

# Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal



## Sèrie Urbanisme i Habitatge

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ja té una trajectòria d'una desena d'anys i ha anat creixent amb diverses iniciatives i experiències. Durant aquest període de temps s'ha generat documentació per ajudar els possibles usuaris, amb la mirada posada en la ciutadania.

Aquesta publicació dona resposta a les necessitats dels ens locals que volen impulsar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, facilitant-los coneixements i eines per impulsar el model dins dels seus municipis: des d'establir el grau de suport que l'ajuntament vol prestar, fins a l'anàlisi de la viabilitat d'una promoció en un solar i la tramitació d'un concurs públic per adjudicar-lo a una cooperativa.

De tot plegat en resulta una compilació de la informació més rellevant que, a banda de donar una idea global sobre el funcionament del món de l'habitatge cooperatiu, facilita la gestió tècnica, jurídica i econòmica del desenvolupament d'un projecte.



---

# **Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal**

## **Coordinació**

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona

## **Autoria**

Apartat 1 — L'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús

Marc Parés Franzi — IGOP

Eduard Cabré Romans — Col·laborador

Apartat 2 — Aspectes juridicoadministratius

Dolors Clavell Nadal — Clavell Consulting

Graciela Chaia Santiago — Col·laboradora

Apartat 3 — Viabilitat de l'actuació

Martí Prat Huertas — Casa Alternativa

Lena Vidal Corsà — Diputació de Barcelona

Isabel Ezpeleta García — Diputació de Barcelona

Ma José Soler Tarradellas — Diputació de Barcelona

Apartat 4 — Consideracions finals

Dolors Clavell Nadal — Clavell Consulting

Lena Vidal Corsà — Diputació de Barcelona

Annex I

Mara Ferreri i Lorenzo Vidal-Folch — IGOP

Annex II

Mara Ferreri, Àngela García Bernardos, Marc Parés Franzi i Eduard Cabré Romans — IGOP

Annex III

Isabel Ezpeleta García, Ma José Soler Tarradellas i Lena Vidal Corsà — IGOP — Diputació de Barcelona

1a edició: juny de 2021

© de l'edició: Diputació de Barcelona

© dels textos: els autors

Producció i edició: Subdirecció d'Imatge Corporativa i Promoció Institucional  
de la Diputació de Barcelona

Composició: Fotocomposició gama, sl

# Índex

<b>Presentació</b>	6
<b>Introducció</b>	7
<b>Abreviatures</b>	9
<b>1. L'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús</b>	11
1.1. Antecedents	11
1.2. El règim d'ús: principals característiques del model	19
1.3. L'abast i la justificació de l'interès públic	22
<b>2. Aspectes jurídicoadministratius</b>	30
2.1. Competències de les administracions	30
2.2. Determinació de les necessitats d'habitatge i col·lectius destinataris	33
2.3. La cessió de l'immoble: aspectes clau	34
2.4. La cooperativa adjudicatària	59
<b>3. Viabilitat de l'actuació</b>	69
3.1. Estudi de viabilitat	69
3.2. Suport municipal	87
<b>4. Consideracions finals</b>	92
<b>Annex I. Models alternatius d'habitatge cooperatiu a escala internacional</b>	97
1. Uruguai	97
2. Dinamarca	98
3. Regne Unit	99
4. Suïssa	101
5. Comparació dels diferents models a escala internacional	102
<b>Annex II. Fitxes amb recopilació d'experiències cooperatives en cessió d'ús a Catalunya</b>	105
<b>Annex III. Estudi de viabilitat</b>	124

## Presentació

La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), ofereix suport tècnic, jurídic i econòmic als ajuntaments de la demarcació de Barcelona per tal que puguin desenvolupar polítiques locals d'habitatge, un àmbit de les polítiques públiques que ha adquirit una importància creixent.

La crisi econòmica i social provocada per la pandèmia de la COVID-19 ha agreujat les dificultats per accedir a un habitatge digne i adequat que ja tenia una part important de la població. Per respondre a aquesta emergència els governs han posat en marxa un ventall divers de mesures per protegir les persones llogateres i les que tenien hipoteca. Aquestes mesures, encara que han estat un alleujament important per a llogaters i prestataris, no resolen les necessitats d'habitatge a mitjà i llarg termini. Per aquest motiu des de la Diputació de Barcelona continuem donant suport als municipis per ampliar l'oferta i provisió d'habitatge assequible i de qualitat, amb criteris de sostenibilitat social, urbana i ambiental.

En els debats sobre com fer front als problemes persistents d'accés a l'habitatge les cooperatives reben cada vegada més atenció, d'una banda per la seva capacitat d'oferir solucions flexibles i innovadores, de l'altra perquè l'acumulació de forces públiques i cooperatives representa una nova oportunitat per augmentar un parc d'habitatge assequible que al nostre país té un pes massa escàs.

El document que teniu a les mans pretén contribuir a la difusió i el coneixement del model de cooperatives en cessió d'ús, donar eines per impulsar les cooperatives en cessió d'ús als municipis i facilitar, d'aquesta manera, la diversificació de les formes d'accés a l'habitatge. La publicació dona orientacions pràctiques perquè els ajuntaments puguin acompanyar projectes cooperatius i mostra models on la col·laboració pública i cooperativa ha fet que les cooperatives tinguin un pes important dins dels sistemes de provisió d'habitatge. Aquesta guia vol donar suport a la capacitat d'innovació dels nostres ajuntaments, per anar creant —conjuntament— el nostre propi model de col·laboració publicocooperativista.

PERE PONS I VENDRELL  
Diputat de l'Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

# Introducció

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús comença a implantar-se a Catalunya fa una desena d'anys i ha anat creixent amb diverses iniciatives i experiències. Durant aquest període de temps, s'han articulats entitats i fundacions de suport a grups organitzats. Aquestes han generat una sèrie de documentació informativa que ha ajudat a entendre i difondre el model entre els possibles usuaris des de l'òptica de la ciutadania.

La trajectòria d'aquest sistema ha apuntat cap a l'habitatge assequible i social, i aquest fet ha propiciat que els grups interessats a crear una cooperativa hagin recorregut moltes vegades a l'administració local buscant sòls.

D'altra banda, els mateixos ajuntaments han vist en el model una oportunitat de diversificar la seva oferta d'habitatge social i de construir habitatge protegit en solars poc rendibles per a promotors privats.

Aquesta publicació cobreix la necessitat d'abordar el model des del punt de vista dels ens locals, facilitant coneixements i eines per impulsar les cooperatives en cessió d'ús dins dels seus municipis. Des d'establir el posicionament sobre el grau de suport que l'ajuntament vol prestar, fins a l'anàlisi de la viabilitat d'una promoció en un solar i la licitació d'un concurs públic per a l'adjudicació a una cooperativa.

La publicació s'estructura en diverses parts:

- La primera fa una aproximació al marc conceptual del model, el context, l'evolució així com el marc normatiu que el defineix i el desenvolupa. També fa una fotografia de l'estat d'implantació a Catalunya.
- La segona identifica diferents aspectes que han de tenir-se en compte de cara a fer que un ajuntament estableixi les bases del model de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús que vol implantar: la justificació de l'interès públic, la fonamentació de l'actuació en el marc competencial vigent i el coneixement de les necessitats d'habitatge al seu municipi, de les fórmules jurídiques de cessió de l'immoble i de mesures fiscals, econòmiques o d'acompanyament als col·lectius que pot desenvolupar.
- La tercera destaca la importància que l'ajuntament disposi d'un estudi de viabilitat que fonamenti i orienti les possibles promocions. A l'efecte, detecta i reflexiona sobre els principals obstacles que acostumen a dificultar el procés de la promoció, tracta el procediment de licitació d'un concurs públic per a la cessió de terreny i fi-

nalment presenta un recull d'informació rellevant sobre el funcionament d'una cooperativa que pot ser d'interès per a l'ajuntament.

- La quarta fa un extracte dels punts clau exposats en tot el document, enumerant les preguntes més rellevants que s'ha de plantejar l'ajuntament i la informació que ha de tenir en compte a l'hora d'impulsar un projecte de cooperatives en cessió d'ús, i apuntant idees clau per a la implantació futura del model.

Finalment, s'acompanyen en forma d'annex diversos documents que complementen el cos central de la publicació. En concret:

- Annex I. On s'exposen experiències internacionals amb altres models d'implantació de cooperatives en cessió d'ús.
- Annex II. On es presenta un recull de fitxes de les experiències implantades a Catalunya amb els seus principals atributs.
- Annex III. Amb l'exemple de l'estructura d'un estudi de viabilitat que pot servir de guia a l'hora d'estudiar un cas en concret per part dels serveis tècnics municipals.

De tot plegat en resulta una compilació de la informació més rellevant tractada des del punt de vista dels ens locals, amb la intenció que, a part de generar una idea global sobre el funcionament del món de l'habitatge cooperatiu, també faciliti la gestió tècnica, jurídica i econòmica del desenvolupament d'un projecte.

En aquest sentit, l'objecte de la present Guia dirigida al món municipal és dotar d'eines de coneixement a les persones amb responsabilitats en l'àmbit local, a qui els interessi obrir-se a iniciatives cooperatives d'habitatge en cessió d'ús en un municipi. Aquest interès pot ser directament propi o bé instat per la petició de col·lectius que arribin a l'administració amb propostes d'aquestes característiques.

La conveniència de la Guia s'ha apreciat tenint en compte que el model que s'analitza és encara innovador i, per tant, genera un conjunt d'incerteses i també de confusions que seria lògic anar superant. Tota iniciativa innovadora és imperfecta, aquest fet és inevitable, però precisament per aquest motiu estem obligats a analitzar i avaluar de manera permanent les diferents accions, amb capacitat de crítica i autocrítica, i així evolucionar i avançar cap a un escenari més sòlid.

Es desitja que el conjunt de tot el que s'ha exposat breument contingui claus i criteris que fins ara no eren fàcils de trobar, i que fomenti l'aprofundiment en la matèria. Si és així, que pugueu gaudir com nosaltres ho hem fet de l'aprofundiment en qüestions difícils, del debat intel·lectual que significa pensar sobre aspectes innovadors i de la il·lusió que significa incidir en propostes perquè la qualitat de vida de la gent s'incrementi dia a dia.

L'equip redactor



## Abreviatures

De l'àmbit de l'habitatge i de les condicions d'accés:

HPO	Habitatge de protecció oficial
MCU	Model en cessió d'ús
RSHPOC	Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya
PPSH	Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge
PMSH	Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya

Principals disposicions del marc legal autonòmic de Catalunya:

TRLUC	Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme
RLUC	Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
LDH	Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
TRLMRLC	Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya
RPEL	Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
CCC	Codi civil de Catalunya Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

Principals disposicions del marc legal estatal:

TRLSRU	Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana
LRBRL	Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local
LPAP	Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques
LOE	Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació

<b>LCSP</b>	Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic
<b>CC</b>	Codi civil
<b>TRLRHL</b>	Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre el règim fiscal de cooperatives Ordre HAP/1781/2013, de 20 de setembre, per la qual s'aprova la Instrucció del model normal de comptabilitat local

# 1. L'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús

## 1.1. Antecedents

L'habitatge cooperatiu en règim d'ús és una forma alternativa de provisió d'habitatge que ha emergit amb força en els darrers anys a Catalunya. Com veurem, es tracta d'un model que té certes similituds amb algunes experiències impulsades des de fa temps a altres països, com per exemple Dinamarca o Uruguai. A la vegada, però, és un model que s'implanta a Catalunya amb tota una sèrie d'especificitats i que, al mateix temps, està avui en dia molt obert a l'experimentació, la incertesa i la innovació.

### 1.1.1. Context del creixement del model a Catalunya

Per entendre i caracteritzar el cooperativisme d'habitatge en règim d'ús a Catalunya cal emmarcar el seu sorgiment en un escenari de postrecessió on l'accés a l'habitatge s'ha convertit en un dels principals problemes de la societat catalana. És ben sabut que al conjunt de l'Estat espanyol la crisi econòmicofinancera de l'any 2008 va estar molt vinculada al sector immobiliari i va tenir unes enormes repercussions pel que fa a l'accés a l'habitatge. La crisi, però, va evidenciar també la ineficàcia de les formes dominants de provisió d'habitatge per garantir-ne l'accés i la incapacitat dels poders públics per donar respostes satisfactòries enfront d'aquesta realitat.

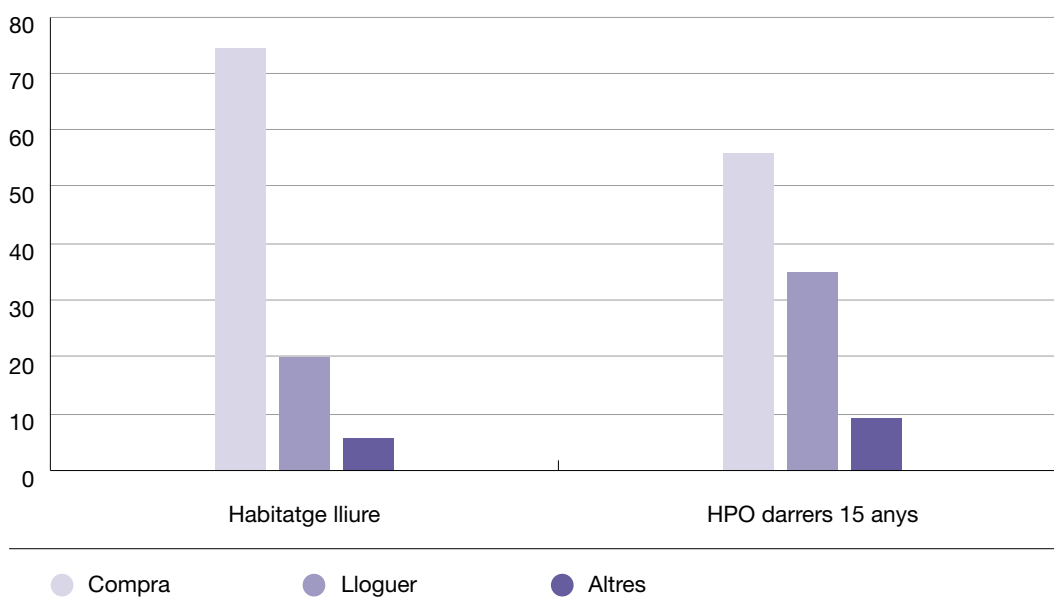
El marc dominant de la provisió d'habitatge al nostre país, durant les darreres dècades, ha vingut determinat per una triple dicotomia: la dicotomia estat-mercat pel que fa a la provisió; la dicotomia públic-privat pel que fa a la propietat dels habitatges oferts, i la dicotomia compra-lloguer pel que fa al règim de tinença de les persones demandants. És a dir, en l'imaginari col·lectiu s'han instal·lat de forma molt majoritària aquestes opcions, i no d'altres, a l'hora de pensar en la provisió d'un bé de primera necessitat com és l'habitatge. L'habitatge el pots comprar o el pots llogar, pot ser de propietat pública o de propietat privada i pot ser promogut en règim de lliure mercat o bé amb participació/intervenció de l'estat a través de diferents polítiques d'habitatge. Més enllà d'això, en termes generals, costa imaginar altres fórmules per proveir habitatge en la societat actual.

Quan parlem de formes alternatives de provisió d'habitatge, com ho és el règim d'ús, ens referim justament a totes aquelles que, en major o menor mesura, s'aparten

d'aquesta triple dicotomia i plantegen solucions residencials innovadores (diferents o híbrides) per tal de fer front a un repte cada cop més complex com és el de l'habitatge. Com veurem, moltes d'aquestes fórmules no només són solucions més o menys imaginatives pel que fa als mecanismes concrets que proposen, sinó que solen plantejar maneres alternatives d'abordar el repte de l'habitatge a través de nous paradigmes, nous actors, noves concepcions del problema en si i nous objectius.

El sistema d'habitatge català es caracteritza pel predomini de l'habitatge de lliure mercat, especialment el promogut per promotors privats i en règim de compra. Així, a Catalunya el 74,4 % de l'habitatge és en règim de compra i el 19,8 % en règim de lloguer (INE, 2011). Per contra, únicament el 3,5 % del parc residencial català el componen habitatges amb protecció oficial (avantprojecte del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya, 2017). Dels habitatges de protecció oficial, el 63,15 % són en règim de compra. És a dir, tot i que la protecció oficial és una forma de provisió d'habitatge amb la intervenció de l'Estat (ja sigui perquè regula o perquè promou directament els habitatges), a Catalunya la provisió d'habitatge a través de la protecció oficial s'ha orientat a la propietat privada i al règim de compra. Cal destacar, a més, que aquests habitatges garanteixen l'assequibilitat durant un període de temps determinat (entre 20 i 30 anys), després del qual s'incorporen al mercat lliure.

**Figura 1. Estructura tinença de l'habitatge a Catalunya**



Font: elaboració pròpia

Tenim, per tant, un sistema d'habitatge totalment orientat al lliure mercat, amb un pes molt important de l'habitatge de propietat i amb una presència pràcticament irrelevant tant de l'habitatge promogut directament per l'Estat com d'altres formes de protecció oficial. Aquest, però, no és l'únic sistema d'habitatge possible. De fet, trobem

diferències molt significatives entre els sistemes de diferents països. Podem observar, per exemple, com en països com Holanda els habitatges amb règim de lloguer social (que no necessàriament són de promoció estatal i de propietat pública, sinó que majoritàriament són promoguts per les Housing Associations) representen el 32 % del total d'habitatges principals. A Catalunya, en canvi, l'habitatge de lloguer social només representa el 2 % del parc d'habitatges principals (Latino i Pittini, 2011).

Davant la crisi d'accés a l'habitatge que viuen moltes llars i que es manifesta amb qüestions com que a les principals ciutats catalanes l'esforç econòmic individual destinat a l'habitatge supera de mitjana el 40 % dels ingressos nets tant per a habitatges de compravenda com de lloguer (avantprojecte del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya, 2017), es fa evident que les formes majoritàries de provisió d'habitatge a Catalunya no han garantit el dret a gaudir d'un habitatge digne, entès com un dret associat a poder fer ús d'un habitatge amb condicions d'assequibilitat i qualitat de vida. És en aquest context que emergeixen noves fórmules, com l'habitatge cooperatiu en règim d'ús, que guanyen interès i rellevància com a possibles solucions a una problemàtica que, a Catalunya, està molt lluny de ser resolta. Formes alternatives que tendeixen a concebre l'habitatge com un dret en comptes d'un bé de mercat, i a abordar la provisió d'habitatge des de l'òptica de l'assequibilitat.

### **1.1.2. L'habitatge cooperatiu orientat a la promoció**

L'habitatge cooperatiu no és quelcom nou a Catalunya. De fet, trobem algunes experiències de cooperatives d'habitatge impulsades als anys seixanta pel moviment obrer o per entitats religioses i que avui en dia encara són actives. Històricament les cooperatives d'habitatge han actuat com a promotores privades d'habitatge per als seus socis però, sobretot, han dut a terme un paper rellevant com a promotores privades d'habitatges de protecció oficial. Els sindicats tradicionals i les associacions de veïns han estat actors determinants a l'hora d'impulsar aquest tipus de cooperativisme d'habitatge.

Moltes d'aquestes cooperatives, tot i que no totes, es dissolen un cop ha finalitzat la promoció i els seus membres esdevenen propietaris dels habitatges. Hi ha algunes cooperatives que es dediquen a la promoció d'habitatges en genèric i, per tant, no es creen de forma específica per a una promoció sinó que fan de la promoció d'habitatge la seva activitat habitual. D'altres, com la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) del Prat de Llobregat o Sagrat Cor de Barcelona, són cooperatives que s'han mantingut actives després de finalitzar les seves respectives promocions. Aquestes últimes cooperatives han adquirit i gestionat la propietat dels espais comunitaris i dels baixos dels edificis i això els ha permès oferir altres serveis als socis cooperativistes o impulsar nous projectes.

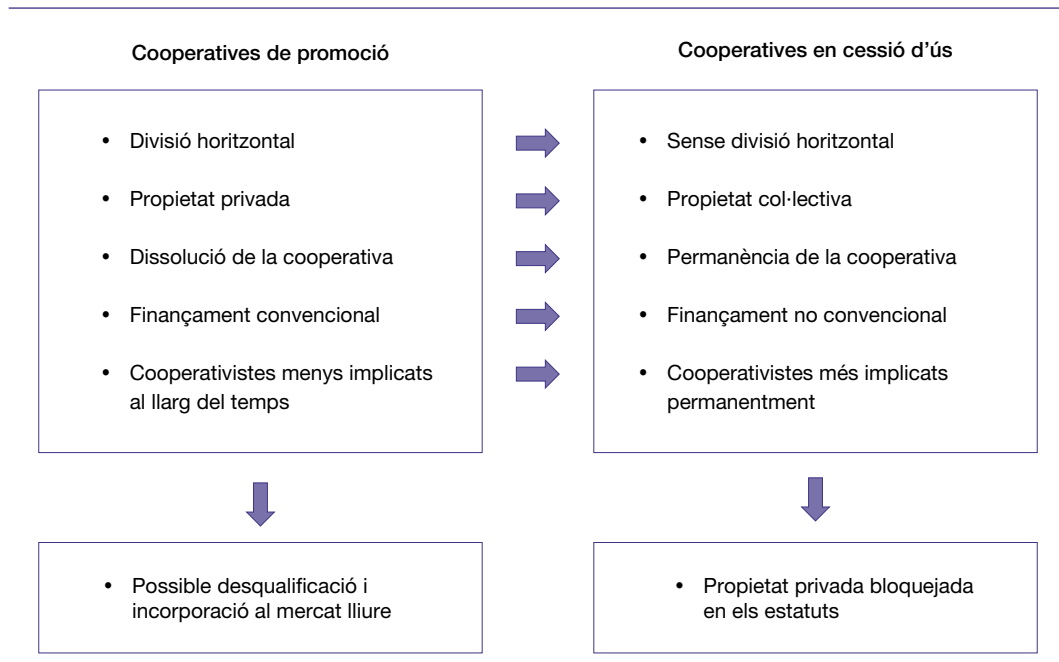
La crisi economicofinancera del 2008, però, va afectar de forma molt directa el sector de les cooperatives d'habitatge. El nombre d'habitatges promoguts per les cooperatives va caure dràsticament, igual que van caure les promocions d'habitatges de protecció oficial; i això va provocar la desaparició de moltes de les cooperatives d'habitatge

existents a Catalunya. L'any 2019 la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya està integrada únicament per set cooperatives.

Una de les característiques de les cooperatives d'habitatge orientades a la promoció és que les operacions realitzades acostumen a ser grans, sovint amb el suport d'entitats financeres convencionals, tot i que podem trobar promocions de mida molt variada i fonts diverses de finançament. En qualsevol cas, però, això les diferencia de les noves cooperatives de cessió d'ús que veurem a continuació, on les promocions no acostumen a superar els trenta habitatges i el finançament no prové d'entitats financeres convencionals.

Les cooperatives tradicionals de promoció d'habitatge, d'altra banda, s'han orientat principalment a proveir habitatge assequible a un ampli sector de la població que no cal que sigui cooperativista actiu, fet que també les diferencia de les noves iniciatives de cessió d'ús. Com a conseqüència, el perfil d'usuaris dels habitatges promoguts per aquestes cooperatives tendeix a ser població adulta i de classe treballadora; mentre que els socis de les noves cooperatives en cessió d'ús que veurem a continuació acostumen a respondre a sectors de població més jove, altament qualificats i de classes mitjanes (més o menys precaritzades).

**Figura 2**



Font: elaboració pròpia

### 1.1.3. Aproximacions innovadores en la provisió d'habitatge

Més recentment, i especialment després de la crisi del 2008, han sorgit noves aproximacions que plantegen formes alternatives de provisió d'habitatge, moltes de les quals vinculades al que es coneix com el model de règim d'ús (també anomenat cessió d'ús),

però també a altres fórmules com el cohabitatge, la masoveria urbana o algunes iniciatives innovadores de lloguer social.

Cadascun d'aquests enfocaments opera sota diferents paràmetres: alguns plantegen alternatives al règim de tinença, altres s'orienten a promoure formes de propietat col·lectiva i altres, en canvi, posen l'accent en noves forma de convivència.

El règim d'ús, com veurem a continuació, essencialment planteja un règim de tinença alternatiu a la compra i el lloguer. El cohabitatge, en canvi, és una aproximació que se centra a apostar per un model col·lectiu de promoció i de convivència, alternatiu, per tant, al model de convivència basat en la individualitat. Cal fer notar que hi pot haver cohabitatge sota diferents règims de tinença. Així, tenim cohabitatge de lloguer —molt present al nord d'Europa— on sovint es barreja habitatge de lloguer i de propietat, però tenim també cohabitatge de propietat —principalment als EUA i el Canadà— on el cohabitatge se centra més en la recerca de qualitat de vida i seguretat. A Catalunya, com veurem, la majoria de casos de cooperativisme en règim d'ús aposten també pel cohabitatge, però trobem també iniciatives de cohabitatge que utilitzen altres règims de tinença.

La masoveria urbana, d'altra banda, consisteix en un contracte en virtut del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús per un temps determinat a canvi que les persones residents (que esdevenen masoveres) n'assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades. És, per tant, una aproximació orientada a la rehabilitació d'edificacions existents que permet mobilitzar habitatges desocupats i afavorir l'habitatge assequible.

És important entendre que moltes d'aquestes aproximacions alternatives poden combinar-se entre si. És a dir que, justament perquè responen a diferents paràmetres, no són necessàriament excloents. De fet, en moltes ocasions trobem fórmules híbrides on es poden entremesclar tant diferents aproximacions com també algun rol del sector públic i/o del mercat. Així, per exemple, a Barcelona hem vist recentment com l'Ajuntament ha promogut una política pública de foment de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en sòl públic amb una lògica de cohabitatge.

En qualsevol cas, és evident que l'interès al voltant de les formes alternatives d'accés a l'habitatge s'ha multiplicat en els darrers anys a Catalunya i, en tractar-se d'un fenomen relativament nou, es troba actualment en un estadi de forta experimentació. L'objectiu d'aquesta publicació, però, és centrar-se en una d'aquestes fórmules: el cooperativisme en règim d'ús. Vegem, doncs, a continuació les principals característiques d'aquest model per entendre com, tot i ser un mecanisme impulsat per cooperatives d'habitatge, té diferències significatives amb les tradicionals cooperatives de promoció d'habitatge que hem ressenyat anteriorment. Diferències que tenen a veure tant amb la concepció del model com amb la seva materialització.

#### 1.1.4. L'habitatge cooperatiu en règim d'ús a Catalunya

En els darrers anys hem vist emergir a Catalunya una nova tipologia de cooperatives d'habitatge que s'ha caracteritzat per promoure el model cooperatiu d'habitatge en règim d'ús, un model que pretén adaptar al context català l'experiència escandinava i uruguaiana d'accés cooperatiu a l'habitatge. Segons Pointelin (2016), el que s'està promovent a Catalunya s'inspira també en el model Almen, procedent de Dinamarca, tot i que és habitual que els promotors d'aquestes iniciatives a Catalunya es refereixin al model Andel a l'hora d'explicar la seva orientació. En qualsevol cas, es pot entendre el model cooperatiu en cessió d'ús que s'està impulsant a Catalunya com un model propi, inspirat en algunes de les iniciatives descrites en l'apartat precedent però adaptat a la realitat catalana i al context on sorgeix cadascuna de les iniciatives. De fet, es tracta encara d'un model molt incipient i experimental que desperta incerteses i interrogants i, per tant, és molt probable que en els propers anys el veiem evolucionar i n'apareguin variacions.

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya es constitueixen a partir del contracte entre la cooperativa, propietària dels habitatges, i els seus membres usuaris, que poden fer ús de l'habitatge, habitualment per un període de temps llarg, a canvi d'una quota determinada. La Llei 18/2002 de cooperatives contempla les cooperatives en cessió d'ús en afirmar, al seu article 106, que les cooperatives d'habitatges poden «construir habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi». La Llei 18/2007, per la seva banda, estableix la cessió d'ús com un model a promoure en polítiques socials i d'habitatge de protecció oficial (articles 74 i 77).

Les iniciatives pioneres d'aquest model a Catalunya van ser Cal Cases i la Muralleta, ambdues en àrees rurals o periurbanes. Més recentment adopten el model dues iniciatives a Barcelona, com són Princesa 49 i La Borda, a Can Batlló (Cabré i Andrés, 2017). L'any 2017 l'Ajuntament de Barcelona obre un concurs públic per a la cessió de set solars públics (dels quals finalment només se'n van assignar cinc) a cooperatives per a la construcció d'habitatges seguint aquest model.

L'any 2018 es troben a Catalunya 21 iniciatives (una de les quals frustrada) amb el model de cessió d'ús (taula 3), més de la meitat de les quals són fases dins de Sostre Cívic, que actua com a cooperativa paraigua.

Segons es reflecteix en la taula 3, d'aquestes 21 iniciatives en el moment actual només vuit estan ja convivint; sis estan en construcció i quatre tenen el grup format però encara no s'ha iniciat la construcció dels habitatges. Trobem també dues iniciatives sense grup i una de frustrada (que va funcionar durant un temps però finalment va desaparèixer).



**Taula 1. Iniciatives amb règim de cessió d'ús a Catalunya (2018)<sup>1</sup>**

Nom	Municipi	Estadi	Perfil del grup	Afiliació	Titularitat del sòl	Durada de la tinença
La Borda	Barcelona	En funcionament	Mixt		Pública	75 anys
Sequoia	Sant Vicenç de Torelló	En funcionament	Mixt		Privada pròpia	Indefinida
Cal Cases	Santa Maria d'Oló	En funcionament	Mixt		NS/NC	NS/NC
Roig 21	Barcelona	En funcionament	Desconegut		Privada en mans de tercers	5 anys
La Diversa	Barcelona	En funcionament	Mixt	La Dinamo	Privada en mans de tercers	28 anys
La Llavor	Lleida	En funcionament	Joves	Sostre Cívica	Privada en mans de tercers	10 anys
Masoveria Pomaret	Barcelona	En funcionament	Mixt	Sostre Cívica	Privada en mans de tercers	6 anys
Princesa 49	Barcelona	En funcionament	Dones	Sostre Cívica	Pública	75 anys
Parkformes	Barcelona	En construcció	Mixt		Pública	75 anys
La Xarxaire	Barcelona	En construcció	Mixt		Pública	75 anys
Llar Jove	Barcelona	En construcció	Mixt		Pública	75 anys
Cirerers Florits	Barcelona	En construcció	Mixt	Sostre Cívica	Pública	75 anys
La Balma	Barcelona	En construcció	Mixt	Sostre Cívica	Pública	75 anys
La Serreta	Cardedeu	En construcció	Mixt	Sostre Cívica	Privada en mans de tercers	NS/NC
Cooperativa Senior 5070	Cerdanyola del Vallès	Grup format	Gent gran		NS/NC	NS/NC
Masoveria Poble-sec	Barcelona	Grup format	Desconegut	Sostre Cívica	Pública	NS/NC
Cohabitatge Sènior Girona 1.0	Per definir	Grup format	Gent gran	Sostre Cívica	NS/NC	NS/NC
El Catllar	El Catllar	Grup format	Gent gran	Sostre Cívica	Privada pròpia	NS/NC
Reviure Solanell	Solanell	Sense grup	Per definir	Sostre Cívica	Privada en mans de tercers	NS/NC
Calonge i Sant Antoni	Calonge	Sense grup	Joves	Sostre Cívica	Privada pròpia	NS/NC
Ca la Marina	Barcelona	Frustrat	Desconegut	Sostre Cívica	Privada en mans de tercers	10 anys

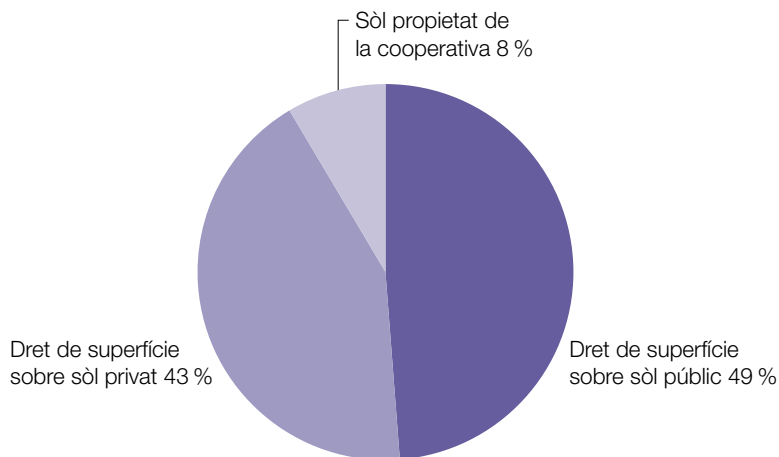
Font: elaboració pròpia a partir del mapa de l'habitatge col·laboratiu de Catalunya (COPHAB, 2018)

<sup>1</sup> Observatori de l'Habitatge Cooperatiu Llargavista <https://llargavista.coop>.

El potencial residencial total de les catorze iniciatives que estan ja en funcionament o en procés de construcció és de 443 residents, distribuïts en un total de 195 habitatges, tots en promocions de menys de 40 habitatges.

En vuit de les vint iniciatives la titularitat del sòl és o es vol que sigui pública, combinant la cessió d'ús dels habitatges als usuaris amb un dret de superfície, a través del qual el propietari del sòl (habitualment un ajuntament) en manté la titularitat, però cedeix el dret de superfície a una cooperativa d'habitatge, que esdevé propietària de l'edifici. En set casos, però, la titularitat del sòl és o es busca que sigui d'un privat, mentre que només en tres casos la titularitat del sòl és o es vol que sigui de la mateixa cooperativa. Si ens fixem en el tipus de promoció, però, la variabilitat és molt menor: en la majoria dels casos es tracta d'una promoció privada impulsada per la mateixa cooperativa d'habitatge i només trobem un cas de promoció mixta (Princesa 49), en la qual Sostre Cívic i l'Ajuntament de Barcelona han col·laborat en la rehabilitació de l'edifici.

**Figura 3. Titularitat del sòl de les experiències a Catalunya**



Font: elaboració pròpia

Pel que fa a la durada de la tinença, observem com una de les principals característiques del model és la de tinençes llargues. Així, en la majoria dels casos la durada de la tinença és de 75 anys i trobem un cas amb tinença indefinida (la Sequoia). Només en cinc casos trobem tinençes inferiors: La Diversa (28 anys), la Llabor i Ca la Marina (10 anys), Masoveria Pomaret (6 anys) i Roig 21 (5 anys).

