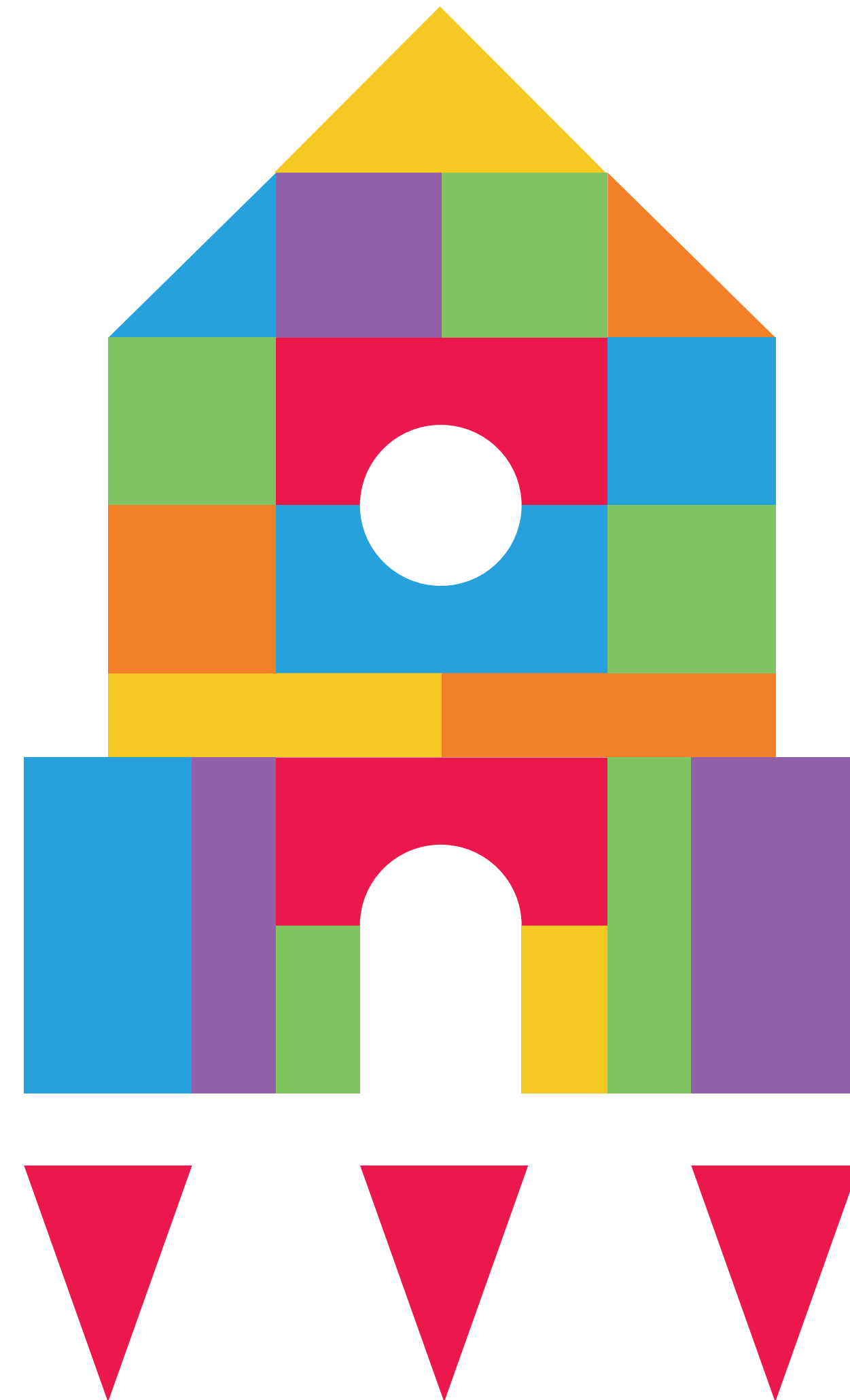




Sectorial
Habitatge cooperatiu
en cessió d'ús

Fem assequible l'habitatge cooperatiu!

Un model d'habitatge comunitari,
estable i no especulatiu s'està obrint
pas a Catalunya





Els darrers anys l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'ha obert camí amb els primers projectes a Catalunya. Hem demostrat que és possible un model cooperatiu no especulatiu d'accés a l'habitatge, que l'entén com a bé d'ús i transformador en molts àmbits (enfortint dinàmiques comunitàries, la

sostenibilitat ambiental, el mercat social i l'economia solidària, etc). Però que especialment contribueix a augmentar el parc d'habitatge social i assequible, actualment insuficient al nostre país, de manera estable i al llarg del temps.

Tot i això, aquests primers projectes estan sent possibles gràcies a un important sobre esforç per part de les persones sòcies (futures habitants dels projectes), d'equips tècnics, de molts altres agents especialment compromesos amb el dret a l'habitatge i l'economia solidària i també d'algunes administracions públiques. Tot i això, constatem una falta de polítiques públiques integrals de foment del model per part de les administracions públiques i de manera coordinada i complementària entre elles que afavoreixi el desenvolupament del model de manera sòlida.

Actualment el sector té dificultats d'accés al finançament i de cost econòmic dels projectes que condiciona severament l'assequibilitat del model i que pugui ser una resposta sòlida a la necessitat d'un habitatge digne per part de la ciutadania.

Pel que fa al finançament de projectes, fins al moment només la banca ètica i cooperativa més compromesa i, recentment, banca pública han finançat aquests primers projectes i no sense dificultats. Cal tenir present la realitat de molts projectes, amb poques o nul·les garanties per a

l'obtenció del finançament, o bé context de crisis dels darrers anys, i la dinàmica especulativa de gran part del sector de la promoció i la construcció, que va afectar greument tant aquest sector com el sistema bancari, sent el finançament de promocions d'habitatge una de les línies vermelles de gran part dels bancs i de les societats de garantia recíproca. Aquest fet afecta ara la creació d'habitatge social i cooperatiu, a les antípodes de l'activitat especulativa i lucratiua que justament ha ocasionat l'esmentada crisi.



També són necessaris ajuts econòmics, una fiscalitat favorable al model i altres instruments complementaris per al finançament de projectes, com existeix en altres països del context europeu. Aquesta manca de mesures adreçades a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús genera un esforç econòmic excessiu per a la ciutadania que accedeix a aquest model i que, d'altra banda, molts cops ha de complir requisits d'accés a habitatges de protecció oficial. Aquesta situació dificulta una accessibilitat real de model, l'augment de la seva diversitat social i per tant el seu potencial creixement especialment entre les classes populars del país.

D'altra banda, la crisi derivada per la Covid-19 ha accentuat encara més la vulnerabilitat de bona part de la població que no té garantides les necessitats més bàsiques, com és el dret a un habitatge digne i assequible, i també ha generat una important reflexió social sobre el tipus d'habitatges on volem viure.

