

Setembre social | Actualitzat el 10/02/2021 a les 22:57

Una campanya reclama mesures per fer més assequible l'habitatge cooperatiu

La Xarxa d'Economia Solidària (XES) de Catalunya proposa ajuts a les cooperatives i millores de la fiscalitat, el finançament i les garanties públiques per l'accés al finançament | Actualment hi ha 21 projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en marxa a Catalunya; fa tres anys n'hi havia només un



Visita d'obres aquest gener a l'edifici Cirerers, promoció d'habitatge cooperatiu al barri de Roquetes de Barcelona | Sostre Cívic

La sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària (XES) (<https://xes.cat/comissions/habitatge/>) de Catalunya reclama a les administracions públiques locals, nacionals i estatals mesures que facin assequible l'habitatge cooperatiu perquè tingui un paper clau en la fase de reconstrucció social dels propers mesos i anys. Conscient d'aquest nou context, la XES aposta per reorientar el model socioeconòmic cap a criteris de major equitat social i sostenibilitat.

Per això ha engegat una campanya (<https://xes.cat/habcoop-assequible>) que pretén que l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús no només sigui un instrument per generar habitatge assequible a llarg termini i evitar l'especulació, sinó que també suposi l'aposta per un major pes de l'economia social i solidària, amb una important creació d'ocupació en la fase de promoció així com en la provisió de béns i serveis vinculats a l'habitatge.

Un model d'habitatge comunitari, estable i no especulatiu

Des de la XES afirmen que «un model d'habitatge comunitari, estable i no especulatiu s'està obrint pas a Catalunya amb els primers projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús». Tot i així, transcorreguts aquests primers anys, també han detectat que la possibilitat de fer créixer aquesta alternativa i fer-la assequible i inclusiva al major nombre de llars, passa pel fet que des del sector públic i el sector cooperatiu «se sàpiga construir l'aliança necessària, que garanteixi l'interès públic del model i faciliti la mobilització de recursos públics i privats per al naixement de nous projectes». I és que la crisi derivada de 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.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, afegeixen, «té tot el potencial per esdevenir una veritable opció d'habitatge assequible i estable per a les classes populars del país». Per això, consideren que 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.

Ajuts a les cooperatives i millores de la fiscalitat i l'accés al finançament

Per això, la XES proposa a través de la present campanya diverses mesures, que van des dels ajuts a les cooperatives i a les persones que en són sòcies a una millora de la fiscalitat a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o del finançament, que hauria de passar per majors garanties públiques per accedir a aquest finançament.



Jornada d'autoconstrucció a l'edifici de La Borda, a Barcelona Foto: Joan Andreu i Usue Belandia

En concret, en matèria d'ajuts a les cooperatives, es proposa reservar una quota mínima del 25% per a habitatge cooperatiu en cessió d'ús dels ajuts estatals provinents del Pla Estatal d'Habitatge

destinats a lloguer i cessió d'ús. També la creació d'una línia d'ajuts Habitatcoop per part de la Generalitat per a la capitalització de les cooperatives o que permeti la reducció de les aportacions de capital de les persones sòcies habitants. Finalment, 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, així com l'assimilació de la cessió d'ús al lloguer en tots els ajuts públics existents, com els ajuts per al pagament del lloguer.

Pel que fa a la millora de la fiscalitat a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, la campanya de la XES proposa aplicar un tipus d'IVA superreduït, del 4%, a la promoció i construcció d'habitatge social cooperatiu en cessió d'ús per part del govern de l'estat, així com bonificacions en el pagament d'impostos en l'àmbit local com poden ser l'IBI o l'ICIO als habitatges cooperatius en cessió d'ús. Finalment es sol·licita que es considerin les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús cooperatives especialment protegides

La millora del finançament passaria per unes condicions més avantatjoses que les actuals en les línies de finançament públic, especialment a través de l'Institut Català de Finances, amb l'objectiu de fer més assequible les promocions. Entre d'altres, proposen augmentar el termini d'amortització i l'import finançat per habitatge. Així mateix es demana l'impuls de noves línies de finançament complementàries i altres instruments financers des del sector públic per les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

En la mateixa línia, en referència a les garanties públiques per a l'accés al finançament, es proposa crear una línia d'aval per al finançament de promocions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per part de les societats de garantia recíproca que compti amb suport públic i la implicació de les administracions públiques en la constitució d'un fons cooperatiu que faciliti la constitució d'aval financers.

