
ajuntament **com et pot
ajudar i informa-te'n.**

i



Gabinet de Premsa i Comunicació, Diputació de Barcelona. Impressió DRG, DL B 28105-2019.

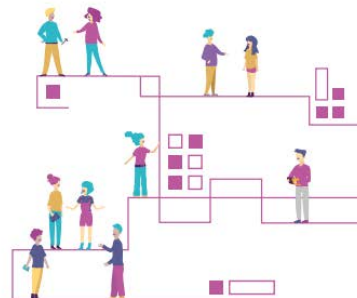


**Diputació
Barcelona** | Àrea d'Infraestructures
i Espais Naturals

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Comte Urgell, 187, Edifici del Relotge
08036 Barcelona
Tel. 934 022 890
gs.hua@diba.cat - www.diba.cat

Què has de saber sobre

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús



**Diputació
Barcelona**

Audiovisuals



<https://www.youtube.com/watch?v=-QwgHiEsU3c&t=1s>



<https://www.youtube.com/watch?v=H1UYKzL8D8A>



<https://www.diba.cat/es/web/hua/cooperatives>

vidalcl@diba.cat

@LenaSenseE

@habitatgediba

Gràcies!



**Diputació
Barcelona**