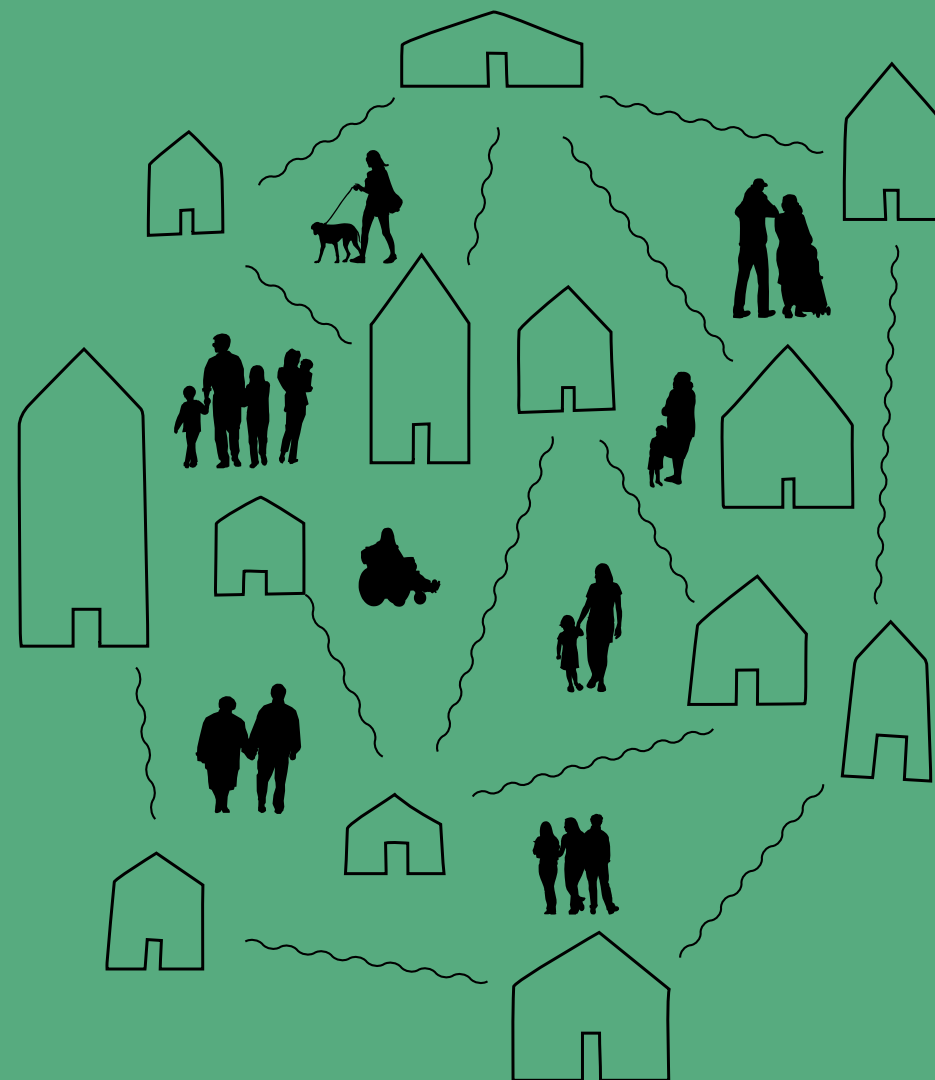


CRITERIS PER A LA CESSIÓ DE SÒL I PATRIMONI



GUIA PRÀCTICA PER
A ADMINISTRACIONS

Guia impulsada per **celobert**
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Amb la col·laboració de:



Redacció | Núria Colomé, Paula Martí, Eduard Cabré, Raimon Soler
Col·laboracions | Mireia Parera, Maria Josep Lázaro, Diego Carrillo,
David Fernández, Sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la XES

Disseny i maquetació | Júlia Valldolix
Data de publicació | Març 2021



Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):

No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

Aquest material ha estat elaborat en el marc del programa aracoop.
Promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i amb el finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.



0	PRESENTACIÓ GUIA	1
1	PRESENTACIÓ CÀPSULA	3
2	MARC JURÍDIC	5
2.1	RÈGIM JURÍDIC GENERAL DELS CRITERIS A TENIR EN COMPTE PER A L'ADJUDICACIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC	5
2.2	CONDICIONS ESPECÍFIQUES DERIVADES DEL RÈGIM JURÍDIC DELS SÒLS QUALIFICATS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	6
2.3	RÈGIM JURÍDIC EN RELACIÓ A LA CONTRAPRESTACIÓ PER LA CESSIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC	7
3	COM ESTABLIR ELS CRITERIS	9
3.1	PASSOS A SEGUIR PER ESTABLIR ELS CRITERIS	10
4	CRITERIS EN RELACIÓ A L'ENTITAT QUE FARÀ LA PROMOCIÓ	11
4.1	CARACTERÍSTIQUES DEL GRUP MOTOR	11
4.1.1	NOMBRE D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA	11
4.1.2	EXPERIÈNCIA I TRAJECTÒRIA	12
4.2	CARACTERÍSTIQUES DE L'EQUIP TÈCNIC	14
4.2.1	COMPOSICIÓ DE L'EQUIP TÈCNIC	14
4.2.2	EXPERIÈNCIA DE L'EQUIP TÈCNIC	15
4.2.3	METODOLOGIA PROPOSADA	16
4.2.4	CONTRACTE AMB L'EQUIP TÈCNIC	17
5	CRITERIS EN RELACIÓ AL PROJECTE PROPOSAT	18
5.1	CARACTERÍSTIQUES DE LES USUÀRIES	18
5.1.1	DESTÍ DELS HABITATGES A COL·LECTIUS ESPECÍFICS	18
5.1.2	INCORPORACIÓ DE PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT	20
5.1.3	CONDICIONS EN RELACIÓ AL LLOC DE RESIDÈNCIA O DE TREBALL	20

5.2 MODEL ECONÒMIC – 21

5.2.1 CONTRAPRESTACIÓ – 21

5.2.2 VIABILITAT ECONÒMICA – 22

5.2.3 ASSEQUIBILITAT – 23

5.2.4 PREVISIÓ D'UN FONS SOCIAL NO REPARTIBLE – 23

5.3 MODEL DE CONVIVÈNCIA – 24

5.3.1 GOVERNANÇA – 24

5.3.2 GESTIÓ DELS ESPAIS I SERVEIS COMUNS – 25

5.3.3 SUPORT MUTU I COHESIÓ – 26

5.4 CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI – 27

5.4.1 QUALITAT ARQUITECTÒNICA – 27

5.4.2 SOSTENIBILITAT I ECOLOGIA – 28

5.4.3 ACCESSIBILITAT I SALUT – 30

5.4.4 OPTIMITZACIÓ, FLEXIBILITAT I ADAPTACIÓ DELS ESPAIS – 30

5.4.5 TERMINIS DE LA PROMOCIÓ – 31

5.4.6 MANTENIMENT DE L'EDIFICI – 31

5.5 CORRESPONSABILITAT AMB L'ENTORN – 32

5.5.1 RETORN SOCIAL – 32

5.5.2 SUPORT A L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA – 33

6 QUADRE RESUM DELS CRITERIS EXPOSATS 35

7 CONCLUSIONS 36

8 ANNEXOS 37

8.1 LEGISLACIÓ REFERIDA – 37

8.2 BIBLIOGRAFIA – 39

0 PRESENTACIÓ GUIA

Objectiu

L'objectiu d'aquesta guia és proporcionar eines a les administracions locals per a que puguin facilitar l'accés a sòl o edificis per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Les eines previstes es plantegen en dos sentits:

- Es descriuen els mecanismes per cedir sòls públics per a la provisió d'habitatge assequible per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- S'exposen els mecanismes disponibles per facilitar l'accés a sòl i patrimoni privat mitjançant un suport públic no vinculat a sòls municipals.

Públic a qui s'adreça

La guia s'adreça a entitats públiques municipals o supramunicipals que vulguin impulsar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al seu territori. En concret, està pensada per a que els equips municipals, tant tècnics com polítics, que tinguin interès en impulsar les cooperatives en cessió d'ús puguin aprofundir en els mecanismes disponibles i com dur-los a terme.

Contingut de la guia

El contingut de la guia s'estructura en 4 càpsules:



INTRODUCCIÓ

Se situa el context general i els passos previs que s'haurien de desenvolupar des de l'administració local abans de fer efectiu el suport públic a una cooperativa.



TIPUS DE SÒL

Es classifiquen els tipus de sòls segons la seva qualificació urbanística i com s'adequa cadascun d'ells a les característiques de les cooperatives en cessió d'ús.



MECANISMES D'ADJUDICACIÓ DE SÒL I PATRIMONI

Es descriuen els mecanismes que es poden utilitzar per cedir un sòl municipal a una cooperativa en cessió d'ús i els passos a seguir per realitzar l'adjudicació.



CRITERIS PER A LA CESSIÓ DE SÒL I PATRIMONI

Es plantegen els diferents criteris que es poden tenir en compte per oferir suport públic a una entitat que vulgui promoure una cooperativa en cessió d'ús.



MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ DE SÒL I PATRIMONI

S'exposen les eines a l'abast de les administracions municipals per facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni privat.

Complementàriament, s'incorporen una sèrie de **fitxes annexes** que resumeixen les característiques principals dels exemples estudiats. Aquestes fitxes incorporen les característiques dels projectes i dels grups motor que els promouen, així com una diagnosi dels aprenentatges més rellevants en el marc de la Guia.

-
- Cal Paler Nou (Sostre Cívic)

 - Calonge (Sostre Cívic)

 - Can 70 (Sostre Cívic)

 - Concurs de l'Ajuntament de Manresa

 - Concurs IBAVI de cessió en dret de superfície de 5 solars públics

 - Concurs La Dinamo

 - La Borda

 - Martorell (Sostre Cívic)

 - Palafrugell (Sostre Cívic)

 - Princesa 49 (Sostre Cívic)

 - Quatre Camins (IMHAB)

 - Segon concurs IMHAB de cessió en dret de superfície de 3 solars municipals

 - Walden XXI (Sostre Cívic)

Autoria

La redacció i publicació de la present guia “Facilitar l'accés a sòl a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús” s'emmarca dins el projecte Singulars: **“ACCÉS AL SÒL PER A LES COOPERATIVES D'HABITATGE”** impulsat i coordinat per les cooperatives Celobert i Perviure, amb el suport de les cooperatives Filalagulla, Jamgo i Coopdemà.

Aquesta guia ha estat redactada per la cooperativa Celobert amb el suport del jurista Raimon Soler i Renobell.

Volem agrair especialment l'assessorament i revisió d'Isabel Ezpeleta (Gerència de Serveis d'Habitatge i Activitats, de la Diputació de Barcelona) i Eva Gundin (Direcció de Promoció d'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) pel que fa a la càpsula 1, especialment en relació a l'encaix dels allotjaments dotacionals. També el suport de la Joana Gómez a la càpsula 4.

També volem agrair la col·laboració de Sostre Cívic i la Fundació La Dinamo en la delimitació dels objectius de la pròpia guia i en la revisió de les fitxes relatives als diferents projectes en que han treballat. Així com l'assessorament d'Artur Fornés i Ivan Gallardo en diferents temes vinculats als concursos públics per a la promoció de sòl. Finalment, volem agrair a les integrants de la Sectorial d'Habitatge cooperatiu de la XES la seva participació en el taller realitzat per treballar els criteris establerts a la *Càpsula 3*.

Referències

Com a punt de partida s'han utilitzat diferents guies publicades els darrers anys, també emmarcades en projectes singulars com són:

-
- **Les claus de l'habitatge cooperatiu.**
Sostre Cívic SCCL i Celobert SCCL, 2017

 - **Cohabitatge amb cures i atenció a les persones.**
Perviure SCCL, Fil a l'agulla SCCL i Celobert SCCL, 2019

 - **Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge.**
Fundació La Dinamo i LaCol SCCL, 2019

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA

L'objectiu d'aquesta càpsula és recollir diferents criteris que es poden tenir en compte des de l'administració pública a l'hora d'oferir suport públic a una entitat per facilitar la creació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquest suport es pot concretar en base a dos mecanismes bàsics:

- Cedir un sòl o un edifici municipal a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, ja sigui via concurs públic o adjudicació directa, tenint en compte les característiques del sòl i les necessitats identificades al municipi.
- Oferir altres tipus de suport públics a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (es desenvolupen específicament a la *Càpsula 4* d'aquesta guia).

L'assignació d'aquests mecanismes a una cooperativa dependrà del compliment de:

- Condicions d'obligat compliment que justifiquen l'interès públic del projecte i en garanteixen la viabilitat i l'adaptació a les condicions del propi sòl disponible. També es poden establir com a condició obligatòria aquells aspectes que es consideri fonamental que els projectes compleixin.
- Criteris de valoració que permetin escollir la proposta que millor respongui a les necessitats identificades pel municipi i que a la vegada tingui major interès social. Poden ser aspectes valorables a partir d'un judici de valor o de forma automàtica.

La reflexió entorn de les condicions i criteris de valoració es considera un aspecte clau ja que el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús encara es troba en una fase inicial i en procés de definició i, per tant, és important que des de l'administració s'estableixin les condicions que garanteixin el retorn social dels projectes (La Dinamo i Lacol, 2019).

Com s'ha assenyalat a la presentació de la Guia, les cooperatives en cessió d'ús poden promoure un nou model d'habitatge que vagi associat a valors més enllà de l'assequibilitat. En aquest sentit, els criteris exigibles o valo-

rables en el moment d'oferir suport públic per a la creació d'una cooperativa en cessió d'ús poden anar encaminats a afavorir i fomentar aquells projectes cooperatius que proposin un projecte que integri aspectes com: l'apoderament col·lectiu, el suport mutu, la sostenibilitat i la corresponsabilitat amb l'entorn, o la inclusió de col·lectius en situació d'exclusió social, entre d'altres.

Per a la definició d'uns criteris propis al model cooperatiu en cessió d'ús, s'ha partit de les principals característiques del model proposat per la Sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària (XES):

- Sense ànim de lucre
- Propietat col·lectiva
- Autogestió i comunitat
- Habitatge assequible i inclusiu
- Creixement i replicabilitat
- Corresponsabilitat amb l'entorn

Tenint en compte aquestes característiques del model, en aquesta càpsula es plantegen diferents criteris a tenir en compte, i s'exposen els arguments que justificarien la seva aplicació, així com les limitacions o riscos que podrien suposar. Per altra banda, a la *Càpsula 2*, dedicada als mecanismes d'adjudicació del sòl, s'aprofundeix en com aplicar els diferents criteris, principalment en el cas de voler adjudicar un sòl mitjançant un concurs públic.

Aquesta càpsula s'estructura en els següents apartats:

- Marc jurídic
- Com establir els criteris
- Criteris en relació a l'entitat que farà la promoció
- Criteris en relació al projecte proposat

En el primer capítol s'exposen qüestions a tenir en compte en el moment d'establir els criteris, partint de la premissa que el conjunt de criteris exposats a continuació és una bateria d'opcions que en cap cas es recomana incorporar en la seva totalitat. Per facilitar la presentació d'ofertes i la seva avaluació posterior és important que els criteris establerts siguin pocs i fàcils de justificar i avaluar.