Pel que fa als models de finançament, les aportacions dels usuaris són l'instrument de finançament més comú, seguit dels préstecs amb banca ètica, les donacions, les participacions de capital, els préstecs amb banca comercial i el finançament públic (al marge de l'accés al sòl), per aquest ordre. Malgrat això, és important destacar que moltes de les iniciatives tenen la intenció d'utilitzar aquests instruments, però en pocs ca-

sos ho han arribat a fer (és el cas dels préstecs amb la banca ètica en els quals confien molts projectes en construcció però que no estan assegurats en tots els casos).

Per tal d'il·lustrar aquesta diversitat, valgui d'exemple el cas de La Borda, a Barcelona. En aquest cas, un 28 % dels recursos necessaris per a la promoció provenen de títols participatius emesos per la cooperativa de serveis financers ètics i solidaris Coop57, un 26 % de dos préstecs de Coop57, un 19 % d'aportacions de capital per part dels socis habitants, un 13 % d'altres préstecs participatius i a la inversió, un 8 % d'aportacions voluntàries dels socis col·laboradors, un 5 % de subvencions, i la resta per ingressos per activitats o a fons perdut. Aquest model ha sigut pioner a l'hora de plantejar alternatives als instruments de finançament més comuns fins ara, però també ha saturat gran part d'aquests instruments dificultant-ne la replicació per part d'altres iniciatives (Lacol i La Ciutat Invisible, 2018; Cabré i Andrés, 2017).

A Catalunya, tots els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús tenen un component de cohabitatge (Pointelin, 2016) i en la gran majoria dels casos són gestionats a través d'un model d'autogestió. L'aposta per l'autogestió s'explica, entre d'altres, per la dimensió reduïda de la majoria de les iniciatives (entre cinc i trenta habitatges) i per les capacitats individuals i organitzatives de les persones que les impulsen. D'altra banda, el fet que moltes de les iniciatives hagin involucrat els seus usuaris des de l'inici, a través de l'autopromoció, ha facilitat la seva implicació tant en el procés de coproducció de l'habitatge com en la gestió posterior. També és cert que en moltes de les iniciatives les persones usuàries ja comptaven amb certes capacitats organitzatives i amb experiències prèvies d'acció o gestió col·lectiva. Tot i això, l'elevada fluctuació en alguns grups (amb nombroses entrades i sortides) ha significat un hàndicap per a l'autogestió en algunes de les iniciatives.

## 1.2. El règim d'ús: principals característiques del model

La cessió o règim d'ús,<sup>2</sup> com ja hem avançat, és un model que, com a element principal, planteja una alternativa als règims de tinença dominants (compra i lloguer) a través d'una tinença basada en l'ús. És a dir, que la persona resident no és concebuda essencialment ni com a propietària ni com a llogatera de l'habitatge, sinó com a usuària. S'utilitza així una concepció de l'habitatge basada en el seu valor d'ús (i no d'intercanvi), al qual s'associen uns drets d'accés i ús d'aquest, que és entès com una necessitat bàsica. Amb aquest enfocament el règim d'ús pretén satisfer dos grans objectius: l'assequibilitat de l'habitatge i l'estabilitat de les persones usuàries.

<sup>2</sup> Diversos dels impulsors d'aquest model s'hi refereixen com a «cessió d'ús» perquè el model consisteix en el fet que la cooperativa que és propietària dels habitatges en cedeix l'ús a les persones residents. En moltes de les iniciatives d'aquest tipus, però, existeix també una cessió de sòl públic a la cooperativa a través d'un dret de superfície. És a dir, una administració pública (habitualment un ajuntament) que és propietària d'un solar cedeix el dret de superfície a una cooperativa d'habitatge perquè aquesta hi edifiqui. Per evitar la confusió entre aquestes dues cessions (la de l'administració a la cooperativa i la de la cooperativa a les persones usuàries) i atès que la cessió d'ús és concebuda essencialment com un règim de tinença alternatiu, més recentment alguns dels impulsors del model prefereixen referir-s'hi com a «règim d'ús».

Quan es parla de cooperativisme en règim d'ús, que és la fórmula que més s'ha utilitzat en les experiències innovadores sorgides a Catalunya en els darrers anys, ens referim a una forma de cooperativisme d'habitatge que reté la propietat dels habitatges i de l'edifici en mans d'una cooperativa i que en permet l'ús (tant de les parts privades com dels elements comuns) per un període llarg en el temps a canvi del pagament d'una quota mensual limitada (pot ser equivalent a un lloguer «social» en la pràctica), de manera que els seus membres passen així a ser ocupants-usuaris-administradors. De fet, aquest model descriu tant l'estat jurídic de l'enfocament (cooperatiu), com també l'estat d'ocupació dels usuaris finals de l'habitatge (a través de la cessió d'ús), els quals poden ser concebuts com a residents-usuaris (Pointelin, 2016).

La cessió d'ús, doncs, és un mecanisme emprat per algunes cooperatives d'habitatge a través del qual es combina la propietat col·lectiva amb l'ús individual. D'aquesta manera s'aconsegueix mantenir l'assequibilitat de l'habitatge de forma permanent, impeding que les propietats es converteixin en béns d'inversió a través de la compravenda de mercat.

Com altres cooperatives d'habitatge, la seva funció és proporcionar habitatge assequible als seus socis. Però, a diferència de les cooperatives d'habitatge orientades a la promoció, a les cooperatives en règim d'ús se separa la propietat del dret d'ús. En aquest model, la cooperativa conserva la propietat de la totalitat dels immobles, tant dels espais comuns com dels espais privats, sobre els quals es confereix l'ús i gaudi exclusiu a les persones sòcies i als membres de la seva unitat familiar o de convivència per destinar-les a habitatge habitual d'aquests membres. Es combina així la propietat col·lectiva —a través de la cooperativa—, amb l'ús privat —a través de la cessió a les persones usuàries de l'habitatge— (La Dinamo Fundació, 2018).

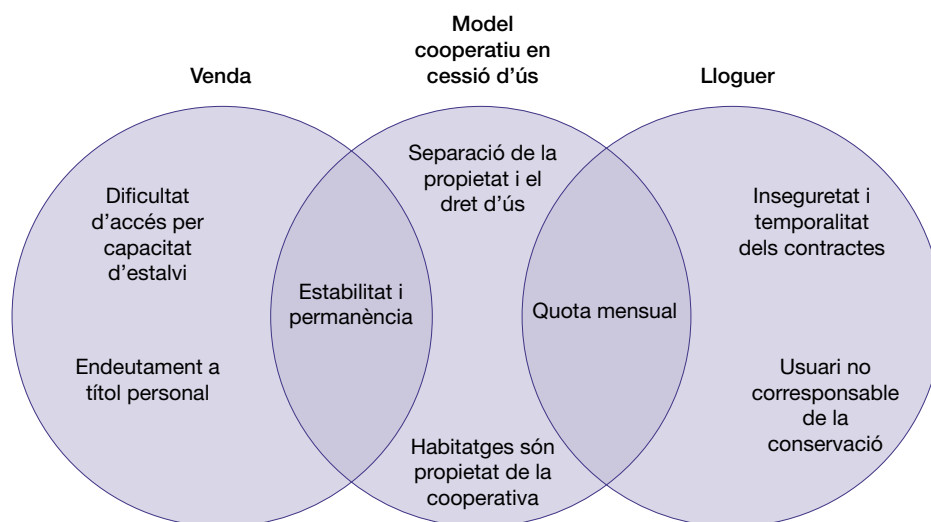
El fet de mantenir la propietat col·lectiva, els espais comunitaris i una cooperativa activa fa que els socis cooperativistes hagin de mantenir-se implicats activament en el que és una concepció comunitària de l'habitatge que, tot i mantenir l'ús privat de les unitats d'habitatge, va més enllà del concepte tradicional de l'habitatge com un espai aïllat i l'insereix en un entorn i una comunitat. En aquest sentit, el model de cooperativisme en cessió d'ús esdevé, per definició, un model de coproducció d'habitatge (Parés *et al.*, 2019); cosa que implica que la gestió grupal sigui extremadament important.

A diferència dels habitatges de lloguer, caracteritzats majoritàriament per la inseguretats i la temporalitat dels contractes, les cooperatives en règim d'ús proporcionen als seus socis la mateixa estabilitat i permanència d'un habitatge en propietat. L'estabilitat i permanència pot transmetre's normalment als hereus o membres de la unitat de convivència de la persona sòcia, sempre que aquests compleixin amb els requisits definits en els estatuts de la cooperativa.

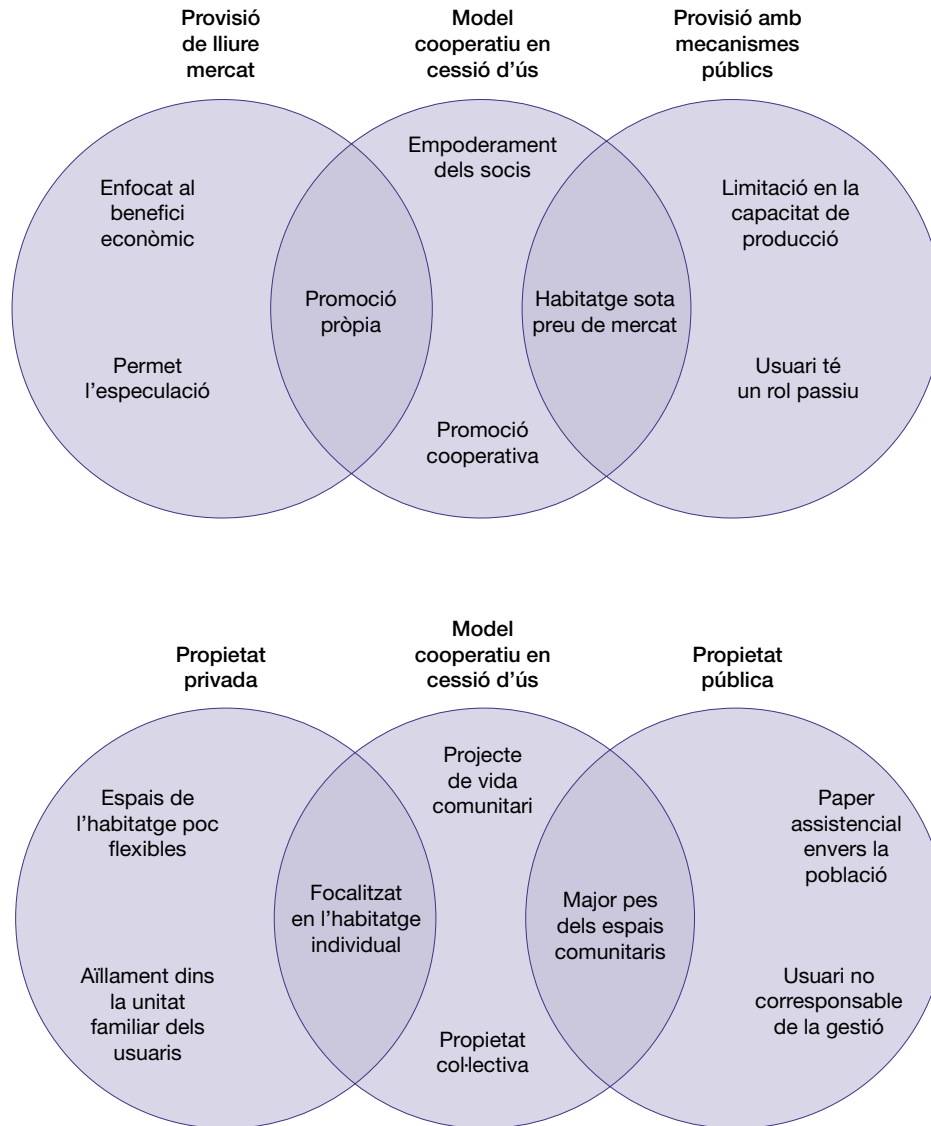
Es pot concloure, per tant, que l'habitatge cooperatiu en règim d'ús planteja alternatives a les tres dicotomies dibuixades a l'inici d'aquest capítol, tot i que, com veurem més endavant, pot adoptar diverses modalitats i diferents formes d'hibridació. En síntesi, doncs, es pot dir que el cooperativisme d'habitatge en règim d'ús:

- Supera la dicotomia entre compra i lloguer, ja que els residents de l'habitatge no en són propietaris —els habitatges són propietat de la cooperativa—, però tampoc en són mers llogaters, sinó que en són usuaris amb més drets. Això els permet establir una relació (la cessió d'ús) basada en l'estabilitat temporal, cosa que el lloguer habitualment no garanteix. És a dir, es tracta d'un model de provisió d'habitatge assequible i no especulatiu amb garanties d'estabilitat i permanència per als seus usuaris.
- Supera la dicotomia entre mercat (provisió en règim de mercat lliure) i estat (provisió a través del sector públic mitjançant diferents instruments de política pública), ja que es tracta d'habitatge promogut per les cooperatives mateixes. Com veurem, en nombroses ocasions, però no sempre, les iniciatives de cessió d'ús reben algun tipus de col·laboració o participació del sector públic, que sol ser essencial per garantir tant la viabilitat de l'operació com l'assequibilitat de l'habitatge resultant. Si gui amb la participació del sector públic o sense, l'habitatge cooperatiu es caracteritza per ser produït en el marc de l'economia social i, per tant, sense ànim de lucre, cosa que permet que sigui sempre habitatge per sota del preu de mercat.
- Supera la dicotomia entre propietat pública i propietat privada individual/familiar (sigui d'una persona física o jurídica), ja que la propietat de l'edifici i dels habitatges és propietat col·lectiva de la cooperativa. La propietat del sòl tant pot ser de la mateixa cooperativa, privada d'un tercer o pública amb una cessió de dret de superfície.<sup>3</sup> En qualsevol cas, el fet que la propietat de l'edifici i dels habitatges es retengui en mans de la cooperativa evita que aquests habitatges entrin al mercat lliure i, per tant, es converteix en una forma d'habitatge no especulatiu.

**Figura 4. Un model alternatiu a les dicotomies vigents**



<sup>3</sup> El dret de superfície és un règim basat en la dissociació de la propietat del sòl i la de les construccions per un termini de temps determinat (màxim 99 anys), de tal manera que el propietari del sòl en manté la titularitat però cedeix a un tercer el dret a construir-hi o/i explotar la construcció. Article 53 i seg. Reial decret legislatiu 7/2015, text refós Llei de sòl i rehabilitació urbana; i Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relativa als drets reals, el regula al seu títol VI, capítol IV.



Font: elaboració pròpia

### 1.3. L'abast i la justificació de l'interès públic

El plantejament adoptat per les cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús no només es formula com una alternativa a l'habitatge de lliure mercat, sinó també com una alternativa a l'habitatge públic, possibilitant així la diversificació de les solucions residencials. En el nostre país les mancances d'habitatge públic i de caràcter protegit són evidents, de manera que durant anys caldrà continuar reivindicant polítiques des del sector públic i no renunciar a cap de les opcions que permetin generar un autèntic parc d'habitatges assequible i de qualitat.

En el nostre país les mancances d'habitatge públic i de caràcter protegit són evidents, de manera que durant anys caldrà continuar reivindicat polítiques des del sector

públic i no renunciar a cap de les opcions que permetin generar un autèntic parc d'habitatges assequible i de qualitat. Però és important veure com en altres països l'habitatge cooperatiu és una pota fonamental de la política pública d'habitatge, fet que implica que el sector públic actuï contemplant aquestes iniciatives com a part de la solució de la problemàtica de l'habitatge i, en conseqüència, faciliti el sorgiment i la sostenibilitat d'aquesta mena d'iniciatives, ja sigui a través de la regulació (amb un marc normatiu específic i favorable), a través del planejament urbanístic (subministrant sòl amb aquesta finalitat) o a través de diferents fórmules de suport (finançament, sòl públic, subsidis individuals o fórmules diverses d'assessorament).

Certament, es tracta d'iniciatives que podrien desenvolupar-se totalment al marge del sector públic. De fet, a Catalunya trobem diverses iniciatives d'aquest tipus impulsades en sòl privat o sòl propi de les cooperatives i que no han requerit cap tipus de suport per part del sector públic. En la majoria de casos, però, i també a escala internacional, veiem com el sector públic ofereix algun tipus de paraigua o suport per tal que aquestes iniciatives tinguin èxit. Al mateix temps, tal com il·lustra el cas de Dinamarca, una certa autonomia d'aquestes iniciatives, envers l'estat i l'ús de determinades formes organitzatives (en aquest cas confederada, multiescalar i multiactoral), ha facilitat la sostenibilitat del model quan aquest ha estat amenaçat per una onada de privatitzacions en el sector.

El fet que alguns ajuntaments hagin fet una primera aposta experimental per aquest model ha obert alguns interrogants, ja que no resulta evident que la cessió de sòl amb la fórmula del dret de superfície no suposi un privilegi cap als beneficiaris d'aquestes iniciatives, en detriment d'altres persones o grups socials que poden estar igual o més necessitats d'obtenir un habitatge de forma assequible. En la majoria dels casos els ajuntaments han resolt la qüestió exigint a les iniciatives en qüestió que els habitatges siguin qualificats amb protecció oficial, fins i tot en sòl que no exigeix aquesta destinació. En conseqüència, els seus usuaris han de complir amb els requisits que la normativa fixa per a aquest tipus d'habitatges. Un fet que, d'altra banda, ha suposat un important entrebanc per a algunes de les iniciatives, atès que s'han donat casos en què les persones impulsores de la iniciativa han estat excloses del procés d'adjudicació dels habitatges per no complir algun dels requisits i això ha alterat significativament la composició del grup, cosa que pot tenir conseqüències importants tant en el procés mateix de producció de l'habitatge com en la posterior convivència.

Fins a quin punt, doncs, està justificat que el sector públic pugui contemplar aquest tipus de solucions residencials com un instrument a incorporar a les polítiques públiques d'habitatge i quines són les principals formes de suport i facilitació que es poden utilitzar? A continuació, alguns dels principals arguments i eines.

## **Diversificació de l'oferta assequible**

L'habitatge cooperatiu en règim d'ús, si es desenvolupa amb ajuts de l'administració, ha de tenir per objectiu garantir l'assequibilitat de l'habitatge. Aquest és un objectiu d'interès públic, ja que s'orienta a facilitar l'accés a un dret bàsic com és l'habitatge.

Aquesta forma de provisió d'habitatge no només contribueix a la diversificació del parc d'habitatges tot introduint-hi una nova tipologia sinó que, a més, permet abordar la problemàtica de l'habitatge des de l'òptica de l'assequibilitat, que és quelcom més que la simple garantia d'accés. És a dir, més enllà de garantir l'accés a l'habitatge a la població més vulnerable o amb una situació d'emergència residencial, que és on s'ha posat el focus de les polítiques d'habitatge en els últims anys, el que planteja aquesta fórmula és que l'habitatge, en tant que dret bàsic, no suposi un esforç desmesurat per a les llars i que, a més, sigui estable al llarg del temps.

Es considera que l'esforç màxim admissible de les llars per pagar el cost del seu habitatge equival al 30 % dels seus ingressos nets (Chaplin i Freeman, 1999). A les principals ciutats i a les zones més poblades de Catalunya l'esforç econòmic mitjà supera el 40 %, tant per als habitatges de compravenda com per als de lloguer, un fet que és encara més accentuat en el cas de la població jove. Això indica que en la majoria de les àrees urbanes de Catalunya hi ha un gran nombre de famílies o unitats de convivència que poden accedir al seu habitatge però que han de realitzar un esforç econòmic desmesurat per poder-lo mantenir. Per tant, una solució residencial orientada a l'assequibilitat està donant resposta a aquest fenomen, que és un problema creixent i de gran magnitud que afecta una part molt significativa de la població.

Com s'ha vist, es tracta d'una solució residencial alternativa al mercat que en línies generals permet reduir costos i accedir a l'habitatge per sota del preu de mercat i, per tant, de forma més assequible. A més, a diferència d'altres formes alternatives de provisió d'habitatge, les iniciatives de cessió d'ús a Catalunya posen l'accent en el seu caràcter no especulatiu, tot prioritzant la propietat col·lectiva dels edificis i els habitatges per evitar que aquests acabin en el mercat lliure. En aquest sentit, l'interès públic del model rau també en el seu potencial transformador del parc d'habitatges, a través de la seva diversificació i amb una orientació no especulativa.

Les principals eines que podrien utilitzar els ajuntaments des del punt de vista de l'assequibilitat haurien d'anar orientades tant a garantir la viabilitat de les iniciatives per tal que puguin produir habitatge per sota del preu de mercat com a l'escalabilitat del model per tal que realment transformi el sistema local d'habitatge del municipi. En aquest sentit, les principals fórmules serien:



- Utilitzar la figura del dret de superfície per facilitar l'accés a sòl,<sup>4</sup> especialment en entorns urbans on hi ha poc sòl disponible i és poc assequible.
- Promoure la cessió d'ús en sòl i/o immobles privats, per exemple buscant fórmules que incentivin la mobilització de l'habitatge buit del sector privat.
- Facilitar ajudes a la rehabilitació en aquelles iniciatives que es vulguin impulsar en edificacions ja existents.
- Utilitzar altres figures com les permutes o la masoveria urbana per oferir sòl i/o immobles a aquestes iniciatives.
- Oferir opcions de finançament a aquestes iniciatives perquè puguin desenvolupar les operacions a baix cost.
- Establir bonificacions fiscals per facilitar aquestes iniciatives i/o per mobilitzar l'habitatge buit del sector privat cap al sector cooperatiu.
- Afavorir aquest tipus d'iniciatives a través del planejament urbanístic, tenint en compte, òbviament, la disponibilitat de sòl, l'habitatge buit i/o en mal estat, les necessitats d'habitatge i les característiques de la demanda de cada municipi.
- Difondre el model per tal de promoure el sorgiment de nous grups cooperativistes al municipi.

## Estabilitat

Una de les principals contribucions del model de cessió d'ús és que combina l'element no especulatiu (a través de la propietat col·lectiva) amb la seguretat i l'estabilitat dels usuaris a través de tinençes llargues. Aquest és un tret que diferencia el model de cessió d'ús del lloguer tradicional, ja que la cessió d'ús permet establir una relació entre la propietat (de la cooperativa) i l'usuari més estable. Això permet, entre d'altres, establir cessions de llarga durada. Al mateix temps, en el model de cooperativisme amb cessió d'ús els usuaris són membres de la cooperativa i, per tant, participen també en la seva gestió i en la presa de decisions.

La durada de la tinença depèn normalment del règim que s'apliqui. Així, en aquells casos on hi ha cessió de sòl s'estableix un dret de superfície, generalment en sòl públic, amb contractes que són generalment de 75 anys extensibles a 90, una durada que es correspon teòricament amb la vida útil de l'edifici. Aquesta previsió temporal s'acostuma a traslladar a la tinença de l'ús dels habitatges, també de llarga durada, o fins i tot de forma indefinida. Els contractes de masoveria i lloguer, en canvi, acostumen a durar entre cinc i deu anys.

<sup>4</sup> Aquesta figura s'inclou en la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i en l'àmbit estatal queda recollida en el Reial decret legislatiu 7/2015, que aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. El concurs públic impulsat per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2017 és un dels casos més recents i paradigmàtics de la utilització del dret de superfície per promoure el model de cessió d'ús, però podem trobar altres exemples d'interacció entre ajuntaments i iniciatives impulsades sota aquest model.

En aquest sentit, és important que els ajuntaments que s'involucrin en aquest tipus de polítiques:

- Realitzin cessions de llarga durada quan es tracti d'iniciatives en sòl públic.
- Incorporin les tinences llargues com a requisit en totes les altres fórmules de col·laboració amb aquest tipus d'iniciatives.

## **Implicació i autogestió**

En les iniciatives de cooperativisme en règim d'ús els usuaris-residents assumeixen un rol d'implicació i protagonisme. Tot i que aquesta implicació no sempre es produeix en totes les fases del procés de coproducció de l'habitatge, habitualment la trobem en la majoria de les fases i en la seva gestió posterior.

Aquesta dimensió té a veure amb el caràcter col·laboratiu que defineix el mateix mecanisme, ja que els usuaris-residents formen part de la cooperativa, que és qui adquireix la propietat col·lectiva tant dels habitatges (cedits per a l'ús privat dels usuaris) com dels espais comunitaris de l'edifici (gestionats de forma col·lectiva). En aquest sentit, es tracta d'una solució residencial que fomenta una determinada manera de fer, un determinat model de vida en comunitat que pot tenir beneficis tant per a les persones implicades (empoderament individual, abordatge col·lectiu dels problemes, etc.) com per al conjunt de la comunitat (empoderament col·lectiu, cures mútues, impacte de les iniciatives en el conjunt del barri, impuls de l'economia social més enllà de l'habitatge, etc.).

La gran majoria de les iniciatives detectades aposten per models d'autogestió, fet que sol traduir-se en formes organitzatives molt horitzontals i inclusives, i que justifica el seu interès des d'un punt de vista de qualitat democràtica. És a dir, tendeixen a ser solucions residencials que, a més de donar resposta a la problemàtica de l'assequibilitat de l'habitatge, ho fan amb un valor afegit des d'una òptica de qualitat democràtica.

La dimensió col·laborativa d'aquestes iniciatives és, doncs, un punt molt rellevant a tenir en compte a l'hora de valorar-ne l'interès públic. Dificilment trobem una dimensió col·laborativa en l'habitatge públic o de mercat, ja que aquests no tenen com a objectiu prioritari la implicació de la ciutadania en la producció de solucions residencials ni en la gestió de l'habitatge.

Per altra banda, moltes de les iniciatives identificades —tot i que no totes— són de composició social força homogènia, especialment en els projectes de cohabitatge que agrupen una comunitat intencional. Aquest fet pot facilitar la gestió interna per les afinitats entre les persones implicades, però pot suposar també un dèficit en termes d'accés i diversitat. Al mateix temps, però, cal tenir en compte que es tracta d'un tipus de solució residencial que pot ser d'utilitat per a col·lectius i grups socials molt diversos i que,

per tant, la diversitat pot assolir-se a través de la diversificació de les iniciatives i no necessàriament a través de la diversificació interna dels grups, ja que aquests requereixen una certa afinitat per poder funcionar col·laborativament. En aquest sentit, és important destacar que l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és una solució residencial útil per a diferents etapes de la vida i que tant pot donar resposta a una necessitat d'emancipació de la població jove com a una necessitat de vida en comunitat de la gent gran.

La qüestió de l'accés és un tema clau perquè pot operar tant amb una lògica d'obertura i garantia d'igualtat com amb una lògica de restricció o de garantia d'afinitat. Apostar per la diversificació d'iniciatives pot ser una bona estratègia per arribar al màxim nombre de grups socials i culturals.

Quan existeix suport públic, especialment si és mitjançant la cessió de sòl i s'apliquen determinats criteris sobre l'accés, la composició del grup és un dels elements que es pot veure alterat. Cal tenir molt present aquesta qüestió a l'hora d'acordar els termes de la col·laboració entre les iniciatives i les administracions públiques.

En aquest sentit, els ajuntaments que es plantegin promoure aquest tipus d'iniciatives podrien contemplar les següents opcions:

- Suport a la creació i la dinamització de grups, ja sigui de forma directa o a través d'organitzacions del mateix sector.
- Suport en les tasques administratives i de gestió.
- Treballar conjuntament amb les organitzacions del sector i del municipi els criteris d'accés a les iniciatives que reben suport públic.

## **Entorn i xarxes**

Un altre element a destacar és l'impacte que tenen la majoria dels projectes de cooperativisme de cessió d'ús en el seu entorn. La majoria de les iniciatives actuals tenen una manifesta voluntat de relacionar-se amb l'entorn i una gran capacitat per incidir en el seu context i generar capacitats comunitàries que, alhora, poden revertir sobre el projecte mateix. Aquesta relació amb l'entorn es materialitza en el territori concret, als barris on tenen lloc aquests projectes.

Partint de l'habitatge col·laboratiu, és habitual que aquestes iniciatives incideixin en altres esferes i/o desenvolupin altres serveis o activitats relacionats amb l'economia social. Sovint aquestes relacions o extensions de l'activitat més enllà de l'habitatge es produeixen en el mateix territori i poden activar o contribuir al desenvolupament local d'aquest.

En molts casos, però, aquestes iniciatives superen l'àmbit estricte del seu entorn físic i tenen una gran capacitat per establir xarxes de relació en el marc de l'economia social, al mateix territori però també més enllà. Sovint el que s'estableixen són xarxes translocals, és a dir, xarxes de naturalesa local que connecten experiències i iniciatives d'economia social i solidària de diferents territoris.

La voluntat i la capacitat per incidir en el territori, en les seves dinàmiques econòmiques i socials i en les seves capacitats comunitàries són un dels impactes socials més significatius d'aquestes iniciatives, fet que cal tenir en compte a l'hora de promoure-les des del sector públic.

A més, com s'ha dit anteriorment, el fet que sigui una solució residencial que permet diversificar el sistema d'habitatge d'un territori pot contribuir també a generar un impacte significatiu en aquelles àrees on s'impulsin iniciatives d'aquest tipus. Així, per exemple, a les àrees gentrificades, aquestes iniciatives poden actuar com un contrapès a les dinàmiques de mercat, complementant altres polítiques públiques com l'habitatge protegit de lloguer o la mobilització d'habitatge buit; mentre que a les zones rurals poden nodrir una nova oferta residencial que, a diferència del que va succeir a finals dels noranta i principis del segle XXI amb l'explosió del fenomen de les urbanitzacions disperses, estigui associada a unes formes de vida que promoguin la convivència i la vida en comunitat. Atès que, com s'ha vist, són una forma residencial que contribueix a «fer barri» i potencien tant que la població resident al barri no en marxi com que hi vinguin noves famílies.

Per promoure aquest tipus d'impactes els ajuntaments podrien:

- Planificar en quines zones del municipi encaixarien millor o seria més necessari generar una transformació d'aquestes característiques.
- Articular xarxes de cooperativisme a escala local, tot incorporant-hi les cooperatives d'habitatge.
- Articular xarxes de relació i treball conjunt entre els actors del municipi o del barri, tot incorporant-hi les cooperatives d'habitatge.
- Preveure l'ús comunitari, per al conjunt del barri, d'alguns dels espais dels habitatges cooperatius promoguts amb suport públic.

## Salut i medi ambient

Per últim, cal tenir en compte que la dimensió comunitària del model té una gran potencialitat per generar beneficis de diversa índole: evitar l'aïllament social, millorar la qualitat de vida, generar xarxes de solidaritat comunitària o produir beneficis sobre la salut o beneficis ambientals, entre molts d'altres.

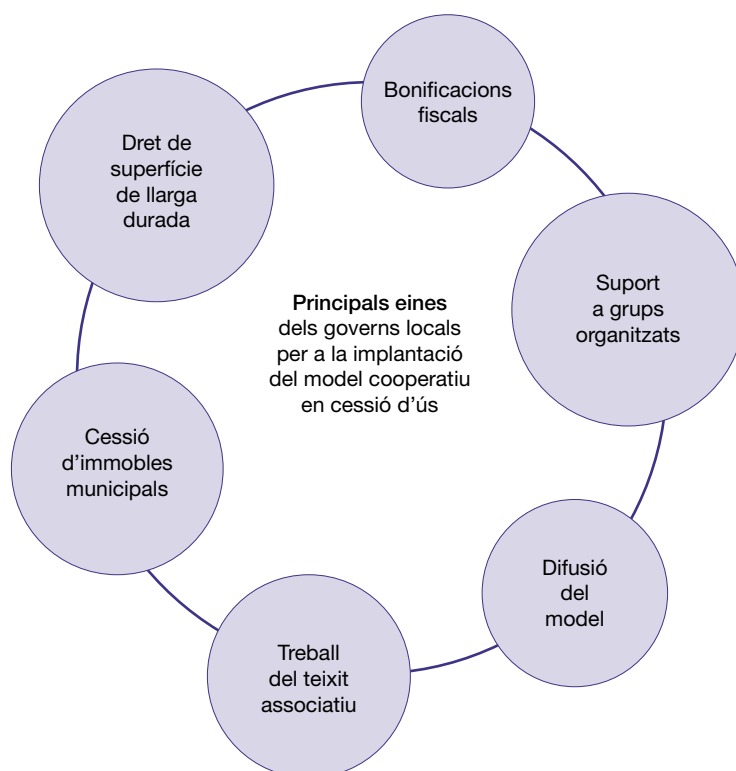
Tot i que cal investigar amb més profunditat aquests impactes, tenim evidències, per exemple, que moltes de les noves iniciatives han tingut en compte qüestions d'eficiència energètica o de salut ambiental en el disseny dels mateixos habitatges, i algunes fins i tot estan monitorant paràmetres de qualitat ambiental per tal d'auditar l'impacte dels habitatges sobre alguns d'aquests paràmetres. Actualment hi ha també alguns projectes de recerca en curs que s'estan preguntant sobre aquest tipus d'impactes i que podran aportar noves evidències en els propers anys.

En aquesta línia, els ajuntaments que vulguin fomentar aquest model podrien:

- Millorar el compromís d'acomplir els criteris de sostenibilitat a les iniciatives que reben suport públic, tant d'habitatges nous com en els rehabilitats.
- Incorporar criteris de sostenibilitat en les ajudes a la rehabilitació per a aquest tipus d'iniciatives.
- Impulsar un programa de seguiment i monitoratge per avaluar els beneficis ambientals i sobre la salut d'aquest tipus d'iniciatives.

Com s'ha vist, els arguments per justificar l'interès públic de l'habitatge cooperatiu en règim d'ús són múltiples i variats, igual que també ho són les eines que es poden utilitzar des dels ajuntaments per promoure i incentivar aquest tipus d'iniciatives. En qualsevol cas, però, és important destacar que les formes de col·laboració publicocomunitàries (en aquest cas entre el sector públic i les cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús) poden ser diverses i es troben en un moment d'emergència i, per tant, també de forta innovació i experimentació.

**Figura 5**



Font: elaboració pròpia

## 2. Aspectes jurídicoadministratius

### 2.1. Competències de les administracions

En els últims anys els ens locals, en el seu conjunt, s'han compromès en la cerca de respostes a les greus mancances de la població en matèria d'habitatge, adreçades en particular a aquelles persones amb dificultats d'accedir-hi per diverses circumstàncies: necessitat d'emancipació, nous projectes vitals, habitatges inadequats, risc o efectiva pèrdua de l'espai de residència. Els efectes devastadors de l'esclat de la bombolla immobiliària i el gran nombre de desallotjaments derivats de l'execució d'hipoteques i desnonaments han exigint la ineludible implicació local, però més enllà d'aquesta necessària atenció a l'emergència la política d'habitatge continua requerint una perspectiva més integral.

