



**Diputació de Girona**  
Àrea d'Hisenda, Administració,  
Promoció Econòmica i Cooperació Local  
**Habitatge**

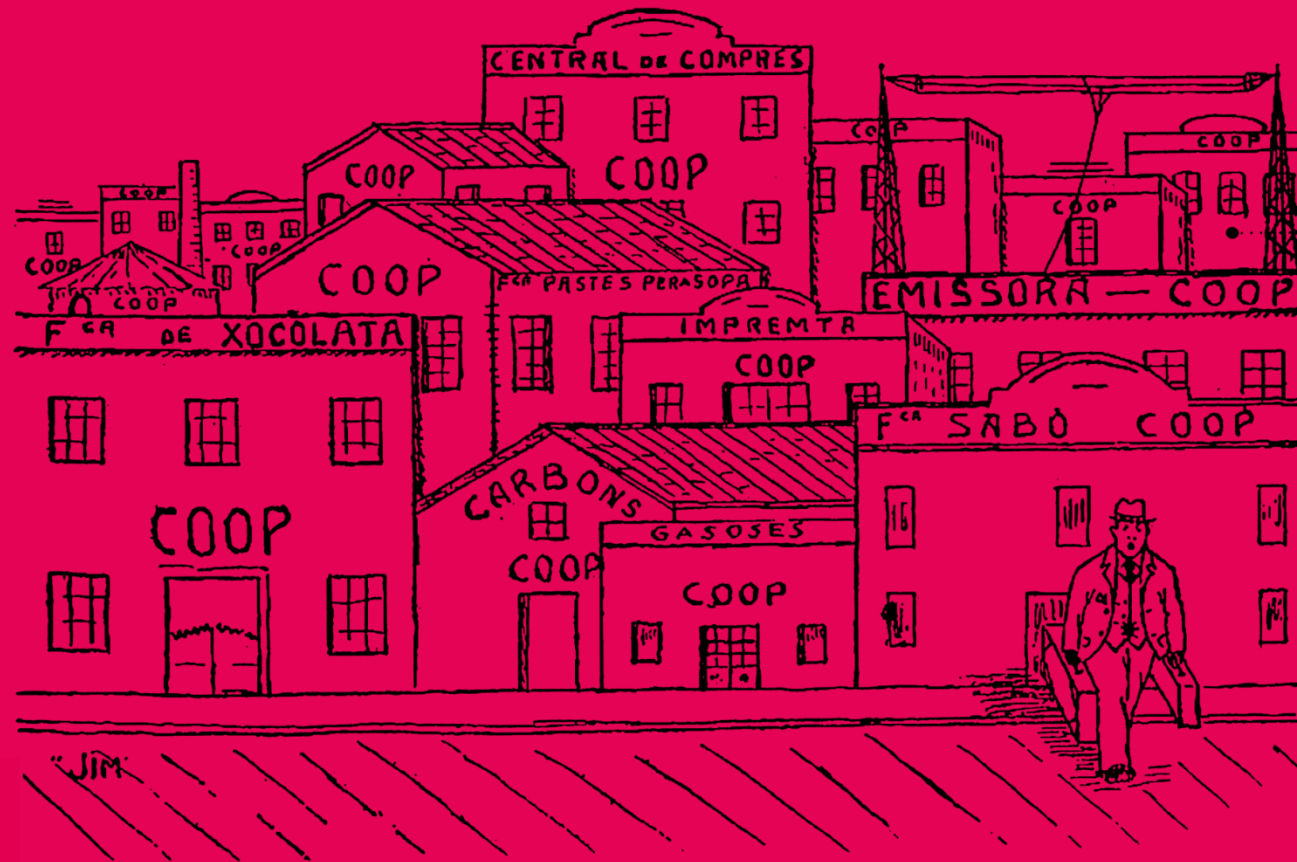
*Pla de formació  
en habitatge*

2020



*L'habitatge cooperatiu: El model de cessió d'ús  
Girona - 20 abril 2020*

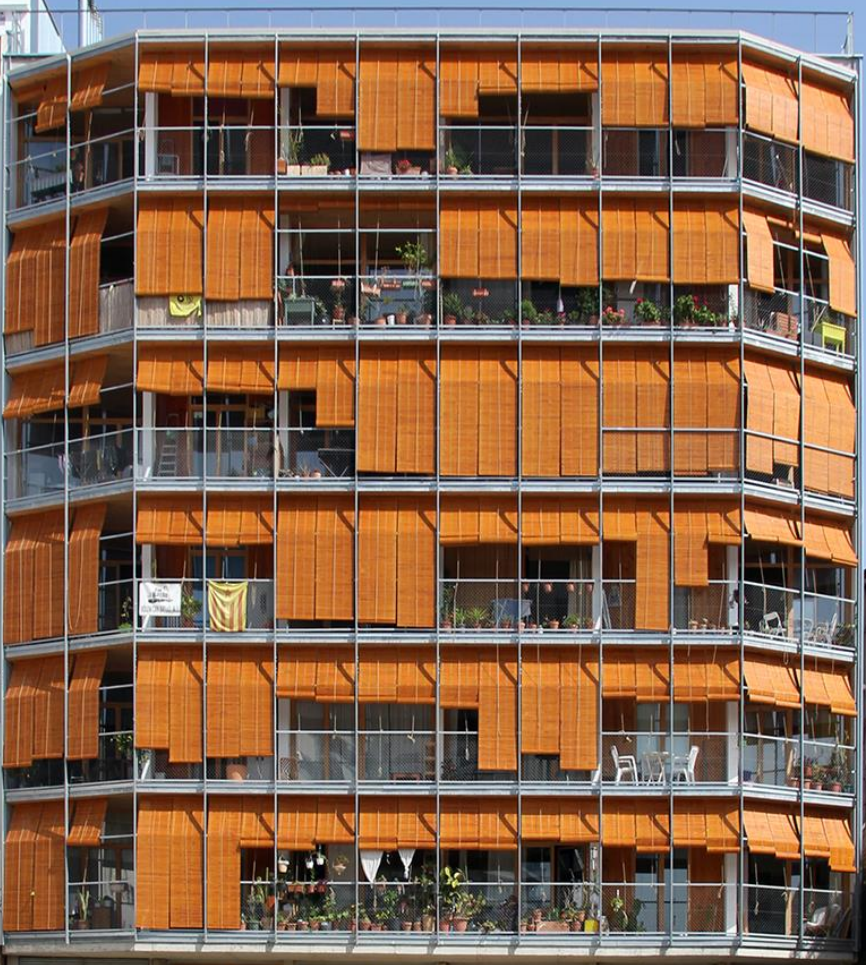
# Cap a l'escalabilitat del model a Catalunya a través de la col·laboració pública cooperativa