Per altra banda, es considera important diferenciar entre els criteris que fan referència a l'entitat que es presenta i els que tenen a veure amb el projecte que es proposa, amb l'objectiu d'acreditar per una banda les capacitats de l'entitat, i per l'altra, valorar els aspectes que caracteritzen el projecte que es vol promoure.

- **Criteris vinculats a l'entitat:** aquells aspectes relacionats amb la trajectòria de l'entitat o amb l'experiència de l'equip tècnic.
- **Criteris vinculats al projecte:** característiques que identifiquen el projecte i que es volen mantenir al llarg del temps, com per exemple que totes les habitacions siguin persones grans o que una part dels habitatges es destini a persones amb diversitat funcional; així com qüestions relatives al projecte arquitectònic o el model de gestió, entre d'altres.

2 MARC JURÍDIC¹

La possibilitat d'establir diferents criteris i condicions en el moment d'oferir suport públic a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i específicament la cessió de sòl públic, o drets sobre el mateix (en endavant ens referirem amb caràcter general a cessió de patrimoni públic), es troba emmarcat i pot venir condicionat per un ampli camp normatiu (incloent tant regulació legal com reglamentària). La normativa de referència variarà en funció de les característiques i necessitats de cada situació, com per exemple el tipus de sòl sobre el qual es vol fer el projecte o les característiques del grup. A l'annex *Legislació referida*, d'aquesta guia es detallen les lleis que s'han tingut en compte per a la redacció d'aquesta guia.

A continuació, s'aborden les qüestions jurídiques més rellevants per a l'establiment de criteris de cessió de sòls per a projectes cooperatius per part de l'Administració, que s'estructuren en tres punts.

- **Règim jurídic general dels criteris a tenir en compte per a la cessió de patrimoni públic.**
- **Condicions específiques derivades del règim jurídic dels sòls qualificats d'habitatge de protecció oficial.**
- **Règim jurídic en relació a la contraprestació per la cessió de patrimoni públic.**

2.1 RÈGIM JURÍDIC GENERAL DELS CRITERIS A TENIR EN COMPTE PER A L'ADJUDICACIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC

Com a marc jurídic general i bàsic a tenir en compte en relació a la definició dels criteris per a la cessió de patrimoni públic a les entitats cooperatives, cal tenir present que, d'acord amb les previsions establertes a l'art. 9 de

la LCSP, els contractes de caràcter patrimonial (com compravendes, drets de superfície o permutes), així com les concessions sobre béns de domini públic, amb caràcter general queden excloses de l'aplicació de la Llei de contractes del sector públic. En conseqüència, el règim jurídic que procedeix aplicar a aquest tipus de contractes i, per tant, a l'adjudicació de béns o drets sobre els béns del patrimoni públic, serà aquella que determina la normativa de patrimoni de les administracions públiques, complementada en el seu cas per la regulació en matèria de sòl i urbanisme aplicable.

Tanmateix, cal destacar especialment que la normativa en matèria de patrimoni de les Administracions públiques, malgrat que preveu algunes normes específiques pel que fa als elements substantius de l'adjudicació del patrimoni públic (procediment per a la cessió, valoració, informes tècnics necessaris, etc.), no recull una regulació específica pel que fa a la regulació de criteris i normes de tramitació per a l'adjudicació de béns o drets a través d'un concurs públic. És a dir, que en el cas que l'adjudicació dels béns es faci a través de concurs públic², la normativa de patrimoni no entra a efectuar una regulació específica en relació a la forma de desenvolupament d'aquests concursos. És per aquest motiu que, amb caràcter habitual, l'Administració ha estat aplicant les normes bàsiques procedimentals de la LCSP, com a principis inspiradors i complement a les normes ja citades previstes a la normativa de patrimoni, en defecte de regulació específica. De fet, en diversos concursos públics, com el de dret de superfície per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús de l'Ajuntament de Barcelona, es declaren aplicables les esmentades previsions generals en matèria de contractació de la LCSP.

En aquest sentit, per al cas que s'apliquin les previsions establertes en la LCSP, en relació a aspectes generals de procediment del concurs i/o a l'establiment de criteris específics per a l'adjudicació del contracte, caldrà tenir en compte especialment els articles 145, 146 i 202 de la LCSP, dels quals es poden extraure les següents normes bàsiques (i no exhaustives) a tenir en compte:

¹ Per a l'elaboració d'aquest capítol s'ha utilitzat la informació recollida en l'Annex 1 Qüestions jurídiques vinculades a la mobilització de sòl de titularitat pública en favor de cooperatives, del document Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge, Lacol i La Dinamo Fundació, 2019.

² En funció dels casos, l'adjudicació es podrà fer a través d'adjudicació directa o bé de concurs públic, aquesta qüestió es desenvolupa en la càpsula núm. 3.

Requisits i classes de criteris d'adjudicació (art. 145 LCSP)

- Els criteris d'adjudicació hauran d'estar degudament establerts en el plec de clàusules de contractació o document descriptiu.
- Hauran d'estar referits a l'objecte del contracte i s'hauran de formular de forma objectiva, amb respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, i no conferiran a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada. Han de garantir la possibilitat que les ofertes siguin avaluades en condicions de competència efectiva.
- Es podran establir millores com a criteris d'adjudicació, sempre i quan estiguin degudament especificades (requisits, límits, modalitats, etc.) i estiguin relacionades amb l'objecte del contracte (si la seva valoració depèn d'un judici de valor, no se li podrà assignar una valoració superior al 2,5%).

Aplicació dels criteris d'adjudicació (art. 146 LCSP)

- Quan s'utilitzin una pluralitat de criteris d'adjudicació (criteris valorables de forma automàtica i criteris quantificables en base a judicis de valor), es procurarà donar preponderància a aquells valorables de forma automàtica.
- Quan la valoració dels criteris sotmesos a judici de valor tinguin atribuïda una ponderació superior als criteris avaluables de forma automàtica, la mateixa s'haurà de dur a terme per un comitè d'experts amb la qualificació apropiada i que estigui compost per un mínim de tres membres. En la resta de casos, seran valorables per la pròpia mesa de contractació.

Especial referència als aspectes mediambientals i socials dels criteris d'adjudicació (art. 145 i 202 LCSP)

- La LCSP preveu específicament que per avaluar la millor relació qualitat preu en l'adjudicació del contracte es puguin incloure aspectes mediambientals o socials en els criteris qualitius a tenir en compte (sempre que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte).
- Els criteris mediambientals es podran referir, per exemple, a la reducció de gasos d'efecte hivernacle, la millora de l'eficiència energètica o la utilització de fonts d'energia renovable.

- Els criteris de caràcter social es podran referir a la integració social de determinats col·lectius, la inserció sociolaboral de persones amb diversitat funcional o risc d'exclusió, l'aplicació de criteris ètics i de responsabilitat social a la prestació del contracte, etc.

Tenint en compte l'especial vinculació dels projectes cooperatius d'habitatge en cessió d'ús amb aspectes de caràcter social i mediambiental, els esmentats aspectes poden resultar d'importància en el moment de determinar els criteris d'adjudicació de patrimoni públic en el concurs, tenint en compte aspectes com l'eficiència energètica o les energies renovables en el projecte d'edifici, així com qüestions de retorn social, econòmiques o d'integració de determinats col·lectius en els projectes d'habitatge, des de la vessant social.

Un cop referides aquestes qüestions d'abast més general, en els següents punts s'aborden els aspectes més específics que, en funció de les circumstàncies dels casos concrets, influeixen també en els criteris d'adjudicació del patrimoni públic.

2.2 CONDICIONS ESPECÍFIQUES DERIVADES DEL RÈGIM JURÍDIC DELS SÒLS QUALIFICATS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

En el cas que la promoció cooperativa hagi de rebre la qualificació com a habitatge amb protecció oficial, els habitatges resultants hauran de complir amb els requeriments previstos a la normativa reguladora de l'habitatge amb protecció oficial.

El règim jurídic de protecció oficial ve determinat essencialment per la LDH, que n'estableix la regulació general (definició i règim jurídic bàsic, criteris de determinació del preu de venda i rendes màximes o formes i condicions de transmissió, entre d'altres). Per altra banda, el Pla d'habitatge vigent en cada moment (actualment D75/2014), establirà les condicions més específiques en relació a les modalitats d'HPO i les especificitats del procediment de qualificació dels habitatges. Per últim, el D106/2009, regula específicament els requisits i condicions per a l'accés al Registre de sol·licitants d'HPO i els procediments d'adjudicació de l'HPO.

L'aplicació específica d'aquestes condicions en els projectes cooperatius de cessió d'ús estarà fortament condicionada per les característiques de cada projecte, el sòl sobre el que s'ubiqui o el grup d'usuàries que en pretengui resultar adjudicatari, entre d'altres. Tanmateix, els principis d'estabilitat i assequibilitat que conformen la base dels projectes cooperatius, fan que, amb caràcter general, els habitatges cooperatius encaixin bé amb el règim jurídic bàsic de l'HPO (duració de llarg termini de l'HPO i limitació del preu de venda i rendes màximes de l'HPO, art. 79, 83 i ss. de la LDH). Igualment, la LDH regula que per a l'adjudicació de l'HPO, caldrà preveure determinades reserves per a col·lectius específics (contingent especial de reserva), mentre que la resta s'integraran dins del contingent general, al qual li seran d'aplicació les condicions generals d'accés (art. 99 i 100 LDH).

Probablement, un dels elements que pot generar major tensió en els projectes cooperatius amb el règim jurídic vigent en relació a l'HPO, són les condicions d'accés que han de complir les persones usuàries. En aquest sentit, les limitacions d'ingressos i de disponibilitat d'habitatge previ poden generar dificultats d'accés a determinats col·lectius, especialment pel que fa als grups sèniors. Cal tenir present que la LDH (art. 102.7) preveu la possibilitat de que l'AHC pugui subscriure convenis de col·laboració amb les cooperatives d'habitatges per concretar les modalitats de promoció de l'HPO i fer compatibles els procediments d'adjudicació previstos a la normativa d'habitatge amb les previsions de la normativa en matèria de cooperatives.

D'acord amb el que es preveurà més endavant, caldrà treballar per a que en les promocions cooperatives, amb habitatges siguin qualificats d'HPO, es pugui conjugar les necessitats derivades del règim d'HPO amb les condicions específiques del règim cooperatiu i del projecte en concret.

2.3 RÈGIM JURÍDIC EN RELACIÓ A LA CONTRAPRESTACIÓ PER LA CESSIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC

A partir de l'anàlisi elaborat al llarg del present estudi, s'ha pogut valorar que en gran mesura els projectes cooperatius de cessió que es pretenen implantar partint de sòl de patrimoni públic no comporten l'alienació del sòl, sinó que parteixen de l'atorgament de drets a les entitats cooperatives per a l'edificació i gestió dels habitatges resultants ubicats en aquests sòls. En conseqüència, de la mateixa manera que succeeix amb la resta d'aspectes de la Guia, en relació amb la qüestió de la contraprestació per la cessió del patrimoni públic, ens centrem en les condicions de contraprestació relatives a la cessió de drets (superfície, concessió administrativa) i no tant, en aquella contraprestació que es produiria en el cas d'una alienació del sòl públic. Cal tenir en compte que aquestes qüestions s'han tractat abastament a la *Càpsula 2*.

La regulació jurídica en relació a la contraprestació per la cessió de patrimoni públic haurà de tenir en compte la normativa de patrimoni, així com determinades previsions de la normativa civil catalana (pel que fa a la regulació del dret de superfície) i de la regulació en matèria de sòl i urbanisme (TRLUC i TRLS). En aquest sentit, des del punt de vista general, les condicions de contraprestació del patrimoni públic es troben previstes a la normativa en matèria de patrimoni de les administracions públiques i la normativa urbanística que estableixen les possibilitats de cessió d'aquests béns. En general la cessió es produirà atenent a la seva valoració i en determinats casos per sota del preu de mercat o, en situacions especialment justificades, de forma gratuïta, sempre tenint en compte que la major part de les cooperatives d'habitatge tenen condició de promotores socials i són entitats sense ànim de lucre.

Pel que fa a la contraprestació d'aquell patrimoni públic que es cedeixi sota la forma d'un dret de superfície, aquesta podrà ser de caràcter econòmic o bé a través, per exemple, de la cessió d'espais en el marc de la futura construcció. Tant la normativa civil, com aquella en matèria de règim de sòl (TRLS), deixen marge per a que el titular del sòl (en aquest cas Administració pública) pugui definir i pactar aquests aspectes amb l'entitat superficiària.

La normativa de patrimoni de les Administracions públiques que regula la concessió administrativa (LPAP i LCSP) també deixa marge per a que l'Administració pública, en el moment d'establir el corresponent cànon de la concessió com a contraprestació per a la cessió del sòl, pugui preveure que sigui de tipus econòmica o bé a través de mecanismes com la cessió d'espais.

En cas d'alienació del patrimoni públic, cal tenir en compte que, amb caràcter general, la contraprestació econòmica per la transmissió del patrimoni públic no es durà a terme a través d'un cànon periòdic, sinó que es preveurà un pagament per l'import de la transmissió del sòl.

Per últim, cal tenir present que l'adjudicació de la cessió de l'esmentat patrimoni públic, en funció dels casos, es podrà dur a terme per via d'adjudicació directa o bé a través de concurs públic. En el cas d'adjudicació directa, l'Administració, de conformitat amb la normativa d'aplicació i tenint en compte el resultat de les valoracions administratives realitzades i la resta de requeriments d'aplicació, establirà el valor i característiques de la contraprestació. Per altra banda, en cas de que l'adjudicació es produeixi a través del corresponent concurs, en les bases del mateix caldrà tenir en compte el criteri que s'emprarà per a definir les condicions del mateix. En aquest sentit, es podrà preveure l'establiment del cànon fix o bé definir que la determinació del cànon serà un dels elements en relació al qual les entitats concursants podran modular la seva oferta partint, habitualment, d'un cànon mínim determinat per l'Administració. En cas de concurs per a l'adjudicació de sòl, amb caràcter general, la contraprestació per a l'adjudicació del sòl serà un element variable a valorar en l'adjudicació, normalment partint d'un valor de contraprestació mínim prèviament determinat per l'Administració.

En qualsevol cas, en el cas que es determini el cànon o contraprestació com un element variable, caldrà definir quin és el pes que es dona al cànon (com a criteri de valoració automàtica) en relació al conjunt dels criteris per a l'adjudicació del concurs.

3 COM ESTABLIR ELS CRITERIS

El conjunt de criteris a tenir en compte des de l'administració pública a l'hora d'oferir suport públic a una entitat per facilitar la creació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'haurà d'establir a partir de les necessitats identificades prèviament.