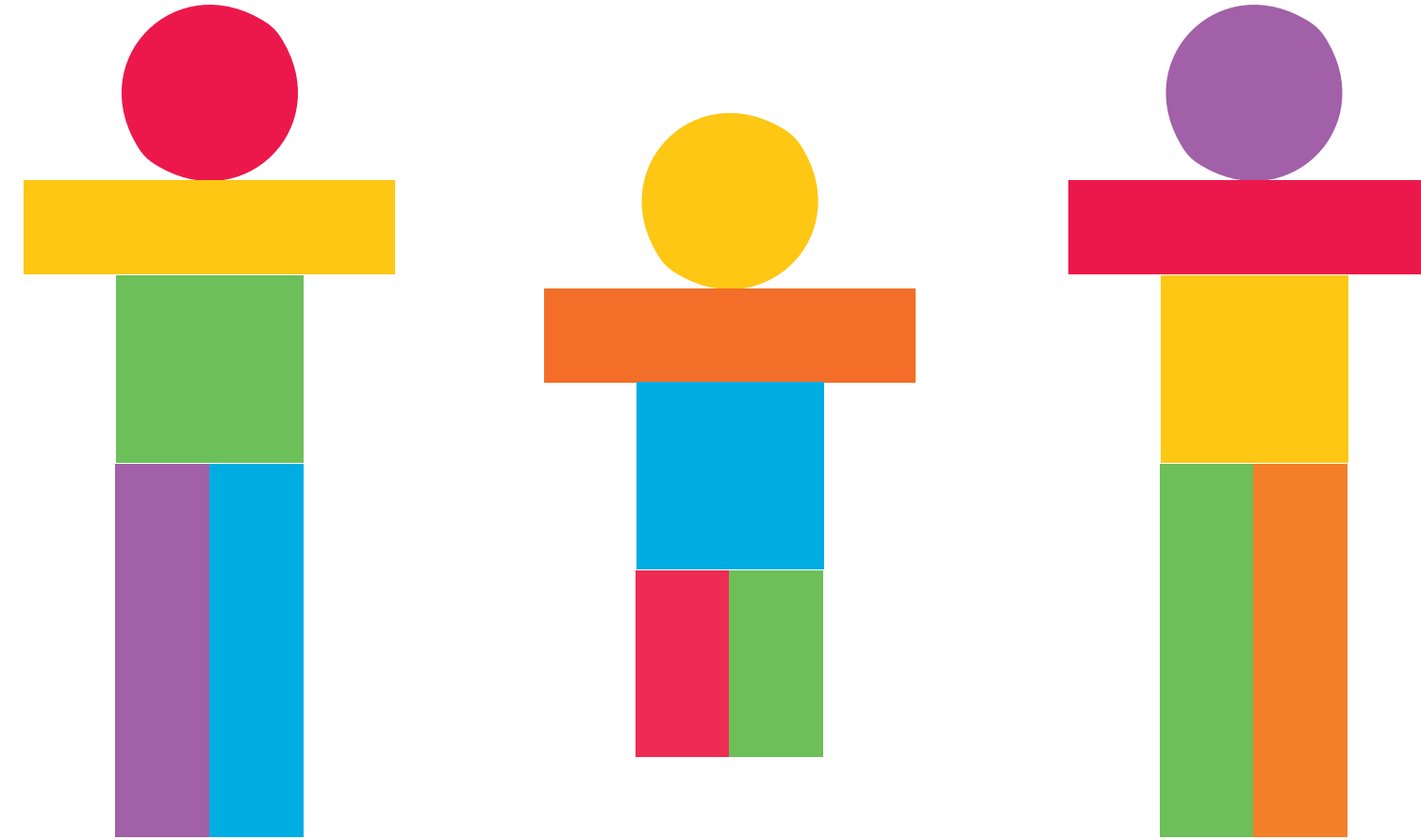


En el nou context de reconstrucció, cal reorientar el model socioeconòmic cap a criteris de major equitat social i sostenibilitat. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús no només és un instrument per generar habitatge assequible a llarg termini i evitar l'especulació, si no també suposa l'aposta per un major pes de l'economia social i solidària, amb una important creació d'ocupació en la fase de promoció i en la provisió de diferents béns i serveis vinculats a l'habitatge.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús té tot el potencial per esdevenir una veritable opció d'habitatge assequible i estable per a les classes populars del país. Per això, es fa necessari enfortir la col·laboració amb el sector públic amb ajuts econòmics específics i facilitats per accedir al finançament, entre d'altres mesures.

Per tot això, la sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària publica aquest primer docu-

ment de propostes de suport econòmic, accés al finançament i el tractament fiscal dels projectes i impulsa la campanya "Fem assequible l'habitatge cooperatiu!". Aquesta campanya, adreçada a diferents administracions públiques a nivell local, nacional i estatal, pretén reclamar mesures que afavoreixin l'assequibilitat de l'habitatge cooperatiu i que aquest tingui un paper clau en la fase de reconstrucció social dels propers mesos i anys i en garantir el dret a l'habitatge a tota la ciutadania.