En aquest context, la Generalitat de Catalunya i els municipis, en el marc de les competències que tenen atribuïdes, poden impulsar el model cooperatiu en cessió d'ús i desenvolupar diverses actuacions prèvies, simultànies o posteriors al sorgiment d'una iniciativa concreta.

Des d'aquest punt de vista cal recordar que gaudir d'un habitatge digne i adequat és un dret dels ciutadans que té reconeixement constitucional<sup>5</sup> i també estatutari. En concret, l'Estatut de Catalunya estableix que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial per als joves i els col·lectius més necessitats que no disposen dels recursos suficients per accedir a un habitatge digne.<sup>6</sup>

Per altra banda, segons el mateix Estatut,<sup>7</sup> és la Generalitat de Catalunya l'administració que té la competència exclusiva en matèria d'habitatge, que es concreta en tot allò referit a la promoció pública d'habitatges, la planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per assolir-los, tant en relació amb el sector públic com el privat, i la regulació

<sup>5</sup> Article 47 Constitució espanyola, regulat dins dels principis rectors de la política econòmica i social.

<sup>6</sup> Articles 26, 40.4 i 47 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

<sup>7</sup> Article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit.

També correspon a la Generalitat la competència sobre conservació i manteniment dels habitatges, normes tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció, les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges, les condicions dels edificis per a la instal·lació d'infraestructures comunes de telecomunicacions, radiodifusió, telefonia bàsica i altres serveis per cable, respectant la legislació de l'Estat en matèria de telecomunicacions.

Pel que fa als municipis, l'Estatut els garanteix competències pròpies en matèria de planificació, programació i gestió d'habitatge públic i de participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial,<sup>8</sup> en concordança amb el que disposa l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local<sup>9</sup> que estableix el marc regulador bàsic de les competències pròpies dels municipis, que en matèria d'habitatge es resumeixen en: la promoció i gestió d'habitatges de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, i en la conservació i rehabilitació de l'edificació.<sup>10</sup>

En l'àmbit legislatiu a Catalunya, el dret a l'habitatge està desenvolupat en la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). En el marc de la LDH, els municipis tenen competència en habitatge en tot allò que tingui a veure, entre altres, amb:

- La planificació, programació de l'habitatge públic i el de protecció pública.
- La promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, podent exercir les funcions següents:<sup>11</sup>
  - L'encàrrec dels projectes d'edificació, per a la construcció d'habitatges, la licitació i l'execució de les obres.
  - La definició dels criteris i procediments d'adjudicació dels habitatges promoguts pels ens locals i la selecció de les persones adjudicatàries dels habitatges.
  - La gestió dels habitatges promoguts pels ens locals en règim de lloguer i el seu manteniment.
  - L'execució dels programes i línies d'actuació que defineix la LDH o els plans d'habitatge, amb la finalitat d'incrementar el parc d'habitatges de titularitat o gestió municipal.
- La conservació, rehabilitació i renovació de l'edificació.

<sup>8</sup> Article 84.2 b) de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

<sup>9</sup> L'article 149.1.18 CE permet a l'Estat regular part del règim local mitjançant normes de caràcter bàsic (STC 214/1989, de 21 de desembre, FJ 1).

<sup>10</sup> Segons la redacció donada a l'article 25 de la LBRL per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'administració local (RSAL).

<sup>11</sup> Segons la redacció donada a l'article 8 de la LDH pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Per diversos factors, entre els quals la manca de disponibilitat pressupostària o de capacitat tècnica i de gestió —també per manca d'implicació en alguns casos—, molts ajuntaments tenen dificultats per promoure directament habitatge. Tanmateix, l'administració municipal és la més propera a la ciutadania, i com a tal, se sent i s'ha de sentir preocupada per tot allò que afecti les necessitats més bàsiques, i entre aquestes l'habitatge és una de les matèries més transcendents per garantir una vida digna a la població.

Més enllà de la conveniència d'implementar mecanismes que permetin la promoció pública, val la pena tenir en consideració les alternatives que permeten la creació de nous habitatges assequibles per a la població i que no siguin necessàriament públics, especialment adreçats a aquelles franges de població amb dificultats per accedir a un habitatge digne en el mercat lliure. Es tracta de contribuir a l'existència d'un parc d'habitatge a preu assequible, extens i divers.

En aquest sentit, dins l'àmbit de les seves competències i en els termes establerts per la legislació de règim local, els ens locals tenen potestat reglamentària, tributària i financera per a l'articulació de mesures de foment i suport econòmic;<sup>12</sup> tenen la capacitat de planificació i programació d'habitatge<sup>13</sup> i, dins l'àmbit urbanístic, se'ls permet diversificar els instruments per garantir l'accés a un habitatge digne i adequat i tenen competència per establir un marc adequat i favorable al model cooperatiu en cessió d'ús. Els ajuntaments tenen reconegut un paper rellevant en matèria urbanística i d'habitatge a l'hora de gestionar els seus patrimonis municipals de sòl i d'habitatge i és en aquest àmbit on l'espai competencial municipal és més clar i té una regulació més detallada.

A banda de la legislació esmentada, té interès fer referència a l'activitat cooperativa, i en aquest sentit l'article 129.2 de la Constitució estableix que els poders públics han de fomentar, mitjançant una legislació adequada, les societats cooperatives. De forma més concreta, la competència per regular i fomentar el cooperativisme és exclusiva de la Generalitat de Catalunya tal com disposa l'article 124 de l'Estatut d'autonomia. Per aquest motiu, en compliment d'aquest mandat estatutari, s'aprovà l'actual Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives, que succeí a una legislació prèvia del 2002. En el text vigent hi ha un reconeixement explícit a les cooperatives d'habitatge que duen a terme la seva activitat principalment a Catalunya, tot i que no s'inclouen previsions concretes sobre quin és el rol dels ens locals en aquesta matèria.

---

<sup>12</sup> Article 8 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i article 4 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

<sup>13</sup> Article 10 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.



## 2.2. Determinació de les necessitats d'habitatge i col·lectius destinataris

A l'hora de decidir si un eventual foment del model cooperatiu en cessió d'ús al municipi pot ser o no una bona iniciativa, seria recomanable dur a terme en primer lloc una breu anàlisi de la situació social i demogràfica, l'estructura urbana, el parc d'habitatges existents i els recursos municipals. És en aquest context que es podrà raonar i justificar l'eventual procedència d'una experiència cooperativa en cessió d'ús.

Els ajuntaments tenen al seu abast diferents instruments i documentació que incorporen dades rellevants i poden facilitar una anàlisi i diagnosi de les necessitats d'habitatge de la població sense haver d'enfrontar nous treballs amb aquest objectiu. Els més importants són:

- La Memòria social del POUM, document on es recullen les necessitats d'habitatge existents al municipi, i sobre la base d'aquestes s'articulen les tipologies necessàries d'habitatge i les reserves de terrenys o edificacions que han de ser destinats a habitatges socials, o la previsió de sistemes urbanístics destinats a allotjaments de dotació. Malgrat que, atesa la llarga vigència del planejament urbanístic, la memòria social en un municipi pugui no arribar a reflectir la situació real de l'habitatge, constitueix una bona eina de referència que caldrà tenir en compte per decidir les mesures concretes a adoptar per satisfer les necessitats d'habitatge.

Cal tenir en compte que no tots els municipis disposen de Memòria social en el seu planejament, donat que la seva exigència prové de la legislació urbanística aprovada l'any 2004.

- El Pla local d'habitatge (PLH), instrument de planificació reglat amb contingut analític, estratègic i propositiu, que permet definir les polítiques locals en un escenari temporal de sis anys. Tampoc no tots els ajuntaments disposen d'aquest instrument, ja que no es configura legalment com a obligatori, sinó com a criteri de preferència a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat.<sup>14</sup>
- El Programa d'actuació municipal d'habitatge (PAMH), instrument de planificació no reglada, amb un contingut executiu, tàctic i operatiu dissenyat per facilitar la presa de decisions municipals al llarg d'un mandat. S'ofereix dins dels recursos del Catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, especialment adreçat a municipis de menys de 10.000 habitants.
- El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), conformat pel registre de la Generalitat de Catalunya i els dels municipis que en disposin. Per participar en qualsevol procés d'adjudicació d'HPO, incloent-hi els habitatges de mediació de lloguer social, és necessari que les persones interessades estiguin inscrites en el Registre prèviament a l'inici del procés d'adjudicació. Aquest és l'objectiu essencial del

<sup>14</sup> Article 14.1 de la LDH.

Registre, però alhora es converteix en una font d'informació sobre les necessitats i la distribució de la demanda d'habitatge de protecció oficial en una població concreta.

- Altres estudis específics de necessitats d'habitatge o del mercat de l'habitatge que s'hagin elaborat pel municipi o dels que disposi l'ajuntament.

En cas que els documents esmentats no existeixin al municipi i/o resultin insuficients, es recomana que l'ajuntament elabori una memòria específica que permeti justificar i acreditar l'oportunitat i la conveniència de l'operació cooperativa de cessió d'ús que es pugui plantejar, és a dir, que es pugui defensar l'existència d'una finalitat d'interès públic que es pugui satisfer amb la decisió a adoptar.

En definitiva, l'estudi de les necessitats d'habitatge de la població permetrà donar cobertura a la decisió de potenciar el model cooperatiu en cessió d'ús al municipi, en un marc coherent d'abordatge de la problemàtica d'accés a l'habitatge en aquell lloc.

## **2.3. La cessió de l'immoble: aspectes clau**

### **2.3.1. La qualificació urbanística del sòl**

Les cooperatives poden promoure habitatge en qualsevol sòl residencial edificable que sigui compatible amb el seu projecte. Aquests sòls es regeixen per l'ordenació urbanística vigent, que en determina la tipologia i l'aprofitament.

La iniciativa d'una cooperativa en règim d'ús es pot concretar en un sòl de titularitat privada en el mercat lliure<sup>15</sup> i, si aquest és el cas, l'ajuntament realitzarà el seguiment i control de l'edificació a través de l'atorgament de les llicències corresponents, sense perjudici que es plantegi donar suport al model per altres vies diferents de la cessió de sòl.

Quan és l'ajuntament qui promou el model cooperatiu facilitant sòls públics, a part dels solars amb qualificacions urbanístiques de zona, que com a tals seran béns patrimonials, és possible que també disposi de sòls qualificats de sistema d'allotjament de dotació, en la terminologia incorporada pel Decret Llei 17/2019. Cal tenir en compte, d'una banda, que els allotjaments de dotació estan pensats per acollir tipologies més àmplies que l'habitatge convencional, i per aquest motiu la llei preveu que sigui mitjançant un futur reglament que es defineixen quines han de ser les condicions mínimes d'habitabilitat aplicables als allotjaments de dotació, així com a altres formes d'habitatge compartit.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> En aquest supòsit la intervenció municipal es limitarà al control urbanístic, sense perjudici que la promoció pugui ser d'HPO, la qual cosa suposarà subjectar-se al règim d'aquest tipus d'habitatges. En aquest últim cas els HPO seran adjudicats per la cooperativa mitjançant el procediment que lliurement esculli, d'entre les persones inscrites al Registre de Sol·licitants (article 26 del Decret 106/2009).

<sup>16</sup> Disposició final cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

En el moment de tancar la Guia, el Govern de la Generalitat acaba d'aprovar el Decret Llei 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de loguer. S'hi regulen les característiques dels allotjaments de dotació i dels anomenats «allotjaments amb espais

El sòl d'allotjament de dotació està configurat legalment de manera que permeti la temporalitat i la rotació entre els seus usuaris (vegeu l'apartat sobre béns demaniais),<sup>17</sup> per la qual cosa resultarà incompatible amb el model de la cooperativa quan es prevegi una llarga estabilitat en l'ocupació dels cooperativistes. Una altra cosa és que, al marge del règim d'ús, puguin aparèixer iniciatives cooperativistes per impulsar allotjaments de dotació per a altres usuaris més enllà de les persones que són membres de la cooperativa, però en aquest cas es tractaria d'un model diferent.

Siguin patrimonials o demaniais, és perfectament possible l'existència d'un edifici de propietat única amb diversos habitatges encara que no hi hagi divisió horitzontal. No hi ha inconvenient que una cooperativa pugui ser propietària d'un total immoble o bé ser-ho dels diversos departaments si s'ha procedit a la divisió horitzontal. És cert que en les cooperatives en règim d'ús es descarta la venda d'aquests departaments als cooperativistes, ja que l'essència del model és que aquests siguin només usuaris a banda de cotitulars de l'immoble. Però és possible i legal l'existència d'un edifici únic amb diversos habitatges encara que no hi hagi divisió horitzontal; és més, aquesta és la tradicional «propietat vertical» que existeix de forma estesa en els nostres pobles i ciutats, en la qual hi ha un sol propietari de l'edifici i aquest conté diversos habitatges que es lloguen de forma independent.

### **2.3.2. La titularitat i la naturalesa jurídica del bé immoble**

El patrimoni d'un ajuntament es compon de tots els béns i drets dels quals l'ens local és titular. Aquests béns es classifiquen, essencialment, en béns patrimonials i béns de domini públic (o demaniais):

Béns patrimonials i del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge (PMSH):

Els béns patrimonials són aquells que són de titularitat pública però que no estan destinats directament a l'ús o servei públic o a l'aprofitament pel comú dels veïns. Es regeixen pel que disposa la legislació de patrimoni de les administracions públiques (LPAP) i, en allò que aquesta no reguli, per les normes de dret privat.<sup>18</sup> A diferència dels béns demaniais, que es veuran més endavant, els béns patrimonials poden ser aliens a particulars i poden ser objecte d'un embargament o adquirits per prescripció.

La gestió dels béns patrimonials del municipi s'ha de regir pels criteris d'objectivitat i garantia dels interessos públics i, en general, pels principis enumerats a l'article 8 de la LPAP:

---

comuns complementaris». Caldrà estar atents al recorregut que tindrà el text, que ara resta pendent de convalidació parlamentària.

<sup>17</sup> Article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC), i article 3, j) de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya. L'article 4 i 11 del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els defineix com a allotjaments de dotació.

<sup>18</sup> Article 203 del TRLMRLC.

- Eficiència i economia en la seva gestió.
- Eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.
- Publicitat, concurrència i objectivitat en adquisició, alienació i explotació.
- Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- Col·laboració i coordinació entre administracions per optimitzar ús i rendiment.

Tal com afegeix l'article 72.3 del RPEL, els ens locals poden fer prevaldre —justificadament— una motivació de rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica en valorar la utilització dels seus béns patrimonials. A més, la LPAP —article 8.2— indica que els béns patrimonials han de facilitar la política d'habitatge.

Cal destacar que, dins la categoria de béns patrimonials, hi ha un conjunt de béns que té un tractament especial, que d'alguna manera els situa a mig camí entre els béns patrimonials i els de domini públic o demaniaus que després es veuran. Es tracta dels béns que pertanyen a l'anomenat Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge.

La norma general és que tots els ajuntaments que tinguin planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl amb aprofitament, tenen l'obligació de constituir el seu PMSH.<sup>19</sup>

El PMSH ha de ser separat de la resta de béns patrimonials d'un ajuntament, ja que així es podrà fer un seguiment i control de la seva destinació efectiva a les finalitats específiques que la llei imposa<sup>20</sup> i que s'analitzaran en detall més endavant.

S'ha de tenir en compte que el fet de no haver afrontat la constitució formal del PMSH no eximeix els ajuntaments del compliment de la destinació legal a les finalitats que imposa la legislació urbanística.<sup>21</sup>

El PMSH s'integra pels béns i drets següents:

- Sòl o sostre on es concreti l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta (article 163.2 del TRLU) i els béns obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte urbanístic i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic (article 223.1.a del RLU).
- Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat per causes urbanístiques (article 110.1.e primer i 110.2 del TRLU).
- Finques expropiades per a la constitució o ampliació del PMSH: terrenys compresos

<sup>19</sup> Article 163 del TRLU. Els ajuntaments que no hi estan obligats el poden constituir voluntàriament.

<sup>20</sup> Article 52.1 del TRLSRU: «Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, solo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socioeconómico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana».

<sup>21</sup> Article 220.2 del RLU: «En els casos en què és obligatòria la constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 156.1 de la Llei d'urbanisme, el règim que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament s'aplica als béns que l'integren encara que no s'hagi procedit formalment a la seva constitució».

en àrees destinades al PMSH i per a terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament (art.110.1.c i 172 del TRLUC).

- Finques que s'adquireixin amb recursos derivats de la gestió o alienació d'altres béns integrants del PMSH o mitjançant permuta, sempre que no afectin el domini públic (article 223.1.b del RLU).
- Finques incloses en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol, que l'ajuntament acordi incorporar a aquest patrimoni (article 223.1.c del RLU).

Dins el PMSH també s'hi han de considerar incorporats altres recursos que són ingressos econòmics; en concret:

- Rendiments procedents de la gestió i alienació dels propis béns del PMSH (article 164.2 del TRLU i 223.2.b del RLU).
- Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de Solars sense Edificar (article 185 del TRLU; article 3.2 LPAP, i article 223.2.d del RLU).
- Import dels ingressos obtinguts de les multes que imposin en l'exercici de la potestat sancionadora que estableix la Llei d'urbanisme (article 223 del TRLU).
- Aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, materialitzat totalment o parcial en metàl·lic (article 223.2.b del RLU).
- Crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part del PMSH (article 223.2.a del RLU).

Pel que fa a les finalitats dels PMSH i altres patrimonis públics equiparables (d'altres administracions), la normativa urbanística catalana enumera —en l'article 160.5 i 160.5.bis del TRLU— les següents:

- a) Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
- e) Retribuir els contractistes en operacions vinculades a les finalitats a) o d), en condicions que es poden especificar per Reglament (no aprovat fins al moment). Es tracta d'un nou supòsit excepcional incorporat al TRLU per la Llei 3/2012.

Es pot veure que es tracta de finalitats molt àmplies i genèriques, que es combinen amb la destinació també prevista als articles 51 i 52 del TRLSRU estatal. En aquest punt cal esmentar que, a Catalunya, amb la Llei 3/2012 que modificà el TRLU va desa-

parèixer l'obligació legal que contenia l'article 163.2 del TRLU en el sentit de destinar obligatòriament a habitatge de protecció pública les cessions d'aprofitament urbanístic, quan es tractés de sòls d'ús residencial. Tanmateix, el DL 17/2019 ha incorporat una nova redacció de l'article 46.2.c del TRLU en el sentit d'establir que, en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, la cessió d'aprofitament s'ha d'emplaçar sobre la reserva i és obligatori que l'administració adjudicatària construeixi els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Com a excepció, l'exigència pot ser parcial si no es disposa de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, facilitant així l'obtenció d'ingressos derivats de l'alienació fora de la reserva. Aquesta part sobre sòl lliure s'integrarà igualment en el PMSH i els ingressos obtinguts per a la seva alienació s'hauran de destinar a la construcció dels habitatges protegits en els sòls de reserva cedits. El redactat concret del precepte és:

*c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.*

Finalment, cal esmentar que hi ha jurisprudència que es pronuncia en el sentit que un acte de transmissió d'un bé del PMSH per a una finalitat diferent de les establertes legalment no seria vàlid.<sup>22</sup>

Pel que fa estrictament als recursos econòmics que integren el PMSH, l'article 224.2 del RLU concreta les destinacions possibles:

- a) A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges.
- b) A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.

<sup>22</sup> STS 7/11/2002, 14/10/2000, 27/06/2006 i STS de 9 d'abril de 2007.

- c) A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.
- d) A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 100.2 del TRLU pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.
- e) A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural i natural.
- f) Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i altra legislació sectorial.
- g) Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 160.5 de la Llei d'urbanisme i estiguin previstes en els plans urbanístics.

Els PMSH són instruments amb un gran potencial per al desenvolupament de polítiques d'habitatge, tant pel que fa als recursos econòmics directes que poden significar com quan són actius immobiliaris susceptibles de ser destinats a aquesta finalitat.

Segons les dades del Pla territorial sectorial d'habitatge aprovat inicialment (DOGC 14/03/2019) per la Generalitat de Catalunya, existeix un gran nombre de municipis que no han constituït formalment el PMSH.<sup>23</sup> L'esmentat Pla detecta que en el conjunt de municipis de més població és on hi ha el major percentatge dels que el tenen constituït.

En aquest sentit, la disposició addicional quarta del Decret llei 17/2019 ha incorporat la previsió d'una data límit d'un any (fins a 31/12/2020) perquè els ajuntaments situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada tinguin elaborat el seu inventari de béns del PMSH i l'inscriguin al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, amb un balanç de situació. Si ho incompleixen no podran alienar els seus béns del PMSH.

### **Béns de domini públic**

Són els immobles també anomenats béns demanials, intrínsecament afectes a un ús o a un servei públic, o a l'aprofitament comú dels veïns, que com a tals no poden deixar de ser de titularitat pública. En matèria urbanística tenen especial importància tots els sòls de sistemes urbanístics, que són intrínsecament demanials com a via per atribuir-los una protecció especialment intensa (espais lliures/zones verdes, vials, equipaments públics i allotjaments de dotació amb el seu règim específic).

La vocació pública dels béns demanials queda reflectida en la seva exclusió del tràfic jurídic privat: són inalienables, inembargables i imprescriptibles, i s'han de destinar

---

<sup>23</sup> Memòria del Pla territorial sectorial d'habitatge.

preferentment a l'ús general davant l'ús privatiu. Si es pot justificar un ús privatiu excepcional sobre aquests, s'instrumentarà mitjançant concessió administrativa.

Cal fer especial menció del sistema d'allotjament dotacional<sup>24</sup> dins els equipaments comunitaris, configurat en el Decret llei 17/2019 i incorporat a la Llei d'urbanisme, pensat per crear espais que permetin satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. La legislació d'habitatge especifica diversos col·lectius que es considera que necessiten assistència residencial: les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sensellar.

Ara bé, tot i ser un sistema urbanístic i per tant de titularitat pública, l'allotjament dotacional s'ha regulat de manera que els particulars puguin promoure aquest ús si així s'ha determinat en el planejament urbanístic. Així, el redactat del TRLU (articles 34.5, 34.5.ter i concordants) modificat per Decret llei 1/2019 permet la promoció particular en els allotjaments dotacionals si es compleixen determinats requisits:

- a) Que el TRLU o el pla no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.
- b) Que el planejament general determini els àmbits on es poden situar els allotjaments dotacionals d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar. Transitòriament (disposició transitòria vintena TRLU) es pot fer si es compleixen la resta de requisits i es justifica la idoneïtat amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals al mateix àmbit.
- c) Que es concerti amb l'administració l'acreditació de l'interès públic o social, com a mínim el següent:
  1. Col·lectius destinataris.
  2. Criteris de selecció dels usuaris, règim d'ús temporal o rotatori i barem de preus màxims.
  3. Característiques fonamentals, on s'inclouen els serveis comuns o assistencials a disposar.
  4. S'ha de fer constar la constitució i inscripció d'un dret de tanteig-retracte a favor de l'administració pública al Registre de la Propietat en cas de venda de tot l'im-

<sup>24</sup> El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ha modificat la figura de l'habitatge de dotació i sistema d'equipaments d'habitatge de dotació a l'article 3.j) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i l'article 34 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que passa a definir-se com a allotjament de dotació.

També el Decret llei 50/2020 de recent aprovació pel Govern de la Generalitat, pendent de convalidació en el moment de tancar la Guia, inclou previsions transcendents sobre els allotjaments de dotació i les seves condicions d'habitabilitat.



moble, indefinit per a la primera transmissió onerosa i durant deu anys per a segones i ulteriors transmissions oneroses.

- d) Que un pla especial justifiqui interès públic o social i idoneïtat de localització, amb exigència normativa sobre els aspectes essencials concertats amb l'administració pública i sobre la prohibició de dividir horitzontalment l'edifici.

A més, la legislació d'habitatge (article 18.2 LDH) preveu la possibilitat de construir i gestionar els allotjaments dotacionals públics utilitzant la figura del dret de superfície o la concessió administrativa.<sup>25</sup> En aquest punt cal esmentar que, d'entrada, el dret de superfície és una figura aplicable als béns patrimonials i la concessió administrativa seria l'instrument adequat per cedir l'ús privatiu de béns demaniais.

Sent així, s'entén que l'opció del legislador, obrint ambdues possibilitats, té a veure amb l'acceptació de la realitat que alguns municipis han constituït en la pràctica drets de superfície en sòls demaniais. Davant aquest fet, s'ha de reconèixer que el més ortodox és respectar la diferenciació esmentada, tot i que alhora podem acceptar que, finalment, l'objecte aconseguit amb la constitució d'un dret de superfície i la concessió són equiparables, i poden existir raons econòmiques, de finançament, fiscals i de realitat del mercat immobiliari que puguin justificar eventualment una utilització del dret de superfície per instrumentar l'ús privatiu d'un bé demanial, i així s'ha fet en alguns casos. Si aquest fos el cas en un supòsit concret, caldria una especial motivació a aquests efectes.

D'altra banda, els sòls qualificats d'equipament d'allotjament dotacional estan destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones. Aquesta temporalitat no acaba d'encaixar, concretament, en relació amb determinats col·lectius, com és el de gent jove amb el model cooperatiu de provisió d'habitatge que es caracteritza per oferir estabilitat i permanència per als seus usuaris.

Si parlem dels col·lectius de gent jove i gent gran, tot i que la temporalitat no està definida per llei, s'acostuma a treballar establint períodes de cinc anys, encara que si equiparem la cessió de l'ús als contractes LAU, potser s'hauria d'allargar aquest termini fins als set anys. En el cas de la gent gran, es pot considerar que la rotació es produeix d'una manera natural i no hi ha precedents d'haver limitat el temps d'estada en allotjaments dotacionals en aquest col·lectiu.

Les dificultats d'aquest tipus de projecte i la inversió personal de capital fan incompatible la limitació del dret d'ús a períodes curts com els cinc o set anys plantejats. D'altra banda, encara s'està buscant l'encaix jurídic per tal que les cooperatives sèniors puguin emplaçar-se en sòls d'equipament d'allotjament dotacional.

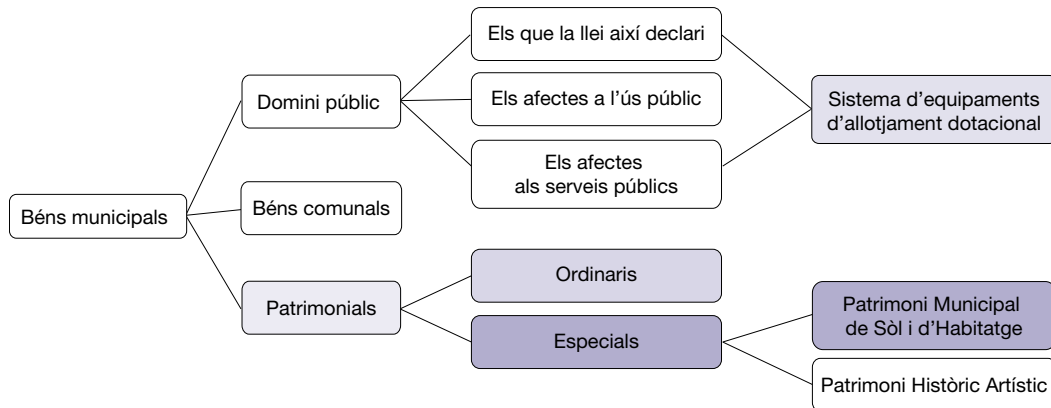
Es considera interessant esmentar, en aquest punt, que en diversos territoris d'Espanya s'està obrint la porta a l'acceptació d'experiències col·laboratives en el cas de la gent gran, atesa l'enorme dèficit que existeix en la matèria. En aquest sentit, hi ha casos

---

<sup>25</sup> Article 18.6 LDH.

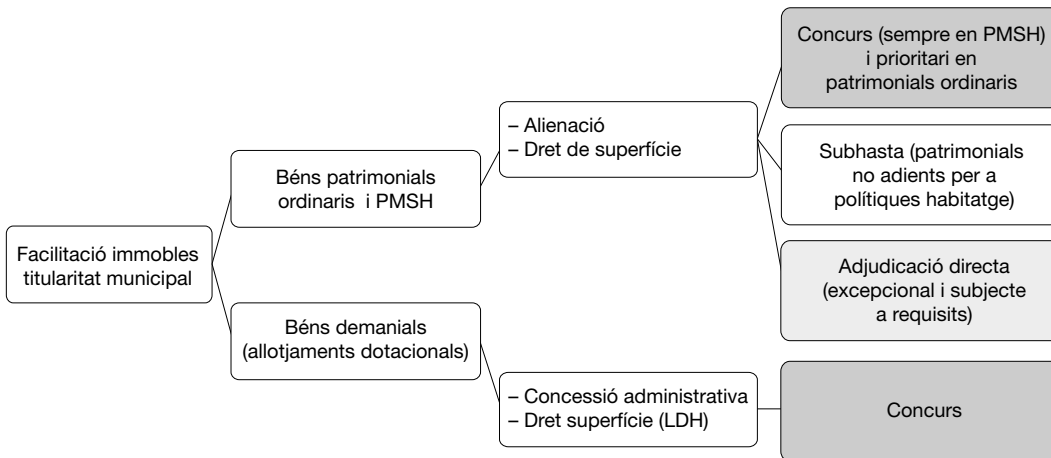
d'allotjaments en espais d'equipament de caràcter demanial, mitjançant fórmules diverses que es plantegen com a recurs assistencial dins la xarxa de serveis socials. Aquesta nova realitat permetria incorporar dins l'atenció social diferents experiències de l'anomenat «*cohousing* sènior». <sup>26</sup>

Figura 6



Font: elaboració pròpia.

Figura 7



Font: elaboració pròpia

<sup>26</sup> D'entre la molta documentació existent, recomanem la lectura de la guia anomenada *Cohousing senior y cooperativismo de consumo*: <https://www.hispacoop.com/home/images/BoletinQUINTANA/PDF/GUIA-INTRODUCCION-AL-COHOUSING-SENIOR-2019-4.pdf>.

També s'ha publicat recentment *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*, dins la col·lecció Arquia de La Ciutat Invisible, elaborada per La Col SCCL.

### 2.3.3. La possible subjecció al règim d'HPO

La promoció d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús es pot subjectar a un règim de protecció pública (HPO), ja sigui perquè el sòl està qualificat urbanísticament per a aquesta destinació o bé perquè de forma voluntària així s'estableix pels cooperativistes o ho exigeix l'administració per justificar l'interès públic de la iniciativa. Val a dir que els habitatges HPO es consideren habitatges destinats a polítiques socials (article 74 LDH), i per tant la seva obtenció permet incrementar el parc exigít per la Llei amb l'objectiu de solidaritat urbana.

En cas que es tracti d'un sòl d'allotjament dotacional, la LDH contempla expressament la possibilitat que els terrenys amb aquesta qualificació es puguin promoure sotmesos al règim jurídic HPO. És a dir, en un allotjament dotacional hi poden haver diversos tipus d'allotjament i, entre aquests, també l'HPO.

En tot cas, si el sòl on dur a terme la iniciativa està qualificat d'HPO o bé l'ajuntament imposa aquesta destinació o, alternativament, els cooperativistes desitgen sotmetre's a aquest règim, és molt important que des del primer moment es conegui quins són els requisits que exigeix la Llei per a l'adjudicació d'aquest tipus d'habitatges. El més rellevant és que aquests requisits fixen una limitació en els ingressos que poden tenir els cooperativistes, límits que poden entrar en contradicció amb les necessitats d'inversió econòmica inicial per engegar la promoció, poden obligar a canvis en el nucli de les persones impulsores del projecte o bé incidir sobre la convivència si han d'entrar persones de fora del grup inicial.

De forma més concreta, la normativa especial que regula avui aquestes adjudicacions HPO (article 102 LDH i concordants) estableix que els usuaris finals han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, que és gestionat per l'administració pública. Els requisits per a la inscripció són (a data desembre de 2020):

- Ser major d'edat o estar emancipat.
- Tenir la residència legal al territori espanyol.
- Estar empadronat en un municipi de Catalunya. Aquest requisit no s'exigeix a les persones originàries de Catalunya o antigues residents sempre que acreditin tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada.
- No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.
- Tenir necessitat d'habitatge, per no disposar-ne o perquè l'habitatge de què es disposa no és l'adequat o no es troba a disposició del sol·licitant.
- Complir el límit d'ingressos màxims establert a la normativa per accedir a un habitatge amb protecció oficial. El límit d'aquests ingressos familiars es determina en funció de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) que s'inclou en la Llei de pressupostos de cada any, i varia segons la ubicació i la composició de la unitat familiar (article 4 vinent Decret 75/2014) de 27 de maig, de Pla per al dret a l'habitatge.

Per a l'exercici 2020, la Llei de pressupostos de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals.

El límit d'ingressos està recollit en l'article 43 del vigent Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge:<sup>27</sup>

- a) HPO de règim general: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'IRSC en les àrees de demanda residencial forta i acreditada,<sup>28</sup> i de 5,5 vegades l'IRSC a la resta del territori.
- b) Habitatges amb protecció oficial de preu concertat: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC.

No es fa referència explícita als HPO de règim especial, donat que estan pensats per a sol·licitants amb ingressos ponderats inferiors al 2,5 IRSC. Les famílies en aquesta franja d'ingressos difícilment podrien afrontar el pagament de les aportacions inicials i quotes de la cooperativa per a la construcció i rehabilitació de l'edifici.

Quan la cooperativa hagi construït o rehabilitat els habitatges, s'haurà de subjectar al procediment d'adjudicació regulat en la LDH (articles 98 a 104), i en concret comunicarà a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista de socis o sòcies als quals es pretén adjudicar els habitatges. La llista ha d'estar ordenada per tal d'establir amb claredat les preferències en l'adjudicació dels habitatges i s'ha d'acompanyar de la informació de les circumstàncies següents de la promoció:

- a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.
- b) Si s'haguessin establert contingents especials per atendre determinats tipus d'adjudicataris, el seu percentatge.
- c) La superfície útil mitjana dels habitatges.
- d) El règim econòmic de la promoció.
- e) El dret que es transmet amb l'habitatge.
- f) Les altres circumstàncies significatives que s'hagin de tenir en compte per a l'adjudicació.

Serà l'òrgan gestor del Registre qui verificarà que els integrants de la llista constin inscrits, i té dos mesos per pronunciar-se (si no ho fa, el silenci és positiu) sobre la validesa de la llista presentada a efectes de la posterior adjudicació.

Una vegada adjudicats els habitatges, la cooperativa ha de comunicar-ho per escrit al Registre de Sol·licitants perquè se'ls pugui donar de baixa.

<sup>27</sup> El Decret llei 17/2019 ha substituït aquestes categories per la qualificació genèrica o específica, a l'espera d'una nova fixació de preus HPO a Catalunya, ja que els actuals provenen del 2008 i s'aprecia la conveniència d'actualitzar-los i modificar els criteris aplicables.

<sup>28</sup> Són àrees de demanda forta i acreditada les establertes en la llista que conforma l'Annex del Decret 75/2014.

També té interès comentar que la LDH exclou de forma expressa el dret d'opció de l'administració quan hi hagi altres futures transmissions per part d'una societat cooperativa d'habitatges (article 88.4). En el cas de les cooperatives en cessió d'ús, però, aquesta previsió no seria aplicable, donat que es preveu que la cooperativa mai no transmeti els habitatges resultants. Tot i així, en els casos en què l'administració atorgui qualsevol tipus d'ajut o suport al projecte cooperatiu, seria aconsellable preveure una expressa impossibilitat de futura transmissió sense expressa autorització administrativa. Hauria de ser així sense perjudici de la facultat afegida que l'administració pugui imposar condicions a les adjudicacions, justificades en l'interès públic i la preservació del model al qual hagi donat suport.

És important tenir en compte que la LDH preveu la possibilitat de formalitzar convenis de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les societats cooperatives d'habitatges, per concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges (article 102 LDH). Finalment, en el cas dels habitatges promoguts per cooperatives d'habitatge sobre sòls públics o sobre sòls la qualificació urbanística dels quals imposi la seva destinació a HPO, l'article 25.2 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya estableix que:

*En cas que aquestes promocions es duguin a terme per cooperatives d'habitatge, l'adscripció dels habitatges als socis la fa el corresponent consell rector, d'acord amb el procediment establert a l'article 102 de la Llei 18/2007. Els socis han d'estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.*

*La cooperativa d'habitatge que, amb anterioritat a la qualificació provisional de la promoció, no compta amb socis suficients per a proveir la totalitat dels habitatges, ha de sol·licitar del corresponent Registre de Sol·licitants la relació dels inscrits per tal d'oferir-los la possibilitat d'incorporar-se com a nous socis fins al nombre necessari. Entre les persones inscrites interessades, la selecció la fa la cooperativa, mitjançant sorteig públic.*

Un cop els habitatges s'hagin adjudicat, queden subjectes al règim d'HPO al llarg de tot el temps de vigència de la qualificació que estableixi el marc legal vigent, i si el sòl està qualificat urbanísticament com a HP la vigència serà indefinida.

D'altra banda, la qualificació urbanística d'HPO comporta l'accés a subvencions i finançament en condicions favorables.<sup>29</sup> Per aquest motiu i més enllà de l'obligatorietat segons la naturalesa del sòl, és possible que la cooperativa es plantegi l'opció de la qualificació de l'immoble per tenir accés a aquestes subvencions.

En definitiva, és transcendental per als cooperativistes saber des d'un inici si una determinada promoció cooperativa s'haurà de destinar o no a HPO.

<sup>29</sup> Segons previsions del Pla estatal d'habitatge i la transposició catalana.

### **2.3.4. La cessió del dret de superfície en béns patrimonials. Tipologies i formes d'adjudicació**

La transmissió de béns patrimonials o la constitució de drets sobre aquests s'ha de subjectar a la legislació de caràcter patrimonial, i supletòriament a la normativa de contractes del sector públic i les lleis que regulen el règim local (article 110.1 LPAP<sup>30</sup> i article 209 TRLMRLC).<sup>31</sup> Ara bé, si els béns pertanyen al PMSH la seva transmissió ha de respectar en primer terme el que determina la normativa urbanística, segons hem analitzat anteriorment, que imposa unes regles concretes per a la seva gestió i eventual transmissió o gravamen.

En tot cas, el fet que es tracti de béns de naturalesa juridicoprivada suposa que es regeixin pel dret civil les condicions, efectes i extinció dels contractes que es formalitzin sobre aquests béns, mentre que serà la seva preparació i adjudicació la que es regirà per les normes que regulen la contractació de les administracions públiques. Aquesta diferenciació suposa que, en virtut del principi de llibertat de pactes<sup>32</sup> que regeix el dret civil, en els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre els béns i drets patrimonials que subscriu l'administració pública, hi ha marge per concertar clàusules i condicions, sempre que no siguin contràries a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració, i tot això sense perjudici de justificar l'oportunitat i conveniència de la decisió.

#### **Particularitats del dret de superfície**

En la legislació del sòl i urbanística actuals es llança un missatge clar sobre l'interès en la constitució del dret de superfície com a via per evitar la despatrimonialització de les administracions públiques.

És més, la modificació del TRLU instrumentada mitjançant el DL 17/2019 i la Llei 5/2020 han incorporat que la transmissió de la propietat plena dels sòls derivats de cessions d'aprofitament només sigui excepcional (article 46.3 TRLU) i que amb caràcter general s'hagi d'optar pel dret de superfície.<sup>33</sup>

Les particularitats que es poden extreure de la regulació legal vigent, aplicables en cas de promoure habitatges cooperatius en cessió d'ús sobre un immoble de titularitat municipal, que haurà de subjectar-se a la constitució d'un dret de superfície sobre el bé patrimonial que s'hagi decidit —justificadament— destinar a aquest model. Són les següents:

<sup>30</sup> Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

<sup>31</sup> Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

<sup>32</sup> Article 111 de la LPAP.

<sup>33</sup> També és obligatori que els habitatges resultants d'aquestes operacions es destinin a lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió d'ús (article 46.4 TRLU).

- El dret de superfície és un dret real limitat que atribueix al superficiari —en aquest cas la cooperativa— la facultat de realitzar construccions o edificacions en la rasant, el vol o el subsol d'una finca aliena —de titularitat municipal—, mantenint el superficiari la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades, tot i que també pot constituir-se sobre edificacions ja realitzades (article 564-2 Codi civil de Catalunya (CCC)). Es produeix, per tant, una dissociació entre la propietat del sòl i la de l'edificació construïda.
- Pel que fa a la competència i la tramitació en la constitució del dret, s'han de respectar els requisits establerts legalment per a l'alienació (els analitzem amb detall més endavant).
- Si els paràmetres urbanístics ho permeten i així es decideix voluntàriament, el superficiari (en aquest cas la cooperativa) podrà constituir sobre el seu dret a l'edificació un règim de propietat horitzontal, però no és obligatori i en molts supòsits les persones cooperativistes rebutgen aquesta opció en considerar que desvirtua el model.
- El dret de superfície, excepte que en el títol constitutiu s'hagi establert una altra cosa, es pot hipotecar (article 569-34 CCC i article 107.5 LDH).<sup>34</sup> En alguns dels concursos recents es requereix, per constituir una hipoteca sobre el dret de superfície, la prèvia autorització del titular del sòl,<sup>35</sup> així com la incorporació d'una clàusula mitjançant la qual, en cas de dividir el préstec hipotecari entre els habitatges i fer-ne divisió horitzontal, l'impagament de venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada departament sigui causa d'extinció del dret de superfície i per tant del dret d'ús sobre l'esmentat habitatge. És la via perquè el titular del dret del sòl (ajuntament), en cas d'impagament, pugui subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir a la seva cancel·lació.<sup>36</sup>
- Quant al termini de la vigència del dret de superfície, aquest no pot superar els 99 anys (article 564-3 CCC). En general les adjudicacions es fan per un termini inferior (50, 75 anys, amb possibilitat de pròrroga fins al màxim legal). Transcorregut el termini de vigència del dret de superfície, es posa fi a la dissociació entre sòl i edificació i tot reverteix en el patrimoni de l'ajuntament.

En aquest punt s'ha de fer esment de la novetat incorporada pel Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en els àmbits de transports i habitatge (art. 31.2), on s'estableix que, en els casos en què col·laborin diferents administracions públiques o les seves entitats dependents o vinculades, la constitució del dret de superfície o concessió demanial podrà tenir una durada de fins a 80 anys.

<sup>34</sup> No així el dret d'ús, que no pot ser objecte d'hipoteca, article 108.3 LH.

<sup>35</sup> Concurs públic per a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre els béns patrimonials descrits per tal de destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part de les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús (cohabitatge), Ajuntament de Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

<sup>36</sup> Ídem nota anterior.

- Quant al règim jurídic, hi ha un ampli marge perquè els superficiaris i els propietaris de la finca puguin establir, en tot moment, el règim de llurs drets respectius, fins i tot pel que fa a l'ús del sòl i de l'edificació, establint en el títol de constitució els pactes que el regiran. Alguns dels pactes possibles s'enumeren a l'article 564.4 del CCC.<sup>37</sup>
- El dret de superfície pot constituir-se a títol gratuït o oneros. En aquest últim cas ha d'establir-se el tipus de pagament, en metàl·lic o espècie, que faria la cooperativa a l'ajuntament.

En aquest punt té importància tenir en consideració la regulació que incorpora l'article 31.1 del Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en els àmbits de transports i habitatge, per la qual s'ha de considerar oneros tot dret de superfície o concessió demanial destinat a lloguer assequible o social amb col·laboració publicoprivada. I serà així encara que en el títol de constitució no s'hagi previst l'abonament d'un cànon o preu.

També val a dir que l'article 50 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, estableix que si el dret cedit gratuïtament no es destina a l'ús previst o deixa d'estar-hi destinat durant el període de la seva vigència, reverteix automàticament de ple dret en el patrimoni de l'ajuntament. La reversió automàtica es produirà quan, demostrada la no destinació del dret sobre bé immoble a l'ús previst, s'aixequi acta notarial de constatació dels fets, notificada en forma legal, perquè la reversió produeixi els seus efectes. En l'acord de cessió gratuïta ha de constar explícitament l'esment de la reversió automàtica (article 50.3 RPEL) a què es refereix l'article 50.1, de manera que, demostrada la no destinació del bé a l'ús previst, n'hi haurà prou amb l'acta notarial de constatació de fets, notificada en forma legal, perquè la reversió produeixi els seus efectes.

- La constitució del dret de superfície sobre un sòl patrimonial del municipi ha de constar necessàriament en escriptura pública. La Llei del sòl i rehabilitació urbana

<sup>37</sup> Article 564-4.2. S'admeten, respecte als drets de superfície, els pactes següents, entre d'altres:

a) La limitació de la disponibilitat dels superficiaris sobre llur dret, en concret, sotmetent-la al consentiment dels propietaris de la finca.

b) L'establiment d'una pensió periòdica a favor dels propietaris que no es pot garantir amb el mateix dret de superfície si els superficiaris fan una nova construcció.

c) El règim de liquidació de la possessió una vegada s'extingeixi el dret.

3. S'admeten, respecte al dret de superfície sobre una construcció nova o una plantació, els pactes següents, entre d'altres:

a) La fixació del termini per fer la construcció o la plantació, atribuint eficàcia extintiva i, si escau, resolutòria a l'incompliment del dit termini. El que s'hagi construït o plantat reverteix en el propietari o propietària de la finca, llevat de pacte en contra.

b) L'atribució al propietari o propietària de la finca, en cas de nova construcció, d'un dret d'ús, per qualsevol concepte, sobre habitatges o locals integrats en la nova construcció.

c) L'atribució als superficiaris de la facultat d'establir el règim de la propietat horitzontal, en cas de nova construcció d'un edifici al qual es pugui aplicar aquest règim. Aquesta facultat s'entén, llevat de pacte en contra, pel temps de durada del dret i amb els límits que estableix el títol de constitució del dret de superfície.

4. Es pot pactar, respecte al dret de superfície sobre una construcció o una plantació preexistents, l'extinció o, si escau, la resolució en cas d'impagament de la pensió, d'un mal ús o d'una destinació diferent de la pactada que posi en perill l'existència mateixa de la construcció o la plantació.

5. Els propietaris i els superficiaris poden establir, en el títol de constitució o en un altre de posterior, drets d'adquisició preferent, recíprocs o no, als quals s'aplica supletòriament el règim que aquest codi estableix per a la fatiga amb relació a la transmissió del dret de cens o de la finca gravada amb un cens emfitèutic.



(TRLSRU) exigeix la inscripció registral (article 53), tot i que l'article 564-3 del CCC únicament indiqui la voluntarietat d'aquesta inscripció. Però cal tenir en compte que la inscripció sempre és recomanable per seguretat jurídica, ja que els títols no inscrits no són oposables a tercers.

- Les causes d'extinció del dret de superfície són les generals dels drets reals, quan ho estableix la llei o el títol de constitució (finalització del termini, incompliment de les obligacions contractuals: cànon, destinació dels immobles, etc.), per la pèrdua del bé, la consolidació, el mutu acord, la renúncia del seu titular.

Les diferents **tipologies de cessió** dels béns patrimonials amb caràcter general, poden ser a títol oneros i preu de mercat; a títol oneros però a preu inferior al mercat; o bé cessions gratuïtes. Aquests tipus de cessió es relacionen amb diverses **formes d'adjudicació**, com són el concurs, la subhasta o l'adjudicació directa.

### **Cessió onerosa a preu de mercat**

La norma general en la gestió i administració dels béns patrimonials és l'eficàcia i màxima rendibilitat, si bé els ens locals poden fer prevaldre —justificadament— una motivació de rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica en valorar la utilització dels seus béns patrimonials. En el cas d'un sòl integrant del PMSH, el criteri general és la transmissió d'aquests béns amb caràcter oneros, per un preu igual o superior al que resulti de la seva valoració (art. 166 TRLUC i 225.1 RLUC). Només excepcionalment, respecte d'uns beneficiaris i unes finalitats concretes, aquestes transmissions podran realitzar-se a un preu inferior al resultant de la valoració o fins i tot gratuïtament, com es veurà més endavant.

Pel que fa a les formes d'adjudicació, d'acord amb el que està previst a la LPAP (art.137.1 i 152 LPAP) i al TRLMRLC (article 209.1.c), l'alienació i gravamen (dret de superfície) de béns públics es pot tramitar de tres formes diferents: concurs, subhasta o adjudicació directa.

La subhasta queda relegada als béns que per llur emplaçament, naturalesa i característiques siguin inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge. Per tant, quan es tracti de béns que formin part del PMSH, la subhasta —que només valora l'oferta econòmica més elevada— queda exclosa de l'escenari i únicament s'admet el concurs (norma general i article 166.2 TRLU) o l'adjudicació directa (article 168 TRLU i 17.7 LDH).

El concurs és el procediment que prioritza la llei, i permet a l'administració incidir en la consecució de polítiques públiques. L'adjudicació directa és una eina excepcional que haurà d'estar suficientment motivada, però que es pot obviar perquè pot permetre donar resposta adequada en determinades circumstàncies.

Així, els procediments d'adjudicació directa dels béns patrimonials s'han de justificar en les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari (article 209.2.c) TRLMRLC i article 43 RPEL).

Si el bé pertany al PMSH, la seva destinació ha d'estar adreçada a les finalitats determinades per la llei (articles 51 i 52 del TRLSRU, 160.5 del TRLU).

Pel que fa als destinataris, l'adjudicació directa està limitada a les administracions públiques, a les entitats indicades a l'article 168 del TRLU<sup>38</sup> i als promotors socials d'habitatge indicats a l'article 51. 2 a i b<sup>39</sup> de la LDH, dins dels quals es poden trobar les cooperatives d'habitatge si han obtingut la corresponent acreditació per part de la Generalitat de Catalunya.

**Figura 8. Alienació i constitució del dret de superfície a títol oneros (preu resultant de la valoració)**

	DESTINACIÓ	DESTINATARI	FORMA ADJUDICACIÓ
PMSH	• Finalitats generals (art. 160.5 TRLUC)	• Qualsevol entitat que s'adapti al concurs	• Concurs
	• Construir habitatges destinats a polítiques socials (art. 17.8 LDH)	• Promotors socials d'habitatge de l'article 51.2 LDH (cooperatives d'habitatge)	
BP	• Polítiques públiques i, en particular, política d'habitatge (art. 8.2 LPAP)	• Qualsevol entitat que s'adapti al concurs	
PMSH	• Atendre necessitats d'habitatge destinats a polítiques socials (art. 17.7 LDH)	• Promotors socials d'habitatge (art. 51.2 a i b LDH): cooperatives d'habitatges	• Adjudicació directa
	• Finalitats generals (art. 160.5 TRLUC)	• Administracions públiques i entitats urbanístiques especials (art.168.1 TRLUC) • Qualsevol persona, si licitació pública deserta o fallida per l'incompliment obligacions adjudicatari (art. 168.2 b TRLUC) • Propietaris de terrenys que es vulguin incorporar al PMSH mitjançant una permuta (art. 168.2 a TRLUC)	
BP	• Particularitats del bé, necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari (art. 209 TRLMRLC i 43 RPEL)	• Qualsevol entitat	
	• Quan siguin inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge	• Qualsevol entitat	• Subhasta

Font: elaboració pròpia.

<sup>38</sup> Article 168 TRLU: Altres administracions públiques o entitat urbanística especial que gestioni patrimoni de sòl i habitatge, propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic en sistemes urbanístics públics, propietaris de béns que es vulguin incorporar al patrimoni, a obtenir mitjançant una permuta, o qualsevol persona, després d'haver efectuat una licitació pública deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicatari.

<sup>39</sup> Article 51.2. a i b LDH:

a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatge, les cooperatives d'habitatge i les entitats urbanístiques especials.

b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.

### **Cessió gratuïta o a preu inferior al del mercat<sup>40</sup>**

Com a excepció al criteri general de la cessió onerosa a preu de mercat, l'article 49 del RPEL i 212 del TRLMRLC estableixen que els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials, entre d'altres, a entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a finalitats d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

En el cas d'una cooperativa en règim d'ús, caldrà que la finalitat no lucrativa s'estableixi en els estatuts socials de la cooperativa i complir els requisits dels articles 143 i 144 de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya. En aquest punt és important assenyalar que sovint s'ha caracteritzat les cooperatives com a entitats intrínsecament allunyades de l'especulació pel seu caràcter no lucratiu. Davant d'aquesta percepció generalitzada convé advertir que no és consubstancial a la cooperativa no tenir ànim de lucre, sinó que aquesta és senzillament una opció.<sup>41</sup>

Com a norma general, les cessions gratuïtes requereixen concurs públic que garanteixi els principis de publicitat i concurrència, amb les limitacions que es derivin de la destinació del bé. Excepcionalment, en els supòsits regulats pel PMSH en la Llei d'urbanisme i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge (art. 166.2 i 168 del TRLUC i 225.1 del RLUC i 17.7 de la LDH), es pot adjudicar directament.

Així doncs, és possible que un ajuntament es plantegi cedir un bé municipal a canvi d'un preu per sota de mercat, o fins i tot gratuïtament. Si aquest immoble pertany al PMSH, es pot cedir per sota de la seva valoració o cedir gratuïtament quan tingui alguna de les destinacions previstes en l'article 167.1 del TRLU;<sup>42</sup> per tant, s'ha d'acreditar, en aquest cas, que la cessió té per finalitat atendre necessitats d'habitatge de caràcter social.

També l'article 17.7 de la LDH preveu que les cooperatives, si són promotores socials segons preveu l'article 51.2. a) i b), puguin ser receptores de cessions gratuïtes i directes de béns afectes al PMSH amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials. En aquest cas cal que la cooperativa en qüestió hagi estat acreditada com a promotora social en un tràmit específic a seguir davant la Generalitat de Catalunya, segons determina la LDH en el precepte esmentat.

<sup>40</sup> Les més recents modificacions legals (Decret llei 17/2019) confirmen una tendència a matisar el suport públic a la promoció d'habitatges en funció dels ajuts percebuts pel promotor, i entre aquests s'inclou que hagi adquirit el sòl a un preu inferior al seu valor objectiu. Així, s'ha modificat l'article 79.2 LDH per modular el termini de vigència HPO en funció de si s'han atorgat o no ajuts públics, i entre aquests s'inclou la cessió gratuïta de sòl/vol i també quan el preu hagi estat inferior al seu valor. I la disp. add. primera del DL 17/2019 equipara com a ajut públic la cessió gratuïta de sòl/vol i el preu inferior al seu valor, a efectes de permetre el benefici en el règim de cobertures de cobrament de rendes i la prioritat en l'accés a prestacions per al pagament per part dels llogaters.

<sup>41</sup> Al mateix temps, si una administració vol reconèixer drets a una cooperativa concreta en virtut del seu caràcter no lucratiu, ho haurà de preveure així de forma expressa, evitant alhora que el que avui és una entitat sense ànim de lucre pugui canviar en el futur els seus estatuts i quedar fora d'aquest àmbit.

<sup>42</sup> Article 167.1 TRLU: Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respecte patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per tal d'atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per generar activitat econòmica en àrees deprimides o per formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

L'òrgan competent per acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha d'analitzar l'oportunitat i conveniència, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedut o alienat, i el termini per fer-la efectiva (167.2 TRLUC).

**Figura 9. Cessió gratuïta o alienació i constitució del dret de superfície per preu inferior al de la valoració**

	DESTINACIÓ	DESTINATARI	FORMA ADJUDICACIÓ
PMSH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finalitats art. 167.1 TRLUC: atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entitats privades sense ànim de lucre (art. 167.1 TRLUC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concurs (regla general)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construir habitatges destinats a polítiques socials (art. 17.7 LDH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promotors socials d'habitatge (art. 51.2 a i b LDH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adjudicació directa</li> </ul>
BP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fins d'utilitat pública o d'interès social, i que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local (art. 212 TRLMRLC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altres administracions o entitats públiques (art. 212 TRLMRLC)</li> <li>Entitats privades sense ànim de lucre (art. 212 TRLMRLC)</li> </ul>	

Font: elaboració pròpia.

### 2.3.5. Procediment d'adjudicació

#### Constitució del dret de superfície oneros

El procediment a seguir, tant en el cas d'alienació com de dret de superfície oneros és l'establert pels articles 40 del RPEL i 209 del TRLMRLC:

- Determinació de la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscripció en el Registre de la Propietat, si no existís.
- Valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreument dels béns.
- En el cas dels béns del PMSH, inscripció adequada del bé en l'inventari municipal i, si el municipi està inclòs en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, la inscripció d'aquest inventari de béns i drets del PMSH en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
- Sol·licitud d'informe previ del departament de la Generalitat competent en matèria d'administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros.<sup>43</sup> L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si no és favora-

<sup>43</sup> Article 206.3 TRLMRLC.

ble, el ple pot adoptar l'acord d'alienació amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25 % dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació.

- Si no s'excedeixen els 100.000 euros, s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local.
- L'article 170 del TRLUC requereix que el document públic en què consti la transmissió de béns del PMSH hagi d'establir l'expressa destinació final dels terrenys transmesos, el termini per fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenient. Aquesta condició s'ha de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat.

### **Constitució de dret de superfície gratuït**

El procediment administratiu a seguir en el cas d'una cessió gratuïta és l'establert pels articles 49 del RPEL, l'article 212 i següent del TRLMRLC, i en el cas de béns del patrimoni de sòl i habitatge l'article 167.2 del TRLUC:

- La instrucció d'expedient administratiu previ ha d'incorporar:
  - Finalitat de la cessió en benefici de la població de l'ens local (destinació a fins d'utilitat pública o d'interès social, que compleixin o contribueixin a interessos de caràcter local).
  - Justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ajuntament el domini o condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.
  - Certificació del secretari on consti que els béns figuren a l'inventari aprovat per l'ajuntament amb l'esmentada qualificació jurídica.
  - Dictamen tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local.
- Informació pública de l'expedient per un període mínim de trenta dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, abans que s'aprovi la cessió.
- Donar-ne compte al departament de la Generalitat competent en matèria d'administració local.<sup>44</sup>
- En el cas de PMSH, l'acord de cessió gratuïta ha de determinar la finalitat concreta a la qual les entitats o institucions beneficiàries han de destinar els béns i fer constar expressament la reversió automàtica dels béns si no es destinen a l'ús previst en el termini fixat o deixen de ser-hi destinats.
- L'acord del Ple de cessió a altres administracions públiques o institucions públiques s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb l'article 47.2.ñ) de la LRBRL.

---

<sup>44</sup> Actualment la Direcció General d'Administració Local depèn del Departament de la Presidència.

## Especialitats del procediment en cas d'adjudicació directa

El procediment administratiu a seguir en el cas d'adjudicació directa serà el regulat en l'article 43 del RPEL i l'article 209.2.c) de la LMRLC:

- Seran aplicables els mateixos requisits procedimentals de l'alienació i constitució del dret de superfície per concurs, excepte pel que fa a l'informe previ del departament competent de la Generalitat de Catalunya, que, en aquest cas, serà sempre obligatori amb independència del valor del bé.

L'informe previ del departament competent (art. 43 RPEL) s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si després d'aquest període no s'ha emès, es poden continuar les actuacions.

Si l'informe no és favorable, l'acord del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb l'article 47.2 de la LRBRL.

## Competència de l'òrgan de contractació

La competència de l'òrgan de contractació municipal en els contractes d'alienació, gravamen o cessió gratuïta de patrimoni depèn de l'import o de les característiques del bé.

Segons la disposició addicional segona de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL, la competència és:

- De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé no supera el 10 % dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 d'euros.<sup>45</sup>
- Del Ple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors o els béns estan declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor. L'acord s'ha de prendre per majoria absoluta del nombre legal de membres quan la quantia del bé sobrepassa el 20 % dels recursos ordinaris del pressupost i, en el cas de cessió gratuïta, si el destinatari de la cessió gratuïta és una altra administració o institució pública.<sup>46</sup>

**Taula 2**

Òrgan de contractació	Import (DA 2a LCSP)
Alcalde o president	El valor del bé <= 10 % recursos ordinaris i 3.000.000 €
Ple	Quan el bé superi el valor anterior
	Independentment del seu valor si es tracta de béns declarats de valor historicoartístic
	Adjudicació directa i informe no és favorable: vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.
	Cessió gratuïta a altres administracions públiques o institucions públiques s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

<sup>45</sup> La LCSP DA 2n apartat 9 determina que la competència de l'alcalde en l'alienació de patrimoni arribaria fins a béns de valor inferior a 3.000.000 €. Part de la doctrina i la DGAL estimen que atès que són contractes administratius especials, ja que els béns del patrimoni de sòl i habitatge es destinen a assolir una finalitat d'interès general, segons la LCSP DA 2n apartat 1 la competència de l'alcalde arribaria fins a béns de valor inferior a 6.000.000 €.

<sup>46</sup> Art. 47.2 LRBRL.

Cal tenir present que en els municipis de gran població a què es refereix l'article 121 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local,<sup>47</sup> les competències de l'òrgan de contractació que es descriuen en el quadre anterior les exerceix la Junta de Govern Local, qualsevol que sigui l'import del contracte o la seva durada.

### Esquema tramitació expedient ajuntament

Una vegada avaluada la viabilitat i establerts els paràmetres de concurs, es pot iniciar l'expedient administratiu.

Abans de tot, cal determinar si el bé municipal està classificat com a bé patrimonial ordinari, especial, integrant del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, o bé si es tracta d'un sòl demanial (sistema d'allotjament dotacional).

També caldrà tenir en compte les especialitats del procediment en funció de si l'operació és a títol oneros, per preu superior o igual al de la seva valoració, o si és per preu inferior o a títol gratuït, així com la seva forma d'adjudicació (concurs, subhasta o adjudicació directa).

Així mateix, la possible subjecció de la promoció al **règim d'HPO** determinarà alguns requisits procedimentals i contractuals.

Les hipòtesis són les següents:

**Taula 3**

Qualificació urbanística	Naturalesa jurídica		Qualificació HPO	Formes de cessió
Zona (teixit residencial)	Patrimonial	PMSH	Sòl HPO	Dret de superfície
		No PMSH	Qualificació opcional, voluntària o exigida per ajuntament	Alienació
	Demanial		HPO per interès públic	Cessió gratuïta
Sistema d'allotjament dotacional			HPO per interès públic	Concessió administrativa
			Altres tipus d'allotjament pendents de reglament	Dret de superfície

Font: elaboració pròpia.

<sup>47</sup> a) Municipis la població dels quals superi els 250.000 habitants.

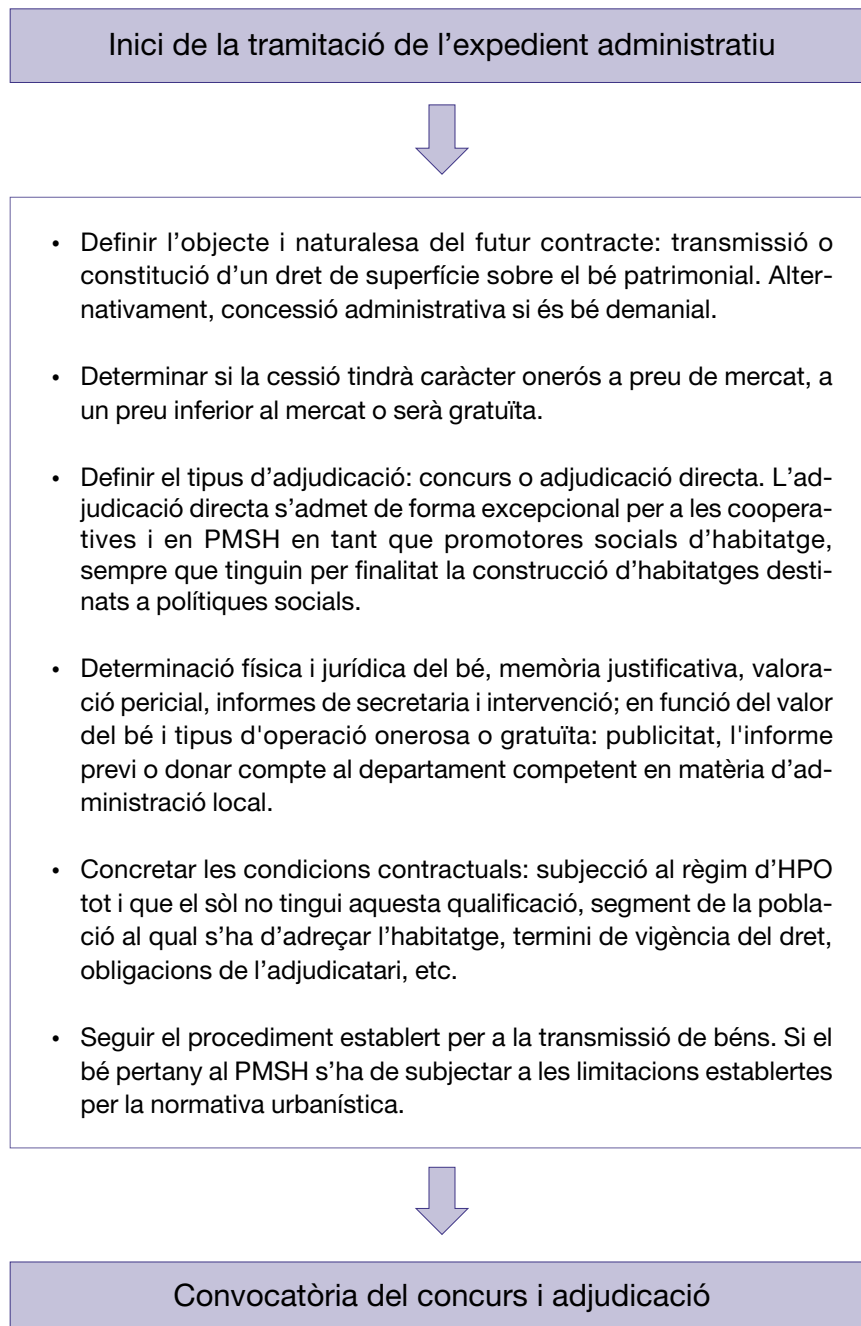
b) Municipis capitals de província la població dels quals sigui superior als 175.000 habitants.

c) Municipis que siguin capitals de província, capitals autonòmiques o seus de les institucions autonòmiques.

d) Municipis la població dels quals superi els 75.000 habitants, que presentin circumstàncies econòmiques, socials, històriques o culturals especials.

En els casos que preveuen els paràgrafs c) i d), s'exigirà que així ho decideixin les assemblees legislatives corresponents a iniciativa dels respectius ajuntaments.

Figura 10



Font: elaboració pròpia

### 2.3.6. Reflexions sobre concursos licitats fins al moment

En els últims anys les administracions han convocat diferents concursos per a la transmissió i constitució de drets de superfície sobre béns patrimonials públics, per destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer o qualsevol altre règim de cessió d'ús.



En el present treball s'ha dut a terme una selecció i anàlisi dels concursos més rellevants fins al mes de maig del 2019, els quals s'han analitzat sobre la base del seu objecte, les condicions que incorporen, els requisits que han de reunir els cooperativistes i habitatges, així com els criteris econòmics, tècnics i socials més utilitzats per valorar les propostes.

Les bases reguladores dels concursos analitzats corresponen a licitacions per a la promoció d'habitatges que se cediran necessàriament als socis cooperativistes mitjançant la constitució d'un dret d'ús, un règim de lloguer o qualsevol altre dret de cessió d'ús i de la possessió. Aquestes licitacions s'adrecen majoritàriament a entitats sense ànim de lucre i/o a cooperatives d'habitatge,<sup>48</sup> en aplicació dels criteris urbanístics i d'habitatge segons els quals l'administració pot alienar —justificadament i motivadament— a un preu inferior a favor d'entitats sense ànim de lucre, per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social. També és possible instrumentar cessions directes de sòl en aquells casos en què les circumstàncies prèviament raonades en l'expedient ho justifiquin.

D'entre les bases estudiades, es destaquen aquells aspectes que es consideren que poden resultar de major interès per als tècnics i responsables municipals que es puguin plantejar una convocatòria.

### **Objecte, règim jurídic i condicions contractuals**

La majoria dels concursos analitzats recullen en els plecs de clàusules administratives les següents previsions:

a) Objecte i naturalesa del contracte:

- Constitució en favor de l'adjudicatari d'un dret de superfície sobre un bé municipal de caràcter patrimonial.
- La promoció s'haurà de destinar a HPO, malgrat que el sòl no tingui aquesta qualificació.
- La cooperativa adjudicatària es farà càrrec de la conservació, gestió i explotació de tot l'edifici (habitatges, locals, aparcaments, espais comuns) durant la vigència del dret de superfície.
- La cooperativa cedirà els habitatges a persones sòcies que reuneixin els requisits per accedir a HPO (residència habitual, inscripció en el Registre de Sol·licitants, etc.).
- La propietat de l'edifici revertirà en l'ajuntament, titular del sòl, quan finalitzi el període de vigència o es resolgui el dret de superfície.
- El compromís de cessió a favor de l'ajuntament d'algun local de l'edifici.
- En la major part dels plecs, el termini de la concessió és de 75 anys.