Els principals elements per decidir quins criteris s'estableixen poden ser els següents:

- Facilitat de l'elaboració d'ofertes
- Tipus de criteris que s'estableixen
- Innovació

Facilitat de l'elaboració de les ofertes

En el cas que es desenvolupi un procés de concurrència pública caldrà tenir en compte que per facilitar que es pugui presentar un major nombre de grups i entitats és clau que la documentació requerida sigui el més senzilla possible. Per aquest motiu es recomana valorar només els criteris que es creguin essencials, de la manera més objectiva possible i sobretot que no requereixin d'un sobre esforç excessiu per elaborar la proposta.

Per contra, si es valoren elements complexos que requereixin d'una gran inversió per elaborar i justificar les propostes, s'afavorirà aquelles entitats que disposin de majors recursos i capacitat per redactar la proposta i es dificultarà l'accés a grups autoorganitzats i amb menor capacitat econòmica o tècnica, sobretot si tenim en compte el risc de perdre la inversió realitzada.

Tipus de criteris que s'estableixen

Existeixen tres tipus de criteris que es poden establir:

- Requisits d'obligat compliment que no estan subjectes a una valoració perquè obligatòriament s'hauran de complir.
- Criteris valorables de forma automàtica, són criteris objectius però serveixen per valorar aspectes senzills i directes.

- Criteris subjectes a una valoració amb judici de valor, són criteris més complexos que també s'han de valorar objectivament però la seva valoració no és directa.

Per facilitar la redacció d'ofertes i el procés de valoració es recomana:

- Establir una part dels criteris com a requisits d'obligat compliment, principalment en relació aquells aspectes que es considera fonamental que les entitats compleixin.
- Prioritzar els criteris que es puguin valorar de forma automàtica.
- Limitar els criteris a valorar amb un judici de valor a aquells elements que es consideri fonamental valorar amb una major complexitat. En aquests criteris caldrà concretar els aspectes que es valoraran i com es farà, simplificant el màxim la documentació a aportar.

També s'ha de tenir en compte que establir criteris com a requisit obligatori permet reduir la competència entre entitats i a la vegada no fomenta que les entitats es comprometin a aspectes que poden posar en risc el projecte. Per exemple, en el cas que s'afavoreixi aquelles entitats que incloguin un nombre més elevat de persones en situació de vulnerabilitat, hi ha el risc d'afavorir a aquelles propostes que assumeixin un risc major pel que fa a la viabilitat econòmica de projecte.

En canvi, si prèviament s'analitza la viabilitat de la promoció i s'arriba a la conclusió que un nombre d'habitatges concret pot aportar quotes menors, es pot establir com a condició obligatòria i serà un criteri que no generarà competència entre entitats.

Innovació

Ens trobem en una fase embrionària del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, de manera que existeixen pocs projectes en fase de convivència o promoció. Per tant, tots els projectes que es desenvolupin els propers anys tindran un paper clau d'obrir camí i ser referents.

Aquest fet comporta que des del sector es vulgui incentivar la innovació i el desenvolupament de projectes singulars. En aquest sentit, en el camp de la sostenibilitat s'aposta per construir edificis amb alts nivells d'eficiència energètica i baix impacte ecològic, alhora que es fomenten projectes amb un compromís social i models de convivència que no es limitin a la unitat familiar.

Aquesta voluntat a vegades entra en tensió amb l'assequibilitat del model o la capacitat de dedicació de les persones usuàries, desfavorint la creació de projectes que donin resposta a sectors amb menys recursos econòmics.

En funció del tipus de projecte i col·lectius al qual es vulgui donar resposta caldrà establir el conjunt de criteris i la seva puntuació tenint en compte aquest aspecte.

3.1 PASSOS A SEGUIR PER ESTABLIR ELS CRITERIS

A mode de resum s'enumeren els principals passos a seguir per definir el conjunt de criteris:

1. Establir a quines necessitats es vol donar resposta amb el projecte d'habitatge cooperatiu:
 - Es vol afavorir un col·lectiu concret? Persones grans, joves, amb diversitat funcional, etc.
 - Es vol dinamitzar l'entorn i per tant el projecte social és clau?
 - Es vol afavorir al màxim l'assequibilitat?
 - Es vol afavorir la permanència del veïnat o per contra es vol incentivar l'arribada de persones d'altres barris o municipis?
 - Hi ha una demanda concreta a la qual es vol donar resposta?
 - Es vol afavorir el desenvolupament de projectes singulars que serveixin de referència al conjunt del municipi i l'entorn?
-
2. Establir la voluntat política en relació al tipus de projecte a promoure.
-

3. Definir els criteris, ponderant l'equilibri entre els tres tipus (requisit, automàtic i judici de valor). Cal tenir en compte que els criteris exposats al llarg de la càpsula són una bateria d'opcions que caldrà ajustar a cada realitat i en cap cas es planteja que s'apliquin tots.
-

4 CRITERIS EN RELACIÓ A L'ENTITAT QUE FARÀ LA PROMOCIÓ

En aquest capítol s'exposen les condicions i criteris que una administració pot establir en relació a l'entitat que ha d'accedir a un sòl o ajut públic per desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu.

Els criteris podran ser condicions d'obligat compliment o aspectes a valorar, i la valoració es podrà donar a partir d'un judici de valor o de criteris automàtics.

Els aspectes a considerar que es desenvolupen en aquest capítol s'agrupen en dos punts:

- Característiques del grup motor
- Característiques de l'equip tècnic

4.1 CARACTERÍSTIQUES DEL GRUP MOTOR

Es considera el grup motor a aquell grup de persones que pren la iniciativa de promoure una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús amb l'objectiu d'anar-hi a viure. En el cas d'entitats paraigües, que agrupen diversos grups motors, el grup motor seran aquelles persones que se sumen a la iniciativa amb l'objectiu d'anar a viure a la futura cooperativa o que la lideren des de dins de la pròpia entitat.

El grup motor pot estar integrat per menys unitats de convivència que les que viuran a la cooperativa amb vista a que el grup s'ampliï en un futur. Per valorar les característiques del grup motor, es considerarà el nombre d'unitats de convivència que l'integren en el moment de sol·licitar el suport públic.

4.1.1 NOMBRE D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA

El grup motor pot estar integrat pel mateix nombre d'unitats de convivència que d'habitatges previstos o, pel contrari, comptar inicialment amb una part de les unitats de convivència previstes. En el cas d'entitats paraigües, pot ser fins i tot que no hi hagi grup motor en un inici.

Aquesta qüestió pot ser rellevant sobretot en municipis on es prevegi poca demanda o dificultat per a trobar persones interessades en un primer moment, ja que podria suposar un risc per a la viabilitat de la promoció.

Per altra banda, un grup motor més petit pot permetre una major concreció i definició del projecte i de la visió comuna. Ara bé, en aquests casos és important que compti amb una xarxa social forta i arrelament al territori per tal que fàcilment s'hi puguin sumar altres persones per completar el nombre d'unitats de convivència previstos. Així doncs, quan es compti amb una bona definició del projecte i un bon procés d'entrada de noves persones, un grup motor més petit pot permetre una bona incorporació i l'apropiació del projecte per part de les persones que s'hi sumin.

Tot i això, cal tenir en compte que no tenir un grup motor de futures usuàries en l'inici de la promoció comportarà una menor participació de les habitants en la definició de les característiques de la cooperativa, i pot suposar una menor apropiació del projecte per part de les usuàries.

RECOMANACIÓ 1

Si es considera important que existeixi un grup motor, es recomana establir com a requisit obligatori que un nombre mínim d'unitats de convivència es comprometi amb el projecte en el moment del concurs. Aquest compromís es pot concretar amb un requisit d'inscripció de les unitats de convivència com a sòcies de l'entitat que es presenti al concurs, sigui aquesta una cooperativa o una associació d'una altra naturalesa; i amb el manteniment d'un nombre mínim de persones sòcies habitants de la cooperativa en el moment que es formalitzi la cessió del sòl.

En el cas que no es consideri imprescindible l'existència d'un grup motor, o es vulgui flexibilitzar aquest criteri, es podrà valorar amb un judici de valor que la proposta estigui vinculada a una entitat amb una base social ampla.



Referències

La Dinamo | El plec estableix:

- Requisit: grup format per un mínim de 8 UC (el solar permet ubicar-ne 12).
- Valoració: grup format per més de 10 UC (1 punt).

Manresa | El plec estableix que el grup ha d'estar integrat per tantes unitats de convivència com habitatges es poden fer (18 habitatges).

IBAVI | El plec valora que el grup l'integrin el màxim nombre d'unitats de convivència.

IMHAB | Es valora conjuntament amb altres aspectes de la composició del grup, les unitats de convivència que componen el grup, sense especificar concretament que es valorarà.

4.1.2 EXPERIÈNCIA I TRAJECTÒRIA

L'experiència del grup motor, i sobretot de les persones usuàries, en camps relacionats amb el model d'habitatge en cessió d'ús, ja sigui directament o indirecta, pot facilitar el procés de creació de la cooperativa i reforçar aspectes que vagin més enllà de la creació d'habitatge assequible.

Per altra banda, la pròpia trajectòria del grup motor de persones habitants, també tindrà incidència en el projecte. El fet que les futures usuàries de la cooperativa hagin desenvolupat activitats i projectes col·lectivament facilitarà la cohesió del grup i la capacitat d'autogestió i de presa de decisions vinculada a la cooperativa d'habitatge.

A més, l'experiència prèvia en projectes amb impacte social i transformador pot repercutir positivament en el fet que es promoguin cooperatives d'habitatge amb un major impacte social.

Tot i això, també cal tenir en compte que, sovint, les persones amb més experiència, ja sigui a nivell professional, acadèmic o en el camp de l'activisme i el voluntariat, són persones que disposen dels recursos econòmics que els hi han facilitat aquesta trajectòria. Per tant, la valoració d'aquest criteri pot excloure a grups formats majoritàriament per persones amb menys recursos.

Per valorar tots aquests aspectes es planteja establir criteris que puguin tenir en compte els següents aspectes:

- Experiència de les usuàries
- Trajectòria del grup motor
- Arrelament del grup motor al territori

Experiència de les usuàries

Els aspectes a valorar seran aquells que afavoreixin la participació i implicació de les pròpies habitants principalment en la definició del projecte i la fase de promoció. Hauran de ser criteris vinculats a les persones que iniciaran el projecte i que no caldrà que siguin mantinguts al llarg de la vida de la cooperativa.

Alguns dels aspectes a valorar i que es consideren especialment rellevants en el moment d'arrencada del projecte són:

- Participació en l'autogestió d'espais
- Experiència en nous models de convivència
- Participació en projectes basats en el suport mutu
- Experiència i/o formació en gestió i prevenció de conflictes

RECOMANACIÓ 2

En el cas que es vulgui afavorir propostes innovadores pel que fa a la convivència i el projecte social es recomana valorar amb un judici de valor la suma d'experiències individuals de les persones que formen el grup motor en els camps esmentats, així com afavorir aquells grups on un major nombre de persones tingui experiència en algun dels camps esmentats anteriorment i les experiències siguin més diverses.

En el cas que es prioritzi facilitar l'accés a persones amb pocs recursos es recomana no valorar aquest criteri o donar-li un pes molt baix.



Referències

La Dinamo | Es valora la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS.

IMHAB | Es valora conjuntament amb altres aspectes de la composició del grup l'apoderament i formació de les persones que hi participen.

Trajectòria del grup motor

Complementàriament a l'experiència individual de les usuàries, es pot valorar la pròpia trajectòria del grup: origen, relació entre els seus membres, enxarxament amb altres col·lectius, funcionament intern, etc.

Es consideren rellevants aquelles activitats que les usuàries hagin desenvolupat col·lectivament, ja sigui relacionades amb la definició del propi projecte o amb la participació en altres iniciatives amb impacte social, ja que fomentarà la cohesió del grup, tant en la fase de promoció com durant la convivència, i facilitarà la presa de decisions i la definició del projecte. A més, en el cas que s'hagi participat col·lectivament en projectes socials, serà més fàcil que el grup tingui interès en desenvolupar un projecte amb impacte social que vagi més enllà del propi habitatge.

Els camps que es podrien valorar són:

- Experiència prèvia en xarxes on es practiqui el suport mutu, nous models de convivència, vida comunitària. Per exemple haver format part d'una comunitat d'habitatge o en un espai autogestionat.
- Governança actual del grup motor que afavoreixi l'autogestió, la corresponsabilitat, i l'apoderament de les seves integrants. Es pot valorar a partir del funcionament intern del grup, de l'existència de diferents òrgans o espais de treball i de presa de decisions, de la participació dels membres, etc.
- Participació en projectes o activitats de transformació social. Per exemple de foment de la sostenibilitat, de l'economia social i solidària o de defensa de drets socials i ambientals.

RECOMANACIÓ 3

Valorar amb un judici de valor la trajectòria del grup motor, per afavorir aquells grups que, a partir de la seva experiència prèvia, tenen un millor punt de partida per desenvolupar un projecte cohesionat i amb major impacte social.

**Referències**

La Dinamo | Valora el recorregut col·lectiu del grup en el desenvolupament del projecte d'habitatge, o en d'altres àmbits que tinguin un impacte social i transformador.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres característiques de la composició del grup, la seva trajectòria i evolució, la pertinença i/o relació a altres grups vinculats a l'habitatge cooperatiu o l'economia solidària.

Manresa i IBAVI | No valoren específicament la trajectòria del grup.

Arrelament del grup motor al territori

Un dels objectius de l'administració en el moment d'oferir suport a una entitat per a la promoció d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús pot ser afavorir aquelles entitats que tinguin una major capacitat de desenvolupar un projecte arrelat al territori on s'implanta.

Per arrelament entenem el vincle entre les persones i el lloc on viuen, un vincle que afavoreixi les relacions de veïnat i l'enfortiment de la xarxa comunitària. Les cooperatives en cessió d'ús, pel fet d'oferir un habitatge estable, són un model idoni per fomentar l'arrelament, ja que les seves habitants podran establir relacions amb l'entorn a llarg termini.

Per altra banda, els grups que tinguin un major arrelament al territori tindran també més facilitats per desenvolupar un projecte social vinculat al lloc i en xarxa amb altres iniciatives locals ja existents. L'arrelament del grup motor es pot valorar a partir dels següents aspectes:

- Vincles o xarxa amb altres col·lectius del territori.
- Participació en esdeveniments i/o activitats al territori, per exemple: festa major, jornades participatives, reivindicacions veïnals, etc.

Aquest criteri variarà en funció del territori on s'implanti la cooperativa. En alguns municipis o barris pot ser un aspecte rellevant, per exemple perquè hi ha una reivindicació veïnal o el projecte s'ubica en un territori en perill de gentrificació on té sentit afavorir la permanència del veïnat. No obstant, en altres llocs, pot ser més adequat afavorir que vinguin persones de fora, per exemple en municipis on hi ha un procés de despoblament o en barris estigmatitzats i que pateixen un procés de segregació socioeconòmica. També cal tenir en compte que si es vol afavorir col·lectius específics com per exemple la gent gran, normalment aquests s'organitzen per resoldre les seves necessitats específiques i no disposen necessàriament d'un vincle comú amb un territori.

RECOMANACIÓ 4

Valorar els vincles amb el territori especialment quan per les característiques del barri o municipi sigui clau afavorir la permanència del veïnat. Valorar amb un judici de valor la participació del grup motor en xarxes i esdeveniments del barri.