*El delegat del "Meroño".—Cap una altra banda. Aci hi ha cops.*



**Primeres experiències ja consolidades:  
La Borda, Princesa, La Diversa**



**NO TENGO  
FUERZAS  
PARA  
RENDIRME**



la borzda  
progettazione di architettura  
la borzda  
la borzda  
la borzda

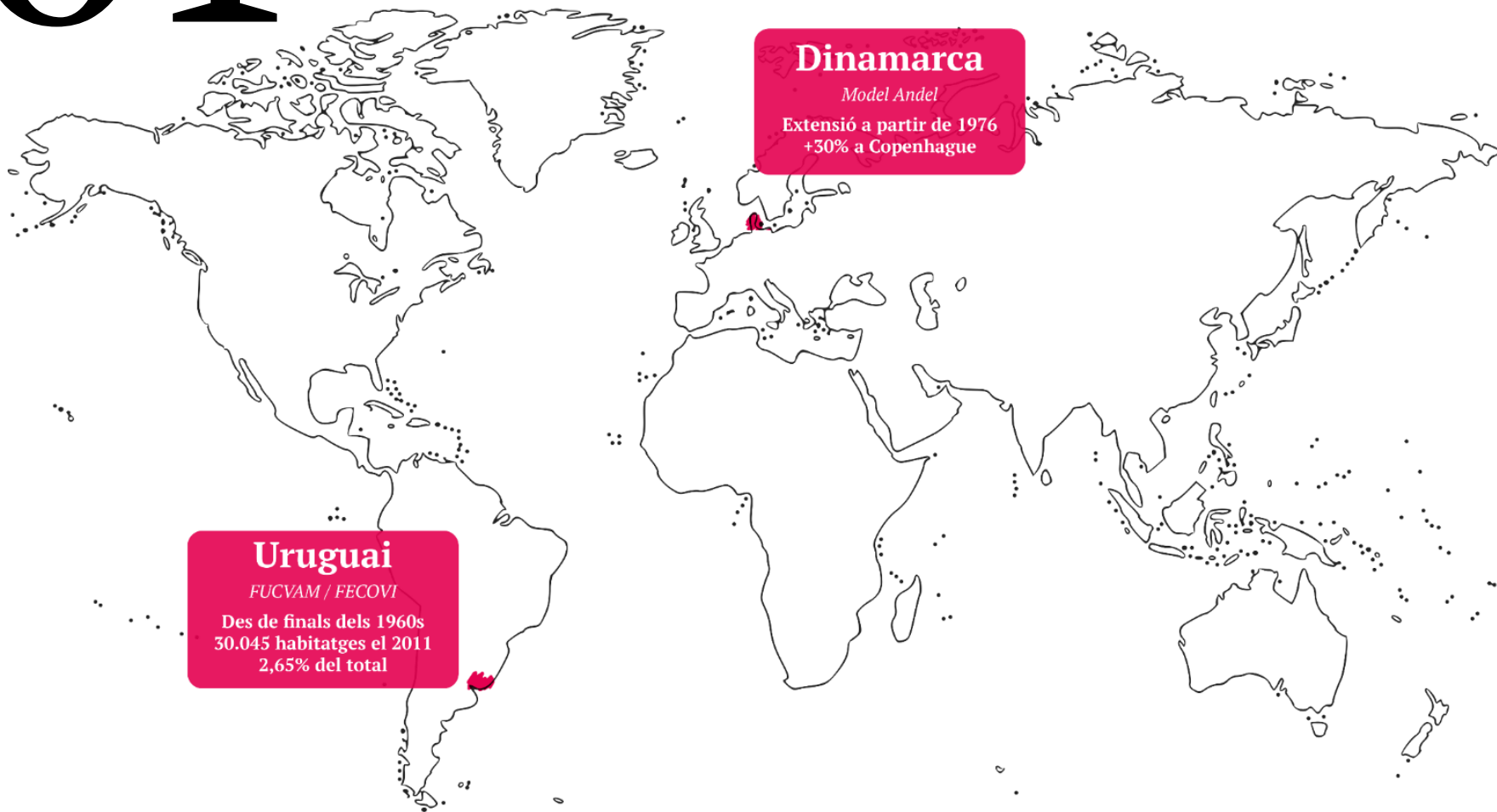


# 01

**Com avançar en l'escalabilitat d'un model que garanteixi les condicions d'assequibilitat i inclusivitat i esdevinigui una alternativa generalitzable per a les classes populars?**



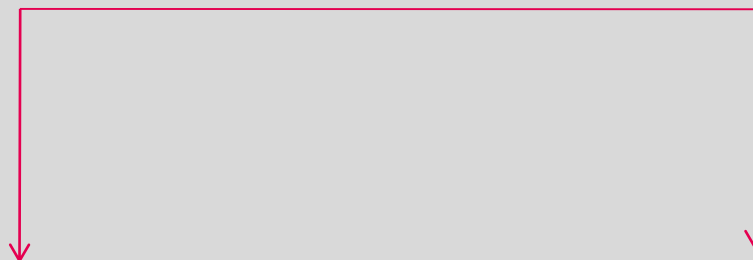
# 01





# 01

Com avançar en l'escalabilitat d'un model que garanteixi les condicions d'assequibilitat i inclusivitat i esdevinigi una alternativa generalitzable per a les classes populars?



Marc legal que reguli el model i en deixi clar l'interès públic

Impuls de polítiques públiques i enfortiment de la col·laboració pública cooperativa





# 02

A dia d'avui ja existeix un marc legal dins el qual les administracions poden desenvolupar política pública de foment del sistema cooperatiu, tot i així existeixen certs **factors limitants** per a un major impuls públic del model:

- a. Necessitat de **clarificar la naturalesa del sistema**
