



Sectorial
Habitatge cooperatiu
i transformador



Proposta de resolució sobre el reconeixement i impuls de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya

Exposició de motius

Garantir el dret a un habitatge digne i adequat per a totes les persones és un dels grans reptes col·lectius que afrontem com a societat. Així mateix, aquest repte ha d'anar vinculat a la transició cap a un model econòmic i social que posi al centre la cura de les persones i del medi ambient.

La legislació vigent estableix objectius clau en aquest sentit, i assenjala diferents vies per assolir-los.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix l'objectiu de solidaritat urbana per tal de fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori català. D'acord amb això, els municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada han de disposar d'un mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte al total d'habitatges principals existents.

L'article 54.1 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, reconeix les cooperatives de cessió d'ús com a modalitat d'accés a l'habitatge amb protecció oficial. Basant-se en això, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, en tràmit, inclou les cooperatives de cessió d'ús com una via important per contribuir a assolir l'objectiu de solidaritat urbana en els pròxims vint-i-cinc anys.

En aquest marc, des del moviment cooperatiu i de l'Economia Social i Solidària a Catalunya, al llarg dels darrers deu anys s'està impulsant amb força el model d'habitatge en cessió d'ús com a via cooperativa al dret a l'habitatge.

El model català pren de referència experiències com les del Quebec, Dinamarca o Uruguai. Models d'èxit, basats en la col·laboració pública cooperativa, amb més de cinquanta anys d'història, que han permès generar habitatge assequible per un gruix considerable de la població -1.300 cooperatives amb 30.000 habitatges al Quebec, 650 cooperatives amb 35.000 habitatges a Uruguai, i 10.000 cooperatives amb el 8% del parc d'habitatge a Dinamarca i el 30% a Copenhaguen-. Aquestes experiències s'han pogut desenvolupar gràcies a una regulació clara del model i al desenvolupament de programes integrals de política pública per a les diferents fases de la vida de la cooperativa.

A Catalunya, si bé el cooperativisme en cessió d'ús se cita a la Llei 12/2015 de cooperatives de Catalunya, aquesta no n'estableix una regulació específica. En aquest context, l'alineament del nou sector ha permès començar a donar forma al model de cessió d'ús basant-se en cinc aspectes fonamentals que en reforcen l'interès públic:



Sectorial
Habitatge cooperatiu
i transformador



l'absència de lucre, la preservació de la propietat col·lectiva de l'habitatge, la cerca de l'assequibilitat i inclusivitat dels projectes, el compromís amb el creixement del model, i el foment de l'organització comunitària.

La iniciativa del moviment cooperatiu i les primeres experiències de col·laboració pública comunitària en aquest camp, han fet possible que el 2021 existeixin més de 30 projectes en fase de promoció o convivència a Catalunya, que sumen més de 550 habitatges. Així mateix, aquest sector emergent ha generat nous espais d'organització en el marc de la Xarxa d'Economia Solidària (XES), i en la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (FCHC).

L'enfortiment dels vincles entre les institucions públiques i el moviment cooperatiu i de l'Economia Solidària és una de les claus de futur per consolidar la via cooperativa al dret a l'habitatge a Catalunya. Per fer-ho, cal traslladar a la llei de cooperatives les característiques fonamentals del model de cessió d'ús català, que el doten d'interès públic, i impulsar nous programes de política pública que afavoreixin l'assequibilitat i inclusivitat dels projectes.

Proposta de resolució

El Parlament de Catalunya insta el Govern a:

1. Reconèixer l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com un model d'accés a l'habitatge no especulatiu i sense ànim de lucre, que contribueix a augmentar el parc d'habitatge social i assequible a llarg termini i compromès amb la sostenibilitat, l'economia social i solidària i l'enfortiment de dinàmiques comunitàries.
2. Desenvolupar una política pública pròpia i singular de foment i suport al cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, de forma transversal i des dels diferents departaments implicats.
3. Seguir assimilant la cessió d'ús en règim cooperatiu al règim de lloguer, tal com succeeix en la regulació de l'habitatge protegit o bé en diferents ajuts i polítiques públiques del Govern de la Generalitat i altres administracions, en la mesura que el règim de cessió d'ús de l'habitatge és la forma natural i més adequada per desenvolupar models de lloguer assequible en l'àmbit cooperatiu.
4. Modificar, d'acord amb el sector, la llei 12/2015, del 9 de juliol, de Cooperatives per tal de desenvolupar la regulació del model i blindar-ne l'interès general de forma permanent, per tal d'evitar la possibilitat d'adjudicació de la propietat o un altre dret real transmissible a les persones sòcies, de manera que, en cas de baixa de la persona sòcia, aquests habitatges sempre quedin a la disposició de



la cooperativa per posar-la a disposició d'altres persones sòcies amb necessitat d'habitatge, així com evitar la transmissió dels immobles a altres entitats diferents a cooperatives de la mateixa subclasse, entre d'altres.

5. Fomentar, en col·laboració amb les entitats municipalistes i altres administracions supralocals, la cessió de sòl o patrimoni públic per part de l'administració local, l'establiment de bonificacions fiscals (IBI i ICIO) a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i, en general, el desenvolupament de polítiques públiques en l'àmbit local de suport al model.
6. Consolidar la línia d'ajuts per part de la Direcció General d'Economia Social, el Tercer Sector i les Cooperatives adreçada a reduir les aportacions inicials de tots els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús d'arreu del país, facilitant-ne l'assequibilitat i inclusió social.
7. Mantenir i consolidar els ajuts a la promoció d'habitatge social i cooperatiu en sòl de titularitat privada per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i crear una línia d'ajuts específica per a l'adquisició de sòl o edificis de titularitat privada, de règim lliure o protegit, per al desenvolupament de nous projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al territori, especialment en entorns urbans que pateixen pressió del mercat immobiliari, en nuclis antics amb problemes de conservació i pèrdua de població, i en entorns rurals que pateixen despoblament.
8. Continuar oferint finançament per part de l'Institut Català de Finances (ICF), estudiar la generació de noves línies específiques adreçades a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (aportacions inicials de capital social, projectes de cohabitatge sènior, adquisició de patrimoni en desús, cofinançament al finançament bancari principal...), així com impulsar una modificació de la Llei de l'Institut Català de Finances per permetre el finançament de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en el seu conjunt, sempre i quan siguin cooperatives considerades sense ànim de lucre.
9. Impulsar i participar d'un instrument conjunt amb el sector per a la constitució d'avalis i altres mecanismes financers, així com valorar les opcions per tal que Avalis SGR pugui facilitar garanties pel finançament a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
10. Estudiar la implementació a Catalunya d'instruments de captació i gestió de sòl participats per l'administració pública, les persones habitants mitjançant cooperatives d'habitatge, així com entitats pel dret a l'habitatge i altres entitats de la societat civil, que facilitin augmentar el parc d'habitatge social i assequible de forma estable en el temps, de forma similar a les experiències de Community Land Trust, existents en països com Bèlgica.



11. Promoure una millora de la fiscalitat de l'habitatge cooperatiu, establint una bonificació específica del 100% d'Actes Jurídics Documentats en les escriptures públiques atorgades per a formalitzar actes o contractes relacionats amb la promoció d'habitatges de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús que tinguin la condició de sense ànim de lucre i d'iniciativa social, noves bonificacions en l'Impost de Transmissions Patrimonials per part d'aquest tipus de cooperatives, així com estudiar introduir deduccions en l'IRPF tant per a les persones sòcies cooperativistes com per a les persones que efectuin aportacions de capital i/o donacions a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús sense ànim de lucre, en el marc de les competències normatives de la Generalitat de Catalunya. Els beneficis fiscals que s'estableixin tindran una vigència temporal d'almenys 5 anys.
12. Reconèixer i promoure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a gent gran amb serveis i espais compartits (o cohabitatge sènior) com una modalitat alternativa a la institucionalització del model de residències, donar suport als projectes que es desenvolupen a Catalunya i facilitar-ne l'assequibilitat.
13. Impulsar el reconeixement de prestacions equivalents a l'ingrés residencial o als altres recursos alternatius a aquest (atenció domiciliària, teleassistència, serveis de dia...) de forma adaptada a la realitat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a gent gran amb serveis i espais compartits.
14. Introduir una nova figura a la Cartera de Serveis Socials de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública adaptada a la realitat de l'habitatge cooperatiu per a gent gran o, inicialment, fer ús de la figura de serveis experimentals, per donar suport a les experiències existents a Catalunya.