Què és l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús?

Darrere el concepte d'habitatge en cessió d'ús (<https://www.naciodigital.cat/noticia/184740/cooperativisme/habitatge/millor/compra/millor/lloguer>) hi ha la clau de volta de bona part dels principals projectes de cooperativisme d'habitatge que estan apareixent en els últims anys a Catalunya. Tradicionalment hi havia tingut més implantació el cooperativisme d'habitatge de consum, on la promoció és col·lectiva, però un cop feta la construcció, moltes hores la cooperativa fins i tot es dissol i cada habitatge passa a ser de propietat privada i, per tant, a mig termini pot entrar en el mercat especulatiu.

```
!function(e,i,n,s){var t="InfogramEmbeds",d=e.getElementsByTagName("script")[0];if(window[t]&&window[t].initialized)window[t].process&&window[t].process();else if(!e.getElementById(n)){var o=e.createElement("script");o.async=1,o.id=n,o.src="https://e.infogram.com/js/dist/embed-loader-min.js",d.parentNode.insertBefore(o,d)}}(document,0,"infogram-async");
```

. (<https://infogram.com/fd50a031-f8c9-401a-b281-89eec34f3363>)

En la cessió d'ús la propietat és sempre més de la cooperativa i l'habitatge es considera un bé d'ús i mai d'especulació. Les persones sòcies de la cooperativa, que viuen en els habitatges, n'obtenen el dret d'ús per un llarg període que supera amb facilitat tota la seva vida. Aquestes persones sòcies, més enllà de poder obtenir un habitatge a un preu assequible, fruit de l'autopromoció no especulativa, no s'han de sotmetre al pagament d'una hipoteca a llarg termini, com seria el cas dels habitatges en propietat, però alhora no han de pagar unes quotes mensuals desorbitades i subjectes a l'especulació immobiliària i a la inestabilitat que es genera actualment en el mercat de lloguer. Ahir, el cooperativista té la tranquil·litat de saber que si no vol, no haurà de deixar l'habitatge i podrà mantenir una quota a un preu assequible, ja que és la mateixa cooperativa gestionada pels socis qui en fixa la tarifa, i per tant mai és especulativa.

S'ha passat d'1 a 21 projectes d'habitatge cooperatiu en només tres anys

Actualment hi ha en marxa a Catalunya, sigui ja vivint-hi o en fase de promoció, un total de 21 projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, segons dades facilitades per la comissió d'habitatge cooperatiu de la XES. Els 21 projectes comptabilitzen en total 411 habitatges. Si bé la xifra pot semblar modesta, l'increment en els últims anys ha estat espectacular, i més ho serà en els propers, ja que hi ha planificat l'inici imminent de diversos projectes. A Barcelona sol en els propers anys el parc ha d'incrementar-se en 400 habitatges (<https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2020/11/27/lajuntament-i-el-sector-de-lhabitatge-social-i-cooperatiu-signen-el-conveni-per-ampliar-el-parc-public-protegit-amb-1-000-nous-pisos/>) més, després que el novembre passat l'Ajuntament firmés un conveni amb entitats del sector de l'habitatge cooperatiu.

De fet, el 2108 tot just s'entrava en el segon projecte dels 21, el del carrer Princesa de Barcelona (<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/princesa49-habitatge-cooperatiu-pioner-en-la-resistencia-al-turisme-79778>), en el que va ser el primer habitatge en cessió d'ús de Catalunya i de l'Estat espanyol cedit per una administració pública. Fins aleshores, l'única experiència d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús era el de Cal Cases, a Santa Maria d'Oló (<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/cal-cases-els-pioners-de-lhabitatge-cooperatiu-en-cessio-dus-continuen-en-peu-14840>), al Moianès, un projecte pioner que es remunta a l'any 2007. Un dels que actualment està en fase de promoció, l'edifici Cirerers (<https://sostrecivic.coop/ledifici-de-cirerers-finalitza-la-seva-estructura-de-fusta/>), construït per la cooperativa Sostre Cívic al barri de Roquetes de Barcelona, es convertirà en l'edifici de fusta més alt de l'Estat espanyol. Ja anteriorment ho havia estat l'edifici de La Borda (<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/la-borda-el-somni-que-es-construeix-dia-a-dia-45116>), al també barri barceloní de la Bordeta. En aquest, un dels més emblemàtics del cooperativisme d'habitatge català, ja s'hi viu des de fa dos anys.