- b. Falta de  **criteris clars per a la implementació de les polítiques públiques**, especialment per a la mobilització de sòl
- c. Necessitat de **visualitzar la demanda** i comptar amb un sector organitzat



# 03

**Publicació:  
Impuls de les  
cooperatives d'usuàries  
d'habitatge.  
Per a una política  
pública cooperativa  
d'accés a l'habitatge a  
Catalunya**

## impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge

Per a una política pública cooperativa  
d'accés a l'habitatge a Catalunya

**LACOL**  
ARQUITECTURA  
COOPERATIVA

**LADINAMO**

Fundació  
per a l'habitatge  
cooperatiu



<http://ladinamofundacio.org/recursos/impuls>



# 03

## Resum del projecte

# 1 bases

La Dinamo Fundació i Lacol

**1.1 Cap a l'escalabilitat del cooperativisme d'usuàries d'habitatge a través de la col·laboració pública cooperativa**

**1.2 Un model transformador i d'interès públic**

**1.3 La regulació del cooperativisme d'usuàries d'habitatge a Catalunya**





# 03

## Resum del projecte

# 2 referents

### **2.1 Enfortim projectes d'habitatge cooperatiu per trencar les lògiques que en restringeixen l'accés**

Josep Vidal, director general d'Economia Social, el Tercer Sector, les Cooperatives i l'Autoempresa