Ajuts a les cooperatives i a les persones sòcies

- Reservar una quota mínima del 25% per a habitatge cooperatiu en cessió d'ús** dels ajuts a la promoció provinents del Pla Estatal d'Habitatge destinats a lloguer i cessió, per assegurar el finançament a aquest tipus de projectes i el creixement del model. En cas de no destinar-se a aquest tipus de promocions s'alliberaria l'import per a la resta.
- Inclusió dels espais d'ús comú** (exceptuant circulacions i instal·lacions) com a superfície subvencionable dels ajuts a la promoció del Pla Estatal d'Habitatge.
- Creació de la línia d'ajuts Habitatcoop** per part de la Direcció General d'Economia Social, el Tercer Sector i les Cooperatives per a la capitalització de les cooperatives i destinada a la reducció de les aportacions de capital de les persones sòcies habitants.
- Crear una línia d'ajuts** per a l'adquisició de sòl o edificis de titularitat privada i de règim lliure per a la seva promoció o rehabilitació i impuls d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de protecció oficial.
- Atorgament d'ajuts directes des de l'administració local** a la promoció o a l'adquisició per a creació d'habitatge social al seu municipi per part de cooperatives en cessió d'ús sense ànim de lucre.
- Assimilació de la cessió d'ús al lloguer en tots els ajuts públics existents**, com és en la convocatòria d'ajuts al pagament del lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb fons provinents del Pla Estatal d'Habitatge.



Millora de la fiscalitat a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

► **Aplicar un tipus d'IVA superreduït (4%)** a la promoció i construcció d'habitatge social cooperatiu en cessió d'ús per part del govern de l'estat. Actualment, el fet que la cessió d'ús sigui exempta d'IVA penalitza aquest tipus de cooperatives, d'autoconstrucció, ja que han d'assumir tot l'IVA durant la promoció.

► **Crear exempcions o bonificacions fiscals** d'almenys el 90% de tributs locals a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (Impost de Béns Immobles, Impost sobre construccions, instal·lacions i obres...).

► **Consideració de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús com a cooperatives especialment protegides** d'acord amb la Llei 20/1990 de règim fiscal de cooperatives, als efectes de l'exempció de l'Impost de Transmissions Patrimonials i bonificació a l'Impost de Societats.



Millora del finançament

► **Millora de les condicions de la línia de finançament** a la promoció de l'Institut Català de Finances (ICF) amb l'objectiu de fer més assequible les promocions:

Augment del termini amortització: Allargar el termini dels 25 actuals fins a almenys 27 anys, mantenint 25 anys d'amortització del préstec, tenint en compte que existeix un període de carència de 2 anys durant la fase de construcció.

Llibertat de sistema d'amortització del préstec: El sistema d'amortització francès, majoritari en les hipoteques que es realitzen en l'actualitat, permet un import de les quotes més ajustades durant els primers anys de vida del préstec, al contrari del sistema d'amortització alemany, actualment d'ús preferent per part de les línies de l'ICF d'habitatge.

Bonificació del tipus d'interès: augmentar la bonificació dels tipus d'interès en funció de les condicions de la promoció i del seu impacte social. Algunes d'aquestes condicions podrien ser: l'obtenció del certificat energètic A o el fet que la sol·licitant sigui una entitat sense ànim de lucre

► **Impuls de noves línies de finançament a projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** per part de l'Institut Català de Finances (canviant si cal la propia normativa que regula l'ICF en alguns casos) com podrien ser:

Finançament específic per a projectes cooperatius sense ànim de lucre per a gent gran amb serveis.

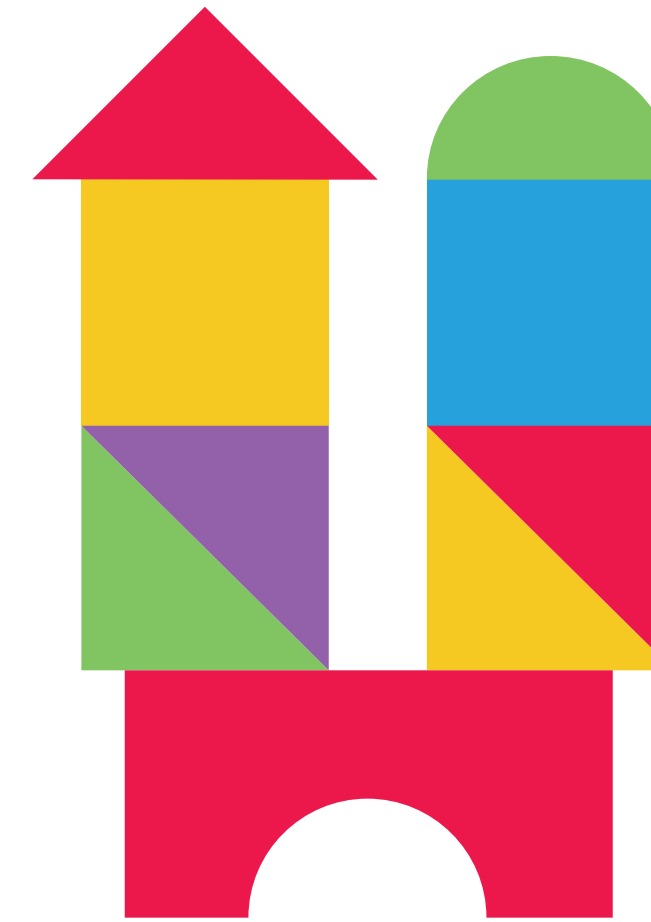
Finançament per circulat (màxim 3 anys) a la cooperativa que permeti efectuar les aportacions de capital de manera més progressiva, fomentant l'assequibilitat.

Finançament per adquisició de patrimoni en desús per l'impuls de projectes de diferent tipologia que no encaixen amb la línia actual de finançament d'adquisició d'habitatges.

Finançament de fins a 5 anys a les persones sòcies habitants per finançar les aportacions a capital social a la cooperativa a baix interès (adaptant el finançament per a capitalització de l'actual línia d'economia social)

Finançament complementari (entre el 5% al 15% de la inversió) al finançament bancari principal, i amb un nivell de garanties menor, per tal millorar el % total finançat i reduir l'aportació inicial de les persones sòcies.

Impuls d'altres línies de finançament complementàries i altres instruments financers des del sector públic per les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.



Millora de les garanties públiques per a l'accés al finançament

- ▶ **Creació d'una línia d'aval per al finançament de promocions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** per part d'Avalis SGR que compti amb suport públic per part de CERSA (Compañía Española de Reafianzamiento SA) o, en el seu defecte, per part de la Generalitat de Catalunya.
- ▶ **Implicació de diferents administracions públiques** (Generalitat de Catalunya, Incasòl, Direcció General d'Economia Social, Agència de l'Habitatge de Catalunya, administracions locals...) en la constitució d'un fons públicocooperatiu que avaluï el finançament de promocions

d'habitatge cooperatiu o bé faciliti la constitució d'avalancers financers per part de societats de garantia recíproca.

- ▶ **Subvenció parcial per part de la Generalitat de Catalunya** de la comissió anual a abonar per la constitució d'avalancers per al finançament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
- ▶ **Creació d'avalancers o altres sistemes de garantia des de l'administració local** que facilitin el finançament de promocions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.



Sectorial
Habitatge cooperatiu
en cessió d'ús

Fem assequible l'habitatge cooperatiu!

Adhereix-t'hi a:

xes.cat/habcoop-assequible