---

<sup>48</sup> En aquest punt cal advertir del criteri general aplicable en la contractació pública, en el sentit que els contractes anomenats «reservats» poden ser els expressament previstos en la legislació com a tals, i entre els establerts en la LCSP no es troben licitacions per habitatge (article 132.1 LCSP: *En ningún caso podrá limitarse la participación por la forma jurídica o el ánimo de lucro en la contratación, salvo en los contratos reservados para entidades recogidas en la disposición adicional cuarta*).

- Es preveu la inscripció en el registre de la propietat del dret de superfície, de l'edificació, i si és el cas, de la futura divisió horitzontal.
  - S'incorpora, com a supòsit d'extinció de contracte, la causa d'interès públic sobrevinguda.
- b) Finançament:
- L'autorització prèvia de l'ajuntament per constituir hipoteca sobre l'edificació o gravar-la amb altres drets reals de garantia.
  - En cas que el titular del dret de superfície (cooperativa) divideixi el préstec hipotecari entre els habitatges i per fer-ho el divideixi en propietat horitzontal, l'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada departament serà causa d'extinció del dret de superfície i dret d'ús sobre l'esmentat habitatge. El titular del dret del sòl (ajuntament), podrà subrogar-se en les obligacions derivades del préstec hipotecari o bé procedir-ne a la cancel·lació.
- c) Terminis per a la construcció de l'edifici d'habitatges:
- L'incompliment del termini per iniciar i acabar la construcció dels habitatges es preveu com a condició resolutòria.
- d) Condicions que afecten la cooperativa i els cooperativistes usuaris respecte del règim de cessió d'ús:
- Obligació de destinar els habitatges a domicili habitual i permanent, per part de persones que reuneixin els requisits determinats en el plec.
  - Límit màxim dels honoraris de l'entitat gestora, en cas que existeixi (p. e. no pot superar el 5 % de les despeses de la promoció).
  - Exigibilitat que els cooperativistes no disposin d'un habitatge adequat en propietat.
  - Exigibilitat que els cooperativistes estiguin empadronats en el municipi.
  - Exigibilitat que les quantitats a abonar a la cooperativa (devolució del préstec hipotecari, despeses de manteniment, dret d'ús) no superin el 25 % dels ingressos totals del cooperativista.
- e) Criteris més utilitzats per avaluar les propostes:
- Propostes econòmiques:
    - Millor oferta econòmica del cànon del dret de superfície.
    - Millor oferta econòmica a abonar en espècie mitjançant la cessió de l'ús a l'ajuntament d'un nombre d'habitatges amb els seus annexos.
    - Oferta d'un preu de lloguer més baix respecte al preu màxim d'HPO de règim general.
    - Viabilitat econòmica de la proposta. Pla econòmic i financer: planificació temporal de l'obra, estudi de despeses i ingressos, finançament a aportar pels associats, bancària, cànon previst, etc.
  - Proposta tècnica:
    - Millor relació del projecte amb l'entorn urbà.
    - Major nombre d'habitatges d'HPO, major valoració de les propostes que esgotin el nombre màxim d'habitatges admesos pel planejament.

- Racionalitat i funcionalitat de la proposta arquitectònica dels habitatges (composició i distribució en planta, etc.), dels espais comuns, dels locals.
  - Plantejament mediambiental de l'edificació: control de les condicions acústiques, tèrmiques, estalvi energètic.
- f) Conservació de l'edifici durant el termini del dret de superfície:
- Redacció d'un pla de manteniment preventiu.
  - Proposta tècnica relativa a les obres de conservació i manteniment ordinari i extraordinari que el licitador es compromet a dur a terme, amb indicació dels mitjans tècnics, personals i materials.
  - Proposta de manteniment correctiu amb terminis de resolució de les incidències (avaries, defectes constructius, etc.).
- g) Projecte cooperatiu i social:
- Proposta de gestió dels habitatges (lloguers, cessió) i d'explotació de l'edifici (locals, aparcaments, espais comuns), quotes d'accés i d'ús durant la vida de l'edifici, gestió d'altres i baixes, etc.
  - Proposta d'un model de convivència i vida comunitària. Normes internes d'organització.
  - Pla de gestió i ús de les instal·lacions comunes (serveis o activitats que prestaria la cooperativa: jardí/hort urbà, bricolatge, bugaderia, informàtica, etc.).
- h) Interacció social i territorial:
- Iniciatives de retorn social (cessió d'espais al barri/comunitat o a l'administració), impuls d'activitats, implicació en la vida social i associativa del barri.
- i) Supervisió municipal:
- Supervisió pels tècnics municipals del compliment tant dels terminis com de l'execució de l'edificació (seguiment de la direcció d'obres, supervisió de les certificacions, etc.).

## 2.4. La cooperativa adjudicatària

Per impulsar el model cooperatiu en cessió d'ús, més enllà de facilitar immobles als grups organitzats, es considera convenient que l'ajuntament conegui quines són les principals característiques i el funcionament intern més essencial de les cooperatives i poder entendre així el procés i les dificultats a les quals s'hauran d'enfrontar. Només en la mesura que es pugui entendre l'interès dels cooperativistes i del model que els inspira, s'estarà en condicions d'adoptar les decisions més escaients en cada cas.

### 2.4.1. Principis del cooperativisme

Les cooperatives en general, i les d'habitatge en particular, comparteixen uns principis inspiradors que, entre altres espais de reflexió, han quedat formulats en l'Aliança Co-

perativa Internacional,<sup>49</sup> organisme que funciona com a portaveu de les cooperatives a escala mundial:

- Adhesió voluntària i oberta,
- gestió democràtica per part dels socis,
- participació econòmica dels socis,
- autonomia i independència,
- educació, formació i informació,
- cooperació entre cooperatives,
- interès per la comunitat.

Es tracta de principis que han de servir com a font de dret i interpretació de la llei.<sup>50</sup>

#### **2.4.2. Cooperatives d'habitatge de cessió d'ús**

Una cooperativa d'habitatge de cessió d'ús és una organització de persones que es constitueix per dur a terme una promoció d'habitatges —pot ser obra nova o rehabilitació—. La cooperativa és la propietària de l'edifici i cedeix l'estricta ús dels habitatges (no la propietat) als propis socis cooperativistes, els quals han sufragat el cost de la construcció o rehabilitació.

D'aquesta forma cada soci o sòcia abona despeses sobre tres conceptes essencials: construcció/rehabilitació de l'immoble; manteniment del conjunt de l'immoble; ús del seu propi habitatge.

La fórmula de la cessió d'ús va aparèixer per primer cop en el nostre ordenament jurídic amb l'aprovació i entrada en vigor de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya 18/2007, que en el seu article 80.7 estableix literalment:

*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.*

La idea d'equiparació normativa entre la cessió d'ús i el lloguer resulta també del redactat de molts altres articles de la Llei 18/2007: 26.2, 44, 62.1, 68.1.e), 74, 82, 84, 102, 107, 114, 125, 133, disp. add. 5a, disp. add.18a.

L'acolliment d'aquesta equiparació havia sorgit en el procés d'elaboració de la llei a partir de l'explícita voluntat de facilitar a Catalunya l'aparició d'experiències compara-

<sup>49</sup> <https://www.ica.coop/es>

<sup>50</sup> Article 1.2 Llei 12/2015, de cooperatives de Catalunya.

des similars al model Andel<sup>51</sup> que en aquell moment s'estudiava per part dels moviments socials del país. Així, en la discussió de la Llei diversos col·lectius reivindicaren la conveniència d'ampliar les vies d'accés a l'habitatge més enllà de les tradicionals de la propietat plena o el lloguer, i és en aquesta línia que la Llei va incorporar les diverses referències a la cessió d'ús, lligades al règim cooperatiu. L'acolliment de la figura no va anar més enllà, ja que es tractava —senzillament— de marcar una línia de treball futura sobre la qual no hi havia gaires detalls en aquell moment.

Posteriorment, la Llei 12/2015 de cooperatives va reconèixer específicament les cooperatives de cessió d'ús en l'apartat 3 del seu article 122:

*3. Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis, i també 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.*

En el context del mateix article 122 la Llei determina que, en general, l'objecte principal de les cooperatives d'habitatge és proporcionar als seus socis habitatge a un preu de cost, per tant per sota del mercat:

- 1. Són cooperatives d'habitatges les que tenen l'objecte de procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs socis, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns, i regular-ne l'administració, la conservació i la millora.*
- 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.*

La Llei inclou una especial protecció a les persones sòcies de les cooperatives, quan prohibeix alienar o llogar els habitatges a terceres persones no sòcies, a excepció que hi hagi sobrants d'habitatges de la promoció (article 123.4). Entenem que aquesta especial previsió intenta evitar eventuais situacions d'utilització inadequada de la cooperativa; en aquest sentit cal recordar que a principis dels anys noranta es van produir diversos escàndols de mala gestió en determinades promocions cooperatives.<sup>52</sup>

En tot cas, tant la regulació legal com l'experiència pràctica fins fa pocs anys havien estat enfocades bàsicament a un esquema en el qual les cooperatives operaven com a agents per a la promoció i construcció d'uns habitatges que acabaven adjudicats als socis en propietat, i la cooperativa es dissolia posteriorment.

Aquesta possibilitat és vigent en l'actualitat, però amb les cooperatives de cessió d'ús es fa un pas més en la defensa d'un model cooperatiu estable, ja que es preveu la

---

<sup>51</sup> Treball de Raül Turmo de desembre del 2003: <https://www.fbofill.cat/sites/default/files/1372.pdf>

<sup>52</sup> Cas PSV, entre altres.

continuitat de la cooperativa més enllà de la promoció i construcció dels habitatges. Recentment s'està produint un fenomen d'acolliment a altres tipus d'activitats i serveis dins l'activitat cooperativitzada, de forma que cada cop és més comuna la creació de cooperatives amb més d'un objecte (habitatges, consum, treball, serveis...), donant lloc a entitats de caràcter integral, en la terminologia de la Llei catalana 12/2015 (abans anomenades de caràcter mixt).

Així, a diferència del sistema tradicional de promoció d'habitatge cooperatiu en règim de propietat, el model de cooperativa d'habitatge de cessió d'ús reflectit en la Llei 12/2015 parteix del següent:

- La cooperativa manté la propietat íntegra de l'immoble, tant dels elements comuns com dels elements privatis (habitatges, aparcaments, trasters, etc.).
- A les persones sòcies de la cooperativa se'ls adjudica l'ús exclusiu dels elements privatis.
- Si bé la cessió als socis o sòcies pot tenir per objecte l'habitatge habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat, aquest treball se centra en la consecució d'habitatge habitual i permanent, ja que en cas contrari no hi hauria especials elements d'interès públic a satisfer.

A banda dels trets bàsics del model que s'inclouen en les previsions de la legislació d'habitatge i de cooperatives que s'ha esmentat, no hi ha altra regulació més específica i detallada sobre les cooperatives de cessió d'ús. Aquest fet significa que, ara per ara, el règim de funcionament particular de cadascuna s'hagi de regular en els seus propis estatuts (requisits que han de complir els socis o sòcies, obligacions respecte de l'immoble en qualitat d'usuaris i cooperativistes, etc.). Aquesta circumstància obliga al màxim rigor en l'estudi i previsió de circumstàncies de futur en el moment de constitució d'una cooperativa amb aquesta finalitat, i no és una tasca fàcil perquè no hi ha una extensa experiència. Tot i això, en els últims anys s'han produït prou supòsits pràctics que permeten anar aprofundint en la resolució de les principals incògnites que hi havia al principi.

De cara a un futur i a eventuais noves previsions normatives, pot tenir interès conèixer l'actual regulació continguda en la normativa basca, ja que la disposició addicional tercera de la Llei 3/2015, d'habitatge del País Basc, incorpora una definició que pot servir de referència. I, encara més específicament, la Llei 11/2019 de cooperatives ha previst la definició dels trets i característiques de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús de la manera següent:

*3. Cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos.*

*En tal caso, las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones.*

*En este tipo de cooperativas de cesión de uso, para adquirir la condición de persona socia habrá de suscribirse una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las personas socias abonarán, además, las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.*

*En caso de baja de la persona socia, su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia. El derecho de uso es transmisible mortis causa a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.*

S'entén que amb el temps les diferents normes aniran a collint una regulació de requisits legals mínims similars a la prevista al País Basc, per la qual cosa és important tenir-la en consideració.

### **2.4.3. Constitució de la cooperativa i els seus estatuts**

Amb caràcter general, pot ser sòcia d'una cooperativa d'habitatge qualsevol persona física, tot i que l'article 123 de la Llei 12/2015 de cooperatives de Catalunya exigeix que no se sigui simultàniament, en una mateixa comarca, titular de més d'un habitatge o local de promoció cooperativa (llevat dels casos excepcionals en què la condició de família nombrosa faci necessària la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal) per part d'una persona més enllà de la seva estricta necessitat personal.

També els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges per dur a terme les seves activitats poden ser sòcies de les cooperatives d'habitatges. Per lògica, en aquests casos no se'ls aplicarà la limitació relativa a tenir només la titularitat d'un habitatge o local.

En aquest cas, la cooperativa mantindrà la propietat de l'edifici —que pot ser únic o eventualment dividit en propietat horitzontal (no està prohibit)—, i les persones sòcies que siguin adjudicatàries dels habitatges resultants seran cotitulars de la cooperativa i alhora usuàries de l'habitatge que els pertorqui. Aquesta singularitat obliga a la redacció d'uns estatuts socials de la cooperativa que estableixin les normes més bàsiques d'aquesta relació. A títol només indicatiu, es poden recollir de forma succinta aquells aspectes que poden generar més dubtes:

- El dret d'ús estarà condicionat al manteniment de la condició de soci o sòcia de la cooperativa.
- Es pot preveure que el dret d'ús sigui cedit a socis o sòcies d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta la mateixa modalitat, o sigui permutat amb aquestes.
- Poden haver-hi diverses tipologies de socis o sòcies, a banda de les persones expectants d'obtenir un habitatge, i caldrà establir el rol de cadascú.
- Caldrà preveure les aportacions socials al llarg de tot el procés, i la seva eventual devolució en funció de les circumstàncies que es puguin produir.
- S'hauran de determinar responsabilitats, criteris de nomenament del consell rector o altres òrgans, i el seu funcionament.

És important tenir present que, en constituir la cooperativa o decidir sobre la seva vida futura, el marge de decisió és molt ampli en la mesura que es tracta d'una relació de caràcter privat. Per aquest motiu, si realment es vol preservar que la cooperativa conformi un especial model de relació (sense ànim de lucre, amb beneficis per a la comunitat, etc.), caldrà preveure-ho específicament a l'inici i deixar ben travades les previsions per evitar hipotètiques desviacions futures respecte als objectius inicials. Així, l'òrgan sobirà d'una cooperativa és la seva assemblea, i aquesta estarà habilitada per modificar els estatuts si així ho creu convenient en un futur. Aquesta circumstància podria donar lloc a desviacions del model inicial, i de fet així ha succeït en determinades experiències en altres països. Convé, per tant, tenir present aquesta preservació del model i evitar que es desvirtui a llarg termini, la qual cosa exigeix trobar mecanismes per fer un efectiu seguiment de la vida d'aquestes cooperatives i de la seva evolució.

#### **2.4.4. La cooperativa com a promotora i constructora-rehabilitadora**

En una promoció d'habitatges en cessió d'ús, ja sigui de nova construcció o de rehabilitació, és important tenir en compte que la cooperativa actuarà legalment com a promotora immobiliària (encara que el terme no sigui de grat per a moltes persones cooperativistes). Aquest rol es regirà per les determinacions de la Llei d'ordenació de l'edificació 38/1999, de 5 de novembre (en endavant LOE), particularment quant a la responsabilitat civil.

En efecte, la LOE considera promotor qualsevol persona o entitat que decideixi, impulsi, programi i financi les obres d'edificació per a si o per a la seva posterior alienació, lliurament o cessió a tercers sota qualsevol títol.

Així, la cooperativa opera com a promotora en tant que és qui té la propietat o el dret a edificar sobre el solar, i és qui contracta els tècnics i l'obra de construcció. És qui assumeix l'obligació de subscriure les assegurances que cobreixin els danys materials que puguin ocasionar-se, derivats d'un hipotètic incompliment de les condicions d'habitabilitat o que afectin la seguretat estructural. Són assegurances per al termini de



tres i deu anys, respectivament. Certament, la disposició addicional segona de la LOE incorpora una excepció en el compliment d'aquesta obligació en cas d'autopromoció d'habitatges, però aquest terme es restringeix a l'autopromotor individual d'un únic habitatge unifamiliar per a ús propi.

A banda de les assegurances per danys en la construcció, la normativa vigent exigeix avalar o assegurar les quantitats que es lliurin a compte del preu durant la construcció. Així ho estableix expressament la disposició addicional primera de la LOE i així es va interpretar en una transcendental sentència del Tribunal Suprem de 12 de juliol de 2016, núm. resolució 469/2016, en recurs 2649/2013. El plantejament és que hi ha responsabilitat per part de qui percebi les quotes destinades a una construcció cooperativa, tant si és una gestora especialitzada com si es tracta del mateix consell rector de la cooperativa.

Per la seva rellevància, és recomanable consultar el contingut de la vigent i extensa disposició addicional primera de la LOE que regula aquesta qüestió. Essencialment, la disposició regula el lliurament d'importos a compte del preu quan una construcció no s'ha finalitzat, establint l'obligació de tot promotor que rebí quantitats anticipades (s'hi inclouen expressament les cooperatives) de garantir la seva devolució —amb interessos—, mitjançant una assegurança o aval solidari subscrit amb entitats autoritzades a aquests efectes. Es tracta de donar una resposta al supòsit que no s'iniciï o no es pugui acabar la construcció, en protecció de les persones afectades.

També cal que els imports es dipositin en un compte especial i finalista, separat de la resta de fons que pugui tenir el promotor, també si és cooperativa. El precepte detalla el tipus d'assegurança o aval; la informació que s'ha de donar a qui lliuri les quantitats; els seus drets; les condicions per cancel·lar la garantia; la publicitat que es pot fer de la promoció, i s'afegeix un règim d'infraccions i sancions per respondre a eventuais incompliments de la norma.

Per tant, en la pràctica és convenient que quedin establertes les responsabilitats en cas que el procés d'una obra d'edificació complexa comporti danys i perjudicis o altres tipus de problemes. Aquest aspecte no és gaire present en l'imaginari de les persones que s'enfronten a la decisió de crear una cooperativa d'habitatges de cessió d'ús, i considerem important tenir-lo en consideració.

#### **2.4.5. Relació entre la cooperativa i les persones sòcies i usuàries dels habitatges**

En el model de cessió d'ús l'edifici que la cooperativa construeixi o rehabiliti s'ha de mantenir com a propietat de la cooperativa al llarg dels anys, i la persona sòcia que utilitzi un dels habitatges resultants serà estrictament usuària d'aquest espai.

Essent així, una de les qüestions que més reflexió teòrica han provocat fins avui en el món cooperatiu és el tipus de relació que s'ha d'establir entre la cooperativa —propietària de l'habitatge— i la persona usuària d'aquest habitatge. S'ha analitzat si seria

més adequat instrumentar aquesta relació mitjançant un contracte de lloguer o bé un contracte de cessió del dret d'ús sotmès al codi civil, que podria ser de caràcter real o personal, i quin seria l'abast d'aquestes opcions.<sup>53</sup>

En tots els casos es tracta d'una cessió de dret d'ús, però en el lloguer es tracta d'un contracte específicament regulat per la normativa d'arrendaments urbans vigent, mentre que en l'anomenada «cessió d'ús», «règim d'ús» o altres termes, el marc normatiu civil és molt més ampli i també més difícil de concretar. Cada cooperativa haurà de triar el seu model en funció de les circumstàncies que la condicionin.

## Lloguer

El lloguer o arrendament de coses es troba regulat a la LAU i al Codi civil, com a contracte mitjançant el qual una de les parts s'obliga a donar a l'altra el gaudi o ús d'una cosa per un preu cert i per un temps determinat. És, per tant, un conjunt de drets i obligacions entre persones (part arrendadora i part arrendatària).

Les parts tenen llibertat per pactar el termini de vigència del contracte, respectant, però, el benefici de la pròrroga forçosa que s'estableix per llei<sup>54</sup> i que permet una estabilitat temporal mínima en favor de l'arrendatària. En el cas d'una cooperativa d'habitatge, en tant que l'arrendadora és una persona jurídica, el temps d'estabilitat del contracte de lloguer seria de set anys. Tanmateix, res impedeix pactar un termini més ampli si les parts així ho decideixen, ja que els terminis de la llei d'arrendaments urbans són mínims i no màxims.

La regulació legal del contracte de lloguer és exhaustiva, la major part de caràcter imperatiu i no pot ser modificada en perjudici del llogater. La norma estableix criteris tant per a l'estabilitat mínima com per a l'assumpció de deures de conservació de l'habitatge, reparacions, actualitzacions de renda, pagament d'aquesta, fiances, etc. També es preveu la possible inscripció del contracte en el Registre de la Propietat, per tal que tingui el coneixement de tercers.

La regulació detallada dels drets i deures de les parts al llarg de la relació arrendatària pot ser un avantatge a l'hora d'optar per aquesta possibilitat. La cooperativa seria l'arrendadora i les persones sòcies les arrendatàries de cadascun dels habitatges. Tanmateix, el fet que el dret d'ús estigui vinculat a la condició de soci o sòcia pot generar problemes en cas de crisi entre l'entitat i l'ocupant, que restaria protegit per la LAU tot i haver incomplert —eventualment— els seus deures com a soci o sòcia cooperativista. És aquesta una circumstància que pot inclinar la balança cap a fórmules més obertes, com les que es tracten seguidament.

<sup>53</sup> En la convocatòria de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona publicada el 10/05/17, s'establí que la cessió dels habitatges als socis en règim d'ús es podria portar a terme d'acord amb l'article 562-6 del Codi civil de Catalunya, per a ús habitual i permanent o per a qualsevol altre títol de cessió de la possessió i l'ús.

<sup>54</sup> En el moment de la redacció d'aquest informe la durada de la pròrroga forçosa queda establerta en cinc anys, o en set anys si l'arrendador fos persona jurídica (Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, que ha modificat l'article 9.1 LAU 29/1994).

## **Cessió d'un dret de caràcter real**

Segons la legislació civil, el dret d'ús sobre un immoble és un dret sobre cosa aliena que es pot constituir com a dret real limitat d'ús. Una persona té dret a posseir i utilitzar un bé que és propietat d'una altra. A Catalunya es troba regulat per l'article 562 del llibre cinquè del Codi civil català.

El dret real d'ús, malgrat ser una figura jurídica que ve de lluny, no és gaire conegut per la ciutadania excepte en situacions de crisi en l'àmbit familiar (per exemple divorcis) que donen lloc, en el marc d'un conveni regulador o per resolució judicial, a l'atribució de l'ús de l'habitatge.

El règim jurídic del dret d'ús queda establert en el seu títol de constitució, en les normes contingudes en el capítol sobre dret d'ús i el dret d'habitatge del Codi civil català i, subsidiàriament, en la regulació de l'usdefruit. Les característiques bàsiques del seu règim jurídic són:

Es presumeix el caràcter vitalici del dret quan es constitueix en favor d'una persona física o en favor de diverses persones físiques, simultàniament o successivament, però en aquest darrer cas, solament si es tracta de persones vives en el moment en què es constitueixi. En tot cas, si qui ho constitueix té un dret de propietat temporal (dret de superfície, p. e.), el termini màxim haurà de ser el fixat per aquell.

- S'extingeix per la mort del titular o, si estigués constituït en favor de diverses persones successivament, a la mort del darrer titular. També s'extingeix, lògicament, pel transcurs del termini establert, o en cas de resolució judicial si s'ha volgut desenvolupar de forma greument contrària a la seva naturalesa (article 562-5).
- És d'indisponible lliurament per part de l'usuari, que només podrà gravar-lo o alienar-lo a una altra persona si té el consentiment del propietari.
- Si s'ha hipotecat l'immoble, una eventual execució de la hipoteca comportarà l'extinció dels drets d'ús si llurs titulars van consentir a constituir-la, sense perjudici del que estableixen els articles 233-19 a 233-24 i 234-8 en matèria d'habitatge familiar.
- Al contrari del lloguer, que té una extensa relació de drets i deures en la seva regulació, el contingut del dret real d'ús de posseir i utilitzar es regula principalment pel que s'estableix en el títol de constitució o, si no n'hi ha, s'ha d'exercir de manera suficient per atendre llurs necessitats i les dels qui hi convisquin. No hi ha referències normatives concretes més enllà d'aquests principis indeterminats.
- El dret real d'ús es pot inscriure en el Registre de la Propietat, la qual cosa suposa una garantia per a la persona usuària.

Si es trasllada la hipòtesi d'un dret d'ús al cas d'una cooperativa d'habitatges, les especificitats imaginables a tenir en compte consistirien en: provocaria la necessitat de dividir l'immoble en propietat horitzontal per tal de concretar els espais sobre els quals es constitueix el dret d'ús; el termini de l'ús es podria limitar en el temps i no fer-lo

vitalici; es podria constituir en favor de diverses persones concretes (d'una mateixa família, p. e.), successivament. Però no es disposa de més criteris legals per preveure el desenvolupament en l'exercici del dret, la qual cosa obliga a concretar al màxim les seves característiques en el títol de constitució que es vulgui subscriure.

### **Cessió d'un dret d'ús de caràcter obligacional**

En algunes de les experiències recents de cooperatives d'habitatges s'ha optat per una fórmula legalment atípica (no expressament regulada), consistent en la cessió del dret d'ús però no com a dret real sinó de caràcter obligacional.<sup>55</sup>

S'ha dit que la previsió del dret d'ús com a obligacional es pot assimilar a les normes especials sobre l'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic.<sup>56</sup> La mateixa Llei 4/2012 de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries, determina que aquest dret d'aprofitament per torn d'immobles atribueix al seu titular la facultat de gaudir del bé amb caràcter exclusiu, durant un període específic, i es pot constituir tant com un dret real limitat o com un dret de caràcter obligacional (article 23).

En la cessió d'ús de caràcter obligacional, els drets i les obligacions de la cooperativa cedent i del cooperativista usuari neixen i es regulen per les clàusules establertes en el contracte signat entre les parts, per les disposicions dels estatuts socials i, en el seu cas, per les dels reglaments de règim intern que s'aprovin, i subsidiàriament per la legislació civil vigent que sigui d'aplicació. Cal tenir en compte que, com indica l'article 123.3 de la Llei de cooperatives, quan la cooperativa manté la propietat dels habitatges, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i sòcies i de la cooperativa.

En conclusió, en constituir-se un dret no regulat de forma expressa i tipificada en la legislació civil, la seva regulació s'empara en la llibertat contractual i dona preeminència al principi de l'autonomia de la voluntat, en contraposició a les normes imperatives i detallades que suposa la legislació d'arrendaments urbans, i també al marge de la regulació del dret d'ús real continguda en el Codi civil.

L'àmplia llibertat en la definició del dret d'ús obligacional dona molt marge per fixar les regles, però alhora obliga a un treball molt exhaustiu i complex de determinació dels diferents supòsits i escenaris que puguin esdevenir-se al llarg del temps.

---

<sup>55</sup> Estatuts de Sostre Cívic. Article 18. El contracte de cessió d'ús en virtut del qual s'atribueix l'ús sobre l'habitatge: *La cessió d'ús dels habitatges cooperatius s'instrumenta mitjançant la formalització d'un contracte obligacional entre la persona sòcia usuària i la societat cooperativa, pel procediment d'adjudicació del dret d'ús, la relació entre els quals té caràcter privat.*

*Els contractes de cessió d'ús es regeixen per les clàusules del contracte establertes, per les disposicions dels presents estatuts socials i per les dels reglaments de règim intern que s'aprovin; i es completa per la voluntat de les parts i, en general, per la legislació civil vigent que sigui d'aplicació. (...)*

<sup>56</sup> Sobre la naturalesa jurídica del dret d'ús: Cristina R. Grau López: *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús*, La Dinamo, Barcelona.

## **3. Viabilitat de l'actuació**

### **3.1. Estudi de viabilitat**

#### **3.1.1. La importància d'analitzar la viabilitat dels projectes**

No és possible analitzar la idoneïtat de cap projecte si no es fixen abans els objectius concrets que es volen assolir. Aquesta tasca de concreció haurà de ser realitzada, acuradament i amb caràcter previ, per part de l'administració mateixa.

L'administració interessada, conscient de les necessitats d'habitatge existents en el seu municipi, determina quins són els objectius a assolir i quina tipologia de projectes vol emprar per cobrir-los.

La definició inicial d'objectius ha de permetre, amb caràcter més o menys orientatiu, respondre a tota una sèrie de qüestions prèvies que serviran per establir els paràmetres per a la licitació d'un concurs si a resultes de l'estudi es conclou que aquest pot ser interessant per a un grup organitzat.

Qüestions com l'adequació urbanística i tipològica, l'interès social, la demanda, el teixit associatiu existent, entre d'altres, són factors clau per analitzar i disposar així d'un document que faciliti la presa de decisions. Ha d'ajudar a determinar si s'han d'efectuar accions prèvies al concurs, com una modificació de planejament o una regularització registral, si l'equilibri econòmic fa recomanable sol·licitar un cànon o una permuta, o si, d'altra banda, un condicionant d'aquest tipus impossibilitaria la promoció.

L'estudi de viabilitat és una eina absolutament necessària per poder iniciar un procés d'implantació d'una cooperativa sobre sòls públics; donada la seva complexitat, cal determinar les bases per a un concurs equilibrat i que no generi expectatives poc realistes, ni als grups organitzats ni dins del mateix ens local.

#### **3.1.2. Viabilitat social**

L'avaluació social d'un projecte consisteix en el procés d'identificació, anàlisi i valoració dels beneficis i costos socials aportats per aquest.

En el cas de Catalunya, l'article 72.3 del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals estableix que la rendibilitat social preval per damunt de la rendibilitat econòmica, com ara: la prestació de serveis socials; la promoció i la reinserció socials; les activitats cul-

turals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure o altres d'anàlogues.

Subratllar que no s'està realitzant una valoració de caràcter financer, l'objectiu és valorar de quina manera s'està millorant la qualitat de vida de determinades persones, a quin cost i si compensa davant la resta de necessitats del municipi.

Es tracta de poder fer una valoració del retorn social del projecte plantejat i poder valorar que serveixi per solucionar uns objectius concrets determinats *a priori* i que cobreixin en la mesura del possible les necessitats detectades en el municipi. Poder escollir, entre les possibles opcions plantejades, la que sigui més rendible socialment i, si pot ser, compatibilitzar el benefici econòmic amb el benefici social.

La rendibilitat d'una inversió es deriva de les diferències entre els beneficis i els costos de l'opció escollida. Si només es poden comptabilitzar els costos mentre que els beneficis romanen com a intangibles, serà difícil prendre una decisió que condueixi a un «òptim social»:

- Monetitzar el valor social, fer que els intangibles siguin més tangibles (valorar els intangibles).
- Aflorar resultats que no poden tenir impacte en l'economia però sí en valor social.
- El valor social del finançament públic.
- Valorar l'impacte en la societat.
- Fer un ús eficient del valor social.

Existeixen diferents metodologies per monetitzar el valor social:

- Indicadors econòmics i socials.

Indicadors d'accessibilitat a l'habitatge (assequibilitat, ràtio d'endeutament o esforç, etc.). Quant a les àrees temàtiques més comunes de la dimensió social, es destaca població, educació, llars, salut, habitatge, treball, cohesió social i pobresa.

Els indicadors d'habitatge recullen informació sobre les característiques físiques dels habitatges i els serveis bàsics a disposició dels seus ocupants. Aquest tipus d'indicadors són fonamentals, ja que tenen un gran valor per a la radiografia de la població, tant en termes econòmics com socials.

L'ús combinat d'indicadors socials i indicadors econòmics és essencial per a una correcta interpretació de la realitat social. Una societat pot créixer econòmicament i no registrar cap millora social amb aquest creixement. És per això que el desenvolupament d'una societat ha de ser analitzat en termes econòmics i socials.

### **El retorn social a la inversió: SROI**

Recentment, en l'àmbit de l'administració pública i del tercer sector ha emergit un camp d'anàlisi conegut amb l'etiqueta de *retorn social a la inversió*.

És un marc d'anàlisi integral que permet mesurar el valor associat als impactes socials, mediambientals i econòmics de les intervencions i/o serveis públics, i que utilitza valors monetaris per tal de representar-los, un valor que no es reflecteix actualment en els comptes financers convencionals.

Es tracta d'un mètode altament participatiu, que busca la implicació de tots els actors involucrats en l'objecte d'estudi, i que, si bé ofereix com a resultat una ràtio que contrasta beneficis i costos, aquests són molt diversos i estan vinculats als impactes derivats del servei públic analitzat.

Per obtenir l'SROI, existeixen diferents tipus de metodologies que ens ajuden a obtenir informació sobre el que la nostra activitat està aportant a la societat. Normalment, l'SROI, s'obté a través d'una relació entre costos i beneficis, que ens dona com a resultat la taxa de recuperació de les inversions.

Aquest tipus de mesuraments i/o metodologies ens permeten conèixer quan una organització o empresa està generant un impacte i a partir d'aquest, rendibilitzar la inversió social de la manera més eficaç i eficient possible.

L'anàlisi SROI produeix un relat de com una organització, programa, projecte, iniciativa, etc., crea valor segons la «teoria del canvi»,<sup>57</sup> i un coeficient que indica la quantitat de valor total en euros que es crea per cada euro invertit. Aquest coeficient de SROI és una comparació entre el valor generat per una iniciativa i la inversió necessària per aconseguir aquest impacte.

L'SROI persegueix més aspectes que només obtenir un nombre simple, ja que el mètode descriu el procés per arribar a la relació final i contextualitza la informació per permetre'n la correcta interpretació. Presenta un marc per explorar l'impacte social i mediambiental d'una organització, en la qual la monetització té un paper important però no exclusiu.

És un enfocament participatiu que permet capturar en forma monetària el valor d'una àmplia gamma de resultats, si aquests tenen un valor de mercat o no. És una eina tant per a gestors de projectes com per a inversors, que prendran decisions basades en l'optimització dels impactes socials i mediambientals del projecte.

- Tipus d'anàlisi de l'SROI:
  - Avaluació, que es porta a terme *a posteriori* i basada en els resultats reals que ja han tingut lloc. Mesura l'impacte dels projectes ja executats.
  - Previsió, que prediu el valor social que es crearà si les activitats aconseguixen els resultats previstos. Especialment útil en les fases de planificació d'una iniciativa. Identificació del que s'ha de mesurar una vegada que el projecte està en marxa.

<sup>57</sup> La teoria del canvi és una metodologia de disseny de projectes que serveix per explicar com i per què les activitats d'un projecte conduiran als canvis desitjats. En aquest sentit, proporciona un full de ruta per al canvi, basat en una avaluació de l'entorn en el qual s'està treballant i que representa la cadena causal entre: necessitats/objectius, entrades, productes, resultats intermedis, impactes (esperat i no desitjat). Facilita la definició de la hipòtesi a verificar i la construcció d'indicadors per mesurar els diferents objectius del programa.

- Càlcul de l'SROI:
  - Aquesta etapa consisteix a sumar tots els beneficis, restant els aspectes negatius que treuen valor i comparant aquest resultat amb la inversió inicial.
  - La idea bàsica és calcular el valor financer de la inversió i el valor econòmic dels costos i beneficis socials de les activitats de l'organització.

$$SROI = \frac{\text{Valor actual net dels impactes}}{\text{Valor actual net de la inversió}}$$

El Marc SROI (Retorn Social de la Inversió): és un conjunt de pautes per mesurar l'impacte social de la inversió per a l'ús d'empreses i inversors, organitzacions sense ànim de lucre i finançadors, així com entitats governamentals. El Marc SROI defineix el valor com una forma d'estalvi del sector públic i un marc de generació de valor per als grups d'interès. <http://www.thesroinetwork.org/>

### Comptabilitat social

Cada cop hi ha més organitzacions interessades a ampliar la informació proporcionada per la comptabilitat econòmica i financera amb variables sobre impacte social o mediambiental.

En els últims anys, tant empreses socials com comercials, privades i públiques, han incorporat elements de comptabilitat social, monetitzant el valor social creat, és a dir, calculant aquest valor en termes monetaris. L'intent de quantificar i expressar valor social en euros genera indicadors mesurables i manejables, que faciliten la presa de decisions en les organitzacions i la comunicació amb els seus grups d'interès.

Global Economic Accounting (GEAccounting): Metodologia global de comptabilitat econòmica desenvolupada per un grup d'entitats i universitats espanyoles per monetitzar el valor social generat per les organitzacions. És un sistema estàndard que té com a objectiu mesurar objectivament i comparablement el valor global generat o destruït per qualsevol tipus d'organització. Reflecteix no només el valor generat per als accionistes, sinó també el que es genera per a altres parts interessades o grups d'interès, com ara proveïdors, clients, administració, empresa, etc. La metodologia s'està aplicant a la pràctica per empreses, tant socials com comercials, privades i públiques. <http://www.geaccounting.org/>

Aquesta anàlisi hauria de permetre decidir quin és el millor ús dels recursos disponibles, i quin tipus de projecte és el més adient.

Per al cas que ens ocupa, quan una administració tingui la possibilitat de cessió d'un immoble per desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, cal-



drà que valori les diferents alternatives existents, el seu cost i els beneficis que el conjunt dels ciutadans pot rebre.

D'acord amb el resultat d'aquesta anàlisi, l'administració haurà de decidir si la possibilitat de cessió a un col·lectiu específic és la millor opció, si cal gravar-la amb un import econòmic, per exemple un cànon, o condicionar-hi determinats usos, demanar la cessió d'alguna entitat o espais al barri, etc. o, en darrer cas, desestimar l'opció de desenvolupar-la.

### **3.1.3. Viabilitat tècnica**

Els estudis de viabilitat han d'incloure una anàlisi de l'estat actual i recollida d'informació de l'immoble i una segona part de diagnosi que indiqui les adequacions necessàries per engegar el projecte i altres reflexions pertinents que poden generar alternatives en la definició del concurs públic per a l'adjudicació de l'immoble.

#### **Les persones adjudicatàries**

Generalment existeixen dues motivacions per les quals un ajuntament es planteja la possibilitat de facilitar el procés d'implantació del model cooperatiu en cessió d'ús sobre immobles públics.

El primer motiu és que l'ajuntament cregui en la diversificació d'accés a l'habitatge per fer front a les necessitats residencials del seu municipi, o tingui interès en l'externalització de la promoció d'habitatge públic més enllà del promotor privat tradicional. En aquest cas, l'ajuntament ha de valorar si, en cas de licitar un concurs, existeix teixit associatiu al municipi d'on podria organitzar-se un grup de persones amb un projecte de vida afí. També es pot iniciar un procés de foment del teixit associatiu i de divulgació del model dins del municipi.

El segon motiu és que un grup organitzat s'hagi posat en contacte amb l'ajuntament i hagi sol·licitat ajuda, probablement la cessió de parcel·les. En aquest cas, és recomanable que l'ajuntament avalui els immobles de què disposa i intenti determinar els paràmetres de concurs més enllà d'un grup concret, fomentant la concurrència en la licitació.

D'altra banda, s'ha de tenir en compte la possibilitat que la cooperativa adjudicatària del concurs sigui de fora del municipi. Si l'ajuntament vol assegurar-se que una part dels adjudicatàries siguin veïns del mateix municipi, es pot incloure en les bases que se n'incorpori un percentatge concret. Evidentment, aquesta obligatorietat pot causar una distorsió en el grup mare i alterar la cohesió i convivència en el grup.

#### **Anàlisi i diagnosi urbanística**

Urbanísticament, cal comprovar la qualificació del sòl i la compatibilitat amb un projecte cooperatiu. És recomanable que tingui la condició de solar, i en cas que sigui en una zona en desenvolupament, avaluar els temps restants d'actuacions prèvies urbanís-

tiques com pot ser la finalització de les obres d'urbanització. També és molt recomanable que el solar es trobi lliure de càrregues o, com a mínim, que aquestes estiguin ben acotades de cara a facilitar la valoració del concurs per part de les possibles cooperatives participants. En el cas de solars, s'ha de comprovar la tipologia, el sostre màxim edificable així com la densitat i l'obligatorietat d'aparcament. El certificat de règim urbanístic és el document base per començar a recollir la informació necessària.

En cas que de resultes de l'anàlisi es conclougui que és necessària una modificació de planejament, és recomanable no engegar la licitació del concurs fins que la modificació sigui efectiva, ja que aquests processos són complexos i s'acostumen a allargar en el temps.

En cas que l'ajuntament només disposi de sòls d'equipament, una opció és transformar la destinació d'equipament general a allotjament dotacional, encara que existeixen moltes limitacions en la implantació de cooperatives en aquest tipus de solars.

Si l'immoble que facilita l'ajuntament és un edifici, si prèviament tenia un ús residencial, probablement se li va concedir llicència complint la normativa urbanística. Si l'edifici està subjecte a un canvi d'ús, s'haurà de realitzar l'adequació pertinent que pot comportar la tramitació d'una modificació de planejament.

També s'haurà de comprovar, tant si l'immoble és un solar com si és un edifici, si està subjecte a la qualificació d'habitatge protegit i en cas que no ho estigui, però que l'ajuntament vulgui que la cooperativa adjudicatària en demani la qualificació, s'haurà de tenir en compte aquest factor en l'estudi econòmic i en els condicionants sobre els socis adjudicataris.

### **Anàlisi i diagnosi arquitectònica**

Pel que fa al nombre d'habitatges, i de forma estàndard, és recomanable una forquilla d'entre 15 i 25. Les promocions més petites tenen costos de construcció elevats. Les més grans de 25 tenen dificultats de cohesió de grup i de coordinació entre les persones usuàries. Si s'excedeix molt el nombre d'habitatges, pot ser interessant una execució per fases si tècnicament i normativament és possible.

Respecte a l'aparcament, a part de suposar una part important sobre el cost de construcció, entra en conflicte moltes vegades amb la ideologia de les cooperatives que van a buscar models de mobilitat més sostenible. Si les polítiques de l'ajuntament també van en aquesta línia, pot plantejar-se fer una modificació de planejament per fer una exempció de l'obligatorietat de places en HPO, cooperatives en cessió d'ús o el que es cregui convenient. De totes maneres, s'ha de valorar sobretot la poca idoneïtat i sobre-cost si l'aparcament s'ha d'ubicar forçosament sota rasant i si s'obliga a més d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Les cooperatives generalment ajusten els metres quadrats útils dels seus habitatges a favor de generar espais comuns. Una tipologia estàndard per a un habitatge de dues habitacions que habitualment tindria 70 m<sup>2</sup> s'acostuma a reduir a 55 m<sup>2</sup> i els altres 15 m<sup>2</sup> es destinen a usos comunitaris com poden ser: menjador o sala d'estar comuns, habitació

de la bugada i estenedor, sala polivalent o habitació per a invitats. El programa variarà segons el projecte de la cooperativa adjudicatària, que serà la que finalment desenvoluparà el projecte. De totes maneres, l'ajuntament ha de tenir en compte aquests paràmetres aproximats per poder fer un estudi econòmic sobre les superfícies edificables resultants de l'encaix. En aquest punt, si l'ajuntament ha resolt demanar com a contraprestació espais o habitatges, és el moment per definir el programa i els metres quadrats mínims que vol de cessió, ja que també s'hauran de valorar dins del resultat econòmic.

Totes aquestes variants definiran els paràmetres de les bases del concurs una vegada s'hagin establert a partir dels resultats econòmics de l'estudi.

En el cas que l'ajuntament estigui disposat a facilitar un edifici existent, és molt recomanable disposar d'una valoració econòmica del cost de les obres de rehabilitació si aquestes són necessàries. S'haurà de definir el grau d'intervenció que es permet fer en l'immoble i analitzar si la tipologia existent facilita la cessió d'espais o si la contraprestació s'enfocarà més en la figura del cànon, ja que en aquests casos, en necessitar una inversió més limitada, els resultats econòmics acostumen a ser millors.

### **Anàlisi jurídicopatrimonial**

Tots els expedients patrimonials que s'han de tramitar per a la cessió d'un immoble de titularitat municipal requereixen, entre d'altres, la determinació de la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament i inscriure'ls en el registre de la propietat. Per tant, abans de dur a terme qualsevol actuació de facilitació d'un bé immoble municipal caldrà revisar que tot es troba en ordre formalment i jurídicament.

- La titularitat

Caldrà comprovar que el bé immoble, sòl o edificació consta inscrit en l'inventari municipal i també en el registre de la propietat a nom de l'ajuntament (o ens instrumental municipal). La determinació de la titularitat es pot realitzar a través dels documents següents:

- Fitxa de l'inventari municipal
- Títol d'adquisició públic o privat o document administratiu i, si escau, annexos
- Nota o certificació del registre de la propietat

Mitjançant les dades registrals (finca registral, volum, full, secció, registre de la propietat a què pertany el municipi), que es podran trobar a qualsevol dels documents abans indicats, es recomana sol·licitar una nota simple informativa del registre de la propietat, ja sigui perquè no se'n disposi de cap o bé perquè la que es disposi no està actualitzada. També es pot demanar una certificació al registre de la propietat (en aquest cas, el cost és superior).

Els ens locals tenen l'obligació d'actualitzar anualment el seu inventari i inscriure els béns en el registre de la propietat i, en cas contrari, s'haurà de procedir de

forma prèvia o paral·lela a la seva regularització: inventariar i inscriure en el registre mercantil. Això no sempre es compleix de forma rigorosa, per tant, val a dir que qualsevol actuació és una oportunitat per dur a terme aquesta actualització.<sup>58</sup>

Això revesteix especial rellevància en el cas de béns del PMSH, ja que per poder-los alienar han d'estar inventariats adequadament i, a més, en el cas dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, s'exigeix la inscripció d'aquest inventari en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.<sup>59</sup>

- La descripció registral

La descripció registral serà la que es farà constar en el document públic o administratiu que instrumenti el gravamen, alienació o cessió gratuïta de l'immoble municipal que es pretén destinar a l'actuació. És aconsellable verificar la concordança entre les dades que consten en la descripció del registre de la propietat i la realitat física i jurídica extraregstral. La descripció fa referència principalment a la situació física detallada: naturalesa, l·lindars, superfície i, en el cas d'edificació, l'arxiu registral del llibre de l'edifici, llevat que per la seva antiguitat no fos exigible. A aquests efectes es recomana una visita tècnica de comprovació.

- La referència cadastral i el cadastre

La descripció de l'immoble inclourà també la referència cadastral que tingui assignada. La referència cadastral constarà en el rebut de l'impost sobre béns immobles o, en el cas d'edificacions i habitatges, en la cèdula d'habitabilitat. Cal tenir disponibles aquests documents a aquests i a altres efectes. També s'haurà d'aportar la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, que es podrà obtenir a l'adreça <http://www.catastro.meh.es/>.<sup>60</sup>

- La qualificació patrimonial

És essencial també determinar de forma prèvia la qualificació jurídicopatrimonial de l'immoble, això és, si es tracta d'un bé patrimonial ordinari o especial, del PMSH, o si es tracta d'un sòl d'equipaments d'allotjament comunitari, ja que la forma de gestió i administració dependrà d'aquesta qualificació. També, si es tracta d'un bé immoble qualificat administrativament amb protecció oficial o si al contrari es tracta d'un bé lliure no qualificat. En principi, la qualificació patrimonial estarà expressada en l'inventari municipal.

<sup>58</sup> Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP): articles 6.f, 32 (apartats 3 i 4), 36.1 i 39; articles 222 i 223 TRLMRLC; articles 100 i seg. RPELC.

<sup>59</sup> Article 164, apartats 4, 5 i 6 del TRLUC en relació amb la disp. add. quarta, que estableix que la manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini d'un any des de l'entrada en vigor del DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, impedeix l'alienació dels béns i drets patrimonials mentre no s'hi inscriuin.

<sup>60</sup> Article 9 de la Llei hipotecària.

- Càrregues i gravàmens

Cal assegurar-se també que el bé immoble no està afectat ni gravat amb l'existència de càrregues, gravàmens o altres drets aliens, en el cas d'edificacions podria tractar-se d'arrendataris i ocupants per qualsevol títol, ja que en pot pertorbar l'ús i comprometre'n la finalitat. Es poden trobar càrregues com ara:

- Càrregues derivades del pagament d'impostos, com ara l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats o l'impost sobre béns immobles.
- Càrregues derivades del pagament de quotes urbanístiques.
- Càrregues hipotecàries, en cas que la finca estigui gravada amb una o diverses hipoteques.
- Drets de reversió (derivats d'expropiacions finalistes, etc.).
- Etc.

- Divisió horitzontal

En cas que es tracti d'una edificació, cal determinar si està dividida en propietat vertical o horitzontal (serà el més habitual). Els articles del 553-1 al 553-59 del Llibre V del Codi civil de Catalunya regulen el règim de la propietat horitzontal. En aquest darrer cas, caldrà valorar, si escau, les actuacions que seran necessàries per adaptar el règim de propietat vertical més adient als requeriments cooperatius en cessió d'ús.

- Habitabilitat

En general caldrà que les edificacions i els habitatges que l'integren, reuneixin les condicions d'habitabilitat i disposin de la cèdula d'habitabilitat, o que estiguin en condicions d'obtenir-la, una vegada realitzades les actuacions de rehabilitació. La cèdula d'habitabilitat és el document que acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat (articles 26 i 132 LDH, article 10 PDH, i 8 i següents del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat).

En el cas que l'ens local posi a disposició una edificació (edifici plurifamiliar d'habitatges) municipal, cal tenir en compte que els notaris, abans d'autoritzar la subscripció d'un acte de transmissió o cessió, cal que acreditin que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent. No obstant això, en el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa aquesta obligació dels transmissors quan l'habitatge usat o preexistent hagi de ser objecte de rehabilitació o d'enderrocament. En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per un tècnic competent en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habitabilitat.

- **Certificat d'eficiència energètica**

Els habitatges (edifici plurifamiliar d'habitatges) també han de disposar del certificat d'eficiència energètica o una còpia d'aquest que s'haurà de mostrar a l'adquirent i, en el seu cas, a l'arrendatari potencial o nou arrendatari. Es regula en el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica d'edificis i estableix els requeriments que ha de complir l'habitatge per obtenir la corresponent etiqueta energètica.

En el moment de la transmissió també cal acreditar que es disposa de dita certificació d'eficiència energètica, tanmateix, l'article 2 f) de l'esmentada disposició normativa exonera de la presentació els edificis que es comprin per a reformes importants o demolició.

### **3.1.4. Viabilitat econòmica**

La viabilitat econòmica del projecte depèn de diferents factors que incideixen en el seu cost i impacten en la capacitat de pagament dels futurs usuaris del projecte.

De cara a l'anàlisi econòmica, considerem adequat diferenciar dues fases en l'estudi, la primera referida a la construcció de l'immoble i la segona centrada en la seva explotació.

#### **Fase de construcció**

- **Sòl**

Un cop els objectius a assolir són clars i el projecte és tècnicament i socialment viable, l'administració haurà de decidir quina opció d'entre les legalment possibles tria per impulsar-lo.

Quan es finalitzi l'estudi economicofinancer també es disposarà de dades suficients per poder ponderar adequadament les càrregues econòmiques que s'hagin pogut preveure com a contraprestació de la cessió del sòl i decidir, per exemple, incrementar o reduir el cànon que s'hagués fixat.

A l'hora de determinar el valor del cànon, s'ha de tenir en compte que és una xifra que pot tenir un impacte important en les quotes i, consegüentment, fer que el projecte sigui més o menys inclusiu i assequible per als usuaris. Es pot justificar la rendibilitat social per sobre de l'econòmica quan la cessió del sòl es fa a favor d'entitats no lucratives, com és el cas de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús que a més són font de cohesió social dins del municipi.

- **Obra i altres costos**

Als costos derivats de l'obtenció del solar s'hi hauran de sumar els de la seva edificació, si es parteix de solar, o rehabilitació, si es disposa d'un immoble que només cal adequar.

El cost de l'obra a realitzar s'obté de multiplicar els metres a construir pel cost

unitari per metre quadrat, atenent les diferents qualitats segons l'ús previst, sigui habitatges, zones comunes, espai comunitari, traster o aparcament.

A banda del cost corresponent a l'execució de l'obra, caldrà afegir-hi els costos indirectes, tributs, imprevistos i despeses financeres.

L'IVA d'aquesta fase (corresponent a l'obra i els honoraris dels professionals) es considera més cost ja que, d'acord amb la normativa fiscal vigent i sempre que no es contempli la prestació de serveis complementaris de caràcter parahoteler (menjador, neteja o altres), no serà possible deduir-lo.

Per acabar, s'hi afegiran els interessos financers del préstec hipotecari obtingut per desenvolupar la promoció que, tot i estar en carència, meritirà interessos.

### **Total inversió**

- Cost obra: euros/m<sup>2</sup> habitatge
- Costos indirectes:
  - Honoraris facultatius i d'enginyeria
  - Altres honoraris: topogràfic, oficina control tècnic (OCT), control de qualitat, drets col·legials
  - Connexió de serveis (llum, aigua, telèfon...)
  - Despeses jurídiques, notaria, registre i assegurances
  - Despeses de gestió
- Tributs: Impost de construccions d'instal·lacions i obres (ICIO), taxa de llicència urbanística, altres taxes i/o impostos segons municipi.
- Imprevistos: Són despeses que poden sorgir de forma inesperada i no han estat valorades anteriorment.
- Despeses financeres: Es valoren els interessos i comissions que comporta el finançament de la promoció (préstec hipotecari, pòlissa de crèdit...).

### **Finançament**

La inversió es finança amb:

- Recursos aliens (RA): préstec hipotecari (PH), altres préstecs
- Ajuts Pla estatal de l'habitatge (PEV) / subvencions / bonificacions
- Recursos propis del promotor (RP)

### **Recursos aliens**

El finançament extern suposarà l'aportació de fons més important del projecte. Hi ha en el mercat financer diferents entitats, des de les anomenades de banca ètiques/socials fins a les tradicionals, que comencen a tenir experiència en el model i hi han mostrat interès.

## Ajuts i subvencions

Com a reflexió prèvia, cal tenir present que els ajuts i subvencions depenen de la voluntat política existent a cada moment, els imports són variables i depenen de la dotació pressupostària fixada.<sup>61</sup>

Acostumen a determinar unes forquilles econòmiques que fixen una quantia de subvenció per metre quadrat de superfície útil, amb topalls màxims, i que poden variar segons zona geogràfica. També poden incloure limitacions respecte a la tipologia d'habitatge establint unes superfícies màximes subvencionables tant en els habitatges com en els annexos vinculats.

## Bonificacions

Esmentar, també, que alguns municipis preveuen importants bonificacions de la quota de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) en els projectes d'habitatge protegit.

Un cop es disposi dels imports corresponents al finançament bancari obtingut i al Pla de l'habitatge, es podrà saber si cal una aportació per part de la cooperativa i quin hauria de ser l'import que hauran d'aportar les unitats familiars per fer viable el projecte. El que s'anomena «capital a aportar per part de la cooperativa».

Totes les despeses corresponents a la redacció dels projectes i la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura del titular del dret de superfície.

Per sol·licitar el finançament necessari per al seu desenvolupament, el titular del dret de superfície necessitarà la prèvia autorització expressa per part de l'administració i la hipoteca que gravi la finca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de l'adjudicatari abans de la fi de la cessió.

Esmentar la dificultat que suposa, per a l'atorgament del finançament, el fet que l'immoble sigui propietat de la cooperativa i no hi hagi responsabilitat personal per parts dels usuaris, amb la qual cosa l'entitat financeradora només disposaria, *a priori*, de la garantia de la cooperativa.

A la vista d'aquesta situació algun ajuntament ha proposat als col·lectius la possibilitat de subrogar-se en la seva posició amb determinades condicions.

Aquestes propostes no han estat exemptes de polèmica, moltes cooperatives opinen que desnaturalitza el model amb la inclusió de nous residents que poden no compartir la visió inicial amb la qual es va crear el projecte.

Com a alternativa, algunes cooperatives han proposat la inclusió als seus estatuts de sistemes interns de suport mutu dotats amb aportacions dels cooperativistes su-

---

<sup>61</sup> A data setembre de 2020, és d'aplicació el Pla d'habitatge, regulat pel Reial decret Pla estatal de l'habitatge 2018-2021, que preveu atorgar dues modalitats d'ajut directe per fomentar el parc d'habitatge en lloguer. La primera, una subvenció de 350 €/m<sup>2</sup> i la segona de 300 €/m<sup>2</sup> amb un màxim de 36.750 i 31.500 € respectivament, per a lloguers d'entre 7 a 5,23 €/m<sup>2</sup> segons la modalitat i depenent de la zona geogràfica. A més s'han de complir les següents condicions, que el lloguer o la cessió d'ús sigui a un mínim de 25 anys de termini i que l'immoble disposi de qualificació energètica mínim B.



periors, a fi que serveixin tant per a situacions d'impagaments com per a altres no previstes.

Amb aquest conflicte, i d'altres, s'està evidenciant que el model de cohabitatge resta pendent d'ajustos i que encara manquen esforços per resoldre'l de manera satisfactòria per a totes les parts implicades.

Per finalitzar, esmentar que els socis de la cooperativa hauran de decidir un darrer aspecte important vinculat al finançament i es tracta de com actuarà la cooperativa un cop amortitzat el deute hipotecari i, per tat, liquidat el préstec hipotecari. Hi ha diferents opcions:

- Mantenir la quota d'ús i destinar l'import, per exemple, a la realització de nous projectes d'habitatge o a generar un fons de solidaritat amb altres entitats.
- Rebaixar els imports i fer la tasca esmentada anteriorment de forma parcial.
- Deixar de fer front a aquest import i rebaixar substancialment els pagaments mensuals.

Aquesta decisió de la cooperativa, si el sòl és de cessió municipal, hauria de ser també valorada adequadament per l'administració actuant valorant la inclusió, o no, de càrregues al projecte.

### **Fase d'exploració**

L'objectiu de la construcció de l'immoble és la seva posada en servei, que implicarà la signatura dels corresponents contractes de cessió d'ús entre els seus socis i l'inici de l'ocupació efectiva d'aquest, prestant els serveis compromesos i portant a terme l'exploració de l'immoble.

Per tant, caldrà disposar prèviament d'un estudi de l'exploració de l'immoble per constatar que aquesta és viable.

Es realitza un estudi mensual de la promoció durant el període d'inversió i anual durant el període d'exploració tenint en compte les diferents estructures de finançament. Es detallen els ingressos i les despeses i les necessitats de finançament. En el cas de finançar part de la inversió amb un préstec hipotecari (PH), es calculen les disposicions de préstec d'acord amb els saldos negatius que es produeixin. La inversió ha d'estar coberta amb l'estructura de finançament prevista. A continuació s'exposa el detall de la tresoreria del període d'inversió i d'exploració de l'opció plantejada i el càlcul de l'esforç econòmic (ingressos necessaris de la unitat de convivència per accedir a aquesta tipologia d'habitatge).

De manera general, de cara a avaluar-ne l'exploració, cal considerar:

Despeses d'exploració:

- Despeses de manteniment ordinari i extraordinari.
- Tributs: Inclou IBI, escombraries, gual, etc.

- Despeses de comunitat: Despeses generals d'administració de l'immoble (inclou consums i assegurances).
- Morositat i desocupació.
- Cànon.
- Quota hipotecària.

#### Ingressos d'explotació:

- Quota d'ús: Habitualment és igual a la quota derivada del préstec hipotecari individualitzada per a cada habitatge.
- Quota de manteniment: D'acord amb el manteniment previst per la cooperativa.
- Tributs: Segons llei.
- Despeses de comunitat: Segons llei.
- Fons solidari: Com hem comentat anteriorment és de caràcter opcional. En cas d'existir, caldria anar-lo dotant d'acord amb la despesa realitzada.

La qualificació administrativa dels habitatges com a habitatges amb protecció oficial permetria la limitació dels preus de lloguer dels habitatges i dels ingressos dels destinataris, així com la possibilitat de poder gaudir dels ajuts del Pla estatal d'habitatge del programa de foment del parc d'habitatges en lloguer o altres ajuts estatals o autonòmics que es puguin preveure que podrien exigir com a requisit aquesta qualificació administrativa.

Es calcula l'import de la renda de la unitat de convivència de forma que l'import del lloguer no sigui superior al 30 % (esforç econòmic de la unitat de convivència).

A excepció d'alguns imports que són constants, la resta de despeses i ingressos s'haurien d'actualitzar amb una previsió de l'IPC. Així mateix, caldrà decidir en quants anys es vol amortitzar l'immoble.

D'acord amb els ingressos i les despeses expressats, s'obtindrà el quadre dels pagaments per habitatge i es podrà realitzar la projecció del compte d'explotació per als primers 25 anys, a fi de contrastar la viabilitat del model al llarg del temps.

La cooperativa, com a entitat sense ànim de lucre, s'hauria d'obligar a destinar tots els excedents generats, deduïdes totes les despeses i impostos que correspongui, a polítiques d'habitatge social, amb la qual cosa un cop amortitzat el préstec hipotecari disposarà de capacitat per continuar o potenciar la seva activitat social amb noves propostes.

### **Viabilitat i rendibilitat**

Paràmetres de referència: nombre d'anys de recuperació dels recursos propis, taxa interna de retorn o rendibilitat (TIR) i valor actual net (VAN).

Tant la TIR com el VAN són indicadors de rendibilitat dinàmics i són els paràmetres de referència quan parlem de projectes a llarg termini, on la variable temps té un paper important.

La taxa interna de retorn s'utilitza per decidir sobre l'acceptació o el rebuig d'un projecte d'inversió. La TIR es compara amb una taxa de tall o taxa mínima, que serà el cost d'oportunitat de la inversió. Si la taxa de rendiment del projecte expressada per la TIR supera la taxa de tall, s'accepta la inversió, en cas contrari, es rebutja. A major TIR, major rendibilitat. El valor actual net d'un projecte d'inversió és una mesura de la rendibilitat absoluta neta que proporciona el projecte, això és, mesura el moment inicial d'aquest, l'increment de valor que proporciona a l'inversor en termes absoluts, una vegada descomptada la inversió inicial que s'ha hagut d'efectuar per dur-lo a terme.

Una manera d'establir el VAN és mitjançant la següent fórmula:

$$\text{VAN} = \text{Benefici Net Actualitzat (BNA)} - \text{Inversió}$$

El BNA és el valor actual del flux de caixa o benefici net projectat, que ha estat actualitzat mitjançant una taxa de descompte (TD). Aquesta última és la taxa de rendiment (TR) o rendibilitat mínima que s'espera obtenir.

La taxa de descompte (TD) que s'ha tingut en compte en aquest estudi és: 3%. (Font: Deute d'Espanya: Obligacions de l'Estat a 30 anys, segons data realització estudi.)

Per tant,

- $\text{VAN} < 0$  el projecte no és rendible. Quan la inversió és major que el BNA (VAN negatiu o menor que 0) significa que no se satisfà la TD.
- $\text{VAN} = 0$  el projecte és rendible. Quan el BNA és igual a la inversió (VAN = 0) significa que s'ha complert la TD.
- $\text{VAN} > 0$  el projecte és rendible. Quan el BNA és major que la inversió (VAN major que 0) significa que s'ha complert amb aquesta taxa i, a més, s'ha generat un guany o benefici addicional.

### Fiscalitat municipal

Es fa referència als principals aspectes fiscals que poden incidir en l'estudi de la viabilitat del projecte municipal.

- **Impost sobre el valor afegit**

L'ajuntament facilitador de sòl haurà d'incloure en el seu estudi les repercussions fiscals que es deriven de la cessió del sòl. En cada cas, caldrà analitzar les circumstàncies concurrents: onerositat o gratuïtat, procedència del sòl, PMSH o patrimonial ordinari, tipus d'instrument jurídic utilitzat: alienació, constitució del dret de superfície o cessió gratuïta.

Un primer apunt és el referent a les transmissions de les cessions obligatòries i gratuïtes del sòl rebudes pels ajuntaments.

Les operacions a títol gratuït consistents en la transmissió del poder de disposició sobre béns corporals (béns immobles) que formin part d'un patrimoni empresarial s'assimila a una operació a títol oneros (article 9.1º.b LIVA). D'acord amb la resolució DGT 2/2000 els terrenys obtinguts i que s'incorporin al patrimoni municipal en virtut de les cessions obligatòries passen a formar part en tot cas i sense excepció d'un patrimoni empresarial. La posterior transmissió s'haurà de considerar efectuada en desenvolupament d'una activitat empresarial i subjecta a IVA. El subjecte passiu serà l'ens local.

Es fa referència de forma general al tractament de l'operació més habitual per al desenvolupament d'actuacions en règim cooperatiu de cessió d'ús:

- Cessió en dret de superfície: Tributa la constitució de dret i la reversió de l'edificació.

La constitució del dret és una prestació de serveis de tracte successiu subjecte i no exempta. El subjecte passiu serà l'ens local i repercutirà l'IVA. Les possibilitats de disseny de l'actuació són diverses i, per tant, caldria analitzar cada cas concret. Els trets generals serien:

- Amb contraprestació. La tributació estarà en funció del tipus de contraprestació que s'estableixi (dinerària, en espècie, com seria la cessió d'espais per a ús públic, pagament únic o periòdic, etc.). Si consisteix en un cànon periòdic, la base imposable serà la total contraprestació: l'import del cànon fixat durant la durada del dret i el valor de l'edificació que revertirà finalitzada la durada del dret.
- Sense contraprestació. La contraprestació serà l'edificació a lliurar al final del període i la base imposable considerada serà l'import, expressat en diners, que s'hagués acordat entre les parts. L'import es repartirà proporcionalment al llarg de la durada del mateix dret de superfície.
- La meritació de l'impost es produirà en el moment en què resulti exigible la part del preu que compregui cada percepció (cànon mensual, anual). Serà a 31/12 de cada any, si no s'ha pactat preu, si no s'ha determinat el moment d'exigibilitat o si l'exigibilitat s'ha establert amb periodicitat superior a l'any.
- El tipus impositiu serà el general (actualment el 21 %).

La reversió de l'edificació a la finalització del dret és una operació subjecta i en aquest cas serà la cooperativa superficiària el subjecte passiu de l'IVA pel concepte d'entrega de béns. L'entrega podria quedar exempta per segona transmissió. L'exempció podria ser objecte de renúncia per l'ens local, si es compleixen els requisits reglamentaris.

En cas de no exempció, es meritirà a mesura que es meriti la constitució del dret de superfície com a **pagament anticipat** de l'entrega de l'edificació. La constitució

del dret de superfície és la contraprestació de la reversió de l'edificació. L'IVA suportat pel concepte de reversió de l'operació quedaria compensat amb l'IVA repercutit per la constitució del dret.

- **Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPJD)**

En relació amb aquest impost tenir en compte que els ajuntaments estan exempts de la modalitat de transmissions patrimonials així com de la modalitat d'actes jurídics documentats (article 45.1A.a) LITAJD).

### **3.1.5. Aspectes fiscals de les cooperatives**

Amb caràcter molt sintètic, es passa a analitzar la fiscalitat de les cooperatives en règim de cessió d'ús seguint els següents punts:<sup>62</sup>

1. Constitució de la cooperativa
2. Desenvolupament del projecte
3. Explotació de l'immoble
4. Règim tributari dels socis de la cooperativa

#### **Constitució de la cooperativa**

##### **Aportacions inicials realitzades pels socis:**

Gravades amb l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITP), encara que n'estaria exempt en tenir el caràcter de cooperativa protegida, d'acord amb la Llei 20/1990 de 19 de desembre.

#### **Desenvolupament del projecte**

##### **Adquisició del sòl**

La forma en què la cooperativa pot obtenir el sòl és diversa, des de la modalitat de concessió, compravenda, dret de superfície, etc. Depenent de la modalitat, les figures tributàries que hi intervindran seran l'impost sobre el valor afegit o l'impost sobre transmissions patrimonials i/o actes jurídics documentals.

Els aspectes referents a l'obtenció del sòl es tracten a l'apartat de viabilitat econòmica del projecte de l'ens local, ja que la tributació d'un i l'altre estan directament vinculades.

Es fa especial menció en el marc de l'IVA i de la constitució d'un dret de superfície al fet que en el conjunt de tota l'operació l'entitat cooperativa serà subjecte passiu de l'operació de reversió del sòl.

---

<sup>62</sup> El règim fiscal de les cooperatives es regula a la Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre règim fiscal de les cooperatives.

En relació amb actuacions que tinguin per objecte habitatges amb protecció oficial, cal tenir en compte que a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITP i AJD) estan exemptes de tributar (article. 45.I.B) 12.a) LITP) la transmissió de solars i la cessió del dret de superfície per a la construcció d'edificis en règim d'HPO; les escriptures públiques atorgades per formalitzar actes i contractes d'HPO pel que fa al gravamen d'actes jurídics documentats (AJD).

### **Promoció de l'immoble**

A efectes d'IVA, l'activitat, primera i principal, que realitzarà la cooperativa serà la construcció de l'immoble per cedir-lo en dret d'ús als seus socis. Aquesta activitat es considerarà subjecta i no exempta a efectes d'IVA. Si s'assimila la cessió d'ús al lloguer, la cooperativa no es podrà deduir les quotes suportades, que passaran a ser més cost de l'edifici.

En aquest sentit, la construcció dels habitatges suportarà les quotes d'IVA corresponents al 21 % en la prestació de serveis i del 10 % per a les execucions d'obra.

Pel que fa a l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), aquest és un tribut municipal que tindria com a fet imposable la realització de la construcció de l'edifici pel qual s'ha demanat llicència d'obres. Pel que fa a això, esmentar que cal estar atent a les bonificacions que molts municipis tenen al respecte i que poden ser d'interès per a la cooperativa.

### **Explotació de l'immoble**

#### **Impost de societats:**

Les cooperatives gaudeixen d'un règim fiscal específic segons la Llei de cooperatives i altra legislació autonòmica i estatal. Així, les cooperatives a efectes del model de cessió d'ús tindran la consideració de cooperatives protegides i disposaran d'un règim fiscal diferenciat.

En concret, pel que fa a l'impost de societats, la base imposable d'aquestes cooperatives diferenciarà dues partides que es consideraran separadament, els resultats cooperatius i els extracooperatius.

Als quals s'aplicarà el règim següent:<sup>63</sup>

- Resultats cooperatius: El tipus de gravamen serà del 20 % de la base imposable.
- Resultats extracooperatius: El tipus de gravamen serà del 25 % de la base imposable.

Finalment, caldrà tenir en compte quina part del resultat es destina al fons de reserva obligatori a l'hora de fixar la base imposable per a l'impost.

Pel que fa a les quantitats aportades pels socis en concepte de dret d'entrada a la

---

<sup>63</sup> Article 33. 2, a) i b) Llei.

cooperativa, no tindran la consideració d'ingrés de l'exercici, sinó de passiu, i no formaran part de la base imposable de l'impost.

#### **Impost sobre el valor afegit (IVA):**

Com abans s'ha esmentat, l'explotació en cessió d'ús l'assimilem a l'arrendament, és una operació subjecta i exempta d'IVA i no es repercuteix.

Altrament, si al llarg de l'explotació la cooperativa arribés a realitzar operacions subjectes i no exemptes, seria possible determinar la deduïbilitat parcial de l'IVA suportat d'acord amb el règim de prorrata.

#### **Impost sobre béns immobles (IBI):**

La cooperativa en serà subjecte passiu, com a propietari de l'immoble, després però podrà repercutir la despesa als usuaris. Cal tenir en compte les bonificacions obligatòries previstes per la Llei reguladora d'hisendes locals pel concepte d'empreses de promoció, construcció i promoció immobiliària (50 % a 90 %) o per a habitatges amb protecció oficial (50 %) amb possibilitat de pròrroga sense perjudici que l'ens local valori la introducció d'una bonificació voluntària en la quota.<sup>64</sup>

### **Règim tributari dels socis de la cooperativa**

#### **Impost sobre la renda de les persones físiques:**

La cooperativa disposa d'un termini de cinc anys, des de la baixa del soci o sòcia, per fer efectiu el reemborsament de l'import de les participacions en el capital social. Aquest import s'haurà d'imputar a l'exercici en el qual es meriti el guany o la pèrdua.

Seguint la Llei de règim fiscal de les cooperatives, els retorns tindran la consideració de rendiments del capital mobiliari (dividends).<sup>65</sup>

#### **Impost sobre el patrimoni:**

La valoració de les participacions de les persones sòcies es realitzarà atenent a l'import total de les aportacions desemborsades segons el darrer balanç aprovat, amb deducció de les pèrdues socials no reintegrades.

## **3.2. Suport municipal**

El suport municipal dependrà del paper que vulgui adoptar l'ajuntament i dels recursos de què disposi. Qualsevol tipus de mesures de foment facilitaran la implantació del model en el seu municipi.

---

<sup>64</sup> Article 73 Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

<sup>65</sup> Article 30 de la Llei 20/1990, sobre règim fiscal de cooperatives.

Un ajuntament pot incidir de formes diverses en el desenvolupament dels projectes d'habitatges cooperatius en cessió d'ús, i el grau de compromís que adopti determinarà les característiques de l'actuació. Ara per ara podríem diferenciar els rols següents:

- Limitar-se a l'atorgament de llicències urbanístiques d'una promoció concreta, realitzant el control de les obres i eventuais usos i activitats com si es tractés de qualsevol altra actuació immobiliària.
- Si existeix prou capacitat i estructura en el si de l'administració, posar a disposició mesures de suport tecnicojurídic, o fins i tot econòmic, si així es pot instrumentar.
- Subscriure acords de col·laboració amb les persones o entitats interessades en el model, per tal de concretar el tipus de suport i també incloure accions i compromisos per part de les persones implicades (per exemple, formació o sensibilització).
- Licitat sòl i/o edificacions públiques per impulsar la implantació del model de cooperatives i facilitar la viabilitat de projectes concrets.

### 3.2.1. Bonificacions fiscals (IBI i/o ICIO)

En regular l'impost de béns immobles, el RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (en endavant TRLRHL), considera com a fet imposable la titularitat del dret de superfície (article 62. 1 i 2). Per tant, el dret de superfície està subjecte a l'IBI.

Tanmateix, en aquest supòsit, si tenim en compte que com a norma general els habitatges resultants de l'exercici del dret de superfície es destinaran a HPO, cal considerar les bonificacions obligatòries indicades en l'article 73.2 del TRLRHL.<sup>66</sup>

Els ajuntaments també poden incorporar en les seves ordenances fiscals bonificacions potestatives dins dels límits de l'article 74 del TRLRHL, entre les quals, ateses les característiques del model, cal tenir en compte l'apartat 6 d'aquest article, incorporat pel RDL 7/2019 d'1 de març.<sup>67</sup>

S'observa que la possible bonificació suposaria acollir-se als requisits previstos en la normativa d'habitatge per a les promocions destinades a lloguer que, com s'ha vist a l'inici del treball, són equiparables a les promocions en cessió d'ús (especialment l'arti-

<sup>66</sup> «Tendrán derecho a una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a estas conforme a la normativa de la respectiva comunidad autónoma.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de aquella y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación. .../...»

<sup>67</sup> «Los ayuntamientos mediante ordenanza fiscal podrán establecer una bonificación de hasta el 95 por ciento en la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.»



cle 80.7 LDH, però també els articles 26.2, 44, 62.1, 68.1.e), 74, 82, 84, 102, 107, 114, 125, 133, disp. add. 5a, disp. add. 18a).

Es pot valorar i estudiar l'aplicació de la bonificació a favor d'immobles en els quals es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal. No obstant això, cal tenir en compte que la DGT en resolució a consulta vinculant (DGT CV 21-2-19) ha considerat que no es pot aplicar la referida bonificació als immobles d'entitats públiques o privades l'objecte social de les quals sigui l'arrendament social d'habitatges en no ser immobles en què es desenvolupi l'activitat econòmica sinó que són els immobles objecte de l'activitat econòmica.

Respecte a l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), el subjecte passiu és el titular de la construcció, instal·lació o obra, sigui propietari o no del solar sobre el qual aquesta es realitzi (article 101 TRLRHL).

Els ajuntaments poden fixar percentatges de bonificació potestativa de la quota de l'impost a les obres referides a habitatges HPO i, si escau, a les obres de construccions i instal·lacions que es declarin pel Ple com d'especial interès o utilitat municipal. La motivació de la bonificació haurà de ser que hi concorrin circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment del treball que ho justifiquin.

### **3.2.2. Altres mesures de suport econòmic**

Els ajuntaments, dins l'àmbit de les seves competències, poden atorgar subvencions a projectes o activitats que promoguin l'economia social i solidària. Ho instrumentaran mitjançant l'aprovació i publicació d'unes bases reguladores on es fixin els criteris per a l'atorgament. Com a exemple, podem esmentar algunes de les experiències més recents:<sup>68</sup>

De promoció:

- Mesures de sensibilització i difusió, impuls i visibilització dels models cooperatius.
- Mesures per a la generació de noves iniciatives d'economia social i solidària.
- Mesures de transformació de societats mercantils, econòmiques i associatives, en entitats d'economia social i solidària que siguin generadores d'ocupació estable i sostenible.

De reforç:

- Mesures per enfortir i millorar les iniciatives de l'economia social i solidària ja existents.
- Mesures per millorar la seva articulació i intercooperació.

---

<sup>68</sup> Ajuntament de Barcelona: Aprovació inicial de modificació de les bases del Programa de subvencions de l'Ajuntament de Barcelona per a la promoció i reforç de l'economia social i solidària (BOPB 13/03/2019). Ajuntament de Viladecans: bases reguladores específiques per a l'atorgament de subvencions de l'Ajuntament de Viladecans, per al foment d'activitats econòmiques en l'àmbit de l'emprenedoria social, solidària i cooperativa, per a l'any 2018 (BOPB 19/11/2018).

Entre les possibles beneficiàries d'aquestes subvencions hi ha les cooperatives, les societats laborals, les associacions i les entitats del tercer sector, així com altres iniciatives d'economies comunitàries o col·laboratives en pro del bé comú.

La regulació general de les subvencions de les administracions públiques es troba regulada en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, que ha sofert diverses modificacions al llarg dels anys (per tant, cal tenir en compte el seu text consolidat).

D'altra banda, també existeix la possibilitat, a través de convenis i contractes remunerats, de facilitar la difusió de coneixement amb xerrades a la població, la formació de tècnics municipals, la informació a la ciutadania o l'acompanyament de grups organitzats amb la contractació d'organitzacions especialitzades.

### **3.2.3. Altres possibilitats de participació municipal**

La Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives estableix en l'article 154.6 que les administracions públiques han de promoure la cooperació publicoprivada amb entitats de l'economia social en diversos àmbits, entre els quals cita l'habitatge social. També en l'article 123.2.2 es reconeix la possibilitat de participació dels ens públics en les entitats cooperatives d'habitatges, però només amb la finalitat concreta d'obtenir locals o habitatges.<sup>69</sup>

Per altra banda, en els darrers anys alguns ens locals han signat convenis de col·laboració amb cooperatives, per exemple per estimular la producció i el consum d'energies renovables i l'erradicació de la pobresa energètica o per fomentar el lloguer assequible. En aquests convenis l'administració acorda fer-se entitat sòcia col·laboradora per poder contribuir a la consecució de l'objecte social de la cooperativa però sense realitzar l'activitat cooperativitzada principal. Es tracta d'accions molt puntuals que es justifiquen en algun tipus de resultat d'interès municipal.

Més enllà de l'anterior, una participació plena d'un ajuntament en el capital social i l'organització d'una entitat cooperativa pot generar alguns recels a tenir en compte:

- Les societats cooperatives tenen com a ideari principal l'organització de la societat civil, de forma que una participació directa de l'administració fa grinyolar aquest principi.
- La presa de decisions —bàsicament assembleària— i el principi d'«una persona, un vot» són contradictoris amb el funcionament de les administracions.

Per aquest motiu val la pena valorar altres vies de suport mitjançant l'activitat de subvenció o els convenis específics esmentats, per tal d'incentivar la participació directa d'un ajuntament en els òrgans i capital d'una entitat cooperativa.

---

<sup>69</sup> «Els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges per a dur a terme llurs activitats poden ésser socis de les cooperatives d'habitatges. La limitació a què fa referència l'apartat 1 no afecta aquestes entitats».

De tota manera, la idea de la participació directa dels ajuntaments cada vegada té més acceptació dins dels grups cooperatius i s'obre la porta a figures de col·laboració mútua com l'aportació de capital, disminuint la càrrega inicial dels socis, a canvi de la gestió d'algun habitatge per destinar-lo, per exemple, a emergència residencial.

## 4. Consideracions finals

El procés de la implantació d'un projecte cooperatiu és complex i llarg. Per aquesta raó, abans d'iniciar el procés és recomanable que l'ajuntament analitzi els paràmetres clau que condicionaran el resultat de la iniciativa.

- **La motivació inicial**

Aquest tipus de projectes s'acostumen a iniciar per dues causes: per motius ideològics, promovent una forma alternativa d'accés a l'habitatge o per motius de resposta a la petició d'un grup organitzat.

En el primer cas, abans d'iniciar qualsevol acció és molt recomanable analitzar el teixit associatiu del mateix municipi. Es poden organitzar xerrades divulgatives del model per avaluar l'interès que desperta en la ciutadania. La creació de grups nous requereix un procés de cohesió perquè les persones identifiquin afinitats i defineixin un projecte de vida comú. És recomanable contractar una empresa especialitzada d'acompanyament en aquestes primeres fases. De totes maneres, s'ha de preveure la possibilitat que finalment, si es licita el concurs, no es presenti o no resulti adjudicatària una cooperativa del municipi.

En el segon cas, quan un grup organitzat fa una demanda oberta de sòl a l'ajuntament, primer s'ha de reflexionar sobre la conveniència de facilitar parcel·les per a la implantació del model i el retorn social que generarà al municipi. En cas que es consideri adient, l'ajuntament s'ha de posicionar sobre el tipus de cessió que vol fer, la possible adjudicació directa i la justificació que requereix o la convocatòria d'un concurs públic. Si s'opta per la concurrència competitiva i l'estudi de viabilitat detecta la necessitat de fer alguna adaptació tant tècnica com normativa, s'ha de fer de manera que sigui el més oberta possible per adaptar-se al projecte del major nombre possible de cooperatives interessades.

- **Els recursos oferts per impulsar el model**

Tot i que el recurs principal del qual els ajuntaments acostumen a disposar en primer cas per facilitar la implantació del model cooperatiu en cessió d'ús és la cessió de terrenys, s'ha d'intentar acompanyar aquesta mesura d'altres que la complementin i que també són de rellevància.

Totes les ajudes de caràcter econòmic tenen una gran repercussió en la viabilitat, però tampoc s'ha de menystenir la importància de facilitar l'acompanyament per part

d'especialistes. En relació amb el sòl, l'estudi de viabilitat ajudarà a valorar la idoneïtat d'aquest per a un projecte cooperatiu, avaluant sobrecàrregues econòmiques i temporals que puguin aparèixer, com poden ser: obres d'urbanització, estacions transformadores, reserves de places d'aparcament, entre d'altres. Però també regulacions cadastrals, actuacions en el registre de la propietat o modificacions de planejament.

Tot plegat són factors que poden dificultar molt la realització d'una promoció i que pot ser un impediment clar a l'hora de generar interès en un concurs públic per a l'adjudicació del sòl. Per això és molt convenient que les parcel·les licitades tinguin condició de solar i s'hagin executat totes les actuacions prèvies necessàries.

- **Expectatives d'apreuament del sòl**

L'ajuntament impulsor determinarà el valor de la contraprestació econòmica de la constitució del dret de superfície. Pot ser una contraprestació dinerària, pagament d'un cànon, la cessió d'habitatges o altres espais, o fer prevaler una rendibilitat social per damunt de l'econòmica. S'ha de fer un càlcul del valor de dret de superfície. Cal tenir en compte que si es demana la compensació de l'import total calculat pot ser que no sigui assumible per part dels cooperativistes i afecti la viabilitat de la promoció. És recomanable fer alhora una valoració del retorn social que es produirà al municipi per justificar l'apreuament del sòl. En el cas que l'operació resulti deficitària econòmicament, el valor social pot ser la base de la justificació per deixar obert el valor del cànon o permutes en el concurs en forma de millores.

- **La definició del projecte**

La definició del projecte arquitectònic forma part del procés cooperatiu i variarà segons el tipus de convivència que vulguin tenir els seus socis. És per aquesta raó que l'ajuntament no ha de ser intervencionista en aquest sentit. L'estudi de viabilitat ha de servir per definir els paràmetres del concurs per a la cessió del sòl, però en cap cas ha de definir el programa funcional de la promoció.

Els encaixos arquitectònics desenvolupats han de servir de base per definir unes superfícies útils i construïdes necessàries per treballar l'estudi econòmic i també per detectar possibles limitacions tècniques d'encaix, com el nombre d'habitatge o de nuclis verticals, però no serà vinculant en el concurs i no s'ha d'imposar a la cooperativa adjudicatària.

- **Les modificacions del grup inicial**

Els grups organitzats, tot i que tenen una certa permeabilitat, funcionen quan disposen d'un nucli dur que exerceix el lideratge i és l'element de cohesió. Tots els requeriments imposats des de fora poden trencar l'equilibri i ser la causa de la dissolució del projecte cooperatiu. Per tant, s'ha de valorar l'impacte d'exigir perfils econòmics concrets dels socis, obligant a la qualificació d'HPO o imposant un percentatge mínim de veïns del municipi.

- **La complexitat del projecte**

El model de cooperatives en cessió d'ús tal com s'ha implantat en el nostre territori presenta un grau de complexitat elevat. En establir-se la cooperació publicoprivada principalment i gairebé únicament en el subministrament de sòl assequible, ha deixat que la cooperativa adjudicatària assumeixi el rol de promotora. Aquest fet, més enllà de la constitució del grup com una entitat única, implica que els seus membres són els encarregats de dissenyar el projecte i, sobretot, de buscar el finançament per portar-lo a terme.

La manca de divisió horitzontal i el fet que per ideologia els socis no volen que les garanties siguin de caràcter personal, moltes vegades limita la font de finançament a la banca ètica. La participació de l'administració com a garant, tal com ja ha succeït en algunes experiències, facilita molt l'obtenció de finançament encara que des d'algunes cooperatives aquest fet s'ha interpretat com una ingerència.

Són una alternativa interessant en municipis de mida mitjana o petita en què sovint els governs locals no disposen d'operadors públics o de gran capacitat per impulsar i gestionar parc d'habitatge públic, però on es desplaça el risc de la promoció de l'habitatge social a l'usuari final.

- **L'impuls de l'economia circular**

Més enllà de facilitar habitatge a les persones sòcies de la cooperativa, la implantació d'un projecte cooperatiu en MCU pot generar una sèrie de dinàmiques positives en el seu entorn directe. En impulsar formes més comunitàries de viure, fomenta l'articulació de grups que es poden implicar en la construcció de xarxes socials més àmplies i en la resolució de necessitats col·lectives del conjunt del municipi.

D'altra banda, els espais en planta baixa poden funcionar com un espai de relació directa amb el barri on hi hagi algun tipus de prestació de serveis i que vehiculi d'aquesta manera el retorn social, o que activi l'economia solidària del territori a través de la implantació d'un negoci cooperatiu que creï llocs de treball i alhora posi en el seu centre la qualitat de vida de les persones.

- **L'interès social de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**

Per últim cal valorar, al marge de la seva consideració com a habitatges destinats a polítiques socials, l'interès públic de les actuacions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en termes de: diversificació de l'oferta residencial assequible, estabilitat del règim d'ús afavorint tinences més llargues, implicació i autogestió dels usuaris, voluntat de relacionar-se amb l'entorn i una gran capacitat per incidir en el seu context i generar sinergies comunitàries.

Aquesta forma de convivència aporta beneficis com evitar l'aïllament social, millorar la qualitat de vida i generar xarxes solidàries que repercuteixen en aspectes de millora de la salut i del medi ambient, entre d'altres.

Més enllà d'aquests paràmetres, a partir de tot el treball fet, s'exposen algunes idees i conclusions generals que es vol pensar que poden ser d'interès per a tota persona que vulgui aproximar-se al model de cooperativisme en cessió d'ús:

- És important fer balanç de les experiències existents, detectant defectes i mancances i també encerts i potencials del model. Les iniciatives internacionals resulten suggestives i són una molt bona referència i inspiració. Alhora, si es vol iniciar aquest camí de forma exitosa, es té el repte de l'adaptació a la realitat i circumstàncies del nostre país, tant sociològicament com econòmicament, jurídicament o administrativament.
- Fins avui es detecta una certa desorientació sobre les característiques del model, tant per part de les administracions com de la ciutadania en general fins i tot de molts cooperativistes. Això significa un desajust entre necessitats i projectes que es dissenyen, cosa que dificulta l'èxit del model i la seva replicació. La confiança —tant social com econòmica— és un element clau per imaginar una expansió de les experiències. És important no generar expectatives irresponsables deslligades de la realitat, i en aquest sentit aquesta guia voldria contribuir a no crear-les.
- L'administració pot ser acollidora d'aquest tipus d'iniciatives, i alhora no perdre mai de vista l'aplicació de paràmetres transparents i objectius en la seva acció pràctica, que permetin justificar l'adopció del model en el sentit d'afavorir l'interès públic. Si es vol que l'habitatge cooperatiu sigui realment una alternativa a Catalunya, els ajuntaments poden incidir en l'enfortiment de solucions i iniciatives de coproducció a partir de l'anàlisi de la realitat territorial (major o menor disponibilitat de sòl, habitatges buits, existència o no de grups, etc.) i connectant els demandants d'habitatge amb aquestes noves iniciatives.
- Cal una visió regional de la problemàtica i de les solucions plantejades, ja que el problema de l'habitatge avui té una dimensió clarament supralocal que supera les dinàmiques de cada municipi en particular. Igualment, cal anar perfeccionant el marc regulador, a escala estatal i autonòmica. Estem davant d'una qüestió que requereix una aproximació multiescalar en què el rol, la iniciativa i la capacitat d'innovació dels ajuntaments pot esdevenir, com en tants altres casos, fonamental.
- Les cooperatives en cessió d'ús resulten un model d'interès públic en la mesura que ara per ara són una fórmula experimental amb molt potencial, fomenten l'autogestió de les persones, permeten la implicació ciutadana en els problemes d'habitatge, enfoquen l'habitatge com a bé d'ús i no de canvi, es deslliguen de l'especulació i faciliten projectes transversals de dimensió comunitària.
- Tal com està avui plantejat, es tracta d'un model destinat a persones i famílies que tinguin una certa capacitat econòmica, en la mesura que hauran d'afrontar el cost de construir/rehabilitar l'edifici i gestionar l'operació al llarg de molts anys. La viabilitat social, tècnica i econòmica dels projectes i les garanties per assegurar els pagaments dels cooperativistes són un element cabdal que no pot ser menystingut.

- Alhora interessa deixar constància que no totes les persones necessitades d'habitatge tenen capacitat d'autogestió i vocació de participació i organització compartida, i no per això deixen de ser necessitades d'habitatge. Per tant, les opcions cooperatives de cessió d'ús no poden deixar de banda altres vies de promoció d'habitatge.
- La connexió entre habitatge i urbanisme es fa imprescindible a l'hora de plantejar-se la concreció d'una iniciativa cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, així com el coneixement del dret administratiu. El planejament urbanístic haurà d'anar acompanyant l'habitatge compartit entre els usos residencials o d'habitatge del sòl, per evitar els dubtes interpretatius que s'estan observant fins avui en la pràctica quotidiana.



## **Annex I. Models alternatius d'habitatge cooperatiu a escala internacional**

Les formes alternatives d'habitatge cooperatiu són encara molt incipients a Catalunya, fet que contrasta amb altres països on el volum d'habitatges produïts i gestionats amb mecanismes alternatius a l'estat i el mercat són significatius (Czischke, 2018). Vegem a continuació alguns exemples d'aquesta realitat.

### **1. Uruguai**

Segons les últimes dades disponibles de l'any 2011, a l'Uruguai hi havia aproximadament trenta mil llars cooperatives, que representaven el 2,58 % de les llars del país (INE 2011). En els últims anys, però, el ritme de formació de noves cooperatives s'està accelerat (MVOTMA, 2015). Existeixen dues modalitats de cooperativa d'habitatge en règim d'ús al país. Les cooperatives d'habitatge d'usuaris per ajuda mútua són la modalitat més estesa, parteixen de l'autoconstrucció col·lectiva i no requereixen una aportació de capital inicial significativa. La majoria d'aquestes cooperatives s'agrupen al voltant de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM). També existeixen les cooperatives d'habitatge d'usuaris per estalvi previ, on es requereix als socis una aportació de capital inicial que representa el 15 % dels costos del projecte, el qual es contracta a constructores professionals. Aquestes cooperatives s'agrupen entorn de la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOVI). Aquestes dues modalitats es diferencien principalment respecte al capital inicial i la forma de construcció.

L'extensió del cooperativisme d'habitatge en règim d'ús a l'Uruguai es dona a partir de l'aprovació de la Llei nacional d'habitatge del 1968 (Llei 13.728). La llei inclou un capítol (cap. X) que defineix les característiques bàsiques de les cooperatives i regula els seus aspectes centrals. Alhora, aquesta llei, que amb posteriors modificacions continua sent la base normativa per a tot el sector d'habitatge del país, basteix un marc regulador, financer i administratiu més ampli, al qual les cooperatives també estan subjectes. L'any 2008, a més, es va aprovar la Llei de cooperatives (Ley 18.407 i 19.181) on s'especifica la regulació, constitució, organització i funcionament de les diferents cooperatives existents al territori uruguaià, incloses les d'habitatge. En aquest marc, les cooperatives

d'habitatge accedeixen a línies de crèdit públic canalitzat a través del Ministeri d'Habitatge i l'Agència Nacional d'Habitatge. També poden adquirir immobles i solars públics disponibles en les «carteras de tierras» a escala municipal i estatal. Els cooperativistes, a més, poden accedir a subsidis per al pagament de les seves quotes mensuals, si aquestes suposen més del 25 % dels ingressos líquids de la unitat familiar. A canvi, la llei regula la transmissió dels habitatges i no permet la seva compravenda a preus de mercat.

El cooperativisme d'habitatge s'ha desenvolupat de forma irregular al llarg de la seva història al país. El marc legal i institucional favorable proporcionat per la Llei nacional d'habitatge de 1968 va facilitar un creixement ràpid del sector. Aquest marc favorable, però, es va veure greument interromput arran de l'adveniment de la dictadura (1973-85). La posterior transició a la democràcia parlamentària es va desenvolupar en el marc d'un continuisme neoliberal que va buidar la llei dels recursos materials necessaris per reactivar el cooperativisme amb força. No és fins a partir de finals dels anys 1990 amb les victòries electorals del partit progressista Frente Amplio, primer a Montevideo i la dècada següent a tot l'Estat, que es torna a apostar tímidament pel cooperativisme des de les institucions. La creació de cooperatives, doncs, va tenir el seu punt àlgid en el període previ a la dictadura i l'està recuperant en l'actualitat. Les cooperatives d'habitatge es consideren una pota més del sistema públic d'habitatge i estan recolzades de nou en recursos estatals perquè es valora que permetin avançar en els objectius d'«integració social, solidaritat, apoderament dels participants i apropament multidisciplinari a la problemàtica de l'habitatge» (MVOTMA 2015, p. 22).

## 2. Dinamarca

A Dinamarca, el cooperativisme d'habitatge en règim d'ús ha produït dos sectors d'habitatge diferenciats. D'una banda, unes 10.000 cooperatives d'habitatge privades (*private andelsboliger*), que representen un 8 % de l'estoc d'habitatges del país. En aquestes cooperatives, els socis posseeixen una participació en la propietat col·lectiva de la cooperativa i el seu valor està regulat per llei. D'altra banda, el sector de l'habitatge d'utilitat comuna o d'utilitat pública (*almeneboliger*) està conformat per 550 associacions d'habitatge confederades que representen el 20 % del parc d'habitatges nacional. En aquest sector els residents gaudeixen d'un contracte de lloguer indefinit i participen en la governança de les associacions a través d'un sistema de «democràcia llogatera». Mentre que l'habitatge d'utilitat comuna manté una relació molt estreta amb les administracions públiques, les cooperatives d'habitatge privades operen amb un alt grau d'autonomia.

El cooperativisme d'habitatge a Dinamarca apareix a finals del segle XIX en forma d'iniciatives d'autoajuda obrera i amb el temps ha produït un marc institucional pro-

pi. Les característiques bàsiques del sector de l'habitatge d'utilitat comuna es van definir en els anys 1930, a partir de regulacions i finançament municipal i estatal. Les cooperatives d'habitatge privades, per la seva banda, es desenvolupen principalment a partir dels anys setanta fruit d'un canvi legislatiu que preveu que els llogaters tinguin dret de tanteig i retracte sobre les seves llars, si s'estableixen com a associació cooperativa. Ambdós sectors es regulen principalment a partir de les seves respectives lleis: *Almenboligloven* i *Andelsboligloven*. El sector d'habitatge d'utilitat comuna ha rebut al llarg de la seva història diverses magnituds de subvencions directes per a la compra de sòl i la construcció, així com subsidis individuals per al pagament dels lloguers. L'accés al sector s'organitza a través de llistes d'espera obertes a tots els ciutadans i un 25 % dels seus habitatges es reserven per a sol·licitants d'habitatge social. Les cooperatives d'habitatge privades, per la seva banda, s'han beneficiat sobretot d'ajudes públiques menys directes, com ara exempcions fiscals i garanties municipals per accedir a finançament. Alhora, el mecanisme de traspàs de les participacions en la propietat col·lectiva de la cooperativa es decideix en l'àmbit de cada cooperativa individual.

En el transcurs del temps, aquests sectors han anat adquirint un rol cada cop més diferenciat en el sistema d'habitatge nacional. Rere els processos de privatització que van fer minvar l'habitatge de propietat estatal als anys 1990, l'habitatge comú roman com a bastió central de l'habitatge públic al país. La seva autonomia relativa vers l'Estat i la seva forma institucional confederada, multiescalar i multiactoral, han resultat claus enfront dels intents privatitzadors promulgats pel govern central durant la primera dècada del segle XXI. L'habitatge comú continua sent un sector desmercantilitzat i fa alhora la funció d'habitatge social, donant aixopluc als sectors de rendes més baixes. Les estructures d'autogovern descentralitzades i atomitzades de les cooperatives d'habitatge privades, en canvi, sí que van sucumbir a les reformes liberalitzadores. Això ha provocat augmentos significatius dels preus dels seus habitatges i el sector ha esdevingut una opció principalment per a la població de rendes mitjanes i mitjanes-altes. Tot i això, aquestes cooperatives continuen mantenint la propietat col·lectiva dels seus immobles i continuen sent una opció més assequible que la compra d'habitatge en propietat individual.

### 3. Regne Unit

El Regne Unit no es caracteritza per tenir un alt volum de formes cooperatives i alternatives d'habitatge si prenem com a referència el seu parc total d'habitatges. Tanmateix, té una llarga història de diferents models pel que fa a la relació entre administracions públiques i habitatge col·lectiu, així com de programes de polítiques públiques orientades a donar suport i promoure solucions de coproducció d'habitatge. Avui al Regne Unit hi ha 775 organitzacions d'habitatge gestionades per la comu-

nitat (*community managed housing*), que corresponen a 124.000 unitats residencials (BSHF, 2016). Això inclou: cooperatives d'habitatge (de gestió i/o propietat col·lectiva), *Community Land Trust*, cohabitatge, comunitats d'autoconstrucció i habitatge *self-help* (programes per mobilitzar habitatges buits en benefici de les comunitats, de forma similar a la masoveria urbana) i organitzacions de gerència dels llogaters (*Tenants Management Organisations*) en habitatge social de propietat pública o del tercer sector.

L'habitatge cooperatiu al Regne Unit ha existit des del 1867, però fins als anys seixanta el model principal era el de copropietat. Això va canviar als anys setanta amb els moviments pel dret a l'habitatge i la gran demanda d'alternatives assequibles i autogestionades. El 1976 el govern central va crear l'Agència per a l'Habitatge Cooperatiu amb l'objectiu de proporcionar ajudes per finançar les cooperatives de lloguer. Fruit d'això es va produir un gran augment dels projectes d'habitatge comunitari i cooperatiu. Legalment, les cooperatives d'habitatge gestionades pels llogaters (*fully mutual housing co-ops*) mai van tenir un marc legislatiu propi i la majoria s'han entès com a formes cooperatives dins de l'habitatge sense ànim de lucre (Housing International, 2016). Això significa que l'habitatge col·laboratiu i cooperatiu és sovint social i assequible. A més, les cooperatives gestionades pels inquilins han emergit al costat d'altres formes de gestió per a inquilins en habitatge de propietat del sector públic (a través dels municipis, que són els que tenen les competències en matèria d'habitatge) o del tercer sector (*Housing Associations*).

Durant la darrera dècada hi ha hagut un ressorgiment de l'interès pel que ara s'anomena *community-led housing* (habitatge impulsat per la comunitat), un terme paraigua per a tota forma d'habitatge que és «construïda i gestionada per comunitats sense beneficis privats i que proporciona habitatge d'acord amb les necessitats de la comunitat» (CDS Cooperatives, 2017). Aquesta definició inclou tres models clau: cooperatives, cohabitatge i *Community Land Trust*. L'impuls es vincula a un canvi en la planificació urbanística (Localism Act, 2011), que va introduir diferents instruments de política pública per donar suport a la planificació i els projectes d'habitatge impulsats per la comunitat, i també a la visibilitat que han guanyat des de l'any 2010 organitzacions com Cohousing UK o la National Community Land Trust Network.

Alguns governs regionals, d'altra banda, han adquirit compromisos polítics per fomentar i facilitar l'habitatge cooperatiu i l'habitatge impulsat per la comunitat. El 2012, el govern gal·lès va crear un marc de polítiques nou i va dedicar un percentatge del finançament en matèria d'habitatge a la promoció de noves cooperatives. En sis anys s'han completat quatre projectes i tres més estan a punt d'acabar-se, d'un total de 25 nous projectes previstos en diferents etapes de desenvolupament (Wales Cooperative Centre, 2015). A Anglaterra hi ha hagut finançament per a solucions impulsades per la comunitat a través de programes de *self-help* per renovar habitatges buits existents. A través de l'Empty Homes Community Grants Programme (EHCGP), s'han

invertit 50 milions de lliures esterlines entre els anys 2012 i 2015 per mobilitzar 1.299 habitatges (Mullins, 2018). Alguns municipis locals, com Liverpool, Leeds, Hull i Middlesbrough han apostat per transferir propietats públiques en desús a les comunitats de forma gratuïta o a un preu nominal; usualment treballant amb drets de superfície a llarg termini i lloguers nominals (per exemple, l'any 2015 a Leeds, Latch Leeds va rebre una propietat al preu de £1 per un dret de superfície de 99 anys). Aquests arrendaments de llarga durada, a més, també permeten a les comunitats rebre préstecs (*borrowing against asset value*). L'any 2017, van emergir *hubs* regionals per a l'habitatge impulsat per la comunitat, que ofereixen assessorament a grups i ajudes per fer estudis de viabilitat. L'any 2018, el govern central del Regne Unit va llançar el *Community Housing Fund* (ajudes per a l'habitatge comunitari) que és el programa de finançament públic més gran per a l'habitatge impulsat per la comunitat des dels anys setanta.

## 4. Suïssa

Segons dades de la Cooperative Housing International (2016), a Suïssa el 4,3 % del parc d'habitatges és d'habitatge cooperatiu per llogar, fet que representa més de la meitat (el 57 %) de tot l'habitatge per llogar sense ànim de lucre de la federació. El fenomen és marginal a les àrees rurals i suburbanes i la majoria de cooperatives es concentren a les ciutats grans, on el lloguer és més comú que l'habitatge en propietat. El preu de lloguer d'aquests habitatges no equival al de l'habitatge social, però els inquilins de les cooperatives paguen lloguers que de mitjana se situen un 20 % per sota del preu del mercat de lloguer privat.

L'habitatge cooperatiu ha estat part de la cultura suïssa des de finals del segle XIX i és un component important del sector d'habitatge sense ànim de lucre, el qual compta amb 1.500 proveïdors (Lawson, 2009). Al llarg dels anys, les cooperatives d'habitatge han estat rebent suport de la Confederació, dels cantons i dels municipis a través d'accés a sòl i assistència financera. Hi ha dues associacions suïsses de cooperatives d'habitatge i ambdues requereixen als seus membres que segueixin la Carta de proveïdors del sector d'habitatge sense ànim de lucre, que regula la provisió d'habitatge assequible per al lloguer no especulatiu. L'adhesió a la carta és utilitzada com a criteri per accedir a préstecs i suport de governs locals i cantonals, i és també un requisit per rebre préstecs de baix tipus d'interès de les institucions financeres suïsses que en el seu dia van ser creades per finançar el sector de l'habitatge sense ànim de lucre. Així, el suport públic a aquestes iniciatives ha estat molt rellevant, especialment a les àrees urbanes.

Durant la darrera dècada algunes ciutats han fet una aposta important per l'habitatge cooperatiu. A la ciutat més gran de Suïssa, Zuric, les cooperatives d'habitatge representen aproximadament el 18 % del parc d'habitatges. El 2011, la ciutat va con-

vocar un referèndum com a resposta a una dècada de pujades contínues dels lloguers privats i tres quartes parts de la població va votar a favor d'un programa per tal d'aconseguir que l'habitatge assequible i sense ànim de lucre arribés a un terç del parc de lloguer total de la ciutat l'any 2050. Això ha donat un gran impuls a la promoció de noves cooperatives (Kalagas, 2017). L'instrument de política pública més rellevant que ha fet possible aquesta expansió a la ciutat no han estat els subsidis municipals o cantonals directes, sinó que ha estat una eina legal i de planificació. A través de contractes de dret de superfície llargs (*Baurechtsverträge*) les cooperatives poden tenir accés a sòl públic per períodes llargs, usualment seixanta anys, pagant un lloguer anual (Balmer i Bernet, 2015, p. 189). Per als municipis, hi ha molts beneficis, ja que aconsegueixen facilitar la construcció d'habitatge assequible i sense ànim de lucre, sense inversió directa i sense perdre la propietat de sòl públic de manera irrecuperable.

## 5. Comparació dels diferents models a escala internacional

Els quatre exemples que acabem de relatar mostren com les formes alternatives de provisió d'habitatge no només poden esdevenir un sector significatiu sinó que poden ser concebudes com una pota més de la política d'habitatge per a diferents nivells de govern (nacional, regional i local). Així, sota diferents fórmules i paraigües institucionals (taula 1), els quatre països que hem detallat han consolidat l'habitatge cooperatiu com una alternativa sòlida tant a l'habitatge de lliure mercat com a l'habitatge de propietat pública.

A l'Uruguai trobem un marc legal i institucional favorable des del 1968 i una aposta política recent que ha consolidat les cooperatives d'habitatge com una pota més de les polítiques públiques d'habitatge, ja que s'entén que proporcionen un model orientat a la integració social, la solidaritat, l'apoderament dels participants i una aproximació multidisciplinària a la problemàtica de l'habitatge. A Dinamarca la relativa autonomia de l'habitatge comú vers l'Estat i la seva forma institucional confederada, multiescalar i multiactoral ha garantit la sostenibilitat del model enfront de les onades de privatització de principis de segle. Al Regne Unit, on també trobem una important tradició històrica, hem vist com en els darrers anys ha guanyat pes l'habitatge impulsat per la comunitat, és a dir, construït i gestionat per comunitats, sense beneficis privats i d'acord amb les necessitats de la comunitat. A Suïssa, per últim, l'habitatge cooperatiu ha esdevingut durant la darrera dècada una important eina de política pública per fer front a l'augment del preu dels lloguers, i s'està fent a través del planejament i mitjançant contractes llargs de dret de superfície.

**Taula 1. Models d'habitatge cooperatiu a escala internacional**

	Uruguai	Dinamarca	Regne Unit	Suïssa
<b>Percentatge</b>	2,58 %	28 %*	<0,5 %	4,30 %
<b>Des de</b>	1968	finals del segle XIX	des del segle XIX	finals del segle XIX
<b>Agrupacions principals</b>	Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)  Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOV)	Asociación Danesa de Cooperativas d'Habitatge Privades  Federación Nacional d'Associacions d'Habitatge	Confederation of Co-operative Housing  Radical Routes	Confederación Suïssa Wohnbaugenossenschaften Schweiz — Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  Wohnen Schweiz — Verband der Baugenossenschaften
<b>Modalitats</b>	1) Cooperatives d'habitatge d'usuaris per a ajuda mútua  2) Cooperatives d'habitatge d'usuaris per a estalvi previ	1) Cooperatives d'habitatge privades  2) Habitatge comú	1) Cooperatives d'habitatge en propietat comú  2) Cooperatives de gerència dels llogaters en habitatge de propietat del sector públic municipal i del tercer sector ( <i>housing associations</i> ), inclouen cooperatives d'habitatge temporal ( <i>short-life</i> )	1) Habitatge cooperatiu per llogar sense ànim de lucre
<b>Accés</b>	1) Llistes d'espera i/o compravenda a preus regulats	1) Llistes d'espera i/o compravenda a preus regulats  2) Llistes d'espera obertes; 25 % dels habitatges es reserven per a sol·licitants d'habitatge social	1) Llistes d'espera obertes i per a sol·licitants d'habitatge social	1) Lloguers un 20 % per sota del preu del mercat de lloguer privat
<b>Marc jurídic</b>	Llei nacional d'habitatge de 1968 (Ley 13.728)  Llei de cooperatives (Ley 18.407 i 19.181) regula la transmissió dels habitatges i no permet la seva compravenda a preus de mercat	Una llei específica per a cada model	Moltes iniciatives registrades com a societats cooperatives sota la Industrial and Provident Societies Act de 1965	Carta de proveïdors del sector d'habitatge sense ànim de lucre

Font: elaboració pròpia

A diferència de Catalunya, la majoria d'aquests països tenen una llarga història, no només d'organització cooperativista en el camp de l'habitatge, sinó també de suport institucional a aquesta (taula 2). En aquesta línia, l'habitatge cooperatiu en aquests països sol tenir un marc jurídic ben definit i acostuma a rebre suport públic tant per al finançament de les iniciatives com per a l'accés al sòl o als immobles. També hi solen haver subsidis individuals (per unitats de convivència) per al pagament dels lloguers i de les quotes mensuals.

**Taula 2. Suport públic a l'habitatge cooperatiu a escala internacional**

	Uruguai	Dinamarca	Regne Unit	Suïssa
<b>Accés a finançament</b>	Públic (Ministeri d'Habitatge i Agència Nacional d'Habitatge)	1) Garantia municipal 2) Capital inicial municipal, garantia municipal i subvenció estatal d'interessos del préstec	Subvencions directes per a la compra de sòl, la construcció i la renovació d'habitatges buits existents	Finançament a través del suport de la Confederació, dels cantons i dels municipis
<b>Accés a sòl i/o immobles</b>	Immobles i solars públics disponibles en les «carteras de tierras» a escala municipal i estatal	1) Dret de tanteig i retracte d'edificis en lloguer 2) Sòl públic; reserva del 25% de noves promocions immobiliàries	Drets de superfície a curt o llarg termini i lloguers nominals per a propietats i sòl públic.	Accés a sòl a través del suport de la Confederació, dels cantons i dels municipis  Drets de superfície llargs, usualment seixanta anys, per a sòl públic
<b>Subsidis individuals</b>	Per a quotes mensuals, si aquestes superen el 25% dels ingressos líquids de la unitat familiar	Subsidis individuals per al pagament dels lloguers	Subsidis individuals per al pagament dels lloguers/ quotes mensuals	

Font: elaboració pròpia



## Annex II. Fitxes amb recopilació d'experiències cooperatives en cessió d'ús a Catalunya

Nom de la iniciativa	La Borda
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Facilitar a les seves sòcies i socis l'accés a un habitatge de caràcter social, econòmicament i ambientalment sostenible.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Obra nova
Any d'inici d'obres	2017
Nombre d'habitatges	28
Nombre de residents potencials	50
Tipus d'habitatge	Cooperatiu, <i>cohousing</i> , habitatge de protecció oficial (HPO)
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús, dret de superfície (75 anys)
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica, donació(ns), aportacions usuaris, participacions de capital
Construcció	Autoconstrucció, constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Acompanyament, gestió, planificació, disseny, provisió d'habitatge
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	<a href="http://laborda.coop">http://laborda.coop</a>
Participació en xarxes	Veïnals, professionals Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XES), Impuls Coop, Plataforma Can Batlló és pel Barri.

Nom de la iniciativa	Sequoia
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i espai de gestió col·lectiva, projectes, activitats, etc.
Localització	Sant Vicenç de Torelló
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	2013
Nombre d'habitatges	4
Nombre de residents potencials	15
Tipus d'habitatge	Cooperatiu
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús
Titularitat del sòl	Privada pròpia
Finançament	Aportacions usuaris, participacions de capital, préstec banca comercial
Construcció	Autoconstrucció, constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Construcció, transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	Autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	<a href="http://sequoia.txecpl.net/cgi-bin/portada.cgi?AzHG1p=08DgDel1Px36&amp;PfqSD D=201712281108270&amp;ljdT6w=CAT&amp;DrHSSpc=s">http://sequoia.txecpl.net/cgi-bin/portada.cgi?AzHG1p=08DgDel1Px36&amp;PfqSD D=201712281108270&amp;ljdT6w=CAT&amp;DrHSSpc=s</a>
Participació en xarxes	Veïnals, professionals, polítiques

Nom de la iniciativa	Cal Cases
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Mixt
Objectius	<p>Augmentar la coherència personal i col·lectiva entre ideologia i pràctica quotidiana. Experimentar un model de convivència col·lectiva i comunitària. Integrar la pròpia vida amb la natura. Tendir cap un model de vida més autònom: autogestió, autosuficiència (energètica, alimentària, etc.). Crear una alternativa al model d'habitatge actual, tant en l'àmbit econòmic com en el de sostenibilitat. Facilitar el creixement personal i emocional arran de compartir amb la resta de persones del grup.</p> <p>Trobar una alternativa de vida diferent de l'actual model individualista i consumista, on predominin els valors cooperatius, solidaris i ètics.</p>
Localització	Santa Maria d'Oló
Tipus de promoció	Mixta
Any d'inici d'obres	2007
Nombre d'habitatges	1
Nombre de residents potencials	31
Tipus d'habitatge	NS/NC
Règim(s) de tinença	NS/NC
Titularitat del sòl	NS/NC
Finançament	NS/NC
Construcció	Autoconstrucció
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	NS/NC
Pàgina web	<a href="http://calcases.info">http://calcases.info</a>
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Roig 21</b>
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Desconegut
Objectius	Permetre que persones de baixos ingressos puguin també accedir a l'habitatge cooperatiu. Es tracta d'un projecte d'habitatge social cooperatiu basat en el lloguer en grup, que busca construir canvis a les ciutats, trencant així amb la creença que l'únic canvi real possible només pot passar fora de les ciutats. Conviure i resoldre els problemes de forma autònoma i en comunitat.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	2012
Nombre d'habitatges	1
Nombre de residents potencials	22
Tipus d'habitatge	Cooperatiu, masoveria
Règim(s) de tinença	Lloguer per sota preu de mercat (5 anys), cessió d'ús
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers
Finançament	Aportacions usuaris
Construcció	Autoconstrucció
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació.
Participació dels membres/ usuaris	Autogestionant el projecte
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	Veïnals

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>La Diversa</b>
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Contribuir a l'impuls i consolidació del model de cooperatives en cessió d'ús, economia no especulativa. El context polític, econòmic i social comporta que determinades capes de la població, amb rendes més baixes, tinguin força dificultats per accedir o promoure habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Davant aquesta situació, La Dinamo ha desenvolupat el Programa d'impuls a l'habitatge cooperatiu popular en cessió d'ús, en el qual s'emmarca la convocatòria, que pretén afavorir l'accés a l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús a població amb rendes més reduïdes.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	2013
Nombre d'habitatges	8
Nombre de residents potencials	25
Tipus d'habitatge	Cooperativa, habitatge de mercat (amb limitació voluntària per sota HPO i amb mínim per viabilitat econòmica; valor mitjà cooperativa).
Règim(s) de Tinença	Dret d'usdefruit (28 anys), cessió d'ús
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers (La Dinamo)
Finançament	NS/NC
Construcció	NS/NC
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Gestió, transformació d'habitatge existent
Participació dels membres/ usuaris	Autogestionant el projecte
Pàgina web	<a href="http://ladinamofundacio.org/2017/10/17/convocatoria-oberta-pel-desenvolupament-dun-nou-projecte-dhabitatge-cooperatiu-popular-cessio-dus-barcelona/">http://ladinamofundacio.org/2017/10/17/convocatoria-oberta-pel-desenvolupament-dun-nou-projecte-dhabitatge-cooperatiu-popular-cessio-dus-barcelona/</a>
Participació en xarxes	NS/NC

Nom de la iniciativa	La Llabor
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Joves
Objectius	Solucionar la necessitat d'habitatge d'un grup de joves mitjançant un model alternatiu.
Localització	Lleida
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	2018
Nombre d'habitatges	3
Nombre de residents potencials	9
Tipus d'habitatge	Masoveria
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús (10 anys)
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris
Construcció	Autoconstrucció, constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	<a href="https://www.facebook.com/La-Llabor-338466733237063/?ref=ts&amp;fref=ts">https://www.facebook.com/La-Llabor-338466733237063/?ref=ts&amp;fref=ts</a>
Participació en xarxes	Veïnals

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Masoveria Pomaret</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Cobrir la necessitat d'habitatge de 6 famílies tot rehabilitant una casa antiga i desocupada al barri de Sarrià de Barcelona.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	2013
Nombre d'habitatges	1
Nombre de residents potencials	12
Tipus d'habitatge	Masoveria
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús (6 anys)
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers
Finançament	Aportacions usuaris
Construcció	Autoconstrucció
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Transformació d'habitatge existent, gestió
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte.
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Princesa 49</b>
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En funcionament
Perfil del grup	Dones
Objectius	Generar habitatge social per als socis de l'entitat Sostre Cívic
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	2016
Nombre d'habitatges	5
Nombre de residents potencials	6
Tipus d'habitatge	Cooperatiu, <i>cohousing</i>
Règim(s) de Tinença	Cessió d'ús, dret de superfície (75 anys)
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica
Construcció	Constructora del tercer sector
Gestió	NS/NC
Serveis oferts	Transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte.
Pàgina web	<a href="http://sostrecivic.coop/projectes/princesa-49">http://sostrecivic.coop/projectes/princesa-49</a>
Participació en xarxes	Professionals



Nom de la iniciativa	Parkformes
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Crear una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús en un terreny de titularitat pública.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Obra nova
Any d'inici d'obres	2018
Nombre d'habitatges	15
Nombre de residents potencials	30
Tipus d'habitatge	Cooperativa, <i>cohousing</i> , habitatge de protecció oficial (HPO)
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús, dret de superfície (75 anys)
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris
Construcció	Constructora de mercat
Gestió	Externalitzada a un privat
Serveis oferts	Construcció, gestió, planificació, disseny
Participació dels membres/ usuaris	Mitjançant la cooperativa i el suport d'una gestora contractada
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>La Xarxaire</b>
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Resoldre les necessitat d'habitatge de veïns de la Barceloneta d'una manera reproducible —model alternatiu exportable—. Construir una altra manera de viure en col·lectiu (a partir d'espais comunitaris).
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Obra nova
Any d'inici d'obres	2018
Nombre d'habitatges	8
Nombre de residents potencials	20
Tipus d'habitatge	Cooperativa, habitatge de protecció oficial (HPO)
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús, dret de superfície (75 anys)
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris, participacions de capital, donació(ns)
Construcció	Constructora del tercer sector
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Gestió, planificació, disseny
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	<a href="https://www.facebook.com/laxarxaire/">https://www.facebook.com/laxarxaire/</a>
Participació en xarxes	Veïnals

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Llar Jove</b>
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Experimantar amb la provisió d'habitatge assequible per a persones del barri
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Obra nova
Any d'inici d'obres	2018
Nombre d'habitatges	34
Nombre de residents potencials	85
Tipus d'habitatge	Cooperativa, habitatge de protecció oficial (HPO)
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús, dret de superfície (75 anys)
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris, públic
Construcció	Constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Construcció, transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	Veïnals

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>La Balma</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Proveir d'habitatge assequible als membres de Sostre Cívic mitjançant un projecte sostenible que generi convivència positiva amb el barri i entre els veïns de la comunitat.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Obra nova
Any d'inici d'obres	2018
Nombre d'habitatges	20
Nombre de residents potencials	33
Tipus d'habitatge	Cooperativa, <i>cohousing</i> , habitatge de protecció oficial (HPO)
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús, dret de superfície (75 anys)
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris
Construcció	Constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Gestió, planificació, disseny
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	Professionals

Nom de la iniciativa	La Serreta
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	En construcció
Perfil del grup	Mixt
Objectius	Promoure un projecte d'habitatge cooperatiu en un solar de Sostre Cívic per proveir d'habitatge assequible els seus membres.
Localització	Cardedeu
Tipus de promoció	Obra nova
Any d'inici d'obres	2019
Nombre d'habitatges	39
Nombre de residents potencials	60
Tipus d'habitatge	<i>Cohousing</i> , habitatge de protecció oficial (HPO), habitatge de mercat
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris, participacions de capital
Construcció	Constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	NS/NC
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	<a href="https://sostrecivic.coop/projectes/la-serreta-cardedeu">https://sostrecivic.coop/projectes/la-serreta-cardedeu</a>
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Cooperativa Senior 5070</b>
Tipus d'organització	Cooperativa en cessió d'ús
Estadi	Grup format
Perfil del grup	Gent gran
Objectius	Habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a persones de la tercera edat
Localització	Cerdanyola del Vallès
Tipus de promoció	NS/NC
Any d'inici d'obres	NS/NC
Nombre d'habitatges	27
Nombre de residents potencials	40
Tipus d'habitatge	<i>Cohousing</i>
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús
Titularitat del sòl	NS/NC
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris, participacions de capital
Construcció	Constructora de mercat
Gestió	Mixt
Serveis oferts	Construcció, transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte, buscant col·laboracions externes.
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Masoveria Poble Sec</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	Grup format
Perfil del grup	Desconegut
Objectius	Grup consolidat que busca patrimoni per desenvolupar un projecte de masoveria urbana per respondre a les seves necessitats d'habitatge.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	NS/NC
Nombre d'habitatges	NS/NC
Nombre de residents potencials	8
Tipus d'habitatge	Masoveria
Règim(s) de tinença	Dret de superfície
Titularitat del sòl	Pública
Finançament	Préstec banca ètica, aportacions usuaris
Construcció	Constructora de mercat
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	NS/NC
Participació dels membres/ usuaris	Creant un o més grups promotors, participant en el disseny i promoció del projecte, autogestionant el projecte, vinculant-se a moviments i organitzacions de l'entorn del projecte.
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	Veïnals

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Cohabitatge Sènior Girona 1.0</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	Grup format
Perfil del grup	Gent gran
Objectius	Comunitat col·laborativa per conuiu entre amics i/o bons veïns, creada des de la base i transversal, amb l'ideal comú del màxim respecte, llibertat i valors semblants, no especulatiu fomentat en el dret de cessió d'ús, amb serveis sanitaris i de comunicació i transport propers, activitats culturals, sostenible amb l'entorn, ecològic, solidari i social.
Localització	Per definir
Tipus de promoció	NS/NC
Any d'inici d'obres	NS/NC
Nombre d'habitatges	NS/NC
Nombre de residents potencials	NS/NC
Tipus d'habitatge	Cooperativa, <i>cohousing</i>
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús
Titularitat del sòl	NS/NC
Finançament	NS/NC
Construcció	NS/NC
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	NS/NC
Participació dels membres/ usuaris	NS/NC
Pàgina web	<a href="http://sostrecivic.coop/cohabitatge-s%C3%A8nior-girona-10">http://sostrecivic.coop/cohabitatge-s%C3%A8nior-girona-10</a>
Participació en xarxes	NS/NC



<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>El Catllar</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	Grup format
Perfil del grup	Gent gran
Objectius	L'objectiu del projecte és impulsar la primera promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (HCCU) exclusivament per a sèniors a Catalunya. Aquest projecte serà la primera fase de la rehabilitació de La Fàbrica del Catllar (Camp de Tarragona), un patrimoni actualment abandonat que té un alt valor històric, social i arquitectònic, i que es troba emplaçat en un entorn ecològicament i paisatgísticament molt estimulant.
Localització	El Catllar
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	NS/NC
Nombre d'habitatges	30
Nombre de residents potencials	40
Tipus d'habitatge	Cooperativa, <i>cohousing</i>
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús, lloguer per sota preu de mercat
Titularitat del sòl	Privada pròpia
Finançament	NS/NC
Construcció	NS/NC
Gestió	NS/NC
Serveis oferts	Transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió
Participació dels membres/ usuaris	NS/NC
Pàgina web	<a href="https://sostrecivic.coop/elcatllar">https://sostrecivic.coop/elcatllar</a>
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Reviure Solanell</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	Sense grup
Perfil del grup	Per definir
Objectius	Reviure un poble amb habitants i activitats econòmiques cooperativitzades, que generin feina i bon veïnatge amb un funcionament assembleari.
Localització	Solanell
Tipus de promoció	Mixt
Any d'inici d'obres	NS/NC
Nombre d'habitatges	NS/NC
Nombre de residents potencials	NS/NC
Tipus d'habitatge	Cooperativa, ecovila
Règim(s) de tinença	Propietat o dret de superfície
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers
Finançament	NS/NC
Construcció	Autoconstrucció
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Construcció, transformació d'habitatge existent, assessorament, acompanyament, gestió, planificació, disseny.
Participació dels membres/ usuaris	NS/NC
Pàgina web	<a href="http://www.reviuresolanell.com">http://www.reviuresolanell.com</a>
Participació en xarxes	NS/NC

<b>Nom de la iniciativa</b>	<b>Ca la Marina</b>
Tipus d'organització	Fase dins la Cooperativa Sostre Cívic
Estadi	Frustrat
Perfil del grup	Desconegut
Objectius	Habitatge compartit entre 6 joves del cau del barri de Can Baró, molt vinculats a moviments socials.
Localització	Barcelona
Tipus de promoció	Rehabilitació
Any d'inici d'obres	NS/NC
Nombre d'habitatges	NS/NC
Nombre de residents potencials	NS/NC
Tipus d'habitatge	Masoveria
Règim(s) de tinença	Cessió d'ús (10 anys)
Titularitat del sòl	Privada en mans de tercers
Finançament	NS/NC
Construcció	NS/NC
Gestió	Autogestió
Serveis oferts	Construcció, transformació d'habitatge existent, gestió
Participació dels membres/ usuaris	NS/NC
Pàgina web	NS/NC
Participació en xarxes	NS/NC

## Annex III. Estudi de viabilitat

### INFORMACIÓ BASE

#### Identificació i localització de l'immoble dins del municipi

MUNICIPI	Relació del municipi amb els veïns. Identificació de possibles sinergies.	Mapa d'emplaçament de gran escala o ortofotoplànol.
ENTORN	Descripció del tipus d'entorn: àrees de nou desenvolupament, nucli urbà consolidat, etc.	Mapa d'emplaçament amb ubicació dins del municipi on es vegi la trama urbana.
UBICACIÓ	Adreça de l'immoble	Fotografia de l'immoble o de l'emplaçament

### ANÀLISI

#### Destinatari

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ	Consulta de l'evolució de la població els últims anys. Possible font: Idescat	Gràfica
POBLACIÓ EN EDAT D'EMANCIPACIÓ	Consulta del pes de la població dins del municipi en els darrers anys. Possible font: Idescat	Gràfica
EMANCIPACIÓ FUTURA	Consulta de les necessitats d'habitatges amb tipologies compatibles per a emancipació. Possible font: Idescat	Gràfica

#### Demanda potencial

EXISTÈNCIA DE TEIXIT ASSOCIATIU	Identificació d'associacions de veïns, de grups culturals, de grups de lactància, etc.	Descripció del grup, afinitats, nombre de participants, etc.
GRUPS ORGANITZATS	Identificació de grups organitzats dins del municipi i d'altres que s'hagin posat en contacte dins de l'ajuntament.	Descripció bàsica de les característiques del seu projecte. Nombre de participants i trajectòria del grup.
ACCIONS DE DIFUSIÓ	D'iniciativa municipal o exterior	Lloc, dia, nombre d'assistents i possibles grups emergents.

#### Sol·licitants

SOL·LICITANTS D'HPO	Nombre de persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'HPO i evolució els darrers anys. Font: registre propi de sol·licitants d'Hpo o Secretaria d'Habitatge de la Generalitat	Gràfica
---------------------	--	---------

### Aspectes arquitectònics (en cas que l'immoble sigui un edifici)

PROGRAMA	Nombre de plantes i habitatges per replà. Existència d'espais comuns, aparcaments i trasters.
ESTAT DE CONSERVACIÓ	Descripció de les patologies principals a partir d'una inspecció visual realitzada per un tècnic. Cal determinar un pressupost aproximat per fer l'estudi econòmic.
FOTOGRAFIES	Fotografia i descripció de la intervenció. Per exemple: necessitat de substitució completa de les cuines.

### Aspectes urbanístics

PLANEJAMENT VIGENT	General: POUM o normes subsidiàries, data d'aprovació i publicació. I derivat si escau: Pla de millora urbana, Pla especial, etc.
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Urbà consolidat, no consolidat, etc.
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Qualificació urbanística i clau. Plànol de qualificacions
DENSITAT MÀXIMA	Nombre màxim d'habitatges
RESERVA D'HPO	Sí / no, classe
USOS PRIORITARIS	Habitatge unifamiliar, plurifamiliar, oficines, comercial...
SUPERFÍCIE SOLAR	Si escau, segons projecte de reparcel·lació, topogràfic o parcel·lari municipal.
EDIFICABILITAT MÀXIMA	En metres quadrats
VOLUMETRIA DE L'EDIFICI	Descripció de les alineacions i perímetre regulador
ALTURA MÀXIMA REGULADORA	Nombre de plantes, altura en metres. Punt d'aplicació
RESERVA PLACES APARCAMENT	Places per habitatge o per metres quadrats útils

### Aspectes juridicopatrimonials

TITULARITAT	Esriptura
QUALIFICACIÓ PATRIMONIAL	Demania / patrimonial
DADES REGISTRALS	Finca registral núm., volum, llibre... inscrita al registre de...
CÀRREGUES I GRAVÀMENS	Consten / no consten
CADASTRE	Referència cadastral Ús principal Superfície construïda
DIVISIÓ HORIZONTAL	En té / no en té
SITUACIÓ POSSESSÒRIA I ÚS	Habitatges lliures, ocupats
HABITABILITAT	Disposa de cèdula o no
CERTIFICAT EFICIÈNCIA	Disposa de certificat energètic o no

### Aspectes econòmics

VALOR D'ADQUISICIÓ	Segons consta a l'inventari municipal de béns i drets
FINANÇAMENT DE L'ACTUACIÓ	Previsió d'aportacions per part de l'ajuntament. Subvencions disponibles a què es podria acollir la cooperativa adjudicatària.
PREUS DELS HABITATGES	Preu mitjà de l'habitatge lliure al municipi i del protegit segons la zona corresponent.

## DIAGNOSI

### Aspectes urbanístics

- El planejament vigent és adequat o no i és necessària una modificació.
- Pendent de finalitzar obres d'urbanització, càrregues urbanístiques.

### Aspectes arquitectònics

- La parcel·la té condició de solar i es presenten les condicions per ser objecte d'un projecte cooperatiu en règim d'ús.
- Es preveuen sobre costos importants en la fonamentació pel tipus de subsol.
- El desnivell del solar fa necessària una excavació important que encarirà considerablement l'obra...

### Aspectes jurídics

- La situació jurídica i patrimonial és apta per iniciar la cessió de l'immoble.
- S'ha de regularitzar la inscripció registral.
- L'immoble s'ha d'adscriure al patrimoni municipal del sòl i d'habitatge...

### Aspectes econòmics

- Serà possible la sol·licitud de subvencions si s'opta per qualificar d'HPO.
- Es contempla o no la possibilitat d'aprovar bonificacions fiscals / que l'ajuntament hi participi d'alguna manera / de sol·licitar la cessió d'espais a favor de l'ajuntament / de l'establiment d'un cànon dinerari.

## PROPOSTA

### Estudi arquitectònic

- Plànol d'emplaçament.
- Plànol de regulació urbanística.
- Definició del programa: s'ha de tenir en compte que generalment el model d'habitatge cooperatiu generalment va lligat a models de vida més comunitaris a través d'incrementar els espais i serveis compartits respecte a les promocions tradicionals.  
Per exemple: espai de bugaderia, espai de cures, taller d'eines i reparacions, sala d'estar i cuina menjador per a grups grans, espai per a convidats, etc.  
D'aquesta manera, els habitatges s'acostumen a reduir aproximadament en 10 m<sup>2</sup>, que suposa entre un 20 i un 30 %.
- Plànols d'encaix del projecte: Pel que fa a taques per habitatge i espais comuns. La finalitat és establir un programa tipus per analitzar la viabilitat amb l'establiment d'unes superfícies realistes, però en cap cas la finalitat és la de treballar un projecte vinculant.
- Quadre de superfícies.

## Estudi econòmic

- Paràmetres i criteris utilitzats.
- Opció A / B / C: amb aparcament soterrat / aparcament en superfície; qualificat d'HPO amb subvencions / sense qualificar; amb un cànon anual de / amb la cessió d'un espai...

### Quadre de superfícies

Elements	Unitats	m <sup>2</sup> útils	m <sup>2</sup> construïts	Ràtio útil/ construït	Superfície mitjana	m <sup>2</sup> urbanització
Habitatges						
Aparcaments						
Locals						
Altres						
Urbanització privada						
Urbanització pública						
TOTAL						

### Cost d'obra

	€/m <sup>2</sup> construïts	m <sup>2</sup> construïts	Resultat	%
Habitatge				
Aparcament				
Traster				
Local				
Altres				
TOTAL				

### Total inversió (IVA inclòs)

Conceptes	Import
Sòl	
Urbanització pública	
Obra	
-Edificació	
-Urbanització privada	
Indirectes	
Tributs	
Imprevistos	
Financers	
TOTAL INVERSIÓ (IVA inclòs)	

### Finançament

Font finançament	Import
Recursos propis	
Préstec hipotecari	
Préstec lliure	
Pòlissa de crèdit	
Altres recursos (subvencions + aportació municipal)	
<b>TOTAL Finançament</b>	

### Quota d'accés

Font finançament	Import
Quota d'accés a l'habitatge	
Fons solidari (impagaments + eventualitats)	
<b>TOTAL</b>	

### Preu mensual de la cessió d'ús inicial

	€	m <sup>2</sup> útils	€/m <sup>2</sup> útils
Quota d'ús habitatge			
Quota d'ús aparcament			
Quota d'ús traster			
Quota manteniment			
Total quota d'ús			
Tributs			
Despeses de comunitat i administració			
<b>TOTAL</b>			

## ESTUDI ECONÒMIC: INVERSIÓ I EXPLOTACIÓ

### Període inversió:

Any	Saldo pòlissa C	Entrades	Sortides	Interessos		Diferència	Disposat PH	Saldo pòlissa C
				Positius	Negatius			
				TRESORERIA – PERÍODE D'INVERSIÓ				
1								
2								
3								
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	



## Període explotació:

### Detall partides

<b>Cash flow</b>	
	<b>any 1</b>
<b>COBRAMENTS</b>	
Quota d'ús	
Quota de manteniment	
Tributs	
Comunitat i administració	
Fons solidari	
Morositat i desocupació	
<b>Total</b>	
<b>PAGAMENTS</b>	
Manteniment	
Tributs	
Comunitat i administració	
Gestió	
Cànon	
<b>Total</b>	
<b>Cash flow sense finançament</b>	
Subvencions + aportació municipal	
Quota préstec hipotecari	
Impost societats	
<b>Cash flow anual</b>	
<b>Cash flow total</b>	

### Explotació

Any	TRESORERIA – PERÍODE D'EXPLOTACIÓ						RECURSOS PROPIS			
	Inversió		Cash flow sense finançament	Subvencions + Aportació municipal	Quota préstec hipotecari	Impost societats	Cash flow anual	Cash flow total	Aportació	Recuperació
Entrades	Sortides									
0										
1										
5										
10										
15										
20										
25										
30										
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			

### Compte de resultats

Compte de resultats	
	any 1
Ingressos explotació	
Desocupació	
Despeses explotació	
<b>Resultats explotació (sense IVA)</b>	
Amortització cànon	
Amortització obra	
Subvencions	
Aportació municipal	
Capital subsidiat	
<b>BAIL</b>	
Interessos financers	
<b>BAI</b>	
Impost societats	
Resultat	
<b>Resultat acumulat</b>	

## Altres publicacions de la sèrie Urbanisme i Habitatge

---

### Estudis

- 1 La utilització temporal dels buits urbans
- 2 Renaturalització de la ciutat

---

### Eines

- 1 Masoveria urbana
- 2 Model funcional i de gestió de les oficines locals d'habitatge
- 3 Guia per a la redacció de plans directors del verd urbà
- 4 Document Únic de Protecció Civil Municipal - DUPROCIM
- 5 Propostes per a l'ambientalització de concursos públics d'edificació