### **2.2 Habitatge cooperatiu en règim d'ús a Barcelona**

Josep Maria Montaner, doctor arquitecte i catedràtic de Teoria i Història de l'Arquitectura (ETSAB-UPC). Regidor d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona del 2015 al 2019

### **2.3 El foment de l'habitatge cooperatiu d'usuàries en el marc de les polítiques d'habitatge de Catalunya**

Marc Martí-Costa. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)

### **2.4 Politiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries**

Carles Baiges, Lacol, Mara Ferreri, Institut de Govern i Polítiques Públiques (IGOP-UAB),  
Lorenzo Vidal, Barcelona Centre for International Affairs (CIDOB)





# 03

## Resum del projecte

# 3 eines

La Dinamo Fundació i Lacol

### **3.1 L'impuls públic del cooperativisme d'usuàries d'habitatge des dels governs locals**

#### **3.2 Mesures de suport a l'abast dels governs locals**

- A. Activació de la demanda**
- B. Facilitació de l'accés al sòl**
- C. Suport econòmic a la promoció i gestió**
- D. Promulgació de normes substantives**

### **3.3 Impacte de les mesures en la millora de les condicions d'asequibilitat**

#### **Annex 1**

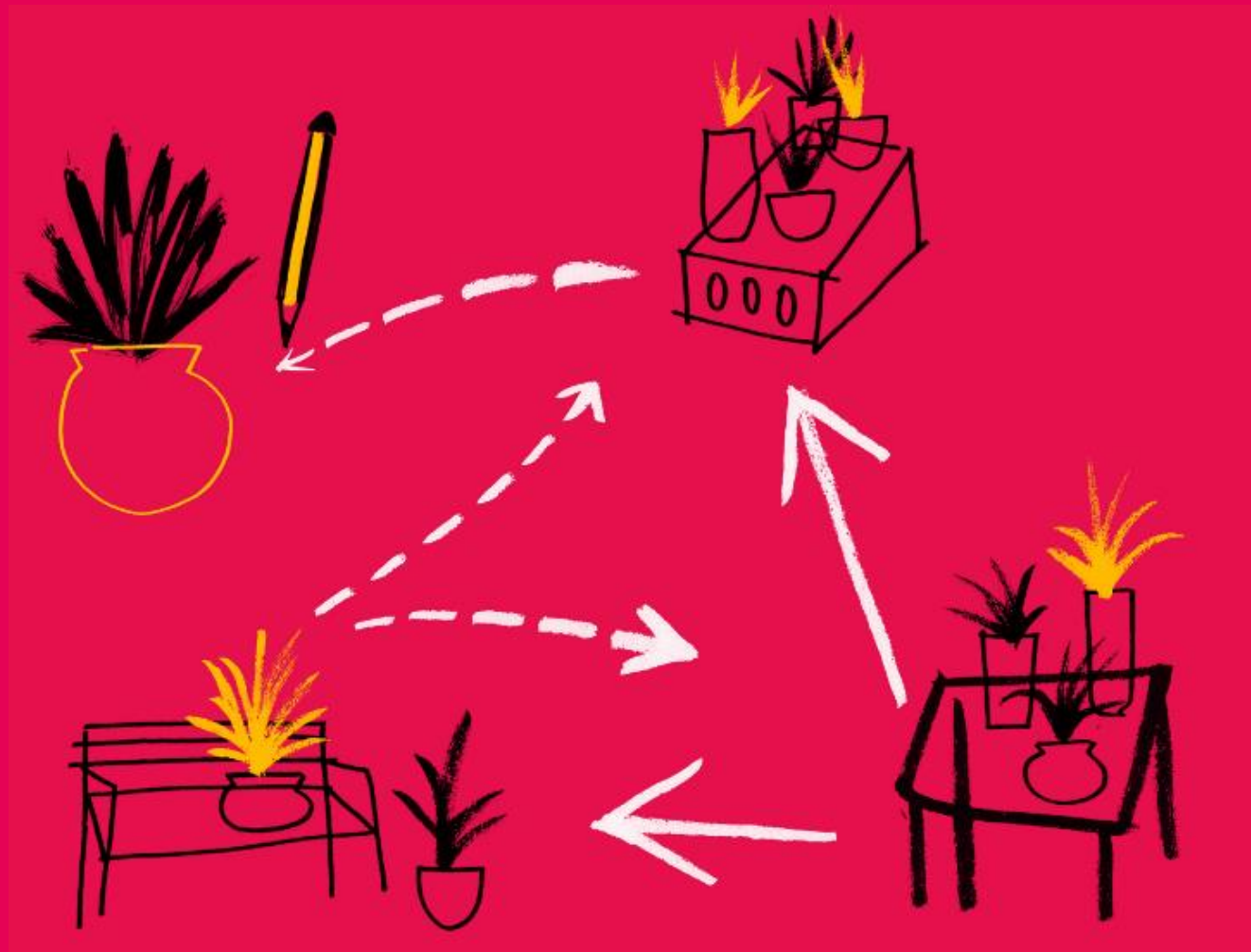
Qüestions jurídiques vinculades a la mobilització de sòl de titularitat pública en favor de cooperatives

#### **Annex 2**

Plec de bases tipus d'una licitació per a la constitució d'un dret de superfície en una finca de titularitat municipal en favor de cooperatives d'usuàries d'habitatge



# La col·laboració pública cooperativa i el paper dels governs locals





# 01

## Interès públic del model

### L'interès públic del model

- 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
- promou l'enfortiment de les xarxes de solidaritat i suport mutu contribuint d'aquesta manera a la cohesió social
- contribueix a l'impuls de l'economia social i solidària al territori



# 02

## **4 eixos de política pública**

### **4 eixos de política pública**

- Polítiques d'habitatge
- Polítiques de participació ciutadana
- Polítiques de cohesió social
- Polítiques de promoció de l'economia social





# 03

## La col·laboració pública cooperativa

### La col·laboració pública cooperativa per reforçar l'interès públic del model

- Oferint suport econòmic per millorar les condicions d'assequibilitat
- Establint condicions que potenciïn el retorn social dels projectes
- Contribuint a estendre el model a diferents sectors socials i fer-lo més inclusiu

# Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals





# 00

## El paper dels governs locals

### El paper fonamental dels governs locals

- A dia d'avui, **els governs locals juguen un paper molt important** en el desplegament de polítiques públiques per a contribuir al naixement de nous projectes cooperatius assequibles i inclusius.
- Considerem interessant, **la capacitat de, a través del suport públic, establir condicions i participar en la conformació dels projectes** per contribuir a donar resposta a necessitats concretes del territori, així com a garantir un model que tingui interès públic.

# 01

**Mesures de foment del  
model a l'abast dels  
governos locals**

## **4 línies d'actuació**

- A. Activació de la demanda
- B. Facilitació de l'accés al sòl
- C. Suport econòmic a la promoció i gestió
- D. Promulgació de normes substantives

## Mesures de suport en les diferents fases de la vida de la cooperativa

Línies d'actuació	Fase aproximació	Fase de promoció	Fase de convivència
<b>A. Activació de la demanda</b>	<p>A1. Organització de xerrades divulgatives</p> <p>A2. Organització de tallers inicials d'apoderament</p> <p>A3. Constitució d'una taula d'habitatge cooperatiu</p>		
<b>B. Facilitació de l'accés al sòl</b>		<p>B1. Mobilització de sòl públic</p> <p>B2. Suport a la mobilització de sòl privat</p>	
<b>C. Suport econòmic a la promoció i gestió</b>		<p>C1. Bonificació fiscal (ICIO i IBI)</p> <p>C2. Subvencions i ajuts Subvenció de les despeses de promoció Subvenció per a la capitalització de cooperatives</p> <p>C3. Garanties per accedir a finançament</p>	<p>C1. Bonificació fiscal (IBI)</p> <p>C2. Subvencions i ajuts Ajuts al manteniment i millora de les edificacions Ajuts al pagament de l'aportació mensual</p>
<b>D. Promulgació de normes substantives</b>		<p>D1. Modificació de la normativa urbanística en relació amb la reserva d'aparcament</p>	



# 02

## Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals

### A. Activació de la demanda

En el marc de les **polítiques de participació**, els governs locals poden contribuir a la divulgació del model i a l'apoderament de la ciutadania, amb l'objectiu d'afavorir la **implicació ciutadana en la producció i gestió del que es pot concebre com a "béns comuns"**, com per exemple, l'habitatge, que donen resposta a necessitats bàsiques i que s'han de mantenir fora de les dinàmiques especulatives del mercat. En aquest marc, els governs locals poden dur a terme diferents actuacions:

**A1. Organització de sessions divulgatives**

**A2. Organització de tallers inicials d'apoderament**

## A. Activació de la demanda

**Aliances:** La xarxa d'Ateneus Cooperatius, les entitats de la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu i Transformador i les Xarxes Locals de la XES





# 02

## A. Activació de la demanda

**Mesures de foment del  
model a l'abast dels  
governos locals**



**Com crear  
un projecte  
d'habitatge  
cooperatiu  
en cessió d'ús**

**LADINAMO**





# 03

**Mesures de foment del  
model a l'abast dels  
governos locals**

## **B. Facilitació de l'accés al sòl**

Els governs locals, a dia d'avui, tenen un paper clau per **fer possible l'accés a sòl per part dels projectes cooperatius**. En aquest sentit, la **mobilització sòl públic** en favor d'aquestes iniciatives, és una de les mesures més importants per a fer possible la consolidació de noves experiències, assequibles i inclusives, i per tant, el creixement d'un model amb un alt interès social. Sí bé, la mobilització de sòl públic és la mesura amb un potencial més clar, els governs locals també poden donar suport en la mobilització de sòl privat.

**B1. Mobilització de sòl públic**

**B2. Suport a la mobilització de sòl privat**



# 03

## Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals

### B1. Mobilització de sòl públic

Mitjançant l'adjudicació directa de sòl o a través d'una licitació pública, i la constitució d'un dret de superfície a favor de la cooperativa, que permet preservar la propietat del sòl i recuperar la plena propietat al cap dels anys. Els exemples que s'ha dut a terme a Catalunya, fins la data d'avui, són dues cessions directes i dues licitacions públiques dutes a terme per l'Ajuntament de Barcelona, el novembre de 2017 i el juny de 2019, i una licitació feta per l'Ajuntament de Manresa l'octubre de 2018.

Al web de La Dinamo Fundació s'inclou un **treball encarregat a Pareja i Associats advocats** en que s'aborden en detall totes les qüestions jurídiques relacionades a l'adjudicació de sòl públic.



Construim  
habitatge  
per  
construir  
comunitat

la borda  
Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús

INFORMA-TE'NS  
@infocollaborada.coop  
labordacoop  
labordacoop  
www.laborda.coop





# 03

## **Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals**

### **B2. Suport a la mobilització de sòl privat**

Es poden definir mecanismes concrets com l'establiment de línies de subvenció específiques. La participació pública permet introduir condicions que garanteixin el retorn social del projecte com la qualificació d'habitatge lliure a HPO.

L'exercici del dret de tanteig i retracte que l'Ajuntament pot exercir a favor de promotors socials en determinats supòsits pot ser una oportunitat per facilitar l'accés a sòl privat als projectes cooperatius.

També l'establiment de mesures de suport econòmic a la compra de patrimoni privat.



# 03

**Mesures de foment del  
model a l'abast dels  
governos locals**

**CONVOCATÒRIA PER A UN  
NOU PROJECTE D'HABITATGE  
COOPERATIU A ROQUETES**





# 04

**Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals**

## **C. Suport econòmic a la promoció i gestió**

- Els ajuntaments poden desplegar diferents mesures de suport econòmic. Poden oferir **subvencions i ajuts directes** que contribueixin a millorar l'assequibilitat dels projectes cooperatius.
- A més, en el marc de les seves competències en regulació fiscal poden dur a terme, ajuts indirectes, mitjançant la **bonificació fiscal** de l'IBI, ICIO, IAE.

**C1. Bonificació fiscal**

**C2. Subvencions i ajuts**

**C3. Garanties per accedir a finançament**



# 04

**Mesures de foment del  
model a l'abast dels  
governos locals**

## **C1. Bonificació fiscal**

**• Bonificació de fins el 95% per activitats  
d'especial interès o utilitat municipal**

Aquesta opció pot ser aplicable a quatre tributs:

- IBI (Impost sobre Béns Immobles)
- IAE (Impost sobre Activitats Econòmiques)
- ICIO (Impost sobre Construccions, Instal·lacion si Obres)
- IIVTNU (Impost sobre Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana)



# 04

## Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals

### C2. Subvencions i ajuts

#### • Subvencions associades a la fase de promoció

- Subvenció de l'adquisició de patrimoni privat
- Subvenció de les despeses de promoció
  - A la contractació dels equips tècnics
  - A la promoció
  - Subvencions reintegrables o microcrèdits
- Subvenció per a la capitalització de cooperatives
  - Subvenció a la capitalització
  - Subvencions reemborsables en forma de microcrèdits



# 04

**Mesures de foment del  
model a l'abast dels  
governos locals**

## **C2. Subvencions i ajuts**

### **• Subvencions associades a la fase de convivència**

- Ajudes al manteniment i millora de les edificacions
- Ajuts al pagament de l'aportació mensual
- Subvencions al pagament de taxes municipals

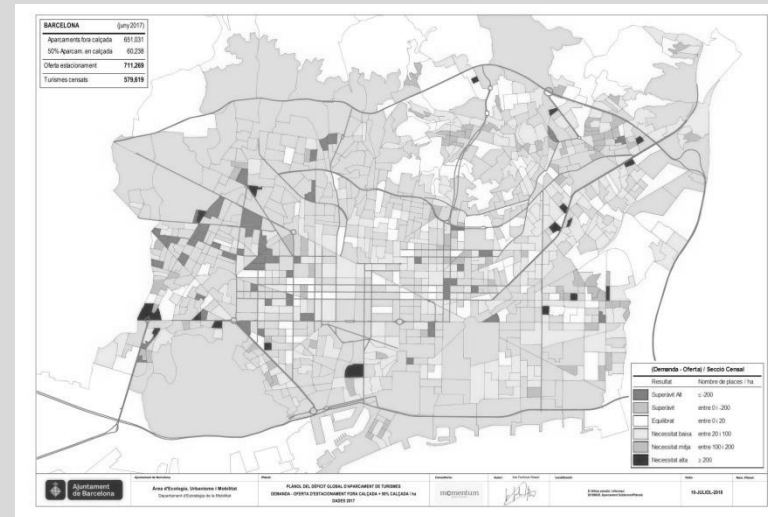
## **C3. Garanties per accedir a finançament**

# 05

## Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals

### D. Promulgació de normes substantives

Entre les seves atribucions els ajuntaments tenen la potestat de dictar normes, que tenen caràcter formal de reglament. Una de les mesures que es poden implementar, amb un impacte molt significatiu en la millora de les condicions d'assequibilitat és la modificació de la normativa urbanística pel que fa a les reserves d'aparcament.





# 05

**Mesures de foment del model a l'abast dels governs locals**

## **D. Promulgació de normes substantives**

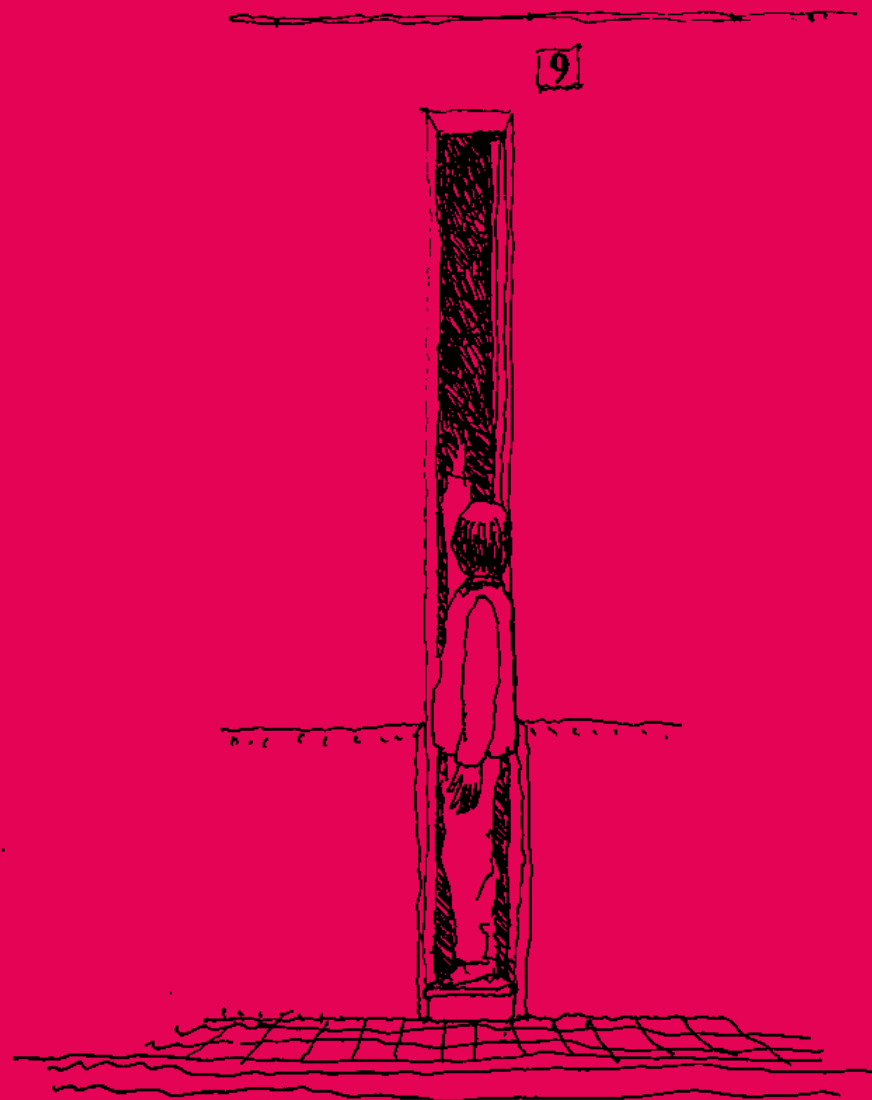
### **D1. Modificació de la normativa urbanística en relació a la reserva d'aparcament**

En aquest àmbit i amb coherència amb les polítiques de mobilitat, els ajuntaments tenen la potestat d'adequar la reserva d'aparcament establerta en les normes urbanístiques municipals, a fi i efecte de reduir la superfície destinada a aparcament, i amb això el cost de construcció dels projectes.

Els municipis de Barcelona i Granollers han impulsat modificacions de planejament en aquesta línia.

El cost de l'aparcament soterrat té un impacte del 15-20% del cost de promoció.

# La Dinamo Fundació



accés a l'habitatge | @nomdenoia



# 01

**Objectiu principal:  
Replicar, impulsar i  
extendre el model de  
cooperatives d'usuàries  
d'habitatge a Catalunya**

- > Contribuir a impulsar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
- > Impulsar l'aparició de cooperatives, cooperativistes i nous projectes d'habitatge cooperatiu
- > Treballar per què esdevingui un model inclusiu i assequible per a un ampli ventall de la població
- > Impulsar l'habitatge cooperatiu en el marc de l'economia social i solidària, contribuint a articular la xarxa d'agents del sector
- > Impulsar la generació d'estructures que potenciïn el model, fomentant l'articulació i el suport mutu entre les cooperatives



# 02

**Conveni entre La  
Dinamo i La Borda per  
a la sistematització i  
rèplica del projecte**





# 03

## Línies d'actuació

### 1. Rèplica

Support tècnic i econòmic a grups per a la creació de nous projectes d'habitatge cooperatiu

### 2. Extensió

Difusió, divulgació, investigació i formació respecte al model i estudi d'experiències en altres països

### 3. Consolidació

Treball per a la creació d'un marc jurídic propi, foment de polítiques de suport i creació d'estructures del model



## 1.1 Acompanyament a grups que volen impulsar nous projectes en tot el procés de promoció





## 1.1 Acompanyament a grups que volen impulsar nous projectes en tot el procés de promoció



**La Titaranya, Valls (16H)**



**La Diversa, Barcelona (10H)**



**La Raval, Manresa (18H)**



**La Morada, Barcelona (13H)**



**La Tartana, Collserola (4H)**



**Sotrac, Barcelona (38H)**

## 1.2 Impuls de nous projectes a través de la mobilització de patrimoni



**Edifici a Hostafrancs,  
Barcelona**

**CONVOCATÒRIA PER A UN  
NOU PROJECTE D'HABITATGE  
COOPERATIU A ROQUETES**



**sessió  
informativa 1**  
6 novembre  
18.30h  
AVV Roquetes  
C/ Cantera, 59

**sessió  
informativa 2**  
15 novembre  
18.30h  
Centre  
Ton i Guida  
C/ Romani, 6

**presentació de la  
convocatòria**  
21 novembre  
18.30h  
Ateneu Popular 9 Barris  
C/ Portlligat, 11-15

**US HI ESPEREM!**  
LA DINAMO.FUNDACIO.ORG



**Solar a Roquetes,  
Barcelona**



**Finques al casc antic de Valls**



### **1.3 Suport a governs locals per a l'impuls del model cooperatiu**

- **Impuls de nous projectes en municipis en què no hi ha una demanda organitzada**
- **Realització d'estudis de viabilitat per analitzar la possibilitat d'impulsar projectes cooperatius en sòl o edificis de titularitat pública**
- **Suport al disseny i la implementació de polítiques públiques per part dels governs locals**





### 3 Consolidació del model

- Definició d'un marc legal específic de l'habitatge cooperatiu, que en concreti les característiques i l'interès públic
- Definició de polítiques públiques i mecanismes a impulsar per part de les administracions
- Foment de la intercooperació participant a espais sectorials d'articulació:
  - Sectorial Habitatge Cooperatiu de la XES
  - Grup impulsor REAS
- Participació en espais d'impuls de l'habitatge social:
  - Entitat vocal de l'Associació de Gestors d'Habitatge Social (GHS)
  - Entitat homologada com a Promotor Social
  - Entitat membre del Consell d'Habitatge Social de l'Ajuntament de Barcelona

# Moltes gràcies!

**Més informació:**

<http://ladinamofundacio.org/>

**Bibliografia:**

<http://ladinamofundacio.org/recursos/publicacions>

LADINAMO