Referències

La Dinamo | Valora el nombre de persones del grup que viuen o treballen al districte i la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS al Districte.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres característiques de la composició del grup la vinculació territorial dels seus membres.

IBAVI | Valora la capacitat de la proposta per fer barri i obrir-se a altres moviments socials, però no valora específicament la vinculació territorial del grup.

Manresa | No es valora l'arrelament.

4.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'EQUIP TÈCNIC

Per assegurar el correcte desenvolupament del projecte, l'entitat haurà d'acreditar que compta amb el suport d'un equip tècnic amb capacitat per a gestionar el procés de promoció. Aquest equip tècnic podrà estar format per persones integrades a l'entitat i/o al grup motor, o ser un equip extern contractat específicament per acompanyar l'entitat.

De l'equip tècnic es podran valorar diferents aspectes com la composició, l'experiència, la metodologia de treball proposada o l'existència d'un contracte amb l'entitat impulsora.

4.2.1 COMPOSICIÓ DE L'EQUIP TÈCNIC

D'acord amb les especificitats d'un projecte d'habitatge en cessió d'ús i els valors que el defineixen, és clau que es compti amb un equip pluridisciplinari expert en els següents àmbits:

- **Desenvolupament organitzacional:** oferirà suport a la governança, el lideratge i la presa de decisions, a la cohesió i creació de grup, i a la gestió de conflictes.
- **Jurídic:** oferirà suport en la redacció dels estatuts i en els aspectes legals de la promoció.
- **Econòmic:** elaborarà el pla de viabilitat econòmica i oferirà suport per l'obtenció del finançament.
- **Arquitectònic i mediambiental:** elaborarà el projecte arquitectònic, el pla de manteniment i la gestió i direcció de l'obra.

RECOMANACIÓ 5

Exigir l'acompanyament d'un equip tècnic pluridisciplinari que com a mínim compti amb els següents professionals: especialista en desenvolupament organitzacional, jurista, economista, arquitecte/arquitecte tècnic.

Valorar automàticament que les diferents persones que integren l'equip tinguin experiència treballant conjuntament.



Complementàriament, es pot valorar que els equips tècnics formin part de l'economia social i solidària, com una forma d'afavorir l'impuls del mercat social i el creixement de les organitzacions que impulsen una economia basada en la cooperació, la solidaritat, la sostenibilitat i el consum responsable, entre d'altres. De fet, el suport per part de l'administració per facilitar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús també és una forma d'impuls de l'economia social i solidària, ja que aquestes en formen part.

Referències

IMHAB | No estableix un equip mínim però es valora la qualitat del conjunt de l'equip conjuntament amb l'experiència.

IBAVI | L'equip ha d'estar format per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc.), social i de dinamització i participació de grups. Es valora l'ampliació de l'equip amb altres disciplines conjuntament amb l'experiència.

Manresa | L'equip ha d'estar format per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental) i social.

La Dinamo | No es valora ja que l'acompanyament tècnic el desenvoluparà directament la pròpia Dinamo i l'entitat adjudicatària en sufragarà el cost.

4.2.2 EXPERIÈNCIA DE L'EQUIP TÈCNIC

L'experiència de l'equip tècnic és clau per garantir que disposa de la solvència necessària per desenvolupar la promoció i la posterior gestió de l'edifici d'habitatge cooperatiu.

Es recomana que es valori l'experiència i coneixements en diferents camps. De cada camp es pot establir una experiència mínima obligatòria, per poder acreditar la solvència tècnica, i una experiència que puntuï en la valoració de les diferents ofertes. Els camps que es poden valorar són els següents:

Gestió i suport

- Gestió de cooperatives en fase de construcció i/o convivència.
- Impuls del model i suport a cooperatives.
- Experiència en relació nous models de convivència, vida comunitària.

Promoció d'habitatge

- Experiència relacionada amb la promoció d'habitatge plurifamiliar.
- Experiència en energies renovables i sostenibilitat en la construcció.

Processos de participació ciutadana i desenvolupament organitzacional

- Acompanyament a cooperatives d'habitatge o grups de convivència i vida comunitària.

- Acompanyament en les diferents fases d'un projecte d'habitatge col·lectiu (creació de grup, definició de la visió comú, del model de governança i presa de decisions, acompanyament en el moment de vida en comú).
- Gestió i prevenció de conflictes.

En el cas que la promoció es desenvolupi per part d'una entitat paraigua, aquesta entitat pot ser qui tingui una experiència prèvia, més enllà de l'experiència del grup motor d'usuàries. Aquesta experiència prèvia pot facilitar el procés de promoció, sobretot si l'entitat ja ha desenvolupat projectes d'habitatge cooperatiu.

Per a no desafavorir les iniciatives de grups motors organitzats expressament pel projecte concret que s'impulsa es recomana valorar l'experiència de l'entitat paraigua conjuntament amb l'experiència de l'equip tècnic sigui intern o extern. D'aquesta manera s'assimila l'experiència de la pròpia entitat paraigua a l'experiència que tingui l'equip tècnic que acompanya a grups autònoms.

RECOMANACIÓ 6

Establir una solvència tècnica mínima de l'equip tècnic en els següents camps:

- Gestió i suport a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- Promoció d'habitatge plurifamiliar i sostenibilitat en la construcció.
- Participació, acompanyament a grups i nous models de convivència.

Valorar automàticament l'experiència de l'equip tècnic o de l'entitat paraigua més enllà de la solvència mínima en relació amb els diferents camps esmentats.



Referències

IMHAB | Concursos: Es valora l'acreditació de coneixements i experiències en les següents disciplines: gestió i suport de cooperatives, promoció, construcció i gestió d'habitatges, autogestió d'espais, nous models de convivència, desenvolupament sostenible, implantació Agenda 21 Local, ús energies renovables, sostenibilitat de la construcció, processos de participació ciutadana, treballs col·laboratius, ESS i moviments associatius.

IBAVI | Es valora l'experiència en el camp de la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges cooperatius i participació ciutadana i l'apoderament de les futures persones usuàries.

Manresa | Únicament s'ha de justificar la solvència tècnica, no es valora l'experiència.

La Dinamo | No es valora ja que l'acompanyament tècnic el desenvoluparà directament la pròpia Dinamo i l'entitat adjudicatària en sufragarà el cost.

Els plecs estudiats valoren la trajectòria del grup i no es detalla si es valorarà de forma diferenciada l'experiència d'una entitat paraigua, que no sigui la desenvolupada pel propi grup.

IMHAB | Conveni*: El conveni estableix els següents requisits pel que fa la solvència tècnica que hauran de complir les cooperatives adjudicatàries o entitats gestores:

- Disposar d'experiència acreditada en la promoció d'habitatge social i com a mínim haver efectuat o tenir en curs (licència atorgada i obra nova iniciada), la promoció (obra nova, rehabilitació o gestió) de 30 habitatges de protecció oficial en cessió d'ús a Catalunya en els darrers 15 anys.
- En el cas que no es disposi de l'experiència anterior, podrà acreditar-se mitjançant un contracte per a la gestió de la promoció conjuntament amb una gestora d'habitatges que acreditï haver gestionat la promoció de 100 habitatges de protecció oficial en els darrers 15 anys o si el nombre es inferior dues promocions que com a mínim sumin trenta habitatges, sense necessitat que l'experiència sigui específicament en cessió d'ús.
- Excepcionalment, els sòls que impliquin una promoció de màxim 15 habitatges, es podran adjudicar a entitats que puguin acreditar la promoció o gestió d'una promoció en cessió d'ús de com a mínim 6 habitatges.

En relació al conveni, la **Sectorial d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària i la Federació de cooperatives d'habitatges de Catalunya**, com a signants del conveni i encarregades d'elaborar una proposta d'adjudicació dels solars, estableixen els següents requisits complementaris en relació la solvència:

- Antiguitat: almenys 3 anys des de la constitució de l'entitat.
- Elaboració de propostes tècniques: haver elaborat (de manera principal, no en col·laboració) almenys 3 propostes integrals suficientment sòlides en l'àmbit de la cessió d'ús amb almenys 1 any d'antiguitat (tals com presentació de propostes a concursos públics, elaboració d'estudis de viabilitat contractats per a administracions públiques, acompanyaments contractats per part de grups, etc.).
- Difusió i enfortiment del model: haver realitzat accions de difusió del model (tals com actes públics o publicacions).
- Vertebració del sector: participació en l'articulació del sector (secció cessió d'ús FCHC o bé sectorial XES) amb 1 any d'antelació.

4.2.3 METODOLOGIA PROPOSADA

L'acompanyament tècnic en aquests tipus de projectes ha de ser innovador, ja que el model encara es troba en fase inicial i existeixen poques experiències prèvies. En aquest sentit, valorar l'equip únicament per la seva experiència prèvia presenta mancances, ja que existeixen pocs equips amb experiència en la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, i disposar d'experiència en altres projectes de promoció no sempre facilitarà el desenvolupament d'un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Així doncs, més enllà de la valoració de la capacitat tècnica de l'equip a partir de l'experiència prèvia, es pot valorar la viabilitat tècnica de la promoció a partir d'un pla de treball on s'especifiqui la metodologia proposada en relació a totes les fases de la promoció i tenint en compte els aspectes econòmics, legals, arquitectònics i de desenvolupament organitzacional.

Un dels aspectes clau a valorar serà el foment de la participació de les usuàries en la definició del projecte i com es prenen les decisions al llarg del procés.

* El mecanisme d'adjudicació mitjançant conveni utilitzat per l'Ajuntament de Barcelona es descriu amb més detall a la *Càpsula 2*.

RECOMANACIÓ 7

Valorar el pla de treball segons la seva exhaustivitat, la viabilitat de l'acompanyament, l'equilibri entre participació prevista i terminis de la promoció, la inclusió dels diferents aspectes de l'acompanyament i la comprensió de les característiques bàsiques del model en cessió d'ús.

**Referències**

En els plecs estudiats no es valora la metodologia que utilitzarà l'equip tècnic per acompanyar el procés de promoció. No obstant, és un mecanisme habitual en licitacions públiques, ja que permet determinar la capacitat de l'equip d'aplicar el seus coneixements, que en aquest cas hauran de ser molt diversos, en el projecte concret.

4.2.4 CONTRACTE AMB L'EQUIP TÈCNIC

En el cas que l'equip tècnic que desenvoluparà els treballs vinculats a la promoció sigui un equip extern, es podrà exigir o valorar la presentació d'un contracte que garanteixi el compromís per part de l'equip en el cas que l'entitat esdevingui adjudicatària.

RECOMANACIÓ 8

Exigir la presentació d'un precontracte amb l'equip tècnic per a l'acompanyament en el procés de promoció, excepte quan l'equip tècnic estigui integrat en la pròpia entitat.

**Referències**

IBAVI | S'exigeix la presentació d'un precontracte i es valora acreditar que s'ha formalitzat un contracte amb una gestora de cooperatives o professionals amb experiència. En el cas que l'equip tècnic estigui format per persones integrades a la cooperativa s'ha d'indicar. També s'estableix que els honoraris de l'acompanyament tècnic en cap cas poden superar el 5% dels costos totals de la promoció o el 10% en el cas que aquesta gestió també inclogui l'assistència financera entesa com a avançament de circulat en forma de préstec, prestació d'aval financer.

IBAVI | Es valora l'experiència en el camp de la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges cooperatius i participació ciutadana i l'apoderament de les futures persones usuàries.

Manresa i IMHAB | No valoren la presentació d'un contracte amb l'equip tècnic.

La Dinamo | No es valora ja que l'acompanyament tècnic el desenvoluparà directament la pròpia Dinamo i l'entitat adjudicatària en sufragarà el cost.

5 CRITERIS EN RELACIÓ AL PROJECTE PROPOSAT

En aquest capítol s'exposen diferents criteris que es poden valorar en relació al projecte i les característiques de la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a promoure.

Es planteja la possibilitat d'establir unes condicions d'obligat compliment en relació a les característiques bàsiques del model que es vol promoure i a les característiques de les persones que hi viuran. Complementàriament, es plantegen aspectes que es podran valorar per afavorir aquelles propostes que tinguin un major retorn social i/o encaixin millor amb les necessitats identificades al municipi.

El capítol es desenvolupa en les següents seccions:

- Característiques de les usuàries
- Model econòmic
- Model de convivència
- Característiques de l'edifici
- Corresponsabilitat amb l'entorn

5.1 CARACTERÍSTIQUES DE LES USUÀRIES

En aquest capítol s'exposen diferents criteris en relació a les característiques que hauran de complir les persones usuàries durant tota la vida del projecte, no únicament en el moment d'arrencada del projecte que es valoren en el bloc del Grup motor.

És important tenir en compte que en funció de la qualificació urbanística del sòl hi haurà algunes condicions que hauran de complir obligatòriament les unitats de convivència que vulguin accedir a la cooperativa. Aquestes condicions determinaran les característiques de les persones habitants i el tipus de col·lectiu al qual es pot destinar el sòl; condicions que es descriuen a la *Càpsula 1*.

A banda de les condicions obligatòries derivades de la qualificació urbanística, es poden establir altres criteris en funció del tipus de projecte que es vulgui promoure, relacionades amb el destí a col·lectius específics, amb la incorporació de persones en situació de vulnerabilitat, amb la vinculació de les persones habitants al barri, o amb la possible heretabilitat dels habitatges.

5.1.1 DESTÍ DELS HABITATGES A COL·LECTIUS ESPECÍFICS

Es poden distingir diferents tipologies de projectes cooperatius en funció de les persones a qui van destinats. Així, hi ha projectes que es basen en la heterogeneïtat de les persones habitants, però també hi ha projectes que es poden destinar a un col·lectiu específic, com per exemple projectes de cohabitatge que estan pensats per a persones grans, dones o pel col·lectiu LGTBIQ+, que neixen amb la idea de generar una comunitat d'iguals per poder sentir-se lliures i recolzades (Perviure, Celobert i Fil a l'Agulla, 2019).

En el cas que s'hagi identificat que hi ha una demanda o necessitat específica d'habitatge per part d'un col·lectiu concret, es poden afavorir els projectes que vagin destinats a aquest col·lectiu. En el cas que el municipi compti amb sòls destinats a allotjaments dotacionals, es recomana avaluar si el col·lectiu encaixa en el perfil de persones destinatàries, ja que facilitarà l'encaix entre un sòl dotacional i una cooperativa d'habitatges (veure *Càpsula 1*).

Característiques dels projectes d'habitatge sènior

L'exemple més comú de cooperatives d'habitatge destinades a un col·lectiu específic són les cooperatives sènior o de gent gran, que en general tenen les següents característiques:

- L'objectiu principal del projecte és poder envellir en comunitat.
- Totes les persones tenen entre 55 i 70 anys en el moment d'incorporar-se al projecte. En general es plantegen projectes compostats únicament per persones grans, malgrat que també podrien existir projectes multigeneracionals.
- Es preveuen espais comunitaris amb possibilitat d'incorporar serveis, per exemple menjador, cures...
- Es desenvolupen activitats i serveis per donar resposta a les necessitats de la gent gran, que poden variar en funció de la dependència de les usuàries en cada moment.
- En general les persones grans interessades en un projecte d'habitatge cooperatiu no compleixen els requisits HPO, però tot i això no poden satisfer les seves voluntats de viure una vellesa activa amb un habitatge i entorn adequat, alhora que sovint compten amb habitatges no accessibles. Per aquest motiu en el cas que es vulgui afavorir aquests projectes es recomana flexibilitzar els requisits en relació als ingressos i l'habitatge en propietat.

Característiques dels projectes d'habitatge per a persones amb diversitat funcional

Les persones amb diversitat funcional (física, sensorial, mental o intel·lectual) requereixen d'un habitatge i entorn que respongui a les seves necessitats específiques, per aquest motiu les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús específicament dirigides a donar-hi resposta són una oportunitat per aquest col·lectiu. Algunes de les característiques a tenir en compte són:

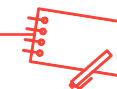
- En general s'aposta per impulsar projectes inclusius, que no estiguin formats exclusivament per persones amb diversitat funcional, per tal de facilitar la relació entre persones amb diferents capacitats.
- Per tal d'assegurar un suport de qualitat, convé que els habitatges estiguin integrats en comunitats en una proporció màxima d'un pis amb suport per a persones amb diversitat funcional per cada dos sense suport.
- De vegades són projectes impulsats per entitats o familiars de persones amb diversitat funcional.
- En alguns casos, les persones amb diversitat intel·lectual o mental es-

tan tutelades per una altra persona o entitat jurídica. En el cas que es vulguin establir requisits vinculats als ingressos o propietats, caldrà estudiar el mecanisme per avaluar els recursos disponibles per la pròpia persona que viurà a la cooperativa i no els que queden en mans del seu tutor/a.

RECOMANACIÓ 9

En el cas que es vulgui impulsar una cooperativa adreçada a un col·lectiu específic, es pot incloure com a requisit obligatori que totes les persones habitants o un percentatge mínim s'inclouin en aquest col·lectiu.

En el cas d'una cooperativa sènior, establir com a condició obligatòria que totes les persones siguin majors de 55/65 anys quan accedeixin a un dels habitatges.



Referències

Els plecs estudiats valoren algunes de les característiques de la composició del grup motor en el moment de presentar l'oferta, però no inclouen criteris que garanteixin la incorporació de col·lectius específics de forma permanent.

Els projectes d'habitatges amb serveis per a gent gran desenvolupats per IMHAB, estableixen els següents requisits:

- Estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona (HPO).
- Tenir 65 anys o més.
- No disposar de cap habitatge en propietat.
- Gaudir de certa autonomia.
- Tenir uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IPREM.
- També es tindran en compte les necessitats d'habitatge, les circumstàncies familiars i personals, i les dificultats d'accessibilitat de l'habitatge on es resideix.

5.1.2 INCORPORACIÓ DE PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT

En relació a la composició del col·lectiu de persones habitants, també es pot afavorir la inclusió de persones en situació de vulnerabilitat, com per exemple unitats amb baixos ingressos, famílies monomarentals o nombroses, llars en situació d'infrahabitatge, persones en situació de vulnerabilitat, d'origen estranger, persones amb diversitat funcional, dones que han patit violència de gènere, etc.

En aquest cas, la composició fixada pel municipi o plantejada per l'entitat adjudicatària, s'haurà de mantenir al llarg de la durada del projecte quan hi hagi noves altes.

En el cas que es consideri un aspecte fonamental del projecte es recomana que s'estableixi com un requisit obligatori que un nombre mínim dels habitatges es destini a unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Per fer viable el projecte i garantir l'assequibilitat del conjunt d'habitatges, aquesta condició hauria d'anar associada a un ajut econòmic específic.

RECOMANACIÓ 10

En el cas que es vulgui afavorir l'accés de persones en situació de vulnerabilitat, es pot establir que un percentatge mínim dels habitatges es reservi de forma permanent a unitats de convivència que compleixin alguna de les següents condicions:

- Capacitat econòmica: ingressos inferiors a 2,5 IRSC.
- Altres vulnerabilitats: família monomarental, família nombrosa, unitats de convivència formades per persones d'origen estranger de països de baixa renda.

Aquest requisit haurà d'anar acompanyat d'un ajut econòmic que garanteixi la viabilitat econòmica de la promoció.



Referències

Els plecs estudiats valoren algunes de les característiques de la composició del grup en el moment de presentar l'oferta, però no inclouen criteris que garanteixin la incorporació de persones en situació de vulnerabilitat de forma permanent.

En alguns projectes com La Balma (Sostre Cívic) s'ha optat per reservar 2 habitatges a unitats en situació de vulnerabilitat o exclusió residencial.

5.1.3 CONDICIONS EN RELACIÓ AL LLOC DE RESIDÈNCIA O DE TREBALL

Per afavorir l'arrelament de les persones que viuen a la cooperativa i a la vegada afavorir que el veïnat proper al projecte pugui accedir a un habitatge i quedar-se al barri, es pot establir que una part dels habitatges es destinin a persones habitants al municipi o barri on s'ubica la cooperativa o a persones amb altres vincles amb el territori, com per exemple per feina o estudis.

Alguns dels plecs estudiats valoren els vincles amb el territori de les persones que integren el grup motor però no estableixen criteris per tal que les condicions en relació al lloc de residència es mantinguin al llarg del temps quan hi hagi substitucions.

Establir condicions d'aquest tipus pot ser adequat en el cas que l'arrelament de les futures persones sòcies es consideri important i no hi hagi grup motor o aquest sigui molt petit en relació al nombre d'habitatges prevists.

RECOMANACIÓ 11

Establir que una part dels habitatges es reservi per a persones empadronades o que treballen al barri o al municipi, especialment quan per les característiques del territori sigui adequat afavorir la permanència del veïnat. Aquest requisit s'haurà de complir de forma permanent quan hi hagi baixes i noves altes.



Referències

IMHAB i La Dinamo | El plec estableix que les persones usuàries hauran d'estar inscrites al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona, que exigeix que com a mínim una persona de la unitat de convivència estigui empadronada al municipi.

IBAVI i Manresa | No preveuen valorar aquest criteri.

5.2 MODEL ECONÒMIC

L'administració ha de vetllar per tal que l'actuació que es realitzi amb el seu suport sigui viable, durable en el temps, i afavoreixi l'accés a l'habitatge als col·lectius amb dificultats d'accés al mercat lliure.

Amb aquesta finalitat, es podran establir criteris en relació a la contraprestació que la cooperativa oferirà a l'administració, a la viabilitat econòmica, a l'assequibilitat, al finançament, o a la previsió d'un fons social no reparible que doti d'estabilitat a la cooperativa.

5.2.1 CONTRAPRESTACIÓ

En el cas que el suport de l'administració sigui la cessió d'un sòl municipal, caldrà establir el cànon que haurà d'aportar la cooperativa com a contraprestació. El valor del cànon tindrà un impacte directe en el cost final dels habitatges i per tant en la seva assequibilitat. Per evitar possibles efectes adversos, l'administració pot constituir un dret de superfície amb caràcter oneros però per sota del seu valor de mercat, o gratuït, com es descriu a la *Càpsula 2*.

El cànon pot ser fixat per part de l'administració licitadora o pot ser un element de valoració en el marc del concurs. En aquest cas, es recomana limitar la millora i que la puntuació associada sigui baixa per no fomentar la competitivitat a nivell econòmic entre projectes que volen impulsar una promoció d'habitatge assequible. Aquest cànon es podrà fer efectiu bàsicament a través de dos mecanismes:

- Aportació econòmica
- Cessió d'espais

Aportació econòmica

En el cas que s'estableixi la necessitat d'una aportació econòmica directa, aquesta podrà ser uniforme o variable al llarg dels anys. En aquest sentit es pot establir:

- **Cànon fix**, que serà el mateix durant tot el període del dret de superfície, només s'actualitzarà anualment segons la variació de l'IPC.
- **Cànon per trams**, permet que el cànon sigui simbòlic durant el període d'amortització del préstec i que després augmenti de valor. D'aquesta manera s'aconsegueix millorar la viabilitat de les promocions, al reduir la tensió econòmica dels primers anys.
- **Carència**. Complementàriament, es pot establir una carència del pagament del cànon fins la finalització de l'obra per reduir el cost de la promoció.

En el cas que es prevegi l'establiment d'un dret de superfície amb caràcter oneros, es proposa que per establir-ne el cost s'elabori un estudi de viabilitat que permeti definir el valor de la contraprestació econòmica en funció de la capacitat econòmica del col·lectiu destinatari. Per exemple, si l'objectiu principal és afavorir a llars de baixos ingressos, la contraprestació haurà de ser gratuïta o simbòlica, com a mínim durant els primers anys; mentre que si la promoció es destina a habitatge lliure el cost podrà ser major.

Cessió d'espais

Es pot establir la cessió d'espais a la propietat del sòl com a condició obligatòria o com a element de valoració d'ofertes. Els espais a cedir poden ser habitatges, locals o espais lliures (passatges, places, ampliació de vial, etc.).

La cessió d'habitatges permet, a la propietat del sòl, disposar d'alguns dels habitatges de la promoció. En el cas de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, aquest mecanisme pot generar una certa dificultat en la gestió de la cooperativa, ja que hi haurà habitants no sòcies que viuran temporalment a la cooperativa, cosa que pot dificultar la vida comunitària basada en el vincle, l'arrelament i l'autogestió per part de les usuàries.

En canvi, la cessió de locals amb accessos independents o d'espais lliures pot ser un mecanisme adequat sempre que no es posi en risc la viabilitat econòmica de la promoció. Aquesta cessió també es pot preveure que s'hagi de fer efectiva un cop s'hagi retornat el préstec, igual que en el cas del cànon per trams. En aquest cas es permetria llogar els locals durant els primers anys i un cop s'hagués amortitzat el préstec s'haurien de cedir gratuïtament.

RECOMANACIÓ 12

En el cas que es vulgui afavorir l'assequibilitat dels habitatges es recomana no tenir en compte la millora de la contraprestació en la valoració de les ofertes. En el cas que es vulgui establir una valoració de la millora de la contraprestació es recomana que estigui limitada (establir el percentatge màxim d'increment de la contraprestació) i que tingui un pes baix en el conjunt de la puntuació.

Per facilitar la viabilitat econòmica de la promoció es recomana establir una contraprestació baixa durant els anys d'amortització del préstec que augmenti un cop retornat, ja sigui a partir de l'augment del valor del cànon o de la cessió d'un local.



Referències

IMHAB | El cànon mínim varia entre 3.000 € i 3.300 € anuals en funció del solar. Es valora la millora del cànon establert amb 5 punts de 100. No s'estableix una reducció màxima.

IBAVI | S'estableix el cànon mínim en dos trams, durant el termini d'amortització del préstec 1€/any i posteriorment entre 12.746 i 25.536 €/any en funció del solar. Es valora la millora del cànon establert un cop s'hagi amortitzat el préstec amb 2,5 punts de 100. No s'estableix una reducció màxima.

La Dinamo | Es definirà el valor del cànon amb l'estudi econòmic que desenvoluparà l'equip tècnic de la fundació. El cànon es revisarà cada 5 anys en relació amb l'increment de les rendes econòmiques de les persones sòcies.

Manresa | S'estableix un cànon mínim de 500 €/any, també s'hauran d'assumir els costos d'urbanització, la cessió d'un local en planta baixa i la cessió d'un passatge. Es valora la millora del cànon establert amb 25 punts de 160, l'ampliació de la superfície d'espai públic amb 5 punts i l'ampliació del local a cedir a l'ajuntament amb 5 punts. No s'estableix una reducció màxima.

5.2.2 VIABILITAT ECONÒMICA

Per garantir que els projectes proposats són viables econòmicament es pot valorar la viabilitat econòmica de la promoció a partir d'un pla econòmic i financer.

En alguns casos la pròpia administració desenvolupa un estudi econòmic orientatiu que serveix de punt de partida per a les entitats licitadores.

RECOMANACIÓ 13

Establir l'obligació de presentar la documentació que permeti acreditar la viabilitat econòmica de la promoció.

Per altra banda, valorar la qualitat de l'estudi econòmic i financer. Permetrà afavorir aquelles entitats que presentin un document més exhaustiu i concret, i a la vegada una proposta més viable a nivell econòmic.



Referències

IMHAB | S'han d'aportar declaracions apropiades d'entitats financeres i es valora el Pla econòmic i financer on es determina les fonts de finançament que s'utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de cessió d'ús diferenciant entre recursos propis i aliens.

IBAVI | S'ha d'aportar un estudi econòmic i financer, declaracions d'entitats financeres que assegurin la viabilitat econòmica del projecte i si es preveu constituir un préstec hipotecari la proposta de l'entitat financera on es recullin les condicions. Es posa a disposició un estudi econòmic i financer orientatiu.

La Dinamo | Estableix una renda mínima del grup per tal de garantir la viabilitat econòmica del projecte. La renda mitjana de les unitats de convivència ha de ser superior o igual a 12.394,25€. L'estudi econòmic es preveu que el faci l'entitat adjudicatària amb el suport de l'equip tècnic de La Dinamo.

Manresa | S'han d'aportar declaracions apropiades d'entitats financeres, i una anàlisi completa de la viabilitat de l'operació prevista, incorporant la totalitat d'hipòtesis i previsions efectuades, així com les fórmules de finançament previstes.

5.2.3 ASSEQUIBILITAT

En el cas que el sòl estigui destinat a habitatge protegit, les quotes mensuals no podran ser superiors al límit que estableix l'HPO en règim de lloguer. En el cas que el sòl sigui per habitatge lliure, es podrà qualificar com a protegit o establir una limitació de les quotes mensuals que en garanteixi l'assequibilitat si es vol establir un preu per sobre de l'establert per a l'habitatge de protecció oficial. En alguns casos es poden establir limitacions més flexibles que permetin que hi hagi habitatges amb una quota mensual superior que compensin que una part dels habitatges tinguin una quota menor per a persones amb menors ingressos econòmics.

Més enllà de les quotes mensuals, també és important garantir que les aportacions inicials siguin el més assequibles possible per no excloure persones amb poca capacitat d'estalvi. En el cas que en una cooperativa hi hagi persones amb disponibilitat de recursos, és preferible que els aportin al projecte en concepte de finançament, per tal de garantir que l'aportació obligatòria per poder accedir a un habitatge sempre sigui el més reduïda possible i no es dificulti l'accés d'altres unitats de convivència, o el relleu en cas de marxa d'alguna d'elles, per la dificultat de fer l'aportació inicial prevista.

RECOMANACIÓ 14

Per afavorir l'assequibilitat de les quotes inicials, exigir que les aportacions inicials no siguin superiors al 30% del cost total de la promoció.

En el cas que el sòl no estigui qualificat d'HPO, establir alguna limitació en relació a les quotes mensuals per garantir l'assequibilitat dels habitatges. Aquesta limitació pot ser més flexible que la protecció oficial per donar resposta a diferents necessitats.



Referències

La Dinamo | La quota mensual d'ús no pot ser superior al límit que estableix l'HPO en règim de lloguer.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres aspectes del model cooperatiu les quotes d'accés i d'ús, sense especificar quines característiques es valoraran. Tots els habitatges són HPO.

Manresa | Valora l'ampliació del número d'habitatges qualificats d'HPO.

IBAVI | Tots els habitatges són HPO, es disposa d'un estudi de viabilitat que estableix l'import orientatiu de les aportacions obligatòries de capital i les aportacions mensuals.

5.2.4 PREVISIÓ D'UN FONS SOCIAL NO REPARTIBLE

La majoria de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús existents a Catalunya disposen d'un fons voluntari no repartible entre les sòcies destinat a facilitar la continuïtat del propi projecte un cop s'extingeixi el dret de superfície i a donar suport a la promoció de nous projectes d'habitatge cooperatiu, afavorint l'accés a finançament. Aquest fons és complementari al fons de reserva obligatòria que la llei exigeix com a garantia de la cooperativa.

Existència d'aquest fons també facilita la gestió econòmica de la cooperativa a nivell de tresoreria i de sostenibilitat econòmica, ja que permet assumir inversions o impagaments.

Per afavorir l'estabilitat del model, sense dificultar-ne el finançament inicial, es pot plantejar que les aportacions al fons s'incrementin un cop ha passat el període d'amortització del préstec. Així, un cop retornat el préstec es poden mantenir, o no reduir tot el possible, les quotes mensuals i que la part que anteriorment es destinava a retornar el finançament es destini al Fons social, d'aquesta manera es promou l'acumulació col·lectiva de recursos.

Es considera una eina molt potent que dota al model d'un gran interès social ja que permet, des dels propis projectes cooperatius, fomentar la creació de nou habitatge assequible a mig termini. En el context català el model es troba en una fase inicial, on els projectes existents són molt joves i encara es troben en fase d'amortització del préstec, però a nivell in-

ternacional hi ha diferents experiències on aquest mecanisme ha permès replicar el model i fer-lo més assequible.

RECOMANACIÓ 15

Establir l'obligatorietat de crear un Fons social no repartible, una vegada amortitzat el préstec, amb un import establert en funció de la quota mensual.



Referències

IBAVI | Es valora positivament la previsió d'un fons social voluntari no repartible destinat a perpetuar i reproduir el model de cessió d'ús de la cooperativa en acabar el termini del dret de superfície. Els estatuts han d'especificar la configuració del fons i el pla econòmic i financer ha d'indicar la viabilitat d'aquest per complir el seu fi, amb determinació de la periodicitat i dels imports estimats de dotació.

La Dinamo | S'estableix la obligatorietat de constituir un Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge no repartible que permeti la rèplica del projecte al final del dret de superfície i el suport a altres cooperatives, no es defineix el valor i tampoc es valora.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres aspectes del model cooperatiu les propostes de replicabilitat del model i de solidaritat interna entre membres.

Manresa | No es valora aquest criteri.

5.3 MODEL DE CONVIVÈNCIA

Un dels principals valors del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és que permet viure de forma més comunitària que en altres models de tinença tradicionals com el lloguer o la propietat.

El model de convivència es pot reflectir en la definició del projecte i la visió comuna a través de diferents aspectes com la governança, la gestió dels espais i serveis comuns, i el suport mutu i la cohesió.

Per facilitar la redacció de la proposta es recomana exigir que es presenti una memòria on es descriu el model de convivència amb un número màxim de pàgines, o adjuntar un formulari que faciliti la descripció dels diferents aspectes que es valoraran i la posterior valoració per part del jurat.

Per últim, cal tenir en compte que la valoració d'aquests criteris és un aspecte molt innovador, que històricament no s'ha tingut en compte en els processos de concurrència vinculats a la promoció d'habitatge públic on, en general, només es valoren aspectes arquitectònics i econòmics. En aquest sentit és clau que el jurat compti amb persones expertes en aquest àmbit, capaces de fer una valoració objectiva i acurada dels aspectes valorats en relació amb el model de convivència.

Per avaluar el model de governança es proposa tenir en compte aspectes com la governança, la gestió dels espais i serveis comuns i els mecanismes de suport mutu i cohesió previstos.

5.3.1 GOVERNANÇA

Les cooperatives són per definició organitzacions democràtiques i participatives liderades per les seves sòcies. Això implica que en una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús totes les habitants, pel fet de ser sòcies, tenen el dret de participar en la governança i decidir el funcionament intern de la cooperativa. La pròpia cooperativa haurà d'establir la forma com poden participar les persones sòcies. Es poden preveure diferents nivells d'implicació i de participació en la gestió de les diferents fases del projecte, que responguin a les necessitats del conjunt de la cooperativa i de les seves sòcies.

En aquest sentit, per garantir un bon funcionament de la cooperativa és clau disposar d'un model de governança que defineixi com s'organitzarà la gestió del dia a dia de la cooperativa, tant en la fase de promoció com durant la convivència. Aquesta governança ha de definir els òrgans de govern i l'estructura de funcionament interna, com es prenen les decisions i qui les pren, així com els canals de comunicació interna, la gestió de la informació i els protocols de funcionament específics.

RECOMANACIÓ 16

En el cas que es vulgui afavorir que les cooperatives comptin amb un model de governança que es basi en la democràcia interna i el foment de la participació, asseguri la transparència i prevegi mecanismes de revisió del sistema d'organització, de rotació de rols i de les dinàmiques de poder i lideratge, es recomana sol·licitar la presentació del model de governança previst, la descripció del qual, d'un màxim de dues pàgines, permeti valorar amb un judici de valor els següents aspectes:

- Democràcia interna i el foment de la participació.
- Mecanismes de revisió de les dinàmiques de poder i lideratge.
- Mecanismes de comunicació interna i gestió de la informació, que assegurin la transparència i el coneixement dels aspectes més rellevants del funcionament de la cooperativa.
- Mecanismes d'implicació, participació i compensació per aquelles aportacions que es valorin més.
- Mecanismes de canvi del sistema d'organització interna per adaptar-se a les necessitats canviants, i de rotació dels rols i funcions.

**Referències**

Cap dels plecs analitzats valora específicament el model de governança, si que es valorin aspectes relacionats amb el model de convivència i el funcionament intern.

IBAVI | Valora específicament els mecanismes de regulació interna de la cooperativa proposats per afavorir el bon funcionament de la vida en comunitat. En concret es valoraran les metodologies proposades per tal de fer possibles els valors que el grup social vol impulsar.

IMHAB | Valora el model de convivència i de vida comunitària conjuntament sense especificar criteris en relació la governança i la gestió. Per altra banda es valora el model cooperatiu i entre altres aspectes s'inclou el funcionament de la cooperativa i l'autogestió.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.

Manresa | Es valora la proposta per a un model de convivència innovador sense detallar els criteris de valoració.

5.3.2 GESTIÓ DELS ESPAIS I SERVEIS COMUNS

Viure en un edifici de propietat col·lectiva permet transformar la concepció de l'espai domèstic quotidià, generant espais d'ús compartit que complementin els espais d'ús exclusiu de la unitat de convivència. Aquests espais compartits són els que donen sentit al projecte de convivència, doncs sovint són els espais de trobada i relació entre les persones que conviuen en l'edifici i per tant són claus per afavorir un projecte cohesionat, amb una visió comunitària i en relació amb l'entorn.

Disposar d'espais compartits té diferents avantatges:

- Permet reduir costos i ser més sostenibles, per exemple compartir un espai de bugaderia permet que els habitatges no tinguin un rentadora pròpia, alliberant espai i reduint electrodomèstics.
- Permet disposar d'espais que en un habitatge convencional en general no ens podríem permetre, per exemple una sala polivalent, una habitació per convidats, un taller, etc.

En general la superfície dels espais compartits s'obté de reduir la superfície dels habitatges. D'aquesta manera es garanteix que no es redueix el nombre d'habitatges total i que no s'encareix el cost dels habitatges.

La forma com es gestionaran aquests espais i serveis comuns és una qüestió clau que s'ha de definir col·lectivament i que ha d'estar recollida en el projecte. En alguns casos la gestió la poden assumir les pròpies habitacions i en d'altres es pot externalitzar, ja siguin totes les tasques o només una part.

La centralitat de compartir espais i serveis és especialment important en el cas de les cooperatives amb un projecte de cures vinculat, ja sigui pel procés d'envelliment o per l'atenció a la diversitat funcional, entre d'altres, ja que en general aquests projectes preveuen compartir diferents espais i serveis amb una gestió externalitzada. Aquest model permet compartir els costos dels serveis comuns i facilitar la vida en un nou habitatge adaptat, cosa que permet reduir la necessitat de traslladar-se a altres serveis com residències de gent gran.

RECOMANACIÓ 17

En el cas que es vulgui afavorir aquelles propostes que prevegin disposar d'espais i/o serveis compartits, es recomana sol·licitar un document de màxim dues pàgines que permeti valorar amb un judici de valor els següents aspectes:

- Previsió d'espais d'ús compartit. Els criteris hauran de ser clars i tenir coherència amb la visió del projecte proposat.
- Mecanismes de gestió dels diferents espais i serveis previstos i que aquests es puguin implementar de forma viable.
- Previsió de serveis d'ús compartit i la seva gestió. En el cas que es vulgui afavorir grups de gent gran o altres col·lectius concrets, valorar que es prevegin serveis que donin resposta a les seves necessitats.

Aquest criteri es pot substituir o acompanyar per la valoració automàtica del percentatge d'espais comuns previstos respecte els espais d'ús privatiu. Es recomana puntuar en el cas que se superi un percentatge mínim i limitar la puntuació a un percentatge màxim.

**Referències**

IBAVI | Es valora la proposta d'espais comunitaris, per una banda la previsió d'activitats col·laboratives en els espais lliures i per altra la incorporació o ampliació dels espais col·laboratius previstos en el projecte desenvolupat pel propi IBAVI.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres aspectes del projecte de vida comunitària: els espais i serveis compartits de l'edifici que fomentin una major sostenibilitat, solidaritat i col·laboració entre els membres de la cooperativa i altres recursos compartits.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.

Manresa | Per una banda es valora la proposta per a un model de convivència innovador i per altra banda es valoren els espais comuns conjuntament amb la qualitat arquitectònica de l'edifici.

5.3.3 SUPORT MUTU I COHESIÓ

Més enllà de la governança i la gestió dels espais, hi ha diferents aspectes vinculats al model de convivència que són claus i que determinaran el funcionament del projecte i la relació entre les seves habitants. En aquest

sentit es proposa posar en valor aspectes com el suport mutu; la cohesió de grup; la gestió de conflictes; i la no discriminació dins del grup.

Suport mutu

Viure en comunitat pot permetre establir relacions de suport mutu, que poden donar-se de manera espontània o ser part del propi projecte i regular-se en el sí de la cooperativa. Alguns exemples poden ser: compartir tasques reproductives i de cures com la criança, la compra, la cuina, cures de salut bàsiques, etc.

A nivell econòmic, el propi projecte pot establir mesures compensatòries per facilitar l'accés a persones amb rendes més baixes o que els serveis compartits es paguin en funció de la renda de cada unitat de convivència.

Cohesió i gestió de conflictes

Un projecte d'aquestes característiques implica un major nivell de convivència i entesa, i per tant, és important que es prevegin mecanismes per treballar la cohesió de grup, la relació entre les persones que en són part i la gestió de conflictes. Aquest hauria de ser un objectiu bàsic de tots els projectes d'habitatge col·lectiu, ja que és un aspecte indispensable per garantir el bon funcionament del projecte, i per tant, les cooperatives haurien de disposar de mecanismes regulats per treballar-ho.

No discriminació

Els projectes hauran de tenir una mirada no discriminatòria que inclogui la perspectiva de gènere, transgeneracional, antiracista i decolonial, i no capacitista, entre d'altres. Caldrà que des d'un inici es treballi per garantir una participació i implicació de totes les persones en el funcionament de la cooperativa amb igualtat de condicions. Alhora, caldrà prendre el compromís de donar resposta de forma col·lectiva en el cas que es produeixi alguna situació discriminatòria.

RECOMANACIÓ 18

En el cas que es vulguin valorar aspectes del model de convivència, que vagin més enllà de la governança i els espais compartits, es recomana sol·licitar un document de màxim dues pàgines que permeti valorar amb un judici de valor els següents aspectes:

- Preveure el suport mutu entre les unitats de convivència a diferents nivells, econòmic, de cures, emocional, etc.
- Afavorir la cohesió de grup i treballar els conflictes que sorgeixin.
- Tenir en compte les diferències entre les persones membres, fomentant un repartiment equitatiu de les tasques i la participació en el funcionament de la cooperativa en igualtat de condicions, tenint en compte la diversitat de capacitats i motivacions.
- Actuar en cas de discriminació i violència.
- Incloure la perspectiva de gènere, transgeneracional, antiracista i decolonial, i no capacitista.

**Referències**

IBAVI | En la valoració dels mecanismes proposats de regulació interna de la cooperativa s'inclou la valoració de la gestió d'impagaments, els mecanismes de solidaritat econòmica i la visibilització de les tasques domèstiques.

IMHAB | En la valoració del model cooperatiu s'inclou la valoració dels mecanismes de solidaritat interna entre membres i en la valoració de la proposta de vida comunitària es valora els mecanismes de suport mutu i cures proposats.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari. I també les mesures que possibilitin l'estabilitat i el suport mutu de les unitats de convivència.

Manresa | Es valora la proposta per a un model de convivència innovador sense detallar els criteris de valoració.

5.4 CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Els aspectes a valorar en relació a les característiques de l'edifici hauran de respondre als valors del model cooperatiu i no comprometre la viabilitat econòmica del projecte. Els criteris proposats fan referència a qualitat arquitectònica; sostenibilitat i ecologia; accessibilitat i salut; optimització, flexibilitat i adaptació dels espais; terminis de la promoció; i manteniment de l'edifici una cop executat.

5.4.1 QUALITAT ARQUITECTÒNICA

Per valorar la qualitat arquitectònica s'utilitzaran tant els paràmetres habituals per edificis d'habitatge plurifamiliars (la integració a l'entorn, la qualitat dels espais o la funcionalitat de la distribució proposada, entre d'altres), com aspectes vinculats a les característiques específiques del model, com la innovació tipològica dels habitatges per adaptar-se a les necessitats de les usuàries, la possibilitat que les pròpies usuàries personalitzin els seus habitatges o la qualitat dels espais comuns i la seva relació amb la resta d'espais de l'edifici.

A continuació es detallen els aspectes específics del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Relació amb les necessitats de les persones usuàries

És important tenir en compte que tradicionalment els projectes d'habitatge plurifamiliar es dissenyen sense la participació de les futures habitants, generant habitatges estandarditzats que no responen a les necessitats específiques de les futures habitants. En aquest sentit, caldrà valorar que el projecte arquitectònic proposat s'ha desenvolupat amb la participació de les usuàries i que la proposta dona resposta a les diferents necessitats plantejades, a la vegada que es preveu que es pugui adaptar a les necessitats futures que aniran variant al llarg del temps.

En el cas que no es consideri necessari que hi hagi un grup motor previ per presentar-se a l'adjudicació, es recomana que es valori la capacitat d'adaptació de la proposta als requeriments de les habitants, en el moment que aquestes s'incorporin al projecte.

Característiques dels espais comunitaris

Un dels aspectes rellevants del projecte arquitectònic d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús serà el disseny dels espais comunitaris. Es proposa que es valorin tant les característiques pròpies d'aquests espais i la seva adequació al programa previst, com la seva ubicació en l'edifici i la relació amb els altres espais, de circulació o d'ús exclusiu.

En aquest sentit es poden afavorir aquells projectes que per la seva distribució potenciïn els espais de trobada i relació, així com la qualitat i centralitat dels espais comunitaris, de manera que es distribueixin en el conjunt de l'edifici i no exclusivament a la planta baixa, per exemple.

RECOMANACIÓ 19

Si es volen afavorir les propostes arquitectòniques que donin una millor resposta al model de cessió d'ús es recomana:

- Valorar amb un judici de valor la qualitat arquitectònica de l'edifici proposat tenint en compte les singularitats del model. Per exemple, valorar que les usuàries hagin participat en la definició i que la proposta s'adeqüi a les seves necessitats, la definició dels espais que faciliti models de convivència innovadors i la qualitat dels espais comuns.
- A diferència de concursos per habitatges plurifamiliars convencionals, on els criteris de valoració donen molt pes al projecte arquitectònic, en els projectes de cooperatives en cessió d'ús es recomana equilibrar les puntuacions i que la valoració del projecte arquitectònic no tingui un pes superior a la resta d'aspectes de la proposta (model econòmic i de convivència).



Referències

IBAVI | El projecte arquitectònic el desenvolupa el propi IBAVI i per tant no es valora.

IMHAB | En la fase 2 es valora la capacitat del projecte de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i la seva capacitat d'entendre i "fer ciutat" amb els elements compositius que el defineixen. Es valora la qualitat espacial de la proposta tipus d'habitatge, especialment els aspectes relacionats amb la flexibilitat.

La Dinamo | El projecte arquitectònic el desenvoluparà l'equip tècnic de La Dinamo i per tant no es valora.

Manresa | Es valora la qualitat arquitectònica de la proposta d'ordenació i de l'avant-projecte de l'edifici.

5.4.2 SOSTENIBILITAT I ECOLOGIA

El fet que les persones que han de viure a l'edifici formin part del procés de disseny permet que es prioritzin alguns aspectes que en una promoció privada no es tenen tant en compte, ja que es valoraran molt més aspectes com el confort o l'estalvi energètic a llarg termini. Es proposa que es valori la incorporació de criteris que impulsin la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica.

Eficiència energètica

En el cas d'incloure exigències en quant a la sostenibilitat que impliquin un augment del cost de l'edificació, cal tenir en compte que no comprometin la viabilitat econòmica del projecte o faci els habitatges poc assequibles. En aquest sentit, es poden valorar solucions perfectibles, que redueixin la inversió inicial però en canvi prevegin la millora en un futur. Per exemple, valorant especialment la baixa demanda energètica de l'edifici des del moment inicial (consum d'energia kWh/m² any) i en canvi permetent que les emissions de CO₂ (kgCO₂/m² any) en un inici siguin superiors, amb el compromís de reduir-les a mig termini incorporant sistemes de producció d'energia renovable un cop s'hagi amortitzat part de la inversió inicial.

Tenint en compte que la competència entre projectes en relació a la sostenibilitat pot anar en detriment de l'assequibilitat dels habitatges, es proposa que en general es plantegin els criteris com a requisits d'obligat compliment i no siguin objectes de valoració.

Per altra banda, serà clau afavorir els projectes que prevegin la implantació d'instal·lacions centralitzades. El tractar-se d'un edifici de propietat col·lectiva facilitarà aquest tipus d'intervencions que redueixin significativament el consum, així com el cost tant en la instal·lació com en el manteniment, com per exemple calderes centralitzades o xarxes de telecomunicacions col·lectives.

RECOMANACIÓ 20

Establir com a requisit d'obligat compliment els requeriments vinculats a l'eficiència energètica:

- Classificació energètica elevada (mínim A) pel que fa a la demanda energètica.
- Classificació energètica elevada (mínim A) pel que fa a les emissions de CO₂ o previsió en el projecte d'incorporar mecanismes de producció d'energia renovable en un termini d'entre 10 i 15 anys per tal d'assolir una classificació energètica superior a la A.

Valorar de manera automàtica la implementació de sistemes col·lectius i elements de control i gestió de consum per fomentar l'estalvi energètic, tenint en compte el seu impacte pel que fa a estalvi, confort i sostenibilitat.

**Referències**

IBAVI | S'exigeix que l'edifici tingui certificació energètica A i es valora de forma automàtica el compromís de reduir la previsió del consum energètic, la implementació de sistemes de reducció del consum d'aigua, la millora de l'aprofitament de l'energia solar i la millora del control de qualitat amb diferents assajos (realització de termografies i instal·lació de sensors tèrmics).

IMHAB | En la fase 1 es valoren els compromisos de sostenibilitat mediambiental conjuntament amb la proposta d'interacció social i territorial. En la fase 2 es valora amb un judici de valor el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica i amb criteris automàtics la millora de l'eficiència energètica a partir d'indicadors (consum d'energia no renovable, demanda de calefacció i de refrigeració).

La Dinamo | Exigeix que l'edifici a construir tingui certificació energètica A, no es valora la proposta arquitectònica ja que la redactarà l'equip tècnic de la Fundació.

Manresa | Conjuntament amb la valoració del projecte arquitectònic es valoren amb un judici de valor els aspectes ambientals i d'eficiència tinguts en consideració. I amb criteris automàtics la qualificació energètica prevista de l'edifici.

IMHAB | Conveni: Les promocions hauran de gaudir de certificació energètica A en l'indicador d'emissions de CO₂ i, com a mínim, certificació energètica B en l'indicador de consum d'energia primària no renovable, i no hauran de preveure plantes d'aparcament en subsòl acollint-se a la excepció facultativa que preveuen les Normes Urbanístiques del PGMB.

Impacte ambiental de l'edifici

En relació a la sostenibilitat de l'edifici, i per tal de reduir la seva petjada ecològica, és clau tenir en compte el cicle de vida dels materials utilitzats, tant en l'origen, producció, transport i ús, com en la seva reciclabilitat. També la incorporació de mecanismes que redueixin els residus generats per l'ús de l'edifici, com el reciclatge d'aigües grises o la implantació de sistemes de compostatge, així com sistemes que minimitzin l'impacte de l'edifici en el seu entorn, com la implementació de cobertes verdes que redueixen l'efecte illa de calor i afavoreixen la biodiversitat.

Tot i això, la valoració d'aquests aspectes pot tensar la viabilitat econòmica del projecte. Per aquest motiu es proposa establir requisits d'obligat compliment en el cas que es considerin aspectes clau. En aquest sentit, el Decret d'Ecoeficiència de Catalunya 21/2006 valora amb 4 punts complir cadascun dels punts següents (essent obligatòria una puntuació mínima de 10 punts totals tenint en compte aquest i d'altres aspectes relacionats amb l'eficiència de les diferents solucions constructives del projecte):

- Utilitzar al menys un producte obtingut del reciclatge de productes (de la construcció, pneumàtics, residus d'escumes, etc).
- En cas de demolició prèvia, reutilitzar els residus petris generats en la construcció del nou edifici.

RECOMANACIÓ 21

Establir com a requisit obligatori la incorporació de certs elements que redueixin la petjada ecològica de l'edifici.

**Referències**

IBAVI | Es valora amb un judici de valor la previsió de substituir materials de construcció convencionals per materials de km 0, saludables i ecològics, que no suposin un increment del cost superior al 5%. I també es valora de forma automàtica el compromís de realitzar assajos dels materials de construcció ecològics i/o locals no estandarditzats per contrastar la seva validesa.

Manresa | Conjuntament amb la valoració del projecte arquitectònic es valora l'ús dels materials amb criteris d'eficiència.

La Dinamo i IMHAB | No valoren aquest criteri.

5.4.3 ACCESSIBILITAT I SALUT

El projecte arquitectònic pot incorporar diferents solucions que vetllin per l'accessibilitat i la salut de les persones que l'utilitzaran. Aquests aspectes seran especialment importants en projectes destinats a col·lectius amb necessitats específiques, com persones amb diversitat funcional o gent gran.

RECOMANACIÓ 22

En el cas que el projecte es destini a col·lectius amb necessitats especials, en relació a l'accessibilitat, la salut i el confort, es recomana valorar amb un judici de valor les solucions adoptades que donin resposta a les necessitats específiques de les futures persones usuàries.



Referències

IMHAB | En la fase 2 es valora amb criteris automàtics la millora del confort acústic. I amb un judici de valor les estratègies de disseny per garantir l'ús de l'edifici i els habitatges a persones amb discapacitat i/o amb problemes de mobilitat i comunicació reduïda

IBAVI | **Manresa** | **La Dinamo** | No valoren específicament aspectes vinculats a l'accessibilitat, la salut o el confort.

5.4.4 OPTIMITZACIÓ, FLEXIBILITAT I ADAPTACIÓ DELS ESPAIS

El projecte arquitectònic pot tenir en compte l'optimització dels espais i dels sistemes constructius, amb l'objectiu d'abaratir costos de construcció i a la vegada respondre a les necessitats de les habitants de la millor manera possible.

Nombre màxim d'habitatges

Es pot valorar positivament que l'edifici prevegi el nombre màxim d'habitatges permesos per la normativa urbanística, per afavorir que es creïn el màxim nombre possible d'habitatges amb suport públic i que a la vegada aquests siguin el més assequibles possible.

Tot i això, s'ha de tenir en compte que aquest criteri pot limitar la creació d'espais destinats a altres usos com espais compartits i locals comercials o que limiti la possibilitat de tenir habitatges que donin resposta a les necessitats de famílies nombroses o unitats de convivència amb molts membres, en el cas que la densitat prevista pel planejament sigui molt elevada. Per tant, abans de proposar una mesura d'aquest tipus, caldrà una anàlisi tècnica prèvia del solar o solars que es volen cedir.

Flexibilitat i adaptació dels espais

La flexibilitat dels espais, tant pel que fa als seus usos com per la possibilitat de modificar les distribucions, serà clau per optimitzar els recursos i permetre l'adaptabilitat de l'edifici a les necessitats canviants de les persones habitants. En aquest sentit es pot valorar:

- La capacitat d'adaptació dels habitatges a les noves necessitats de les habitants, inclosa fins i tot la possibilitat d'unir o reorganitzar habitatges.
- La possibilitat de generar espais comuns flexibles i polivalents.
- La diversitat de tipologies d'habitatge que permeti adaptar-se a les necessitats diverses de les unitats de convivència.

Reducció del cost de la construcció

Un altre dels aspectes a valorar serà la incorporació de mecanismes que redueixin el cost de la construcció, com per exemple la racionalitat de l'estructura, l'estandardització o prefabricació d'alguns elements, l'ús de sistemes constructius més barats, la possibilitat que part de l'obra es desenvolupi a partir de l'autocondicionament o que es dissenyin habitatges perfectibles en un futur, entre d'altres propostes que permetin fer els habitatges més assequibles.

RECOMANACIÓ 23

Valorar automàticament si la proposta preveu generar un nombre mínim d'habitatges. Per establir el nombre mínim caldrà analitzar prèviament el planejament i les possibilitats de la parcel·la o edifici.

Valorar amb un judici de valor la flexibilitat, diversitat i adaptabilitat dels espais en relació a les característiques de les habitants, vetllant perquè es pugui donar una resposta correcta a les necessitats canviants.

Valorar les solucions adoptades per abaratir el cost de la construcció amb un judici de valor.

**Referències**

Manresa | El licitador que executi el major percentatge del sostre edificable obtindrà la màxima puntuació.

La Dinamo | Es valora que hi hagi més de 10 UC, amb un màxim de 12UC que és el màxim d'habitatges.

IMHAB | IBAVI | No incorporen aquest criteri.

RECOMANACIÓ 24

Fixar uns terminis màxims per desenvolupar la promoció que garanteixin que el projecte no s'atura, però a la vegada prou llargs per facilitar la participació de les persones sòcies en el procés.

Valorar la reducció dels terminis es considera contraproductiu, ja que fomentar l'agilització dels processos de promoció dificultarà la participació de les sòcies.

**Referències**

Manresa | Es valora la reducció dels terminis previstos de presentació de projectes urbanístics i arquitectònics vinculats a la promoció.

IBAVI | El propi IBAVI s'encarrega de tramitar la llicència d'obres i fixa, com a responsabilitat de la cooperativa adjudicatària, el termini per obtenir el certificat de final d'obra en un màxim de 4 anys a comptar des de la concessió de la llicència d'obres.

IMHAB | Estableix que l'entitat titular del dret de superfície disposarà de nou mesos, des de la constitució del dret de superfície, per a sol·licitar la llicència d'obres i el termini per a l'acabament de les obres i l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial (HPO) es fixa en un màxim de 6 anys.

La Dinamo | Estableix que l'entitat adjudicatària haurà de signar un Contracte d'acceptació de condicions quinze dies després de la resolució de la convocatòria i haver sol·licitat la llicència d'obra en un termini de 15 mesos des d'aquesta signatura.

5.4.5 TERMINIS DE LA PROMOCIÓ

Establir els terminis màxims de la promoció és un mecanisme imprescindible per garantir que els projectes que han rebut suport públic tiren endavant i en el cas que per algun motiu quedin aturats es pugui revertir el suport obtingut.

Tot i això, és important tenir en compte que pel fet de tractar-se d'autopromocions col·lectives el procés de presa de decisions és més complex i per tant els terminis també poden ser més llargs que en una promoció convencional. Alhora, hem de considerar que en general els terminis no s'allargaran sense un motiu de pes ja que les persones sòcies de la cooperativa, i futures usuàries, són les responsables de liderar el procés de promoció i a la vegada són les principals interessades de poder disposar dels habitatges com més aviat millor.

5.4.6 MANTENIMENT DE L'EDIFICI

En aquells projectes que accedeixin al sòl a través d'un dret de superfície o d'una concessió administrativa serà clau garantir que la cooperativa s'encarrega de mantenir l'edifici en bon estat, per tal que un cop finalitzi el dret de superfície l'edifici passi a mans de la propietària del sòl en bones condicions.

Aquesta responsabilitat es pot establir com a condició obligatòria en el moment d'adjudicar el sòl, i a la vegada valorar la proposta de com es farà la conservació i el manteniment tant a nivell tècnic, com econòmic i de gestió, per afavorir aquelles entitats que tinguin una proposta més exhaustiva i viable. Complementàriament, es pot valorar l'adopció de solucions constructives perdurables i que requereixin d'un baix manteniment.

RECOMANACIÓ 25

Valorar la proposta de manteniment en funció del seu detall i viabilitat tenint en compte aspectes tècnics, de finançament i de gestió.

Valorar les solucions constructives adoptades per reduir la necessitat de manteniment.

Es recomana donar-li poc pes en el conjunt de la valoració ja que es considera que és un element poc rellevant en relació a altres aspectes del projecte cooperatiu i difícil de garantir el compliment de la proposta al llarg del temps.

**Referències**

IBAVI | Es valora de forma automàtica haver formalitzat un precontracte amb una entitat competent per conservar i mantenir l'edifici.

Manresa | Es valora la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment de l'edifici d'habitatges.

IMHAB | **La Dinamo** | No incorporen aquest criteri.

5.5 CORRESPONSABILITAT AMB L'ENTORN

Més enllà dels aspectes vinculats amb la sostenibilitat de l'edifici, inclosos en el punt anterior, els projectes poden incorporar aspectes de corresponsabilitat amb l'entorn i que vagin més enllà del propi edifici. Aquest fet permetrà incrementar l'interès social del model, ja que augmenta el retorn social dels projectes i beneficia un major nombre de persones i no únicament les habitants.

Entre els aspectes que es poden valorar s'inclouen els següents:

- Retorn social.
- Suport a l'economia social i solidària.

5.5.1 RETORN SOCIAL

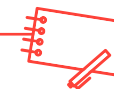
El retorn social del projecte, més enllà del destí dels propis habitatges a persones i col·lectius amb necessitats específiques, es pot vincular a l'entorn on se situa. A partir de compartir espais amb altres entitats o el desenvolupament d'activitats i serveis, la cooperativa pot satisfer una necessitat del propi barri o reforçar la xarxa d'entitats socials existent. Aquest fet potencia que el projecte cooperatiu s'obri a l'entorn i a la vegada potencia l'arrelament del projecte i la generació de vincles amb les entitats del territori i el veïnat.

En alguns casos aquest tipus d'activitats o serveis poden estar vinculats a les pròpies característiques de la cooperativa, per exemple en un projecte sènior es poden oferir serveis destinats a persones grans encara que aquestes no visquin a la cooperativa.

RECOMANACIÓ 26

En el cas que es vulguin afavorir projectes que ofereixin un retorn social a l'entorn on es situen es pot:

- Valorar a partir d'un judici de valor les accions previstes de retorn social.
- En el cas que hi hagi alguna necessitat identificada a l'entorn on s'ubicarà la cooperativa, es pot valorar específicament que el projecte de retorn social hi doni resposta. En aquests casos es podria establir una valoració automàtica.

**Referències**

IBAVI | Es valora la capacitat de la proposta per fer barri i/o obrir-se a altres moviments socials.

IMHAB | Es valora la interacció social i territorial del projecte com l'obertura i/o cessió d'espais a la comunitat o a l'administració, impuls d'activitats i projectes en col·laboració amb l'administració o les entitats socials de l'entorn, implicació en la vida social i associativa del barri.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.

Manresa | Es valora de forma automàtica l'increment de la superfície del local que es cedirà a l'ajuntament i de l'espai públic previst en l'àmbit del PMU, així com l'increment del nombre d'habitatges protegits.

5.5.2 SUPORT A L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA

Els projectes d'habitatge cooperatiu poden fomentar el mercat social i fer créixer l'economia social i solidària (ESS) a diferents nivells. Per una banda poden contractar serveis a entitats de l'ESS ja sigui en la fase de promoció, com per exemple el finançament o l'equip tècnic d'acompanyament, com durant el temps de convivència, per exemple els subministraments, assegurances o la gestoria. Però més enllà del consum també poden afavorir el naixement de noves iniciatives, ja sigui per satisfer necessitats del propi projecte, per exemple crear una cooperativa de productes agroecològics, o perquè es dona suport cedint un espai o algun altre servei. La magnitud i complexitat dels projectes d'habitatge cooperatiu també afavoreix la intercooperació entre diferents entitats per poder-hi donar resposta, s'amplien les possibilitats de col·laboració i en definitiva s'enforteix el mercat social i l'economia social i solidària, una economia al servei de les persones basada en la cooperació i el bé comú (XES).

RECOMANACIÓ 26

En el cas que es vulguin afavorir aquelles propostes que fomentin l'economia social i solidària, es poden valorar a partir d'un judici de valor les accions previstes per fomentar el mercat social i l'economia social i solidària.



Referències

IBAVI | Es valora la previsió de finançament ètic.

IMHAB | Conjuntament amb la interacció social i territorial es valoren els mecanismes d'intercooperació i de foment del mercat social.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.

Manresa | No es valora aquest criteri.

Els criteris que s'estableixen des de l'Administració per facilitar la creació de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús tenen un paper clau en la definició del model a mig termini. Cal tenir en compte que, en la fase embrionària en la qual es troba el model, cada projecte que es desenvolupa actua com a referència pel conjunt del sector, influenciant els projectes que el succeiran.

Aquest aspecte és especialment rellevant en el moment de ponderar l'equilibri entre criteris que afavoreixin l'assequibilitat i l'accés de persones amb menors recursos o menys recorregut associatiu; així com aquells criteris que afavoreixin projectes especialment innovadors, que serveixin de referència per una nova manera d'habitar més sostenible, comunitària i compromesa amb l'entorn, però que a la vegada exclouguin a persones sense aquest bagatge previ. Cal tenir en compte que aquesta tensió es pot atenuar amb mecanismes que vagin més allà de l'adjudicació del sòl, com el suport econòmic i tècnic, i facilitin l'accés d'un major nombre de col·lectius.

Una altra qüestió rellevant és la complexitat dels criteris que s'estableixen, tant pel que fa a la redacció de les ofertes com per la seva avaluació posterior. És clau que si s'estableixen valoracions amb un judici de valor d'aspectes innovadors, o que normalment no s'inclouen en concursos per la promoció d'habitatge, es compti amb un jurat i comitè de persones expertes amb capacitat de valorar adequadament les ofertes i tenir en compte les singularitats a potenciar del model, més enllà d'aspectes tradicionalment valorats com la solvència tècnica o la qualitat arquitectònica.

Aquesta complexitat es dona especialment a l'hora de valorar les qüestions relatives al grup motor i, en menor mesura, l'equip tècnic. El rol central del grup motor en la implementació del model cooperatiu, i la seva singularitat respecte altres models, fa que la seva avaluació sigui determinant. És per això que la càpsula proposa una valoració a partir de judicis de valor, que sigui capaç d'abordar projectes de característiques diverses. En el cas de l'equip tècnic, la valoració podrà ser majoritàriament en base a requisits obligatoris i de valoració automàtica, si bé qüestions com la metodologia proposada també haurà de donar cabuda a una diversitat de propostes.

Per altra banda, és important considerar que el sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es conforma principalment per entitats vinculades a l'economia social i solidària que volen impulsar lògiques de cooperació i no de competència. Aquest fet xoca amb la competència que es genera en concursos per accedir a sòl públic donada la dificultat d'accedir a un sòl, per impulsar aquest model en creixement. En aquest sentit, és clau que els criteris establerts no afavoreixin la competència en certs aspectes que poden comprometre la viabilitat econòmica o l'assequibilitat dels habitatges, i a la vegada que facilitin l'elaboració de les propostes reduint la inversió necessària per a presentar-se.

Per últim, cal remarcar que en la redacció d'aquesta càpsula s'ha detallat un ampli espectre de criteris, que sorgeixen de la constatació que el model d'habitatge cooperatiu no és únic ni homogeni. Ans al contrari, els projectes d'habitatge cooperatiu poden tenir diferents singularitats que des de l'administració es poden potenciar, en funció de les necessitats i problemàtiques detectades, per tal que els projectes que rebin suport públic hi donin una resposta adequada.

6 QUADRE RESUM DELS CRITERIS EXPOSATS

CRITERIS EN RELACIÓ A L'ENTITAT QUE FARÀ LA PROMOCIÓ				
Característiques del grup motor		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R1	Nombre d'unitats de convivència del grup motor	x		x
R2	Experiència de les usuàries			x
R3	Trajectòria del grup motor			x
R4	Arrelament del grup motor			x
Característiques de l'equip tècnic		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R5	Composició de l'equip tècnic	x	x	
R6	Experiència	x	x	
R7	Metodologia proposada			x
R8	Contracte amb l'equip tècnic	x		
CRITERIS EN RELACIÓ AL PROJECTE PROPOSAT				
Característiques de les usuàries		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R9	Destí dels habitatges a col·lectius específics	x		
R10	Incorporació de persones en situació de vulnerabilitat	x		
R11	Condicions en relació al lloc de residència o de treball	x		
Model econòmic		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R12	Contraprestació	x	x	
R13	Viabilitat econòmica	x		x
R14	Assequibilitat	x		
R15	Previsió d'un fons social no repartible	x		
Model de convivència		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R16	Governança			x
R17	Gestió dels espais i serveis comuns		x	x
R18	Support mutu i cohesió			x
Característiques de l'edifici		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R19	Qualitat arquitectònica			x
R20	Sostenibilitat i ecologia	x		
R21	Impacte ambiental de l'edifici	x		
R22	Accessibilitat i salut			x
R23	Optimització, flexibilitat i adaptació dels espais		x	x
R24	Terminis de la promoció	x		
R25	Manteniment de l'edifici			x
Corresponsabilitat amb l'entorn		<i>obligatori</i>	<i>automàtic</i>	<i>judici valor</i>
R26	Retorn social		x	x
R27	Support a l'economia social i solidària			x

7 CONCLUSIONS

Els criteris que s'estableixen des de l'Administració per facilitar la creació de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús tenen un paper clau en la definició del model a mig termini. Cal tenir en compte que, en la fase embrionària en la qual es troba el model, cada projecte que es desenvolupa actua com a referència pel conjunt del sector, influenciant els projectes que el succeiran.

Aquest aspecte és especialment rellevant en el moment de ponderar l'equilibri entre criteris que afavoreixin l'assequibilitat i l'accés de persones amb menors recursos o menys recorregut associatiu; així com aquells criteris que afavoreixin projectes especialment innovadors, que serveixin de referència per una nova manera d'habitar més sostenible, comunitària i compromesa amb l'entorn, però que a la vegada excloguin a persones sense aquest bagatge previ. Cal tenir en compte que aquesta tensió es pot atenuar amb mecanismes que vagin més allà de l'adjudicació del sòl, com el suport econòmic i tècnic, i facilitin l'accés d'un major nombre de col·lectius.

Una altra qüestió rellevant és la complexitat dels criteris que s'estableixen, tant pel que fa a la redacció de les ofertes com per la seva avaluació posterior. És clau que si s'estableixen valoracions amb un judici de valor d'aspectes innovadors, o que normalment no s'inclouen en concursos per la promoció d'habitatge, es compti amb un jurat i comitè de persones expertes amb capacitat de valorar adequadament les ofertes i tenir en compte les singularitats a potenciar del model, més enllà d'aspectes tradicionalment valorats com la solvència tècnica o la qualitat arquitectònica.

Aquesta complexitat es dona especialment a l'hora de valorar les qüestions relatives al grup motor i, en menor mesura, l'equip tècnic. El rol central del grup motor en la implementació del model cooperatiu, i la seva singularitat respecte altres models, fa que la seva avaluació sigui determinant. És per això que la càpsula proposa una valoració a partir de judicis de valor, que sigui capaç d'abordar projectes de característiques diverses. En el cas de l'equip tècnic, la valoració podrà ser majoritàriament en base a requisits obligatoris i de valoració automàtica, si bé qüestions com la metodologia proposada també haurà de donar cabuda a una diversitat de propostes. Per altra banda, és important considerar que el sector de l'habitatge coo-

peratiu en cessió d'ús es conforma principalment per entitats vinculades a l'economia social i solidària que volen impulsar lògiques de cooperació i no de competència. Aquest fet xoca amb la competència que es genera en concursos per accedir a sòl públic donada la dificultat d'accedir a un sòl, per impulsar aquest model en creixement. En aquest sentit, és clau que els criteris establerts no afavoreixin la competència en certs aspectes que poden comprometre la viabilitat econòmica o l'assequibilitat dels habitatges, i a la vegada que facilitin l'elaboració de les propostes reduint la inversió necessària per a presentar-se.

Per últim, cal remarcar que en la redacció d'aquesta càpsula s'ha detallat un ampli espectre de criteris, que sorgeixen de la constatació que el model d'habitatge cooperatiu no és únic ni homogeni. Ans al contrari, els projectes d'habitatge cooperatiu poden tenir diferents singularitats que des de l'administració es poden potenciar, en funció de les necessitats i problemàtiques detectades, per tal que els projectes que rebin suport públic hi donin una resposta adequada.

8 ANNEXOS

5.1 LEGISLACIÓ REFERIDA

A continuació es detalla la legislació de referència per al contingut de la guia.

Regulació relativa a l'habitatge:

Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).

Decret llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DL 1/2015).

Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (L 24/2015).

Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (L 4/2016).

Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (L 17/2019).

Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019).

Regulació urbanística:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).

Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Regulació relativa al règim d'HPO:

Decret 75/2014, pel qual s'aprova el Pla pel dret a l'habitatge (inclou la regulació relativa a les condicions i règim específic de l'HPO) (D75/2014).

Decret 106/2009, pel que es regula el Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació de l'HPO (D 106/2009).

Regulació dels contractes del sector públic:

Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).

Regulació dels contractes del sector públic:

Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).

Regulació relativa al patrimoni de les Administracions Públiques:

Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).

Decret Legislatiu 2/2003 pel que s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLCAT).

Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).

Acrònims de lleis referenciades a la Guia:

CCC: Codi Civil de Catalunya.

D 179/1995: Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

D 305/2006: Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

DCSS: Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la cartera de serveis socials 2010-11.

DHabitabilitat: Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

DL 1/2015: 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

DL 17/2019: Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.

DL 2/2003: Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

DL 3/2011: Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

DL 50/2020: Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en

DSCSS: Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del sistema català de serveis socials.

L 16/2015: Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de

L 19/2014: Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

L 19/2015: Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

L 4/2016: Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

L 49/2002: Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge.

L 5/2006: Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals.

LBRL: Llei 7/1985 de les Bases del Règim Local.

LCC: Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives.

LCSP: Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

LDH: Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del dret a l'habitatge.

LGS: Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

LPAP: Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

LSS: Llei 12/2007, d'11 d'octubre de serveis socials.

PHabitatge: Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

PPSH: Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

RD 1098/2001: Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.

RD 1740/2003: Reial Decret 1740/2003, de 19 de desembre, sobre procediments relatius a associacions d'utilitat pública.

RDL 2/2004: Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

RDL 2/2008: Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl.

RDL 26/2020: Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en l'àmbit de transports i habitatge.

RLU: Reglament Llei Urbanisme – Decret 305/2006, 18 de juliol.

RPEL: Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.

TRLMRL: Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

TRLS: Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

TRLUC: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

RD 887/2006: Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

5.2 BIBLIOGRAFIA

La Dinamo i Lacol, 2019. *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge.* | [PDF](#)

La Dinamo, 2018. *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús.* | [PDF](#)

Perviure, Celobert i Fil a l'Agulla, 2019. *Cohabitatge amb cures i atenció a les persones.* | [PDF](#)

Sostre Cívic, 2017. *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.* | [PDF](#)

Guia impulsada per

celobert

ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

www.celobert.coop
info@celobert.coop

Amb la col·laboració de:



Promou:



Amb el finançament de:

