

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Manual d'acció per la col·laboració pública-cooperativa



Impulsa:



Elabora:

LADINAMO

Finança:



Traducció: OLISTIS

Índex

Introducció	3
01. El cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús	5
1.1. Característiques del model	6
1.2. Evolució del sector	8
<i>Regulació jurídica del model en l'àmbit estatal</i>	12
<i>Declaracions de parlaments autonòmics</i>	14
1.3. El procés d'autopromoció	18
1.4. Interès públic del model	19
02. L'impuls del cooperativisme d'habitatge des de l'administració pública	23
2.1. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: impuls públic	24
<i>Teixit social i econòmic articulat</i>	25
<i>Marc legal</i>	26
<i>Política pública</i>	31
2.2. Col·lectius amb necessitats específiques	69
<i>Projectes sènior</i>	69
<i>Persones amb discapacitat</i>	71

Introducció



En un moment en què l'habitatge s'ha convertit en un repte social i econòmic de primer ordre, el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús emergeix com a solució transformadora per promoure la justícia social i el dret a l'habitatge. Aquest manual ha estat elaborat per **La Dinamo Fundació**, amb la col·laboració imprescindible de **REAS Vivienda Cooperativa**. Les dues entitats han treballat plegades per recollir-hi els coneixements i les experiències de cadascuna. Aquesta eina té el propòsit d'enfortir la col·laboració entre el sector públic i el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús i de fomentar un model que prioritza el benestar col·lectiu i la transició ecosocial, un model on la comunitat i les persones són l'eix central de cada decisió i cada acció.

Aquest document és fruit d'anys d'aprenentatge col·lectiu en el camp de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Es nodreix del coneixement acumulat a publicacions anteriors de La Dinamo Fundació, especialment els estudis *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge* i *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús*, desenvolupats en col·laboració amb investigadores especialitzades. Aquesta base teòrica es complementa amb l'experiència pràctica acumulada en l'acompanyament a projectes.

Al llarg del document s'examinen les característiques essencials del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, la seva evolució en el context actual i el procés d'autopromoció que fa que les comunitats agafin el timó del propi projecte d'habitatge. També hi destaquem l'interès públic que comporta el model, que té capacitat per construir teixit social i econòmic i garantir l'accés universal a una llar digne, sense distinció entre les persones. La sinergia entre l'administració pública i les cooperatives és fonamental per l'impuls del model. És per això que a les seccions següents s'analitzen les polítiques públiques i el marc legal que en permeten el desenvolupament, així com exemples concrets de projectes que aborden les necessitats de col·lectius específics, com el de la gent gran.

El manual sorgeix en un moment crucial, en què la col·laboració pública-cooperativa esdevé una estratègia clau per a donar resposta al repte de l'habitatge. Aquesta aliança entre l'àmbit públic i l'àmbit comunitari multiplica l'impacte social de les polítiques d'habitatge en la mesura que permet combinar l'ajuda institucional i la capacitat d'autoorganització de les persones.

Confiam que aquest manual serveixi no només com a recurs informatiu sinó també com a font d'inspiració, perquè més actors socials i polítics s'animin a buscar noves estratègies per abordar la situació del dret a l'habitatge i avançar cap a la transició ecosocial.



01.

El cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús

1.1. Característiques del model

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es basa en l'organització cooperativa i sense ànim de lucre per a proveir d'habitatge digne a un preu assequible a les persones sòcies que la conformen. La propietat col·lectiva dels habitatges esdevé una eina per crear un patrimoni compartit i indivisible, així com un mecanisme que permet accedir a un habitatge mitjançant un dret d'ús.

Es pretén impulsar un model que fomenti l'apoderament col·lectiu a través de l'autogestió, promogui la inclusivitat i estableixi noves xarxes de solidaritat i suport mutu. També es busca garantir la sostenibilitat econòmica, ambiental i social, posant el benestar de les persones al centre.

Aquest model d'habitatge cooperatiu s'assenta en uns principis bàsics:

L'absència de lucre i la preservació de la propietat col·lectiva

S'assegura que la propietat sigui col·lectiva i de duració indefinida dintre de cooperatives sense ànim de lucre. S'evita així la individualització de la propietat o les pràctiques especulatives. El finançament ha de ser col·lectiu. Es limita la quantitat de capital que es pot reemborsar en relació amb la inversió total, i no es permet la recuperació de la quota d'ús. La propietat col·lectiva reforça la idea que l'habitatge ha de ser un bé d'ús i sense ànim de lucre.

El foment de l'autogestió i la construcció de comunitat

Es considera essencial que siguin les sòcies usuàries les que liderin les cooperatives, i no gestores externes. És una manera de situar al centre les persones i de promoure'n l'apoderament i la formació. La voluntat és construir comunitat sobre una base de solidaritat, suport mutu, mercat social i cures. Els espais comunitaris tindran un protagonisme especial dintre de cada projecte i en relació amb l'entorn.

L'assequibilitat i inclusivitat dels projectes

La cessió d'ús de l'habitatge es fa a través de la cooperativa, segons criteris d'accés clars i transparents. L'aportació inicial és limitada per facilitar que les persones se sumin al projecte. Un aspecte clau és que l'habitatge s'ha de mantenir assequible al llarg del temps. L'objectiu és que l'habitatge cooperatiu sigui una alternativa assequible i inclusiva pel màxim de llars, sigui quin sigui el nivell d'ingressos o la procedència social i cultural.

El compromís amb el creixement del model i la intercooperació

Entenem cada projecte com un espai d'oportunitat per fer créixer el cooperativisme d'habitatge, generar estalvi col·lectiu, ajudar al naixement de noves cooperatives, i crear xarxes per defensar interessos comuns. La intercooperació amb entitats i empreses de l'economia social permet també enfortir el mercat social.

La corresponsabilitat amb l'entorn i el dret a l'habitatge

El model cooperatiu és una eina més en la lluita compartida pel dret a l'habitatge. Els projectes han de ser compromesos amb el medi ambient, oberts i connectats al territori i al teixit social i veïnal de l'entorn.



Las Carolinas a Orcasur, Madrid — Entrepatis

1.2. Evolució del sector

Dades històriques sobre com ha anat creixent l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al llarg del temps, destacant fites importants o canvis significatius en la legislació.

Al llarg dels darrers quaranta anys, fins a l'esclat de la crisi financera de 2008, el cooperativisme d'habitatge a l'Estat espanyol s'havia basat en el model de cooperatives de promoció d'habitatge en propietat. Aquest sistema ha aportat la possibilitat d'adquirir habitatge de propietat privada a preu de cost. Això ha potenciat que aquests habitatges entressin des de l'inici al lliure mercat perdent les condicions d'assequibilitat inicials.

La crisi econòmica i social de 2008 suposa, com a reacció, l'eclosió de nous moviments populars urbans així com l'articulació i enfortiment del sector cooperatiu i de l'economia social i solidària a diferents territoris de l'Estat. Des d'aquests espais s'aposta per la construcció d'alternatives basades en la cura de les persones i del medi ambient (ESS), i és en aquest context, que s'impulsa el model d'habitatge en cessió d'ús com a via cooperativa al dret a l'habitatge.

El primer projecte en cessió d'ús de l'Estat, d'àmbit rural, es va engegar el 2007 a Cal Cases, una masia de la província de Barcelona. Des de principis de segle, a Catalunya s'ha fet molta feina per tal d'impulsar el model i generar un canvi cultural en matèria d'habitatge. Aquests esforços han donat els seus fruits i el model ha agafat impuls gràcies a la incidència política promoguda pel sector, que ha aconseguit una aposta important per part d'alguns ajuntaments, com el de Barcelona, que ha desenvolupat polítiques públiques referents en l'àmbit estatal. Ara, a Catalunya, hi ha més de 1.000 projectes en marxa, i més en desenvolupament amb múltiples formes de finançament ètic, cooperatiu, social i públic. El sector té importants agents a la Sectorial d'Habitatge de la XES, entre els quals destaquen La Dinamo Fundació, o les cooperatives Sostre Cívic i Perviure, que actualment participen en la xarxa estatal.



Las Carolinas a Orcasur, Madrid — Entrepatis

El 2013 va començar la convivència al projecte Sènior Trabensol, a Torremocha del Jarama, Madrid. Sorgeix de persones veteranes de moviments socials i lligat a l'economia social i solidària de Madrid. No ha estat la primera experiència sènior, però ha sigut pionera en el fet d'haver escollit el model cooperatiu en cessió d'ús pels seus avantatges socials i el seu compromís amb la transformació social més enllà de l'àmbit del projecte.

L'octubre de 2019 es va celebrar a Madrid la primera gran trobada estatal de projectes i persones tècniques del model. D'aquí va sorgir la creació d'un grup de treball d'habitatge cooperatiu a Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria (REAS), que va establir les bases del model, mitjançant el treball en xarxa i l'aprenentatge col·laboratiu.

Des de llavors se n'està fent difusió mitjançant jornades, trobades i fòrums, a través de la incidència normativa i política, així com amb una tasca de vertebració sectorial orientada a generar espais de col·laboració i suport mutu. S'estan abordant els principals elements que poden ajudar a desbloquejar els problemes amb què es troben les múltiples iniciatives a diferents territoris de l'Estat, a més d'acompanyar la creació de teixit territorial al voltant del model.



En l'àmbit estatal, el sector s'articula a través de la [Red Vivienda Cooperativa](#) com a xarxa sectorial de REAS, que es va configurar a finals de 2019. Hi ha 4 xarxes territorials d'habitatge cooperatiu a REAS:

- La **sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** de la [XES](#) a Catalunya.
- [Koobizitza](#) a La Rioja, Euskadi i Navarra.
- La Coordinadora [Cohabitem](#) al País Valencià.

Actualment, trobem projectes d'habitatge cooperatiu en pràcticament totes les comunitats autònomes: Galícia, Astúries, País Basc, La Rioja, Navarra, Aragó, Catalunya, Illes Balears, País Valencià, Castella i Lleó, Madrid, Múrcia, Andalusia i Illes Canàries.

Es pot consultar el mapa d'habitatge cooperatiu on s'identifiquen els projectes existents a tot el territori de l'Estat.

Catalunya és el territori que mostra una major i ràpida evolució, i pren com a referència experiències consolidades com les del Quebec, Dinamarca o Uruguai. Allà se situen més del 60 % dels projectes, amb més de 50 projectes en marxa, 16 dels quals ja es troben en convivència.

Altres territoris avancen en diferents direccions, ja sigui amb projectes en marxa, articulació sectorial, amb desenvolupament de marc legal o amb ajudes públiques. A Madrid compten amb diverses promocions de l'emblemàtic Entrepacios i l'impuls públic de Rivas Vaciamadrid. A Euskadi s'han desenvolupat diversos projectes d'àmbit rural que compten amb una base normativa i el suport de diverses administracions públiques que s'han mostrat disposades a regular el model per facilitar-ne el desplegament.

Navarra té diversos projectes en funcionament, un nou impuls institucional en la Direcció d'Habitatge i les primeres cessions de sòl públic a Pamplona. El País Valencià compta amb una de les lleis més avançades i amb un important caldo de cultiu de projectes en diferents fases de desenvolupament. Aragó té un sector organitzat en l'economia solidària i diversos projectes amb sòl.

Múrcia està duent a terme una important tasca sectorial de difusió i disposa d'un primer projecte amb terreny i fortes ajudes públiques. A les Canàries els primers projectes han comptat amb un ampli suport econòmic. Les Balears ha avançat en normativa específica. Astúries té projectes que impulsen amb força el model, mentre que Galícia compta amb un grup sectorial amb un gran potencial tècnic i humà.

Regulació jurídica del model en l'àmbit estatal

Les comunitats autònomes que més han avançat en la regulació del model són Canàries, Madrid, les Illes Balears i el País Valencià.

La primera norma de tot l'Estat a recollir el model va ser la del **País Basc**, on la Llei 3/2015, de 18 de juny (LVE) va suposar un pas important per la seva futura aplicació operativa.

Llei 3/2015, de 18 de juny, d'Habitatge (LVE) d'Euskadi.

Disposició addicional tercera. Promoció o adquisició de conjunts residencials per associacions sense ànim de lucre, en règim de cessió d'ús.

- 1. Sens perjudici d'altres modalitats d'autopromoció o de promoció a través de cooperatives o altres formes d'associació que tinguin com a finalitat l'adjudicació d'habitatges i annexos als seus partícips, la promoció o adquisició d'un conjunt d'habitatges, en immoble únic, per a la satisfacció de les necessitats residencials dels seus associats, en **règim de cessió d'ús**, podrà ser realitzada per les associacions privades sense ànim de lucre que es constitueixin per a tal finalitat.*
- 2. En aquest cas, el **conjunt immobiliari serà propietat d'una associació** de les esmentades, en ple domini o sota qualsevol altre dret que habiliti per construir-hi, i els seus associats, que seran persones físiques, **gaudiran d'un dret d'ús** sobre l'habitatge i els locals que els hagin sigut adjudicats per l'esmentada entitat d'acord amb les regles previstes en els seus estatuts i a les normes d'organització interna.*
- 3. Per accedir com a soci a l'associació, en **règim de cessió d'ús**, caldrà abonar un import econòmic que serà fixat pels òrgans de govern de l'entitat en funció dels costos de promoció i manteniment de l'immoble. Aquest import d'entrada es reemborsarà en cas que qui l'hagi abonat alieni el seu dret d'ús a una altra persona física, sota la fiscalització dels òrgans de govern de l'associació, que hauran de garantir la inexistència de lucre o benefici especulatiu en aquesta alienació.*
- 4. El dret d'ús del qual gaudirà cadascun dels associats tindrà **caràcter indefinit i serà també transmissible «mortis causa»** en els seus propis termes i continguts, i, en contraprestació, **s'abonarà un cànon o renda social** establert per l'associació d'acord amb els costos de promoció, construcció, amortització, manteniment, millores i conceptes assimilables corresponents a l'immoble residencial.*
- 5. Les associacions en règim de cessió d'ús que s'acullin al que preveu la present disposició i la normativa que la desenvolupi podran ser destinatàries de les ajudes públiques que se'ls concedeixen a aquest efecte, i el conjunt immobiliari propietat de l'entitat es mantindrà de manera permanent i indefinida en la titularitat de l'associació, sense que pugui transformar-se en propietat horitzontal ni en cap dels altres règims privats de propietat.*

A **Canàries**, la Llei 4/2022, de 31 d'octubre (LSCCa), crea la figura de la **cooperativa d'habitatge col·laboratiu**, associada a les **cooperatives integrals**, com a forma de combinar el règim de cessió d'ús de l'habitatge i l'ús social i solidari d'aquest, amb la finalitat de dotar els membres d'una residència estable en un entorn col·lectiu.

La **Generalitat Valenciana** va aprovar la [Llei 3/2023, de 13 d'abril \(LCCV\)](#)⁷, la **primera a regular de forma integral el model**. Inclou, entre altres qüestions, la definició d'habitatge col·laboratiu, mesures de foment o d'acció pública, supòsits de tempteig i retracte a favor de la Generalitat. També exposa els requisits mínims de qualitat i disseny, així com un pla integral de mesures de foment: règim competencial, política de subvencions, préstecs i avals que fomentin el desenvolupament. Incorpora qüestions referides a la funció social del model en les cooperatives d'utilitat pública. Va ser presentada al Parlament pel grup parlamentari Unides Podem el 26 d'octubre de 2022. A l'inici es va plantejar per a cooperatives d'habitatge, però durant la tramitació es va obrir a tota mena d'habitatges col·laboratius.

A les **Illes Balears**, les cooperatives d'habitatge es regulen a la Llei 5/2023 (articles 128 a 133, secció 3a, capítol X, títol I), que estableix amb detall l'objecte i finalitat, el règim d'adjudicació o cessió d'ús, la construcció per fases o promocions, l'auditoria de comptes i la transmissió de drets. Els objectius de la Llei són fomentar la creació i la consolidació de cooperatives, reforçar les vies de finançament intern, millorar la gestió empresarial, adequar-se a les noves tecnologies i simplificar les càrregues, alhora que regular el règim de cessió d'ús.

A la **Comunitat de Madrid**, la Llei 2/2023 (LCCM) considera les cooperatives d'habitatge com a cooperatives de consum, regulades en els articles 116 a 124 (capítol IX del títol I, secció 3a). La normativa estableix el règim de les empreses prestadores de serveis de gestoria i assessorament, la promoció per fases, l'auditoria de comptes, les normes bàsiques de la promoció, les garanties informatives i de participació, i la transmissió de drets. Inclou també les cooperatives d'edificis empresarials i incorpora una flexibilitat més gran. Les cooperatives d'habitatge es consideren cooperatives de consum.

Declaracions de parlaments autonòmics

El 19 de maig de 2022 el Parlament de Catalunya va acordar impulsar el cooperativisme en cessió d'ús com a via per garantir el dret a l'habitatge. La resolució aprovada inclou diferents propostes de col·laboració pública cooperativa amb mesures econòmiques, fiscals, de cessió de sòl i de suport al cohabitatge per a gent gran, entre d'altres.

[Resolució del Parlament de Catalunya ↗](#)

El 20 d'octubre de 2022 el Parlament Basc registra una esmena transaccional adreçada a la Mesa del Parlament, signada per EP-IU, EH Bildu, PSE-EE i EAJ-PNB (registre d'entrada 5612, expedient: 12\11\02\01\00408), relativa a l'impuls del model de cohousing o habitatge col·laboratiu.

[Resolució del Parlament Basc ↗](#)

Durant la celebració del fòrum per l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Barcelona, el 25 de novembre de 2022, diverses administracions públiques van signar una declaració que ha suposat més suport polític al model a l'Estat fins al moment.

[Declaració de Barcelona ↗](#)

Normatives autonòmiques que regulen les cooperatives d'habitatge:

Comunitat autònoma	Llei	Article
PAÍS BASC	Llei 11/2019 (LCE) Llei 5/2021 Decret 58/2005	117 i ss.
ANDALUSIA	Llei 14/2011 (LSCA) Llei 5/2018 Decret 123/2014 Decret 149/2021	133 i ss.
CATALUNYA	Llei 12/2015 (LCCAT) Llei 18/2007	122 i ss.
COMUNITAT VALENCIANA	Llei 3/2023 (LCCV) Decret Leg. 2/2015 Decret Leg. 4/2023	91

Comunitat autònoma	Llei	Article
NAVARRA	Llei foral 14/2006 (LFCN)	68
EXTREMADURA	Llei 9/2018 (LCEX) Llei 8/2006	158 i ss.
ARAGÓ	Decret Leg. 2/2014 (LCAR) Decret 208/2019	84 i 85
GALÍCIA	Llei 5/1998 (LCG) Llei 5/2017	120 i ss.
ASTÚRIES	Llei 5/1998 (LCPA)	153 i ss.
LA RIOJA	Llei 4/2001 (LCLR)	119 i ss.
CASTELLA I LLEÓ	Llei 4/2002 (LCCyL) Llei 2/2018	117 i ss.
CASTELLA-LA MANXA	Llei 11/2010 (LCC-LM)	135 i ss.
MÚRCIA	Llei 8/2006 (LSCRM) Llei 10/2018	112 i ss.
CANTÀBRIA	Llei 6/2013 (LCant)	113 i ss.
CANÀRIES	Llei 4/2022 (LSCCa)	112 i ss.
MADRID	Llei 2/2023 (LCCM)	116 i 117
ILLES BALEARS	Llei 5/2023 (LCIB)	128 i ss.
CEUTA I MELILLA (LC)	Llei 27/1999 (estatal)	89 i ss

Font: [Tesi doctoral de Santiago Merino Hernández](#), *Cooperativa de vivienda. De la experiencia internacional a la realidad en España y su particular concreción en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Altres regulacions amb incidència sobre el model:

Decret 80/2022 sobre condicions mínimes d'habitabilitat (Euskadi)

[Decret 80/2022](#), de 28 de juny, de regulació de les **condicions mínimes d'habitabilitat** i normes de disseny dels habitatges i allotjaments dotacionals a la Comunitat Autònoma del País Basc.

A les Disposicions generals s'indica que *"tots els habitatges de la comunitat autònoma del País Basc —excepte els **habitatges col·laboratius**—, així com les obres de rehabilitació que s'hi realitzin, hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat establertes en l'Annex I del present Decret."*

A l'article 5 d'Obligacions de les persones propietàries i usuàries d'habitatges i allotjaments dotacionals, l'apartat 6 assenyala que *"en el cas que l'edifici d'allotjaments dotacionals o **habitatges col·laboratius** disposi de serveis comuns, d'acord amb les previsions de l'apartat I-C.2.4 de l'Annex I, es reduiran en 5 metres quadrats les superfícies requerides en l'apartat anterior."*

Al capítol II, dedicat a les condicions mínimes d'habitabilitat i normes de disseny, l'article 7.1 estableix que:

1. *Tots els habitatges i allotjaments dotacionals de la Comunitat Autònoma del País Basc, així com els edificis que els acullen, hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat contemplades a l'Annex I del present Decret, **excepte els habitatges col·laboratius** que, per les seves característiques, hauran de complir, amb independència del seu règim d'ús i propietat, les normes establertes en l'Annex I **relatives als allotjaments dotacionals**.*

Decret Foral 92/2020 de Serveis Residencials (Navarra)

[Decreto foral 92/2020](#), de 2 de desembre, pel qual es regula el funcionament dels serveis residencials, de dia i ambulatoris de les àrees de gent gran, discapacitat, malaltia mental i inclusió social del sistema de serveis socials de la Comunitat Foral de Navarra, així com el règim d'autoritacions, comunicacions prèvies i homologacions. Publicat al Butlletí Oficial de Navarra el 17 de desembre de 2020.

Decret 86/2010 per a l'autorització i l'acreditació dels serveis socials (Illes Balears)

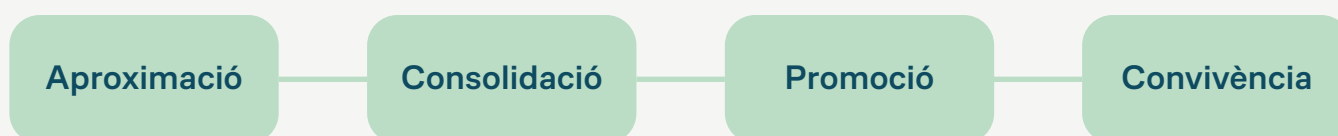
[Decret 86/2010](#), de 25 de juny, pel qual s'estableixen els principis generals i les directrius de coordinació per a l'autorització i l'acreditació dels serveis socials d'atenció a gent gran i persones amb discapacitat, així com els requisits d'autorització i acreditació dels serveis residencials de caràcter suprainsular per a aquests sectors de població a les Illes Balears.



La Balma al barri del Poblenou, Barcelona — Sostre Cívic © Milena Villalba

1.3. El procés d'autopromoció

El procés de promoció dels projectes d'habitatge cooperatiu ha de seguir les fases següents:



Aproximació: En aquesta fase inicial, es busca constituir un grup de persones interessades a formar una cooperativa d'habitatge. S'organitzen reunions per compartir idees, necessitats i expectatives. Es tracta d'un moment clau per aprofundir en el model, conèixer altres projectes, establir l'orientació del projecte i definir el tipus d'habitatge que desitgen les persones. La comunicació oberta i la confiança són aspectes fonamentals en aquesta etapa.

Consolidació: Aquesta fase serveix per establir les bases legals i organitzatives del projecte. Arrenca quan el grup ha acabat de definir un propòsit i trobat un lloc on desenvolupar el projecte. En aquesta fase és necessari constituir la cooperativa i estudiar la viabilitat del projecte per accedir al terreny o a la finca.

Promoció: En aquesta etapa de materialització és especialment rellevant el suport de l'administració i la cerca de finançament. Cal assegurar que tots els aspectes tècnics i legals estiguin en ordre. Només així es podrà fer realitat el somni del grup.

Convivència: Quan la fase de promoció ha finalitzat, les sòcies usuàries de la cooperativa poden començar a habitar el lloc i a viure juntes. S'estableixen normes de convivència i es fomenta la participació de tothom en la gestió de l'espai. Aquesta fase és fonamental per enfortir els vincles comunitaris i assegurar que la cooperativa funcioni de manera harmònica i col·laborativa.

Per saber-ne més es pot consultar la publicació següent de La Dinamo Fundació: [Com crear un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús](#) ↗

1.4. Interès públic del model

En els últims anys, les entitats i projectes que conformen el sector i impulsen el model a tot el territori de l'Estat han compartit espais de reflexió per elaborar una idea conjunta del que volem que sigui l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a l'estat espanyol. Més enllà de les característiques principals consensuades des de REAS Vivienda, es volen posar en valor els elements rellevants en relació amb l'interès públic del model.

Creiem que el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús impulsat des de REAS Vivienda té un gran interès públic, per quatre raons principals:

Contribueix a l'augment del parc d'habitatge assequible, inclusiu i estable al municipi.



Afavoreix l'apoderament, l'organització i la participació ciutadana en la resolució i satisfacció de les necessitats col·lectives.



Fomenta l'enfortiment de les xarxes de solidaritat i suport mutu, contribuint així a la cohesió social.



Contribueix a l'impuls de l'economia social i solidària al territori en consolidar el mercat social.

Contribueix a l'augment del parc d'habitatge assequible, inclusiu i estable al municipi.

Aquest model permet que més persones tinguin accés a una llar digne. El sistema de cessió d'ús evita l'especulació immobiliària i assegura que els habitatges es mantinguin a preus accessibles a llarg termini. Això és especialment important en municipis on la crisi de

l'habitatge és un problema creixent, ja que garanteix que tothom tingui l'oportunitat de trobar un lloc on viure de manera estable. A més, ajuda a resoldre el problema dels habitatges buits, ja que optimitza l'ús del parc immobiliari existent. Per les administracions públiques, es tracta d'un instrument amb un cost reduït, tant en la fase de promoció com en la de gestió.

Afavoreix l'apoderament, l'organització i la participació ciutadana en la resolució i satisfacció de les necessitats col·lectives.

L'habitatge cooperatiu fomenta l'organització i l'apoderament de les persones. Les sòcies usuàries d'una cooperativa d'habitatge tenen veu i vota en la presa de decisions que afecten la seva comunitat. Això no només permet satisfer les necessitats col·lectives sinó que també enforteix el sentiment de pertinença i responsabilitat compartida, en un ambient on totes les persones se senten implicades i valorades.

Enforteix les xarxes de solidaritat i suport mutu, contribuint així a la cohesió social.

Aquest model promou la creació de vincles entre veïnes, fet que millora la cohesió social. En un entorn cooperatiu, les persones tendeixen a ajudar-se i a compartir recursos i coneixements.

Això millora la qualitat de vida i crea un sentiment de comunitat que pot esdevenir clau en moments de crisi o de necessitat, ja que redueix l'aïllament i afavoreix l'autonomia de la gent.

Contribueix a l'impuls de l'economia social i solidària al territori en consolidar el mercat social.

L'habitatge cooperatiu és coherent amb els principis de l'economia social i solidària, que busquen prioritzar el benestar de les persones per sobre del lucre. En promoure la creació i la consolidació d'un mercat social, es generen oportunitats d'ocupació i de desenvolupament local. Això comporta un benefici per les usuàries de la cooperativa i també per l'economia local, en fomentar un model més just i sostenible. Reforça el paper d'actors sense ànim de lucre i d'iniciativa social en la producció i gestió de l'habitatge.

En resum, el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús no només atén la necessitat d'habitatge assequible sinó que també apodera les comunitats, fomenta la solidaritat i contribueix al desenvolupament econòmic local. Un estudi de l'Agència de Salut Pública de Barcelona¹ mostra que viure en una cooperativa d'habitatge té beneficis per la salut i el benestar, entre altres coses perquè aporta tranquil·litat i disminueix l'ansietat que pot arribar a generar el fet de viure en un habitatge convencional. *“Per mi, les paraules claus són estabilitat, seguretat i acompanyament. Tens la seguretat que no vindrà el propietari del pis per anunciar-te que s’ha acabat el contracte i que te n’has d’anar”*.
—Testimoni de l'estudi

És un enfocament integral que pot transformar positivament la vida de moltes persones. Per tots aquests motius, considerem que la col·laboració pública-cooperativa és imprescindible per avançar cap a un model d'habitatge assequible i inclusiu pel conjunt de les classes populars. Aquesta col·laboració pot contribuir a potenciar encara més la rellevància pública d'aquest model, ja que:

- Ofereix suport econòmic per millorar les condicions d'assequibilitat
- Estableix condicions que potencien el retorn social dels projectes
- Contribueix a estendre el model a diferents sectors socials i a fer-lo més inclusiu.

Això explica l'interès creixent de les administracions públiques respecte d'aquest model, un interès que s'ha manifestat de formes diferents en els últims anys: foment de les cooperatives de cessió d'ús dins dels plans locals d'habitatge, organització de xerrades, elaboració d'estudis de viabilitat sobre finques municipals, i mobilització de sol públic.

Aquest manual s'ha elaborat amb l'objectiu de ser una eina útil pels governs locals de tot l'estat que vulguin impulsar i promoure l'habitatge cooperatiu en



La Raval a Manresa © Adrià Goula

¹ Informe breu sobre relació entre habitatge cooperatiu i salut (Agència de Salut Pública de Barcelona, 2024) [Z](#)

cessió d'ús. Hi ha diverses guies i publicacions² que han servit per informar aquest manual.

La promoció de l'habitatge cooperatiu requereix una **aproximació integral i transversal**, que transcendeixi els límits de les polítiques tradicionals d'habitatge. Es tracta d'un model de transformació social que articula **múltiples dimensions i àmbits d'intervenció** i connecta de forma sistèmica diferents esferes d'actuació pública: habitatge, urbanisme, participació ciutadana, economia social, acció social, feminismes, sostenibilitat ambiental i dinamització comunitària.




En aquest enfocament holístic, l'habitatge cooperatiu no és un fi en si mateix sinó una **eina de canvi estructural**, que permet:

- Garantir el dret a un habitatge digne i assequible
- Enfortir els processos de participació i apoderament ciutadà
- Promoure la cohesió social i la mixtura poblacional
- Impulsar models econòmics alternatius basats en la solidaritat
- Visibilitzar i abordar les desigualtats des d'una perspectiva interseccional
- Generar dinàmiques de corresponsabilitat i suport mutu
- Repensar els models de convivència i organització comunitària

Des d'aquesta perspectiva, l'habitatge cooperatiu esdevé un **instrument de transformació urbana i social**, que integra de manera sinèrgica polítiques públiques, iniciatives comunitàries i processos d'innovació social.

² *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge* (La Dinamo, 2019) [🔗](#); *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries* (La Dinamo, CIDOB, 2019) [🔗](#); *Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal* (DIBA, 2021) [🔗](#); *Facilitem l'accés al sòl* (Celobert, 2021) [🔗](#)



02.

L'impuls del cooperativisme d'habitatge des de l'administració pública

2.1. L'impuls públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús

El desenvolupament i la consolidació del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús requereix un ecosistema favorable que combini tres elements fonamentals: un teixit social articulat, un marc normatiu adient i un conjunt de polítiques públiques que en facilitin la implementació. L'experiència acumulada en diferents territoris demostra que la interacció entre aquests tres pilars és necessària per impulsar el model de manera efectiva. En primer lloc, és fonamental comptar amb un **teixit social i econòmic** dinàmic, amb entitats i persones capacitades per promoure i gestionar projectes cooperatius. L'existència de xarxes d'economia social i solidària, juntament amb l'acompanyament tècnic especialitzat, resulten clau per garantir la viabilitat i la sostenibilitat de les iniciatives.

En segon lloc, és necessari disposar d'un **marc legal** que reconegui i protegeixi les especificitats del model. Aquest marc ha de definir amb claredat les característiques essencials de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i establir les garanties necessàries per preservar-ne la funció social i evitar que es mercantilitzi. La regulació ha de proporcionar seguretat jurídica a les cooperatives i les administracions públiques que desitgin impulsar el model.

Finalment, resulta imprescindible desenvolupar **polítiques públiques** integrals que facilitin la posada en marxa i la consolidació de projectes cooperatius. Aquestes polítiques han d'abordar aspectes claus com ara l'accés al sol, el finançament, les ajudes econòmiques o l'acompanyament tècnic. Només així es generaran les condicions necessàries perquè aquest model es pugui desenvolupar i escalar.

Als apartats següents s'analitzen en detall cadascú d'aquests elements i s'aporten orientacions pràctiques perquè les administracions públiques puguin dissenyar i implementar estratègies efectives d'impuls de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Teixit social i econòmic articular

El desenvolupament i la consolidació del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús requereix un teixit social i econòmic robust, capaç d'impulsar els projectes i de sostenir-los al llarg del temps. L'experiència demostra que l'èxit del model està directament relacionat amb l'existència d'un ecosistema que combini diferents actors i capacitats.

Un element fonamental i transversal és la necessitat que els projectes d'habitatge cooperatiu s'arrelin profundament als territoris. Per això s'han d'integrar de manera orgànica dins del teixit social i comunitari local. No es tracta només de construir habitatges sinó de **teixir comunitat, crear vincles de solidaritat i generar processos de transformació social des de l'escala local**. Això implica un **compromís actiu amb l'entorn, l'obertura dels projectes cap al barri, la participació en espais comunitaris i la generació de dinàmiques que beneficiïn la vitalitat del territori**.



Manifestació estatal a Barcelona per impulsar més habitatge cooperatiu

Aquest ecosistema ha de comptar amb **entitats de suport tècnic** que assessorin en aspectes jurídics, econòmics i arquitectònics, facilitin formació sobre el model cooperatiu i ajudin en la cerca de finançament. També és fonamental que hi hagi xarxes i federacions que articulin el sector, generin espais d'intercanvi d'experiències i facilitin la interlocució amb les administracions públiques. Els projectes pioners i ja consolidats són referents claus per les noves iniciatives.

Un altre element crucial és la presència d'un **teixit dinàmic d'economia social i solidària**, que inclogui cooperatives de serveis (que donin suport en temes de construcció, arquitectura, gestió, etc.), entitats de finances ètiques (que facilitin l'accés a finançament) i organitzacions que enforteixin el mercat social local.

Les administracions públiques poden jugar un paper fonamental en l'enfortiment d'aquest teixit, mitjançant diferents estratègies. Aportar suport econòmic i recursos a les entitats d'acompanyament, formació i articulació és un aspecte clau, com també ho és promoure la creació d'espais de trobada i coordinació entre actors. També cal impulsar activitats de difusió del model per sensibilitzar la població sobre els seus beneficis.

L'èxit d'aquestes accions rau en la visió a llarg termini. S'han de superar els cicles electorals i adoptar un enfocament que tingui en compte les realitats i els recursos locals, des d'una lògica de participació i de cocreació amb el sector. Només així es podrà generar un ecosistema sòlid que garanteixi la sostenibilitat i el creixement del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Marc legal

Aquest capítol ha estat elaborat per Cristina Grau, advocada i sòcia de la cooperativa FGC Advocats, a partir de l'informe *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús*.³

L'existència d'un **marc legal** sòlid és fonamental per establir les característiques del sistema i garantir-ne tant el caràcter social com la utilitat pública. En aquest sentit, qualsevol legislació que vulgui impulsar aquest model cooperatiu haurà d'incorporar, com a mínim, una regulació detallada dels aspectes que en defineixen el funcionament i garanteixen el compliment dels seus objectius socials.



Ametxe, Biscaia

³ *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús* (Grau, 2018). [↗](#)

1. Trets generals del model

- a. El model s'aplica a les cooperatives integrals d'habitatge en cessió d'ús i de consum
- b. S'han de definir els elements comuns, els elements comunitaris i els elements susceptibles d'ús o gaudi privatiu.
- c. La cooperativa ha de ser l'única titular i conservar la titularitat sobre la totalitat de l'edificació (sigui en qualitat de propietària o com a titular d'un altre dret real limitat), i atribuir a les persones sòcies exclusivament un dret d'ús sobre els elements susceptibles de gaudi privatiu, així com sobre els elements comuns i comunitaris.
- d. El dret d'ús de l'habitatge s'ha de definir com un dret societari, de naturalesa personalíssima i, per tant, intransmissible, desvinculat de la condició de persona sòcia, constitutiu de l'activitat cooperativitzada que la persona sòcia desenvolupa dins d'aquest tipus de cooperatives. La propietat de l'habitatge no es pot atribuir a les persones sòcies i el dret d'ús no es pot configurar com a dret real limitat; per aquest motiu, cal limitar la divisió horitzontal de l'edifici a situacions excepcionals, com la preexistència d'aquest règim a l'edifici (sobretot, en casos de rehabilitació d'edificis) o quan ho exigeixi alguna norma legal.
- e. Cal assegurar la perpetuïtat del règim, tant pel que fa a la cessió d'ús (amb prohibició d'adjudicar els habitatges i dependències privatives en propietat a les persones sòcies) com pel que fa als espais i serveis comuns. Els drets d'ús sobre l'habitatge estan vinculats a la condició de persona sòcia, de manera que la transmissió d'aquests drets suposa la pèrdua de la condició de sòcia.
- f. La cooperativa ha de ser una entitat sense ànim de lucre. En aquest sentit, els resultats econòmics positius es poden reinvertir íntegrament o destinar als fons cooperatius, però no es poden repartir entre les persones sòcies. Els càrrecs dels òrgans socials són gratuïts i cal complir els requisits previstos a la legislació cooperativa perquè aquestes societats tinguin la mateixa consideració que la resta d'entitats no lucratives.

2. Les persones sòcies

- a. Poden ser col·lectius generals o específics (persones amb discapacitat, gent gran, persones en situació de vulnerabilitat o d'exclusió residencial per qualsevol circumstància, etc.) que destinin l'habitatge a la residència habitual i permanent dels membres de la unitat de convivència.
- b. Atès que es proposa regular la intransmissibilitat del dret d'ús, cal flexibilitzar les normes sobre la transmissió de la condició de persona sòcia i de les aportacions al capital social a favor d'altres membres de la unitat de convivència que no tinguin la condició de persona sòcia, especialment en casos de defunció de la persona sòcia, crisi familiar, etc.
- c. Els estatuts socials poden incloure tant la possibilitat d'excedència com la figura de la persona sòcia amb vincle temporal, per donar resposta a les circumstàncies vitals de les persones que resideixen a l'edifici. Així, els canvis temporals de residència per motius laborals, d'estudis, familiars, o d'altres índoles, sempre que estiguin justificats, no haurien de derivar en la pèrdua definitiva de la condició de sòcia i, per tant, de l'habitatge. L'objectiu és aconseguir de manera continuada la plena ocupació dels habitatges.
- d. En cas de baixa de la persona sòcia (sempre que no ocupin el seu lloc altres membres de la mateixa unitat de convivència), s'oferirà l'habitatge a les persones inscrites a la llista d'espera o que hagin sol·licitat l'admissió com a sòcies, pel preu establert en l'esmentada normativa, a qui només es podrà exigir les mateixes aportacions efectuades per la persona sòcia, actualitzades segons la legislació cooperativa.

3. Règim econòmic

- a. El capital social es limitarà a un import màxim que s'establirà en funció dels costos de promoció o adquisició de l'immoble, de manera que no superi el 30 % del cost de la promoció. Aquest límit també s'aplicarà a les aportacions obligatòries que es puguin exigir a les persones sòcies per finançar la construcció.

- b. Les persones sòcies que ingressin amb posterioritat només se'ls podrà obligar a efectuar les aportacions previstes a l'apartat anterior, actualitzades, si escau, segons l'Índex General de Preus al Consum.
- c. Les persones sòcies de la cooperativa han d'efectuar les aportacions periòdiques que acordi l'assemblea general o, si escau, l'assemblea de cada projecte, per fer front als costos de la cooperativa, tant pel que fa al sosteniment dels elements comuns i comunitaris —incloent-hi les obres de conservació i millora, tant ordinàries com extraordinàries (gran reparació o rehabilitació)— com al pagament dels béns i serveis que els subministri la cooperativa.
- d. Es preveurà un fons específic de solidaritat o de rèplica del model.
- e. S'ha de permetre la pignoració de fons irrepartibles (reserva obligatòria o reserves voluntàries) a favor de l'entitat financera que actuï com a prestadora, amb la finalitat de facilitar l'obtenció de finançament.

4. Mesures relatives a la cooperativa

- a. En cas de dissolució de la cooperativa, s'ha de destinar l'immoble, i el romanent si escau, a una altra entitat sense ànim de lucre amb objecte social i finalitats anàlogues. Pel que fa als habitatges, aquests s'hauran de traspasar a una altra cooperativa del mateix tipus, a les entitats que les agrupin o a altres entitats no lucratives que tinguin com a objecte social l'habitatge assequible en règim de cessió d'ús, per tal de continuar destinant-los a la residència habitual i permanent de les persones sòcies i dels membres de la unitat de convivència.
- b. Aquestes cooperatives no es poden transformar en cap altre tipus de societat, ni en cap altre tipus de cooperativa. En cas de fusió o escissió, si la cooperativa resultant fos d'un altre tipus, els habitatges o les dependències susceptibles de gaudi privatiu s'hauran de transferir a una altra o altres cooperatives, o a les entitats que les agrupin, segons el que s'ha exposat a l'apartat anterior.
- c. Les limitacions anteriors i, si escau, la prohibició de divisió horitzontal, s'han d'inscriure al Registre de la Propietat.

5. Mesures de suport

- a. El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús hauria de ser declarat **activitat d'interès econòmic general**, per la seva capacitat de garantir el dret a un habitatge digne, assequible i estable a llarg termini. Això els permetria accedir a avantatges fiscals, ajuts públics i finançament preferent, reconeixent així la seva funció social en la provisió d'un bé essencial com és l'habitatge. A més, facilitaria la col·laboració publico-cooperativa i el desenvolupament d'un parc d'habitatge social permanent, i contribuiria a la cohesió social i al desenvolupament comunitari.
- b. L'**equiparació jurídica i normativa entre la cessió d'ús i el lloguer** és un reconeixement legal que sorgeix inicialment de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya, i que s'ha anat estenent a altres normatives com el Pla Estatal d'Habitatge 2022-25.

Aquesta equiparació significa que els habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús poden accedir a les mateixes proteccions, ajuts i consideracions que els habitatges de lloguer, sempre que compleixin requisits similars. Específicament:

1. Es consideren actuacions protegibles al mateix nivell que el lloguer.
2. Computen per als objectius d'habitatge social.
3. Poden accedir a les mateixes línies de finançament i ajuts públics.

Aquesta equiparació és clau pel desenvolupament del model cooperatiu en cessió d'ús com a alternativa real i viable al lloguer tradicional.

- c. **Creació de la figura del Promotor Social d'Habitatge**, que reconegui específicament les entitats que promouen habitatge protegit o habitatge social. Aquesta figura ha de ser establerta per les lleis d'habitatge autonòmiques i hi quedarien incloses les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Aquesta figura permetria **visibilitzar** el paper i les particularitats de les entitats que impulsen projectes d'habitatge social amb un compromís transformador, gràcies a un marc legal específic. També fomentaria la promoció d'habitatge social, **atorgant avantatges i incentius** com ara: prioritat en l'adjudicació de sòl públic, bonificacions fiscals, línies de finançament preferents, simplificació de tràmits administratius, suport tècnic i formatiu, etc.

Amb l'objectiu de garantir la missió social d'aquestes entitats, s'haurien d'identificar els mecanismes de control i avaluació del seu impacte. Aquesta nova figura representa un pas endavant en el reconeixement i el suport a les iniciatives que treballen per garantir el dret a l'habitatge. De fet, Catalunya ja va ser pionera en aquest sentit, ja que la figura de promotors socials d'habitatge queda recollida a l'article 51 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*. Aquesta normativa ha servit de referència per a altres iniciatives i ha revelat el paper fonamental de les entitats que impulsen projectes d'habitatge social des d'un enfocament innovador i compromès.

Política pública

La implementació efectiva del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús requereix un **compromís decidit de les administracions públiques**. S'han d'impulsar polítiques integrals i transformadores que, més enllà d'un enfocament merament reglamentari, esdevinguin una eina estratègica per **garantir el dret a l'habitatge**, promoure la **transformació social** i generar **alternatives reals** al model tradicional d'accés a l'habitatge. Es tracta de crear un ecosistema de polítiques públiques que abordin de manera sistemàtica i multiescalar els diferents reptes que presenta la promoció de l'habitatge cooperatiu: des de l'accés al sòl i al finançament, fins a l'acompanyament tècnic, la sensibilització social i el reconeixement del seu valor com a model de gestió urbana i residencial capaç de generar processos de canvi estructural en les dinàmiques de producció i accés a l'habitatge, així com en els mateixos models de convivència i les dinàmiques comunitàries.

A continuació es detallen les polítiques públiques que cal implementar a escala municipal i autonòmica, amb l'objectiu de fomentar la col·laboració pública-comunitària a la construcció de comunitats més cohesionades i resilients.

L'impuls públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús

Marc legal

Política pública. Eines de suport

1. Activació de la demanda i impuls del mercat social

1.1. Sensibilització al model

a. Organització de xerrades de divulgació



b. Formacions tècniques



1.2. Promoció de l'economia social i solidària



1.3. Generar espais de participació



2. Accedir al sòl

2.1. Sòl públic

a. Reserva de sòl públic



b. Cessió de patrimoni públic



2.2. Sòl privat

a. Adquisició de sòl privat



b. Dret de tanteig i retracte



3. Suport econòmic

3.1. Subvencions i ajudes

a. Recursos econòmics per a estudis de viabilitat



b. Subvencions a la promoció d'HPO



c. Subvencions a la reducció del capital social



d. Subvencions retornables



e. Altres subvencions



3.2. Mesures fiscals

a. Bonificacions de l'IBI i l'ICIO



b. Bonificació de l'ITP i l'AJD



3.3. Finançament

a. Millora de les condicions de l'ICO



b. Bonificació del finançament ICO



c. Bonificació del finançament de la banca ètica



4. Altres mesures

4.1. Exempció de la normativa d'aparcament



4.2. Canvis en la normativa tècnica d'edificació



a. Organització de xerrades de divulgació

Objectiu	Donar a conèixer el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús com a forma d'accés a l'habitatge
Àmbit	Municipal o autonòmic
Justificació	Perquè l'administració pública s'impliqui en la divulgació del model, cal posar en valor l'interès públic de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com a forma d'accés a un habitatge assequible i estable.
Normativa	Llei 7/1985 reguladora de les bases del règim Local
Descripció	Els governs locals poden impulsar o col·laborar en l'organització de sessions de divulgació dirigides a persones que no coneixen el model o que n'han sentit a parlar, però encara no s'han afegit a cap grup. En aquestes sessions es poden explicar les característiques principals del projecte, els seus avantatges i potencialitats. També són espais on es poden conèixer persones interessades a impulsar un projecte en un territori concret. Es pot aprofitar l'avinentsa per convidar projectes de convivència que ja estan en marxa a altres territoris perquè expliquin el seu funcionament.
Experiències	Alguns exemples de sessions organitzades per l'administració local Ajuntament de Girona (Catalunya) ↗ Ajuntament d'Olesa de Montserrat (Catalunya) ↗

b. Formacions tècniques

Objectiu	Dotar el personal tècnic de l'administració pública dels coneixements necessaris per entendre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i facilitar el desenvolupament de projectes en aquest sentit, per garantir així una implementació efectiva de les polítiques públiques de suport al model.
Àmbit	Municipal o autonòmic
Justificació	L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model emergent que requereix coneixements específics per part de l'administració. Els procediments administratius tradicionals no sempre s'adapten a les particularitats del model cooperatiu. La formació és clau per pal·liar la manca generalitzada de coneixement tècnic sobre el model dins de l'administració pública i superar les resistències basades en el desconeixement. S'ha de capacitar el personal perquè pugui avaluar i acompanyar projectes de forma adient.
Normativa	Els programes de formació interna no requereixen una normativa específica. Es poden emparar amb la legislació general de la funció pública sobre formació contínua i amb els plans de formació de les administracions públiques.
Descripció	<p>El programa de formacions tècniques sobre l'habitatge cooperatiu és una actuació integral. Busca capacitar el personal de l'administració pública en tots els aspectes rellevants del model, i per això cobreix des del marc conceptual de l'habitatge cooperatiu fins als aspectes jurídics, passant per la viabilitat econòmica, el finançament, els procediments administratius específics i els instruments de promoció pública. Tot això es complementa amb l'anàlisi d'experiències reals que permeten comprendre millor com aplicar el model a la pràctica.</p> <p>La implementació d'aquestes formacions es desenvolupa a través de diferents modalitats que es poden adaptar a les necessitats i els recursos de cada administració. Els tallers pràctics i les visites de terreny aporten una experiència directa i tangible del model, mentre que l'intercanvi amb altres administracions permet compartir coneixements.</p>

La coordinació entre diferents departaments és fonamental per garantir la coherència de la formació, i és necessari destinar-hi un pressupost específic per poder implementar-ho com cal. (habitatge, urbanisme, participació, promoció econòmica, secretària, intervenció, etc.)

Experiències

[Cursos](#) organitzats pel COAC a Catalunya
[Formacions](#) i [materials](#) facilitats per la Diputació de Barcelona

1.2. Promoció de l'economia social i solidària

Objectiu	Fomentar l'economia social i solidària (ESS) com a motor de desenvolupament local, inclusió social i transformació econòmica mitjançant la creació, consolidació i dinamització de projectes cooperatius i d'ESS.
Àmbit	Municipal, regional, autonòmic i estatal.
Justificació	L'economia social i solidària que combina sostenibilitat econòmica, equitat i desenvolupament social. L'ESS es construeix des de l'escala local, seguint un procés que sorgeix des de baix i des de dins, fins a arribar a l'àmbit global. Això és una expressió de l'autogestió i l'autodeterminació en l'àmbit econòmic. L'ESS desenvolupa tècniques, mètodes i pràctiques de gestió, així com llenguatges i formes de relació interpersonal que siguin coherents amb els objectius. Defineix i posa en pràctica la seva visió del mercat social, incloent-hi els valors de la solidaritat, la reciprocitat i la corresponsabilitat. S'alimenta de processos educatius que desenvolupen en les persones implicades i la societat en general la consciència que són alhora productores i consumidores, i també generadores de necessitats. A Catalunya, iniciatives com els Ateneus Cooperatius i el programa Singulars han demostrat ser eines útils per fomentar la creació de cooperatives i entitats de l'ESS. Aporten solucions innovadores a problemes locals com l'atur, la despoblació i l'exclusió social. Aquestes polítiques promouen un teixit econòmic més resiliència i solidari davant de la crisi i les desigualtats.
Normativa	Llei 5/2011, de 29 de març, d'economia social (Espanya): Defineix i regula l'economia social a l'àmbit estatal. Regulació autonòmica corresponent en funció de les competències delegades.
Descripció	<u>Ateneus Cooperatius</u> : Dispositius territorials per la promoció de cooperatives. Funcionen com a punts de trobada, formació i assessorament tècnic per projectes cooperatius. Organitzen activitats d'assessorament, formació, sensibilització i acompanyament. Generen ocupació de qualitat i enforteixen el teixit social i empresarial local.

Programa Singulars: Instrument per impulsar projectes innovadors i estratègics de l'ESS mitjançant finançament i suport tècnic. S'adreça a projectes col·lectius que aporten valor social i econòmic.



Experiències

Convocatòria dels [Ateneus Cooperatius](#) a Catalunya
Convocatòria de [Projectes Singulars](#) a Catalunya
Convocatòria dels [PERTE](#) en l'àmbit estatal



Conferència habitatges cooperatius

1.3. Generar espais de participació

Objectiu	Fomentar la participació activa de la ciutadania, les organitzacions socials i els actors econòmics en els processos de disseny, implementació i avaluació de polítiques públiques relacionades amb l'habitatge, i més concretament l'habitatge cooperatiu i l'economia social.
Àmbit	Municipal i autonòmic.
Justificació	La creació d'espais de participació garanteix que les polítiques públiques responguin a les necessitats reals de la població i promou la corresponsabilitat en la gestió dels béns comuns. En l'àmbit de l'habitatge cooperatiu, aquests espais afavoreixen l'apropiació social dels projectes, fomenten la innovació democràtica i asseguren la inclusió de perspectives diverses en el desenvolupament de solucions d'habitatge.
Normativa	Llei 39/2015, de 1r d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques: Estableix el dret de la ciutadania a participar en l'elaboració de normes i polítiques públiques. Regulació autonòmica corresponent en funció de les competències delegades.
Descripció	Es poden establir espais de diferents tipus en funció del context i dels objectius: <ol style="list-style-type: none"> 1. Fòrums, consells o taules, com a espais de diàleg regular entre l'administració, les cooperatives, els moviments socials i la ciutadania en general. La finalitat és debatre, prioritzar i codissenyar mesures per impulsar l'habitatge cooperatiu. 2. Tallers participatius, com a trobades obertes per recollir idees, necessitats i propostes de la comunitat sobre els models d'habitatge col·laboratiu i espais urbans. 3. Plataformes digitals de participació, com a eines per facilitar la interacció i l'aportació d'idees per part de la ciutadania.
Experiències	Consell Habitatge Social Barcelona  Taula Habitatge cooperatiu BCN 

a. Reserva de sòl públic

Objectiu	Garantir la disponibilitat de sòl públic específicament destinat a projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, amb l'objectiu de promoure un model d'habitatge inclusiu, sostenible i accessible, i d'enfortir l'economia social en l'àmbit de l'habitatge.
Àmbit	Municipal
Justificació	L'accés al sòl és un dels principals reptes pel desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. La qualificació urbanística específica per aquest tipus d'iniciatives permet fomentar un model que prioritza l'interès col·lectiu i l'estabilitat en l'habitatge. L'experiència de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès demostra que aquestes mesures són viables i efectives per promoure l'habitatge cooperatiu com a alternativa al mercat immobiliari tradicional, i alhora consoliden el dret a un habitatge digne i sostenible. De forma subsidiària, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús també té cabuda en el sòl qualificat d'habitatge de protecció oficial (HPO). Dit d'una altra manera, el fet d'introduir aquest tipus de sòl en el planejament urbanístic municipal facilita també el desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu.
Normativa	Lleis autonòmiques en matèria d'habitatge i d'urbanisme. Plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) Plans Locals d'Habitatge.
Descripció	El municipi du a terme una anàlisi del sòl disponible que pugui ser destinat a projectes cooperatius. Això serveix per identificar sòl públic o privat d'interès públic susceptible de ser qualificat urbanísticament mitjançant modificacions al POUM o l'aprovació d'un nou POUM al municipi. Part del sòl es reserva exclusivament per habitatge cooperatiu en cessió d'ús o HPO. La reserva de determinades finques pel model de cooperatives d'habitatge també es pot fer en el marc dels Plans Locals d'Habitatge. Aquests instruments serveixen per concretar les polítiques públiques d'habitatge en l'àmbit local.
Experiències	Pla Local Habitatge Sant Celoni (Catalunya) ↗ POUM Sant Quirze (Catalunya) ↗ Pla Local Habitatge Palafrugell (Catalunya) ↗

b. Cessió de patrimoni públic

Objectiu	Disposar de sòl o patrimoni públic, fent ús de la fórmula del dret de superfície, per construir-hi o rehabilitar d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
Àmbit	Municipal o autonòmic
Justificació	La cessió de sòl o patrimoni públic permet ampliar el parc d'habitatge social i assequible sense que l'administració local hagi de destinar massa recursos econòmics.
Normativa	Articles 52.1 i 53 del RD legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, TR de la Llei del sòl o Rehabilitació. Normativa autonòmica en matèria de patrimoni públic de sòl.
Descripció	<p>En el marc de la gestió dels seus béns patrimonials, els ajuntaments poden desenvolupar polítiques de mobilització de sòl públic amb l'objectiu de generar una nova oferta d'habitatge assequible i inclusiu en col·laboració amb el sector cooperatiu. Aquesta política té un gran potencial de retorn social. Per facilitar que nous projectes tinguin accés al sòl, el mecanisme consisteix a constituir un dret de superfície sobre la finca municipal (solar o edifici) a favor de la cooperativa, d'un període de setanta-cinc anys. Així, l'Ajuntament manté la titularitat del sòl mentre que la cooperativa és responsable de la promoció (edificació o rehabilitació) i posteriorment de la gestió col·lectiva dels habitatges, així com de les entrades i sortides d'unitats de convivència mitjançant criteris públics i transparents. La cooperativa també es fa càrrec del manteniment de l'edifici durant el temps que dura el dret de superfície.</p> <p>En general, la licitació de sòl a cooperatives d'habitatge s'ha de fer mitjançant un procediment amb publicitat i concurrència, però hi ha determinats supòsits en què està permesa l'adjudicació directa, o altres mecanismes mixtos, com ara el Conveni ESAL a la ciutat de Barcelona. A més, el dret de superfície es pot constituir amb caràcter oneros o gratuït, tant en sòl de règim protegit com en sòl lliure, justificant-ho sobre la base de la rendibilitat social i l'interès públic del projecte.</p>

En aquest sentit, la mobilització de sòl mitjançant un dret de superfície gratuït té un impacte més gran en la millora de l'assequibilitat, ja que el capital inicial i les mensualitats que han d'aportar les unitats de convivència es redueixen en 35% i 30%, respectivament.

Abans de mobilitzar sòl públic, es considera pertinent dur a terme un estudi de viabilitat per valorar la idoneïtat del sòl per desenvolupar-hi un projecte d'habitatge cooperatiu. Per això s'analitza el possible encaix arquitectònic i tipològic d'acord amb les condicions urbanístiques, així com les condicions d'assequibilitat que s'estima que en resultin.

Experiències

Trobem exemples de concursos públics en diferents municipis de Catalunya, Madrid i Navarra (Manresa, Granollers, Terrassa, Igualada, Rivas, etc.), adjudicació directa de sòl a Manresa (Catalunya) i [Conveni ESAL](#) (Barcelona)*. Podeu consultar les condicions de licitació al [document](#) elaborat per la Dinamo Fundació que avalua alguns dels concursos impulsats a Catalunya.



La Borda al barri de La Bordeta, Barcelona.

2. Accedir al sòl

2.2. Sòl privat



a. Adquisició de sòl privat

Objectiu	Ampliar la disponibilitat de sòl destinat a projectes d'habitatge cooperatiu mitjançant l'adquisició de terrenys privats, amb l'objectiu d'impulsar alternatives d'habitatge inclusives, accessibles i sostenibles, que prioritzin l'interès col·lectiu i promoguin l'economia social.
Àmbit	Municipal, autonòmic i estatal
Justificació	L'accés a un sòl adequat és un repte clau per la implementació de projectes d'habitatge cooperatiu. L'adquisició de sòl privat per part de l'administració pública permet garantir que es destini a projectes d'interès general, evitar l'especulació immobiliària i enfortir el dret a l'habitatge. L'experiència de l'Ajuntament de Calonge, a Catalunya n'és un exemple destacat. Les promotores socials d'habitatge també estan mobilitzant sòl privat cap a opcions cooperatives. Amb el suport de l'administració pública, aquest tipus d'actuacions es podrien estendre a tot el territori.
Normativa	Normes autonòmiques en matèria de règim local, habitatge i urbanisme.
Descripció	L'adquisició de sòl privat per part de l'administració pública és una eina clau per ampliar la disponibilitat de terrenys destinats a projectes d'habitatge cooperatiu. L'administració pública pot identificar parcel·les privades estratègiques a partir de criteris com ara la ubicació, la grandària, el preu i la viabilitat urbanística. Els terrenys així localitzats es poden incorporar al patrimoni públic per dues vies: o bé la negociació directa amb els propietaris per trobar un acord just per les dues parts, o bé, en casos d'especial interès públic, l'expropiació sota el marc normatiu vigent. També es pot adquirir el sòl mitjançant el dret de tanteig i retracte, un mecanisme que s'explica en una fitxa a part. Un cop adquirits, els terrenys es destinen específicament al desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu, mitjançant convocatòries públiques, concessió directa a cooperatives o convenis amb entitats socials.

En paral·lel, l'administració pot acompanyar les promotores socials d'habitatge per facilitar la mobilització de sòl privat. Aquest rol de suport pot incloure l'assessorament en processos de negociació amb propietaris, mediació per l'accés a terrenys o concessió d'ajudes econòmiques. Aquest enfocament col·laboratiu és una forma d'agilitzar els projectes d'habitatge, ja que les entitats socials i cooperatives poden accedir a terrenys sense que sigui necessari incorporar-los prèviament al patrimoni públic.

Experiències

L'experiència de l'Ajuntament de Calonge és un referent en aquest àmbit. L'adquisició de sòl privat per part d'aquest consistori ha impulsat el desenvolupament d'habitatges cooperatius en cessió d'ús que garanteixen accessibilitat econòmica, sostenibilitat ambiental i participació comunitària. Aquesta actuació, juntament amb iniciatives similars a altres regions, demostra el potencial d'aquest model com a instrument clau de les polítiques públiques d'habitatge. També n'és un exemple el cas de la cooperativa La Morada, ubicada en sòl privat, que va comptar amb l'ajuda de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Barcelona. Obrint convocatòria d'ajudes públiques per la mobilització de sòl privat per construir-hi HPO.



La Diversa al barri de La Bordeta, Barcelona, en sòl privat.

2. Accedir al sòl

2.2. Sòl privat



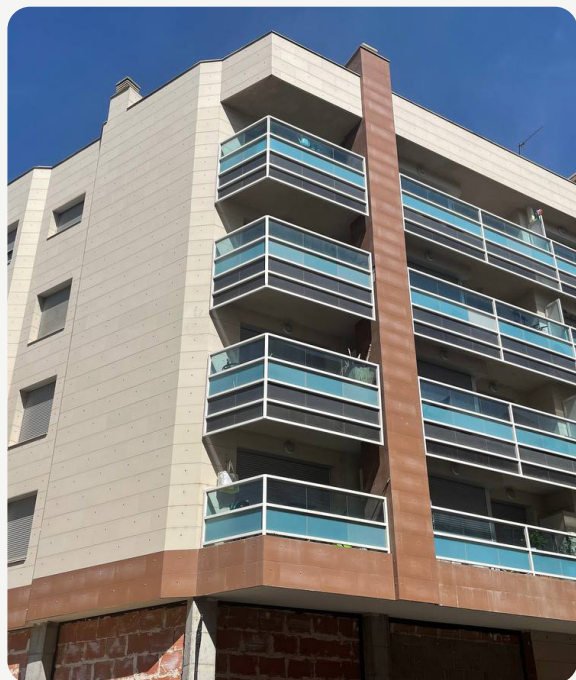
b. Dret de tanteig i retracte

Objectiu	Afavorir la incorporació de béns immobles al model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús mitjançant el dret de tanteig i retracte per part de les administracions públiques i les promotores socials d'habitatge. Aquest mecanisme permet garantir que habitatges i sòls estratègics es destinin a projectes d'habitatge que prioritzin l'interès col·lectiu, l'estabilitat i l'accessibilitat.
Àmbit	Local, autonòmic i estatal
Justificació	El dret de tanteig i retracte és una eina eficaç per evitar que béns immobles d'interès públic es destinin a usos especulatiu o incompatibles amb les polítiques d'habitatge social. En aplicar-ho, les administracions públiques o les promotores socials poden intervenir en el mercat immobiliari i adquirir immobles amb condicions favorables per a destinar-ho a HPO, habitatge d'emergència o habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquest model contribueix a enfortir el dret a l'habitatge, fomentar l'economia social i solidària i promoure un ús sostenible i democràtic del parc d'habitatge.
Normativa	Regulació autonòmica en funció de les competències delegades en matèria d'habitatge i d'urbanisme.
Descripció	El dret de tanteig permet que l'administració pública tingui prioritat sobre tercers parts per adquirir immobles que vagin a ser transmesos en venda. El dret de retracte faculta l'administració i les promotores socials d'habitatge a adquirir aquests immobles fins i tot després que s'hagin venut, sempre que es compleixin les condicions establertes a la normativa. Aquests immobles, un cop adquirits, es poden destinar a projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús mitjançant convocatòries públiques o convenis amb cooperatives. Les administracions també poden cedir aquests immobles a entitats i promotores socials perquè s'hi desenvolupin projectes d'habitatge alineats amb els principis de l'economia social i solidària. Aquesta actuació es pot complementar amb programes de finançament o ajudes que facilitin que determinats immobles ja adquirits es puguin rehabilitar o transformar en habitatge cooperatiu.

El mecanisme no només incrementa el parc d'habitatge assequible sinó que també garanteix la sostenibilitat social i econòmica dels projectes, en desvincular de l'especulació l'accés a l'habitatge.

Experiències

Llei 18/2007 .de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (Catalunya): Regula el dret de tanteig i retracte per l'administració pública en transmissions d'immobles. Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (Catalunya): Amplia les possibilitats del tanteig i retracte en incloure-hi habitatges procedents de processos d'execució hipotecària o en situació de vulnerabilitat.



La Closca, Lleida. Adquisició del bloc de 24 habitatges per tanteig i retracte.



El Rusc a Manresa — Sostre Cívic. Adquisició del bloc de 12 habitatges per tanteig i retracte.

a. Recursos econòmics per a estudis de viabilitat

Objectiu	Facilitar el desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús mitjançant la provisió de recursos econòmics destinats a estudis de viabilitat tècnica, financera i social, amb l'objectiu de garantir la sostenibilitat i la planificació de les iniciatives.
Àmbit	Local, regional, autonòmic o estatal
Justificació	Els estudis de viabilitat són essencials en les fases inicials dels projectes d'habitatge cooperatiu, ja que permeten avaluar l'adequació del sòl o immoble, analitzar els costos associats i dissenyar un model financer sostenible. Sense aquests estudis, moltes cooperatives es trobarien amb barreres significatives per a estructurar els seus projectes, especialment aquelles amb menys capacitat econòmica o tècnica. Proporcionar recursos per a aquestes avaluacions inicials fomenta un model més inclusiu i equitatiu, alhora que reforça la planificació i redueix els riscos durant l'execució del projecte.
Normativa	Regulació autonòmica en funció de les competències delegades en matèria d'habitatge.
Descripció	La provisió de recursos econòmics per a estudis de viabilitat constitueix una actuació fonamental per donar suport al desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquest tipus d'iniciatives, basades en models innovadors i col·laboratius, requereixen una anàlisi prèvia detallada que garanteixi la sostenibilitat econòmica, social i ambiental. Els estudis de viabilitat permeten avaluar aspectes clau com l'adequació del sòl o immoble, els costos de construcció o rehabilitació, el model financer, la demanda potencial i l'impacte social del projecte. L'administració pública pot facilitar aquests estudis mitjançant la concessió d'ajuts econòmics, subvencions o línies de finançament específiques. Aquests recursos es destinen sovint a cobrir despeses tècniques relacionades amb la contractació de professionals en urbanisme, arquitectura, economia i dret, així com l'elaboració de plans estratègics i financers que assegurin la viabilitat del projecte. La implementació d'aquestes mesures s'ha consolidat com una pràctica efectiva en territoris com Catalunya.

Experiències

La Diputació de Barcelona ha engegat diversos programes de subvencions per a estudis de viabilitat de projectes d'habitatge cooperatiu. Aquests programes van adreçats a ajuntaments que vulguin avaluar la viabilitat tècnica, econòmica i social de patrimoni públic o privat per ubicar-hi projectes d'habitatge cooperatiu. Els recursos proporcionats cobreixen els costos d'estudi urbanístic, anàlisi financera i estudi social, fet que permet assegurar que els projectes siguin sostenibles i estiguin alineats amb les polítiques públiques d'habitatge. La Diputació de Barcelona també facilita assessorament tècnic als ajuntaments.

b. Subvencions a la promoció/rehabilitació d'habitatge protegit o habitatge assequible incentivat

Objectiu	Facilitar la construcció, rehabilitació i millora de l'habitatge protegit o habitatge assequible incentivat mitjançant la concessió de subvencions als promotors, entitats o cooperatives que els desenvolupin, dins del marc legal de l'habitatge protegit.
Àmbit	Autonòmic i estatal
Justificació	La promoció d'habitatge protegit permet garantir el dret a l'habitatge a sectors de la població amb menys recursos econòmics. Les subvencions públiques són essencials per fer viables econòmicament els projectes de construcció o rehabilitació d'habitatge protegit, que sovint requereixen inversions significatives. També serveixen per a incentivar el model cooperatiu i social pel fet de promoure una oferta d'habitatge que no sigui determinada per l'especulació del mercat immobiliari.
Normativa	Regulació autonòmica en funció de les competències delegades en matèria d'habitatge.
Descripció	<p>Les subvencions a la construcció i rehabilitació d'habitatge protegit o habitatge assequible incentivat són una eina clau per garantir l'accés a l'habitatge. Aquests ajuts s'adrecen principalment a cooperatives, entitats sense ànim de lucre, promotors públics i privats sense ànim de lucre, i administracions locals que desenvolupin projectes destinats a la promoció d'habitatges d'interès social.</p> <p>Pel que fa a la promoció d'habitatge protegit, les subvencions solen cobrir part de les despeses de construcció de nous immobles destinats a aquest tipus d'habitatge. Poden incloure ajuts per a l'adquisició de sòl, l'edificació d'habitatges i la infraestructura necessària per al projecte. Aquestes subvencions permeten reduir les despeses globals dels habitatges, la qual cosa es tradueix en preus més accessibles per a les famílies que els adquireixin.</p>

Pel que fa a la rehabilitació d'habitatge protegit, les subvencions es destinen a projectes que compleixin amb criteris de protecció oficial. Aquest tipus d'ajuts és fonamental per a la renovació d'edificis antics, sovint amb deficiències en termes d'accessibilitat, eficiència energètica o condicions d'habitabilitat. Els ajuts poden cobrir tant les feines de rehabilitació com la millora de la qualitat de vida dels inquilins, amb especial èmfasi en l'eficiència energètica i la sostenibilitat.

Experiències

La Generalitat de Catalunya ha implementat diverses línies de subvencions dins del seu Pla d'Habitatge per a la promoció d'habitatge protegit. Aquests programes han sigut clau per desenvolupar habitatges en règim de cooperativa i fomentar l'accés a habitatges de qualitat a preus assequibles, i en molts casos, orientats cap a la cessió d'ús. El Pla Estatal d'Habitatge també inclou línies específiques adreçades al foment de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Caldrà que les comunitats autònomes les desenvolupin.

c. Subvencions a la reducció del capital social

Objectiu Facilitar l'accessibilitat de les persones a projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús mitjançant subvencions que permetin reduir el capital social necessari per accedir-hi. Aquesta mesura busca afavorir la participació de col·lectius amb menys recursos econòmics en aquests projectes.

Àmbit Autonòmic i estatal

Justificació Un dels principals reptes per a moltes persones interessades a accedir a un projecte d'habitatge cooperatiu és la quantitat de diners que han d'aportar inicialment com a capital social per formar part de la cooperativa. Aquest capital acostuma a ser una barrera per a col·lectius amb pocs recursos, especialment en contextos urbans on els preus de l'habitatge són elevats. Les subvencions a la reducció del capital social permeten que les persones amb menys recursos puguin participar en aquests projectes, garantint que l'accés a l'habitatge cooperatiu no depengui únicament de la capacitat econòmica individual. Això contribueix a la inclusió social, afavoreix la cohesió comunitària i promou la diversitat als projectes d'habitatge cooperatiu.

Normativa Regulació autonòmica en funció de les competències delegades en matèria d'habitatge i d'economia social.

Descripció Les subvencions a la reducció del capital social són ajuts públics que es destinen a reduir els diners inicials que cal aportar per formar part d'un projecte d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús. Aquest tipus de subvencions permeten que les persones sòcies d'una cooperativa, especialment aquelles en situació de vulnerabilitat econòmica, puguin accedir a un habitatge sense haver d'assumir un capital social elevat. Tot i que aquesta aportació de capital pot ser retornada en finalitzar el projecte, pot constituir una barrera inicial per a moltes persones. La subvenció permet cobrir una part significativa d'aquesta aportació inicial, fet que facilita l'accés d'unitats de convivència i col·lectius amb menys recursos a aquest model d'habitatge.

Experiències Una de les experiències més destacades a Catalunya és el programa d'[Habitat Coop](#), desenvolupat per la Direcció General d'Economia Social de la Generalitat de Catalunya. Aquest programa consisteix en una línia de subvenció destinada a la reducció del capital social de les cooperatives, amb 5.000 € per unitat de convivència amb un màxim de 125.000 € per projecte.

d. Subvencions retornables

Objectiu	Facilitar el finançament de projectes d'habitatge cooperatiu mitjançant la concessió de subvencions retornables a les cooperatives i promotores socials que els dugui a terme. L'objectiu és ajudar a cobrir els costos inicials del projecte, amb l'obligació de retornar l'import rebut un cop finalitzada l'obra, sense interessos o amb un interès molt baix.
Àmbit	Municipal, autonòmic o estatal
Justificació	Les subvencions retornables són una eina financera clau per als projectes d'habitatge cooperatiu, ja que proporcionen el suport necessari en les etapes inicials de la promoció. Aquestes subvencions ajuden les cooperatives a cobrir els costos associats amb l'adquisició de terrenys, la construcció o la rehabilitació d'habitatges, i la planificació dels projectes, sense la necessitat d'assumir costos financers alts o recórrer a fonts de finançament externes amb interessos elevats. Aquest model de subvencions és especialment rellevant per a l'impuls de l'habitatge cooperatiu, ja que promou la creació d'un parc d'habitatge assequible i en règim de cessió d'ús, alhora que garanteix que els fons públics es reverteixin en el projecte un cop estigui en funcionament, generant així un cercle virtuós de sostenibilitat.
Normativa	Regulació autonòmica en funció de les competències delegades en matèria d'habitatge i d'economia social.
Descripció	<p>Les subvencions retornables són una mesura de finançament públic adreçada als projectes d'habitatge cooperatiu, especialment aquells que operen sota el règim de cessió d'ús. A diferència de les subvencions tradicionals, que no requereixen devolució, aquestes es retornen a l'administració pública un cop el projecte ja està en marxa i se sosté econòmicament, generalment amb condicions molt favorables, com ara un tipus d'interès baix o fins i tot sense interessos.</p> <p>Les subvencions retornables estan dissenyades per a ser una inversió pública en habitatge social, ja que els fons que es retornen poden ser reutilitzats per finançar nous projectes d'habitatge cooperatiu.</p>

Experiències

L'Ajuntament de Barcelona ha implementat un model de subvencions retornables en el marc del conveni ESAL (Entitats sense ànim de lucre), que permet als projectes d'habitatge cooperatiu rebre fins a un 7 % del valor total de la promoció (15 % en les promocions petites o amb determinades dificultats). L'ajuda es retorna a partir del tercer any després de la finalització de l'amortització del préstec hipotecari, durant un període de trenta-sis mesos. Aquest ajut s'atorga per cobrir una part dels costos de la promoció d'habitatges, l'edificació i la realització dels estudis necessaris.

e. Altres subvencions

Objectiu	Facilitar la viabilitat econòmica dels projectes d'habitatge cooperatiu mitjançant la concessió de subvencions que cobreixin càrregues urbanístiques i altres sobre costos inherents a l'execució d'aquests projectes. Aquests ajuts estan dissenyats per alleugerir els costos addicionals que puguin sorgir a causa de requisits urbanístics, ambientals, tècnics o normatius que impliquin un esforç econòmic extra per a les cooperatives.
Àmbit	Municipal o autonòmic
Justificació	<p>Els projectes d'habitatge cooperatiu sovint s'enfronten a una sèrie de costos addicionals derivats de càrregues urbanístiques, com la urbanització de terrenys, la infraestructura bàsica, l'adequació d'espais comuns o la integració de mesures ambientals i d'accessibilitat. Les càrregues poden augmentar considerablement el cost global del projecte i, per tant, la capacitat de les cooperatives per a dur-ho a terme.</p> <p>Gràcies a aquestes subvencions, les promotores d'habitatge cooperatiu poden fer front als costos addicionals imposats per les normatives urbanístiques i assumir també les despeses no directament relacionades amb la construcció d'habitatges, com ara les obres a la via pública, el condicionament d'infraestructures o els estudis d'impacte ambiental. Són crucials per garantir la viabilitat dels projectes cooperatius perquè eviten un encariment desproporcionat del cost final dels habitatges, cosa que dificultaria l'accés a les futures persones sòcies de la cooperativa.</p>
Normativa	Regulació autonòmica en funció de les competències delegades en matèria d'habitatge i d'economia social.
Descripció	Les subvencions per cobrir càrregues urbanístiques o altres sobre costos permeten alleugerir les despeses addicionals a què els projectes d'habitatge cooperatiu han de fer front durant el seu desenvolupament. Aquests sobre costos poden derivar de diversos factors, tals com la urbanització de terrenys, l'execució d'infraestructures de sanejament, electricitat i aigua, així com l'adaptació dels projectes a normatives de sostenibilitat, accessibilitat, eficiència energètica o conservació del patrimoni.

En molts casos, els projectes d'habitatge cooperatiu no només han de cobrir els costos de construcció dels habitatges, sinó també els de la urbanització del terreny, la creació d'infraestructures públiques com ara carrers, voreres i serveis bàsics, i els estudis tècnics necessaris, cosa que genera un sobrecost significatiu. Les subvencions poden cobrir parcialment o totalment aquestes despeses, cosa que redueix la pressió econòmica sobre les cooperatives i els permet fer les actuacions necessàries per complir la normativa, sense encarir els preus dels habitatges. Aquests ajuts poden ser adjudicats directament als projectes o establir-se com a ajudes complementàries en els concursos de sòl públic. Alguns projectes específics requereixen ajudes adaptades a les seves característiques, com els projectes Sènior.

Experiències

L'Ajuntament de Manresa va adjudicar una ajuda a la cooperativa La Raval per compensar els costos d'urbanització. També existeixen ajudes destinades específicament a projectes Sènior, desenvolupat des de l'àmbit de l'acció social a Catalunya.

a. Bonificacions de l'IBI i l'ICIO

Objectiu	Les bonificacions sobre l'impost sobre béns immobles (IBI) i l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) tenen com a objectiu incentivar la construcció, la rehabilitació i l'ocupació d'habitatges cooperatius mitjançant la reducció de la càrrega fiscal sobre les cooperatives d'habitatge. Aquestes bonificacions busquen promoure l'accés a l'habitatge, fomentar models de propietat col·lectiva i facilitar el desenvolupament de projectes cooperatius en règim de cessió d'ús.
Àmbit	Municipal
Justificació	<p>El cost dels impostos com ara l'IBI i l'ICIO és una de les càrregues econòmiques a les quals han de fer front els projectes d'habitatge cooperatiu. L'impost sobre béns immobles (IBI) és un tribut anual que representa una càrrega significativa per les cooperatives, especialment quan els habitatges es troben en fases de desenvolupament o quan s'ha fet una rehabilitació d'immobles. Pel que fa a l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO), s'aplica en el procés de construcció de nous habitatges o en projectes de rehabilitació.</p> <p>Les bonificacions atorgades per les administracions locals permeten alleugerir la fiscalitat de les cooperatives, fet que contribueix a la viabilitat econòmica dels projectes. Aquestes mesures resulten especialment adients pels projectes d'habitatge cooperatiu en què les sòcies no busquen maximitzar el benefici econòmic sinó garantir el dret a un habitatge assequible i sostenible en règim de cessió d'ús. En reduir la càrrega fiscal, es facilita l'accés a col·lectius amb menys recursos i es promou la cooperació i la solidaritat.</p>
Normativa	Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, legislació autonòmica sobre habitatge i ordenances fiscals municipals.
Descripció	Les bonificacions de l'IBI i de l'ICIO són una eina fiscal que els municipis poden aplicar als projectes d'habitatge cooperatiu o d'HPO amb l'objectiu de reduir-hi la càrrega fiscal i afavorir-ne la viabilitat econòmica a llarg termini.

Bonificació de l'IBI: Els projectes d'habitatge cooperatiu es poden beneficiar d'una bonificació total o parcial, en funció de la política fiscal del municipi. Aquesta bonificació s'aplica a la propietat dels immobles durant el període en què el projecte està en construcció o en ús, i té com a objectiu de reduir els costos anuals de la cooperativa. En alguns casos, la bonificació pot ser permanent. És el cas dels habitatges destinats a lloguer social o cessió d'ús, com a part d'una política d'habitatge públic o d'interès social.

Bonificació de l'ICIO: La bonificació de l'ICIO, un impost que grava la construcció o la rehabilitació d'edificis, permet reduir els costos inicials dels projectes. Es pot aplicar a una part significativa del valor de l'impost, especialment en projectes d'habitatge cooperatiu que compleixin amb els requisits d'interès social i d'assequibilitat. Gràcies a aquesta reducció fiscal, les cooperatives tenen més capacitat per invertir en la construcció o la rehabilitació dels habitatges, sense comprometre el pressupost destinat al pagament d'impostos.

Experiències

Aquestes bonificacions s'han aplicat en diferents municipis de Catalunya. En el País Valencià, alguns municipis han començat a aplicar bonificacions tant en l'IBI com en l'ICIO a projectes d'habitatge cooperatiu que contribueixen al desenvolupament de barris sostenibles i inclusius.

b. Bonificació de l'ITP i l'AJD

Objectiu	Les bonificacions dels impostos sobre transmissions patrimonials (ITP) i actes jurídics documentats (AJD) permeten reduir la càrrega fiscal que assumeixen les cooperatives d'habitatge i les futures sòcies en el moment d'adquirir béns immobles o de formalitzar la documentació notarial i de registre requerida per constituir legalment els projectes cooperatius. Aquesta mesura facilita l'accés a l'habitatge cooperatiu, especialment en els projectes d'interès social o la construcció d'habitatges en règim de cessió d'ús.
Àmbit	Municipal i autonòmic
Justificació	<p>Els impostos sobre transmissions patrimonials (ITP) i actes jurídics documentats (AJD) són una de les càrregues econòmiques a les quals han de fer front les cooperatives d'habitatge en el moment d'adquirir béns immobles o d'efectuar operacions jurídiques (com les escriptures). Aquests impostos poden representar un percentatge significatiu del cost total del projecte.</p> <p>Les bonificacions estan orientades a reduir aquesta càrrega fiscal i facilitar així l'accés a l'habitatge cooperatiu i la creació de projectes d'habitatge social i sostenible. Són mesures amb un impacte positiu en la viabilitat econòmica dels projectes, ja que permet que l'adquisició de terrenys i la formalització de la documentació legal requerida per formalitzar la constitució de les cooperatives siguin més assequibles. També afavoreixen l'accés a l'habitatge a persones que no podrien assumir aquest tipus de despeses.</p>
Normativa	Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, del text refós de la llei de l'ITP i AJD, ordenances fiscals locals i legislació autonòmica.

Descripció

L'ITP i l'AJD són impostos que afecten tant la compra d'immobles com les operacions jurídiques relacionades amb la constitució i formalització de projectes cooperatius. S'apliquen en diferents fases del projecte, com la compra de terrenys, l'escriptura dels estatuts de la cooperativa, la formalització de préstecs hipotecaris o la signatura de l'escriptura pública de compravenda dels habitatges.

ITP (Impost sobre Transmissions Patrimonials): grava la transmissió de béns immobles o dels drets sobre aquests béns. En el context de l'habitatge cooperatiu, es pot aplicar quan la cooperativa adquireix terrenys o propietats per desenvolupament posterior. Les bonificacions de l'ITP permeten reduir el percentatge d'aquest impost, fent més accessible l'adquisició de terrenys per la construcció d'habitatges cooperatius.

AJD (Impost sobre els Actes Jurídics Documentats): s'aplica a la formalització de documents notariais i de registre, com ara les escriptures de constitució de la cooperativa, la signatura d'hipoteques o la constitució de préstecs pel finançament de l'habitatge. Les bonificacions de l'AJD permeten reduir el cost de la formalització dels actes jurídics relacionats amb la creació i la gestió dels projectes cooperatius.

Aquestes bonificacions fiscals poden ser parcials o totals, en funció de la legislació autonòmica i local, i se solen aplicar sota criteris d'interès social i públic. En moltes ocasions, les bonificacions s'atorguen a projectes d'habitatge cooperatiu que compleixin criteris de sostenibilitat i d'accessibilitat o que estiguin destinats a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge, com ara els joves, les persones amb ingressos baixos o els col·lectius vulnerables.

Experiències

S'està fent incidència política amb l'objectiu que s'implementi a diferents comunitats autònomes.

a. Millora de les condicions de l'ICO

Objectiu	Aquesta actuació busca millorar les condicions dels préstecs atorgats per l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) pel finançament de projectes d'habitatge cooperatiu. Els ajuntaments i les comunitats autònomes poden intercedir i negociar amb l'ICO per obtenir condicions més favorables, com ara tipus d'interès més baixos, terminis d'amortització més llargs o requisits de finançament més flexibles, tot això amb vist de facilitar la viabilitat econòmica dels projectes cooperatius.
Àmbit	Municipal, autonòmic i estatal
Justificació	<p>Els projectes d'habitatge cooperatiu sovint requereixen finançament extern per cobrir els costos d'adquisició de sòl, la construcció dels habitatges i altres necessitats de capital. L'ICO és una entitat pública que ofereix línies de crèdit amb tipus d'interès competitiu, però les condicions estàndard dels préstecs no sempre són suficients per garantir la viabilitat dels projectes cooperatius, especialment en el cas d'iniciatives socials o d'interès públic.</p> <p>Els ajuntaments i les comunitats autònomes, com a actors claus en el desenvolupament urbà i de la promoció de l'habitatge social, poden negociar amb l'ICO per millorar aquestes condicions. D'aquesta manera, les cooperatives d'habitatge poden obtenir una reducció dels tipus d'interès o una ampliació dels terminis d'amortització. També es poden establir requisits d'accés al finançament més flexibles, com ara la reducció —o eliminació— de l'exigència de dotar comptes de reserva com a garantia per fer front a possibles impagaments; la reducció de les ràtios de cobertura del servei del deute fins a nivells raonables que tinguin en compte la capacitat econòmica limitada de les sòcies; l'eliminació de la retenció d'una part del finançament concedit fins al final de l'obra, així com la supressió, en qualsevol cas, de la petició d'avals a les entitats gestores que acompanyen les cooperatives en la promoció.</p> <p>Tot això permet que les cooperatives puguin accedir als recursos necessaris per a la promoció d'habitatge, fet que redueix els costos financers i millora la viabilitat i l'accessibilitat dels projectes.</p>
Normativa	Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària

Descripció

La millora de les condicions dels préstecs ICO per projectes d'habitatge cooperatiu s'assoleix mitjançant la intermediació per part dels ajuntaments i les comunitats autònomes, amb l'objectiu d'assolir condicions de crèdit més favorables. Els projectes d'habitatge cooperatiu solen tenir un fort component social i buscar oferir habitatge assequible, sostenible i en règim de cessió d'ús. En aquest context, els rendiments poden no ser immediats o prou alts per a complir amb els requisits estàndard dels préstecs de l'ICO. Els ajuntaments i les comunitats autònomes poden actuar com a intermediaris per garantir que les condicions de finançament s'adeqüin a les característiques específiques d'aquests projectes.

Aquesta intervenció contribueix a millorar l'accés al finançament per projectes d'habitatge cooperatiu i a complir amb els objectius d'habitatge social i sostenibilitat urbana en els municipis.

Experiències

L'Ajuntament de Barcelona ha actuat en diverses ocasions com a intermediari entre l'ICO i les cooperatives d'habitatge, aconseguint així préstecs amb condicions favorables per projectes d'habitatge cooperatiu.

b. Bonificació del finançament ICO

Objectiu	Aquesta actuació busca obtenir bonificacions en els interessos dels préstecs atorgats per l'Institut de Crèdit Oficial (ICO) pel finançament de projectes d'habitatge cooperatiu. Mitjançant aquestes bonificacions, els ajuntaments i les comunitats autònomes poden negociar amb l'ICO per reduir el tipus d'interès dels préstecs concedits a les cooperatives d'habitatge i obtenir així un finançament més accessible per l'execució de projectes d'habitatge social, col·laboratiu i sostenible.
Àmbit	Autonòmic o estatal
Justificació	<p>Els projectes d'habitatge cooperatiu solen requerir un finançament considerable per la compra de sòl, la construcció dels edificis i la gestió posterior. Tot i que l'ICO ofereix línies de crèdit a tipus d'interès competitiu, les cooperatives d'habitatge sovint tenen dificultats per complir amb els requisits estàndard a causa de la natura dels seus projectes, que solen tenir fins socials i no generar rendiments immediats.</p> <p>Les bonificacions en els interessos dels préstecs ICO faciliten l'accés al finançament, fet que contribueix a disminuir la càrrega financera de les cooperatives d'habitatge. Aquesta intervenció facilita la viabilitat econòmica dels projectes cooperatius i promou l'accés a l'habitatge de persones amb recursos limitats, especialment en projectes destinats a col·lectius vulnerables o amb dificultats d'accés al mercat immobiliari.</p> <p>A Catalunya, l'exemple de la bonificació de l'interès a través de l'Institut Català de Finances (ICF) mostra com les administracions públiques poden intervenir per millorar les condicions dels projectes d'habitatge cooperatiu, reduir els costos de finançament i fomentar la creació d'habitatges socials i sostenibles.</p>
Normativa	Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària. Legislació autonòmica en matèria pressupostària.

Descripció

La bonificació del finançament ICO consisteix en la intervenció de les administracions públiques (ajuntaments, comunitats autònomes o agències públiques d'habitatge) per reduir el tipus d'interès aplicable als préstecs que sol·liciten les cooperatives d'habitatge. Aquesta actuació té com a objectiu aconseguir un finançament més assequible per les cooperatives, especialment en projectes d'interès social o destinats a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

A Catalunya, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) s'ha dotat d'un programa de bonificació dels interessos dels préstecs ICO per cooperatives d'habitatge, en col·laboració amb l'Institut Català de Finances (ICF) que proporciona condicions de finançament més favorables. Les cooperatives que compleixin certs requisits socials i de sostenibilitat poden accedir a aquest tipus d'ajudes i reduir així considerablement els interessos dels préstecs.

Experiències

Un exemple d'aquesta actuació és la bonificació de l'interès del préstec de l'ICF per part de l'AHC en els projectes cooperatius a Catalunya, que permet millorar les condicions per les cooperatives que promoguin habitatges en règim de cessió d'ús o de lloguer social.

c. Bonificació del finançament de la banca ètica

Objectiu	L'objectiu d'aquesta mesura és promoure l'accés al finançament a projectes d'habitatge cooperatiu mitjançant la col·laboració amb entitats de banca ètica, oferint subvencions sobre els tipus d'interès dels préstecs concedits per aquestes entitats. D'aquesta manera, es busca promoure la sostenibilitat social i econòmica dels projectes cooperatius. Aquesta actuació també té com a objectiu afavorir el finançament d'iniciatives que respectin principis ètics i estiguin orientades al bé comú, com ara la creació d'habitatges en règim de cessió d'ús o lloguer social.
Àmbit	Autonòmic o estatal
Justificació	<p>La banca ètica es caracteritza pel seu compromís en el finançament de projectes que tinguin un impacte positiu en la societat, el medi ambient i l'economia local. Les cooperatives d'habitatge són projectes d'interès social amb fins no lucratius. Com que no aporten una rendibilitat tan immediata, en comparació amb altres projectes immobiliaris, solen tenir més dificultats per accedir al finançament tradicional.</p> <p>Aquests projectes poden obtenir condicions més favorables de préstecs amb les entitats de banca ètica, que prioritzen l'impacte social i la sostenibilitat en lloc de la rendibilitat financera. Malgrat això, els tipus d'interès poden continuar sent un obstacle. Per això la bonificació dels interessos de la banca ètica facilita l'accés a recursos per les cooperatives, disminueix la càrrega financera i millora la viabilitat dels projectes, especialment aquells que busquen proporcionar habitatge assequible o sostenible a col·lectius vulnerables.</p>
Normativa	Llei 47/2003, de 26 de novembre, General Pressupostària. Legislació autonòmica en matèria pressupostària.
Descripció	<p>Aquesta bonificació consisteix en un acord entre les administracions públiques i les entitats de banca ètica per reduir els tipus d'interès dels préstecs atorgats als projectes d'habitatge cooperatiu.</p> <p>L'objectiu és facilitar l'accés a recursos econòmics a les cooperatives que desenvolupin projectes d'habitatge social, col·laboratiu i sostenible.</p>

La intervenció de les administracions públiques en aquest procés poden incloure la subvenció dels interessos o la bonificació parcial dels pagaments. Aquesta mesura és especialment útil pels projectes cooperatius que no comptem amb els recursos financers suficients per fer front als costos d'adquisició de sòl, construcció i altres despeses associats al desenvolupament d'habitatges.

Contribueix a la promoció d'un model d'habitatge cooperatiu més inclusiu, accessible i alineat amb els valors de l'economia social i solidària i garanteix que més persones tinguin accés a habitatges de qualitat malgrat els obstacles econòmics.

Experiències

Encara no hi ha experiències en aquest sentit a l'estat espanyol

4.1. Exempció de la normativa d'aparcament

Objectiu

L'objectiu d'aquesta mesura és obtenir una exempció total o parcial de l'obligació d'incloure places d'aparcament en els projectes de construcció d'habitatge cooperatiu o d'HPO. Això s'aconsegueix mitjançant la modificació o l'exempció de normatives d'urbanisme relatives a les places d'aparcament obligatòries en les promocions immobiliàries. En eliminar aquest requisit, les cooperatives poden reduir els costos de construcció i destinar més recursos a la creació d'habitatges, promovent així el desenvolupament de projectes més assequibles i sostenibles. Aquesta mesura fomenta la creació d'habitatge col·laboratiu en entorns urbans on l'aparcament no és tan necessari, com ara en zones amb bon accés al transport públic.

Àmbit

Municipal i autonòmic.

Justificació

En molts municipis, la normativa urbanística exigeix que els edificis nous incloguin un nombre determinat de places d'aparcament, la qual cosa augmenta significativament el cost de les promocions immobiliàries, especialment en entorns amb alta densitat de població i bones connexions de transport públic.

Pels projectes d'habitatge cooperatiu o d'HPO en general, en què l'objectiu és promoure l'accessibilitat, la sostenibilitat i la reducció de costos, aquesta normativa pot suposar un obstacle. Amb l'exempció d'aquesta obligació, les cooperatives poden destinar els recursos a altres finalitats, com ara la creació de més habitatges o la millora de l'entorn urbà. A més, promou la mobilitat sostenible en fomentar l'ús del transport públic, de la bicicleta i altres formes de desplaçament no motoritzat o compartit.

Normativa

Normativa urbanística municipal

Descripció

L'exempció de la normativa sobre aparcament permet a les cooperatives d'habitatge reduir o eliminar l'obligació de construir places d'aparcament dins dels seus projectes, especialment en àrees amb accés adequat al transport públic o en contextos urbans on la necessitat de vehicles privats és menor. Aquesta mesura s'aplica mitjançant una modificació de la normativa urbanística local i pot ser temporal o permanent, segons el municipi.

La mesura té diversos avantatges, tant econòmics com socials. En primer lloc, redueix els costos de construcció en eliminar un dels requisits més onerosos en la construcció d'habitatges. Aquests diners estalviats es poden destinar a la creació de més habitatges dins del mateix pressupost o a millorar la qualitat del projecte. A més, l'absència d'aparcaments fomenta l'ús del transport públic i la mobilitat no motoritzada, en línia amb els objectius de sostenibilitat i de reducció de la petjada de carboni a les ciutats.

Els projectes d'habitatge cooperatiu que es beneficien d'aquesta exempció acostumen a adreçar-se a col·lectius que, per la seva ubicació en àrees ben connectades o per les seves característiques, no necessiten disposar de vehicles privats, com ara joves, persones grans o famílies amb un poder adquisitiu baix.

Els ajuntaments poden aplicar aquesta mesura a través de plans urbanístics, la concessió de llicències o acords específics amb les cooperatives, i l'adaptació de la normativa d'acord amb les necessitats socials i urbanístiques del municipi. Això pot incloure modificar la normativa sobre aparcament per eximir-ne els projectes d'habitatge cooperatiu que promoguin l'ús del transport públic, la bicicleta i altres mitjans de transport sostenibles.

Experiències

Aquestes exempcions s'han aplicat en diferents municipis de Catalunya, com ara Barcelona, Granollers i Terrassa.



Pàrquing de bicicletes de Las Carolinas a Orcasur, Madrid — Entrepatis

4.2. Canvis en la normativa tècnica d'edificació

Objectiu

L'objectiu d'aquesta iniciativa és adaptar i flexibilitzar la normativa tècnica d'edificació per tal d'afavorir la creació de models de convivència més inclusius i d'espais comuns dins dels projectes d'habitatge cooperatiu. Aquest enfocament està en línia amb la voluntat de promoure habitatges que afavoreixin la interacció social, la solidaritat i la cooperació entre les persones residents, així com un ús més sostenible dels espais urbans. D'aquesta manera, es busca facilitar diferents formes de vida comunitària, com ara el cohousing o els habitatges en cessió d'ús, que integrin espais compartits i privats de manera harmoniosa i flexible.

Àmbit

Autonòmic

Justificació

Els canvis en la normativa tècnica d'edificació responen a la necessitat d'adaptar-se a les noves formes de conviure i a les demandes d'una societat més diversa i inclusiva, que busca contrarestar els models tradicionals d'habitatge. En els darrers anys han sorgit propostes alternatives a la propietat privada i l'especulació immobiliària, com ara les cooperatives en cessió d'ús.

Aquestes noves formes de viure en comunitat requereixen espais comuns que fomentin la interacció entre les persones, com ara sales polivalents, jardins, cuines compartides o fins i tot tallers. Tanmateix, les normatives urbanístiques i tècniques existents no sempre faciliten la construcció d'aquests espais comunitaris, ja que estan pensades principalment per a models residencials tradicionals, amb habitatges independents, que no tenen en compte el vessant comunitari.

Per tant, modificar la normativa tècnica és crucial per permetre la construcció d'habitatges que promoguin l'habitatge inclusiu, la sostenibilitat i l'economia social, tot afavorint la creació d'espais que promoguin la cooperació i la integració dels diferents membres de la comunitat.

Normativa

Codi Tècnic d'Edificació i normes autonòmiques en la matèria.

Descripció

L'objectiu de modificar el codi tècnic d'edificació és adaptar les normes de construcció i disseny d'habitatges per donar cabuda a models de convivència més flexibles, com ara els projectes d'habitatge cooperatiu. Aquests models requereixen espais compartits (cuines, salons, tallers, zones de lleure) i zones comunes àmplies, així com una distribució diferent dels espais, que permeti la interacció social, la cooperació entre les persones i la incorporació de la perspectiva de gènere.

Els canvis normatius proposats permeten que els projectes d'habitatge cooperatiu incloguin més espais comuns i s'ajustin a models de convivència que no s'ajusten completament al marc tradicional de propietat individual. Entre els aspectes normatius que es poden modificar, destaquen els següents:

- **Espais comuns complementaris:** Es permet la construcció d'àrees de convivència que van més enllà dels passadissos i les zones comunes tradicionals. Aquests espais compartits poden ser cuines, jardins, sales polivalents, horts urbans, etc.
- **Distribució de l'espai:** Es flexibilitzen els criteris sobre la distribució dels habitatges per poder dissenyar espais més amplis, amb l'objectiu que les persones que hi visquin tinguin alhora espais de privacitat i d'interacció social.
- **Accessibilitat i sostenibilitat:** La normativa pot incorporar nous criteris per garantir que els projectes siguin accessibles a totes les persones, independentment de l'edat, el gènere o la capacitat física. A més, la sostenibilitat esdevé un criteri central: es promouen l'ús d'energies renovables, les mesures d'eficiència energètica i la gestió responsable dels recursos.
- **Ús flexible dels espais:** Es poden incloure criteris que permetin flexibilitzar l'ús dels habitatges i dels espais comuns. Això facilita l'adaptació a les necessitats canviants de les persones residents, com ara la possibilitat de dur a terme activitats productives o comercials dintre de la comunitat.

Aquests canvis normatius, promoguts per la Generalitat de Catalunya i molts municipis, busquen facilitar la creació de projectes que fomentin la solidaritat, el suport mutu i la participació activa de la comunitat en la construcció del propi entorn.

Experiències

Un exemple clar d'aquest enfocament és la modificació de la Llei 50/2020, que facilita el desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu i de *cohousing* mitjançant la introducció de mesures per flexibilitzar la normativa urbanística i millorar la sostenibilitat i l'habitabilitat d'aquests projectes. Això ha permès la creació de més d'una dotzena d'iniciatives cooperatives a Catalunya, que han pogut adaptar els habitatges i espais comuns a les necessitats de les persones residents.

2.2 Collectius amb necessitats específiques

Projectes Sènior



Walden XXI de Sostre Cívic, projecte d'habitatge cooperatiu sènior a Sant Feliu de Guíxols

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ha demostrat una gran capacitat d'adaptació a les necessitats específiques de diferents col·lectius.

En aquest sentit, els projectes destinats a persones grans (les cooperatives sènior), mereixen una atenció particular, tant pel seu interès públic com pels seus requisits particulars.

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, d'iniciativa social i sense ànim de lucre resulta adient per aquests **projectes socials, inclusius i participatius**. Són iniciatives que impulsen un nou model de convivència basat en la cooperació, la participació i la solidaritat, amb l'objectiu de garantir a les usuàries una vida saludable, digna i autogestionada, amb l'acompanyament necessari.

Els projectes sèniors combinen els avantatges del model cooperatiu (assequibilitat, estabilitat, autogestió) amb les necessitats de cura i accessibilitat pròpies d'aquest col·lectiu. Ofereixen un envelliment actiu i en comunitat, com a alternativa a la soledat i la institucionalització.

Més enllà de les característiques compartides amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en general, aquests projectes contribueixen a:

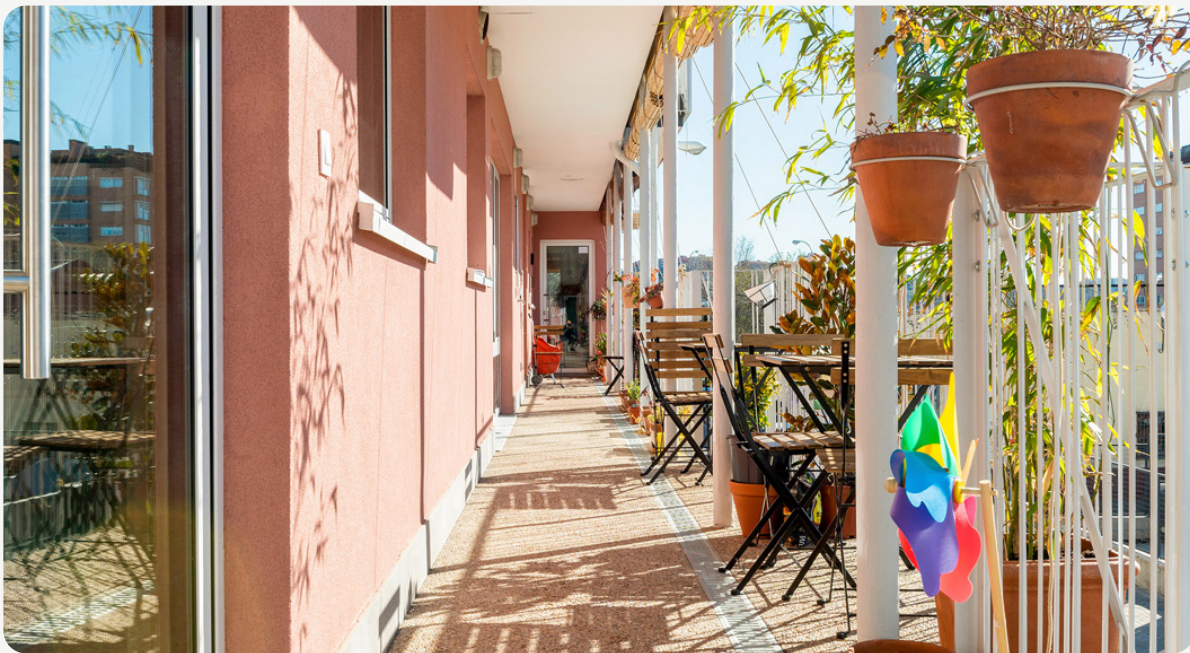
- **Millorar la salut i el benestar de les persones**, que poden viure en un entorn que han triat elles mateixes en una òptica d'autodeterminació, aprenentatge i col·laboració.
- **Reduir la soledat no desitjada, l'aïllament social i la vulnerabilitat, i prevenir o retardar els estats de dependència.**
- **Facilitar la resiliència, la formació de vincles i el sentit de comunitat**, reconeixen les cures mútues com a base per abordar la vulnerabilitat i l'aïllament. L'experiència i el suport de les altres persones afavoreixen un envelliment conscient que ajuda a portar una vida plena.
- **Integrar un sistema de cures no institucionalitzades**, centrades en la persona, el seu projecte de vida i amb base comunitària. Un sistema més connectat a les necessitats reals, més proper i, per tant, més eficient.
- **Transitar cap al final de vida amb un acompanyament de qualitat, que respecti els desitjos i les necessitats de cada persona.**

Més enllà de les polítiques esmentades al punt anterior, les administracions públiques han d'impulsar els projectes destinats a aquests col·lectius amb mesures específiques com ara:

- Facilitar l'accés a sòl i patrimoni públic sota la fórmula de cessió de dret de superfície.
- Adaptar les ajudes econòmiques a les necessitats específiques de construcció i equipament
- Coordinar-se amb els serveis socials i sanitaris del territori
- Fomentar la creació de serveis compartits i espais de cures.
- Incorporar el model com a modalitat del servei d'habitatge, amb l'objectiu de promoure l'autonomia personal i l'atenció a la discapacitat i la dependència, afavorint la desinstitucionalització i l'accés a les prestacions individuals que es podran mutualitzar en cada projecte si la comunitat ho considera adient.

La promoció d'aquests projectes requereix també la col·laboració entre departaments (habitatge, serveis socials, salut) i amb entitats especialitzades del tercer sector.

Les persones amb discapacitat



Las Carolinas a Orcasur, Madrid — Entrepatisos

El model cooperatiu en cessió d'ús també representa una oportunitat per oferir a les persones amb discapacitat una alternativa real a la institucionalització i promoure el dret a la vida independent reconegut a la Convenció de les Nacions Unides sobre els drets de les persones amb discapacitat. Aquests projectes permeten combinar l'autonomia personal amb el suport que requereix aquest col·lectiu, des d'una perspectiva comunitària i empoderadora.

Gràcies a la flexibilitat i capacitat d'adaptació que ofereix, el model d'habitatge cooperatiu pot donar resposta les necessitats específiques d'aquestes persones. S'hi poden incorporar aspectes tant físics (accessibilitat universal, disseny adaptat) com organitzatius (serveis de suport compartits, espais comuns adaptats), comptant sempre amb la participació activa de les usuàries en el disseny i la gestió del projecte. La dimensió comunitària del model afavoreix la creació de xarxes de suport mutu que complementen els serveis professionals necessaris, milloren la qualitat de vida de les persones residents i optimitzen recursos.

Impulsa:



Elabora:

LADINAMO

Finança:

