

MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ DE SÒL I PATRIMONI



GUIA PRÀCTICA PER
A ADMINISTRACIONS

Guia impulsada per **celobert**
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Amb la col·laboració de:



Redacció | Núria Colomé, Eduard Cabré
Col·laboracions | Joana Gómez, David Guàrdia

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	DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS MECANISMES	4

2.1	COMPRA CONJUNTA	4
2.1.1	DESCRIPCIÓ	4
2.1.2	NORMATIVA D'APLICACIÓ	5
2.1.3	DEBILITATS I FORTALESES	5

2.2	SUPORT ECONÒMIC EN L'ACCÉS AL SÒL	6
2.2.1	DESCRIPCIÓ	6
2.2.2	NORMATIVA D'APLICACIÓ	6
2.2.3	PRINCIPALS TIPUS DE SUBVENCIONS EXISTENTS	7
2.2.4	DEBILITATS I FORTALESES	8

2.3	ACCÉS DE LES ENTITATS AL TANTEIG I RETRACTE	9
2.3.1	DESCRIPCIÓ	9
2.3.2	NORMATIVA D'APLICACIÓ	9
2.3.3	DEBILITATS I FORTALESES	10

2.4	ACCÉS DE LES ENTITATS A L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA	11
2.4.1	DESCRIPCIÓ	11
2.4.2	NORMATIVA D'APLICACIÓ	11
2.4.3	DEBILITATS I FORTALESES	11

2.5	FINANÇAMENT PÚBLIC	12
2.5.1	DESCRIPCIÓ	12
2.5.2	NORMATIVA D'APLICACIÓ	12
2.5.3	PRINCIPALS TIPUS DE FINANÇAMENT PÚBLIC EXISTENT	12
2.5.4	DEBILITATS I FORTALESES	14

2.6 AVALS — 14

2.6.1 DESCRIPCIÓ — 14

2.6.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 16

2.6.3 DEBILITATS I FORTALESES — 16

3 SITUACIÓ ACTUAL

17

3.1 REPTES — 17

3.1.1 REPLICABILITAT — 17

3.1.2 ESCALABILITAT — 17

4 CONCLUSIONS

18

5 ANNEXOS

19

5.1 LEGISLACIÓ REFERIDA — 19

5.2 BIBLIOGRAFIA — 21

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

Aquesta càpsula aborda els mecanismes que tenen a disposició les administracions públiques per facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni privat per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

El sòl representa una part important dels costos de promoció, que pot oscil·lar entre un 20% en sòls qualificats per a habitatge protegit i un 30% per a sòl lliure, arribant fins a un 50% en zones urbanes de demanda elevada. Així doncs, l'accés al sòl esdevé una de les principals dificultats per a la promoció del model d'habitatge cooperatiu i per a la seva assequibilitat posterior.

Les administracions públiques disposen de diverses eines per a facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni per part de cooperatives d'habitatge. Aquesta càpsula aborda les següents:

- Compra conjunta
- Suport econòmic a la compra
- Accés de les entitats al tanteig i retracte
- Accés de les entitats a l'expropiació forçosa
- Finançament públic
- Avals

Per a cadascun d'aquests mecanismes s'inclou una descripció general, exemples de casos pràctics on s'hagin implementat (recollits també a les fitxes), la normativa d'aplicació, així com una anàlisi de les principals debilitats i fortaleeses.

Finalment, la càpsula analitza la situació actual i presenta algunes recomanacions a l'apartat de conclusions.

2 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS MECANISMES

2.1 COMPRA CONJUNTA

2.1.1 DESCRIPCIÓ

L'adquisició conjunta de sòl entre l'administració pública i una o diverses cooperatives per a la promoció d'habitatge es pot produir mitjançant diferents instruments jurídics, entre els quals destaquen:

- Societats mixtes
- Propietat compartida i propietat temporal
- Permuta

En els dos primers casos, l'adquisició conduirà a una gestió conjunta de la propietat, mentre que en el cas de la permuta la propietat acabarà per fragmentar-se.

El finançament d'una compra conjunta prendrà formes molt diverses segons la modalitat escollida. En qualsevol dels casos, el finançament provindrà parcialment del sector públic i parcialment de les entitats cooperatives que participin en l'adquisició.

Referències

SBD Lloguer Social SA | Empresa mixta que té per objecte la promoció d'habitatges en règim de lloguer. El capital social de l'empresa se'l reparteixen la companyia immobiliària Cevasa (80%) i l'empresa municipal d'habitatges de Sabadell, Vimusa (20%).

Habitatge Metròpolis Barcelona | L'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona han constituït una entitat que, un cop incorpori un soci privat, es transformarà en una societat d'economia mixta (50% pública, 50% privada). L'objectiu de l'entitat és la construcció d'un parc de 4.500 habitatges de lloguer assequible.*

Segons el Plec de Condicions per a la selecció d'un soci privat per transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una societat d'economia mixta (2019), l'aportació total del soci privat durant un període de cinc anys (4 fases) hauria d'oscil·lar aproximadament entre uns 58M€ i uns 104M€. Les administracions públiques aportaran en tots els casos sòls i capital pel mateix valor. L'ampliació de capital prevista a cada fase es farà emetent el mateix nombre d'accions entre públic i privat per tal de mantenir la paritat. El soci privat tindrà dret a rebre una remuneració màxima del 3% sobre el total dels costos de promoció (exceptuant el sòl) i del 8% sobre les rendes de lloguers percebudes (netes de morositat), Iva exclòs.

Community Land Trust | Model de promoció i gestió immobiliària, provinent dels Estats Units, on la propietat del sòl queda en mans d'una entitat governada per un consell amb representants de l'administració pública, entitats del tercer sector i la població resident, que ostenta el dret d'ús exclusiu dels habitatges mitjançant diferents règims de tinença (cessió d'ús, lloguer i/o dret de superfície). El pes de cadascun dels tres grups pot variar cas a cas, si bé el model es fonamenta en una divisió tripartida a parts iguals. Actualment hi ha diverses iniciatives que volen desenvolupar un model similar a Barcelona:

- Conveni Marc per a la provisió d'habitatges destinats a lloguer assequible i cessió del dret d'ús (Cohabitatge): L'Ajuntament de Barcelona ha promogut un conveni marc per a la cessió de sòl públic a promotors socials, també cooperatius.
- Proposta de compra conjunta de la Fundació La Dinamo: La Fundació La Dinamo ha proposat a l'Ajuntament de Barcelona tirar endavant un projecte de col·laboració pública-cooperativa per a l'adquisició conjunta d'un solar d'habitatge lliure per destinar-lo a habitatge de protecció pública. Es proposa que l'Ajuntament participi en un 35% de la propietat del sòl a canvi d'obtenir un 100% d'habitatge protegit.

*Habitatge Metròpolis Barcelona | <http://www.amb.cat/s/web/habitatge/habitatge/hmb.html>

2.1.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

Societats Mixtes

Les Societats Mixtes són persones jurídiques de dret privat amb un capital social en part públic i en part privat que es creen per gestionar un servei públic. D'acord amb la LCSP, es poden adjudicar directament a aquestes societats les concessions d'obres i serveis necessàries per a la gestió dels serveis públics pel que van ser creades.¹ Les característiques més importants a tenir en compte en relació amb aquestes societats són les següents:²

- Si volen ser receptores d'adjudicacions directes de concessions d'obres i de serveis hauran d'estar integrades majoritàriament per capital públic.
- L'elecció del soci privat s'ha de fer d'acord amb allò que estableix la LCSP per l'adjudicació de contractes amb les característiques de l'objecte pel qual es constitueix la societat. No es podran introduir modificacions a l'objecte de la societat ni en les condicions del contracte que van portar a l'elecció del soci privat.

Propietat Compartida i Propietat Temporal³

La propietat compartida fa referència a cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a un dels dos titulars, anomenat propietari material, d'una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé, així com el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal. Les administracions públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides, entre les quals consten els béns immobles (art. 71 LDH).

1 Tradicionalment la legislació les ha tractades com una forma de gestió indirecta de serveis públics (art. 275 i 277 DL 3/2011; art. 85.2.b LBRL). Malgrat això, arran de l'aprovació de la LCSP per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, desapareix la figura de contracte de gestió de serveis públics i la substitueix la figura de la concessió de serveis, que s'afegeix a la categoria de concessions al costat de la concessió d'obra que ja contemplava el DL 3/2011 (art. 7 i 8).

2 Condicions recollides a la LCSP.

3 Regulades als articles 556 i ss i 547 i ss del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.

La propietat temporal reconeix a una persona el domini d'un bé durant un termini determinat, després del qual el domini del bé revertirà en el propietari inicial.

Permuta⁴

En l'àmbit de l'habitatge, la permuta és el contracte que estableix el repartiment de drets de propietat i altres drets patrimonials entre les parts que participen del procés de promoció.

Si la permuta fa referència a béns patrimonials del sector públic, s'haurà de justificar la seva conveniència (art. 210 TRLMLC). L'alienació onerosa de béns dels Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) es pot adjudicar directament a la propietat de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al PPSH, per a obtenir-los mitjançant una permuta (art. 168.2 a TRLUC).

2.1.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- En aquests moments no hi ha cap experiència de compra conjunta entre l'administració pública i una cooperativa per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya.
- L'establiment de societats mixtes o qualsevol forma de col·laboració entre l'administració pública i una entitat privada pot repercutir en una millora de la posició relativa de l'entitat beneficiada respecte de les altres, per exemple pel que fa a currículum o experiència de cara a futurs processos competitiu.
- Lentitud dels processos administratius i de gestió.
- Aquests models de col·laboració pública-privada només estan a l'abast de cooperatives paraigües o que agrupen diferents promocions, no de grups d'usuàries organitzades per generar el seu propi habitatge.
- Els compromisos assumits amb l'Administració Pública poden suposar una pèrdua d'autonomia per part de la cooperativa.

4 Regulada a l'article 621-56 del llibre Sisè del Codi Civil Català

Fortaleses

- L'agregació dels recursos financers i tècnics públics i privats poden augmentar la capacitat de producció d'habitatge i reduir costos i temps de promoció, tot contribuint a la consolidació del sector.
- La participació de l'administració pública en una compra conjunta pot facilitar l'accés a finançament gràcies a la garantia pública (explícita o implícita) de l'operació.
- Més agilitat en els processos administratius degut a la coordinació entre cooperativa i administració pública.

2.2 SUPORT ECONÒMIC EN L'ACCÉS AL SÒL

2.2.1 DESCRIPCIÓ

Per suport econòmic a la compra s'entén l'aportació de recursos econòmics públics en forma de subvenció per a l'adquisició de sòl o patrimoni per part d'un privat amb l'objectiu de promoure habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Complementàriament a aquest suport, els ajuntaments podran impulsar altres mecanismes que facilitin la compra com exempcions fiscals (IBI, ICIO) o subvencions a la millora d'edificis i habitatges, entre d'altres.

Referències

Sostre Cívic – Calonge | La Cooperativa Sostre Cívic té previst adquirir un edifici de 14 habitatges al municipi de Calonge que consta al Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat de Catalunya. La compra es finançarà parcialment amb una subvenció de l'Ajuntament de 300.000€.

Sostre Cívic – Palafrugell | La Cooperativa Sostre Cívic ha adquirit un edifici de 6 habitatges fruit de l'accés de l'entitat al dret de tanteig (DL 1/2015) al municipi de Palafrugell. La compra ha estat finançada parcialment amb una subvenció de l'Ajuntament de 40.000€.

Concurs Dret de Superfície per HPO de lloguer a Barcelona | L'Ajuntament de Barcelona va incorporar una subvenció per un import màxim de 250€/m² útil per habitatge a la licitació de sòl públic per a la promoció, construcció i gestió d'HPO en règim de lloguer o qualsevol altre règim de cessió, que s'atorgava de forma directa a l'adjudicatari de la licitació (2017). Aquest exemple només afectaria la promoció i no l'adquisició del sòl, si bé és d'interès per la seva potencial implementació en l'àmbit cooperatiu.

Programa Cohabita IBAVI | L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) assumeix el cost i la tramitació del projecte arquitectònic executiu i la seva modificació, la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres per als projectes adjudicatari del concurs públic per a la cessió en dret de superfície de sòls públics per a la promoció, construcció i gestió d'habitatge protegit per part de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús.

2.2.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

A nivell Estatal, la llei general de subvencions (LGS) defineix el concepte de subvenció com a “qualsevol disposició dinerària realitzada a favor de persones públiques o privades”. Poden oferir aquestes subvencions l'Administració General de l'Estat, les Comunitats Autònomes i les Administracions Locals, que han de complir una sèrie de requisits:

- No pot haver-hi contraprestació directa de les persones o entitats beneficiàries.
- Ha d'estar subjecta al compliment d'un determinat objectiu, l'execució d'un projecte, la realització d'una activitat, l'adopció d'un comportament singular, ja efectuats o per efectuar, o la concurrència d'una situació. La persona o entitat beneficiària ha de complir les obligacions materials i formals que s'hagin establert.
- Ha de tenir per objecte el foment d'una activitat d'utilitat pública o interès social o de promoció d'una finalitat pública.
- Els ens locals poden atorgar subvencions i ajuts a ens, organismes o particulars que realitzin activitats que supleixen o complementen els serveis atribuïts a la competència local o siguin d'interès local.

Les subvencions es poden adjudicar a través de dos mecanismes:

- **Concurrència competitiva.** És el procediment ordinari de concessió de subvencions i es realitza mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir un ordre de preferència entre aquestes d'acord amb els criteris de valoració prèviament fixats en les bases reguladores i en la convocatòria.

- **Adjudicació directa.** La concessió de subvencions podrà ser de manera directa si aquestes:
- Estan previstes nominativament als pressupostos generals de l'ens que les atorga
 - El seu atorgament o la seva quantia ve imposat per l'Administració mitjançant una norma de rang legal
 - Amb caràcter excepcional, les altres subvencions en les quals s'acreditin raons d'interès públic, social, econòmic o humanitari, o altres de degudament justificades que dificultin la convocatòria pública.

Les subvencions per adjudicació directa es canalitzaran habitualment a través de **convenis**, si bé aquests també poden ser fruit d'un procés competitiu. Les principals característiques dels convenis són les següents (art. 16 LGS):

- Han de regular les condicions i les obligacions assumides per l'entitat col·laboradora.
- No poden tenir un termini de vigència superior a quatre anys, malgrat que es pot preveure la seva pròrroga fins als sis anys.
- Han de contenir, com a mínim, a) la definició de l'objecte de la col·laboració i de l'entitat col·laboradora, b) la normativa reguladora, c) el termini de durada del conveni, d) mesures de garantia, e) requisits que ha de complir l'entitat col·laboradora, entre d'altres.

La normativa municipal (ordenances generals de subvencions, reglament orgànic, bases d'execució del pressupost, reglaments, circulars i instruccions), així com els principis reconeguts al codi de conducta municipal (art. 55.3 L 19/2014), seran els instruments que dictaran el mecanisme de tramitació de les subvencions.⁵

⁵ També incideixen en les subvencions la LBRL (articles 25 i 72), i el RDL 2/2004. A Catalunya també son d'aplicació el TRLMLC (art. 239-241); la L 19/2014 (art. 15); i D 179/1995 (articles 118-129), que detalla que els ens locals (art. 122.1).

2.2.3 PRINCIPALS TIPUS DE SUBVENCIONS EXISTENTS

Els principals tipus de subvencions que existeixen actualment a nivell estatal, català i local són les següents.

A nivell estatal

El Pla Estatal d'habitatge 2018-2021 preveu, en el seu capítol V, la creació d'un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer.

Aquest programa es destina tant a habitatges de titularitat pública com privada que es destinin al lloguer durant un temps mínim de 25 anys. S'hi podran acollir en les casuístiques següents:

- Noves promocions d'habitatge o projectes de rehabilitació
- Habitatges o promocions d'habitatge amb les obres aturades i que repreguin l'obra fins a la seva finalització
- Habitatges adquirits per les Administracions Públiques o organitzacions i institucions del tercer sector o que seran objecte de cessió a aquestes
- Les persones beneficiàries d'aquestes ajudes poden ser:
- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com les empreses públiques i privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques.
- Fundacions, empreses de l'economia social, associacions, cooperatives d'habitatges

La quantitat de les ajudes dependrà del tipus d'actuació que es realitzi i es divideix en tres tipus de subvencions:

- Per a la promoció, rehabilitació i finalització d'habitatges es concedeix una ajuda directa de màxim 300€/m² de superfície útil dels habitatges i màxim el 40% de la inversió total de l'actuació. Límit pressupostari de 31.500 € per habitatge. En aquest cas, el preu màxim de lloguer haurà de ser de 7 €/m² de superfície útil. Ingressos persones llogateres: 4,5 IPREM.
- Per a la promoció, rehabilitació i finalització d'habitatges es concedeix una ajuda directa de màxim 350€/m² de superfície útil dels ha-

bitatges i màxim el 50% del total de la inversió de l'actuació. Límit pressupostari de 36.750 € per habitatge. En aquest cas, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil. Ingressos persones llogateres: 3 IPREM.

- En cas d'adquirents o cessionaris d'habitatges per destinar-los a lloguer, es podrà obtenir una ajuda directa de màxim 250€/m² i màxim el 40% del cost d'adquisició o cessió (impostos, taxes i tributs no inclosos). Límit pressupostari de 26.250 € per habitatge. En aquest cas, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m² de superfície útil. Ingressos persones llogateres: 3 IPREM.

Els ajuts a la promoció i rehabilitació són compatibles amb qualsevol altra subvenció concedida per altres administracions amb el mateix objecte o similar.

A nivell català

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) inclou l'adquisició de sòl en les subvencions dels programes de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió⁶ però l'exclou de les bonificacions dels interessos d'operacions de préstec per al finançament de promocions d'habitatge de protecció oficial i allotjaments dotacionals destinats a lloguer en règim general.⁷

L'AHC gestiona els fonts provinents del Pla Estatal detallats prèviament. També gestiona subvencions addicionals de la Generalitat per a l'adquisició de sòl i patrimoni per a destinar-lo a promocions d'habitatge protegit.

Diputació de Barcelona

Inclou al seu catàleg de serveis subvencions per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte a preu per sota de mercat (80% del mòdul d'HPO de règim especial).

6 [RESOLUCIÓ TES/1162/2020, de 28 de maig](#), —7 Pressupost protegible: “El pressupost protegible, a efectes del càlcul de la subvenció, està constituït per totes les despeses inherents a la promoció, excepte impostos, taxes i tributs. S'inclou el cost del sòl, de l'edificació, despeses generals, informes preceptius, el benefici industrial i qualsevol altra despesa necessària, sempre que tots s'acreditin degudament.”

7 [RESOLUCIÓ TES/992/2020, de 30 d'abril](#), i [RESOLUCIÓ TES/1288/2020, de 8 de juny](#),

A nivell local

Subvencions a través de concurrència competitiva

Alguns ajuntaments ofereixen subvencions a la promoció establint l'import a partir d'un mòdul €/m²st d'habitatge.

Subvencions via conveni

Les subvencions també poden ser per un import concret i adjudicades directament o via conveni. El conveni detallarà la conveniència i l'interès públic de l'operació, i les condicions d'atorgament de la subvenció directa.

2.2.4 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- L'assignació de subvencions de forma directa queda en gran part subjecta a criteri polític, el que pot suposar un risc per a la continuïtat dels acords abans de que aquests es concretin en el cas que es produeixi un canvi polític durant el procés.
- L'accés a subvencions per concurrència competitiva genera incertesa per al grup motor o entitat beneficiària, tant abans com durant la convocatòria, ja que no sabrà del cert si pot disposar d'aquests recursos fins a una fase relativament avançada del procés de desenvolupament del projecte.
- Les subvencions poden venir condicionades a la reserva d'una part dels habitatges per a un perfil d'usuàries concret que no tingui vinculació prèvia amb el grup promotor; o a altres contrapartides per a l'interès general que no es corresponguin amb la voluntat de la cooperativa.

Fortaleses

- L'aportació de les administracions públiques és a fons perdut, el que contribueix substancialment a la viabilitat econòmica del projecte.
- El vincle que s'estableix amb l'administració pública pot donar peu a una relació fluïda per a la tramitació de permisos i altres gestions administratives, així com per facilitar altres mecanismes de finançament complementari.

2.3 ACCÉS DE LES ENTITATS AL TANTEIG I RETRACTE

2.3.1 DESCRIPCIÓ

El dret de tanteig i retracte fa referència al dret d'adquirir una cosa amb preferència a altres persones (tanteig) i pel mateix preu i condicions que aquestes sobre una cosa ja venuda (retracte). Aquest dret el poden ostentar persones físiques o jurídiques, i pot tenir un origen contractual o legal.

Una cooperativa d'habitatge, en el cas que hagi estat declarada promotora social, pot ser beneficiària d'aquest dret, que podran exercir les administracions públiques en diferents escenaris.

Per impulsar l'adquisició d'habitatges per part de cooperatives a través del dret de tanteig i retracte, l'administració pot:

- Impulsar l'adquisició d'habitatge amb protecció oficial.
- Impulsar l'adquisició d'habitatges que prèviament hagin estat adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.
- Declarar una àrea de tanteig i retracte al seu municipi.

Referències

Sostre Cívic – Martorell | La Cooperativa Sostre Cívic ha adquirit un edifici de 14 habitatges al municipi de Martorell fruit de l'accés de l'entitat al dret de tanteig (DL 1/2015).

Sostre Cívic – Palafrugell | La Cooperativa Sostre Cívic ha adquirit un edifici de 6 habitatges al municipi de Palafrugell fruit de l'accés de l'entitat al dret de tanteig (DL 1/2015). La compra ha estat finançada parcialment amb un préstec de l'ICE.

* Edicte de 14 de desembre de 2018, sobre un acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona. Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona.

Delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte | En el cas del municipi de Barcelona, la delimitació es va introduir mitjançant una modificació del Pla General Metropolità, per la que queden sotmeses a l'exercici d'aquests drets en tot el terme municipal de Barcelona les transmissions de tots els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge, els terrenys sense edificar, els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades, així com els habitatges buits sotmesos a l'impost sobre habitatges buits.*

2.3.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

Habitatges amb Protecció Oficial

L'Administració de la Generalitat té reconegut el dret de tanteig i retracte sobre els habitatges qualificats com a protegits, així com sobre les transmissions oneroses que afectin:⁸

- Els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic.
- Els habitatges arrendats quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble.⁹

La Generalitat exerceix els drets d'adquisició en benefici propi, del municipi, de promotors socials, d'entitats sense ànim de lucre o de l'Institut Català del Sòl.

Els béns adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'integren automàticament en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge corresponent (D 305/2006, art. 228).

8 Art. 87 i ss. LDH i art. 173-174 TRLUC. L'Ajuntament de Barcelona té també els drets de tanteig i retracte de l'article 173.1 respecte dels béns situats al municipi de Barcelona (Disposició Addicional Setzena, DL 1/2010)

9 Modificat pel DL 17/2019 per deixar d'excloure "les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar."

Habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària

En virtut del DL 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, l'Administració de la Generalitat pot exercir un dret de tanteig i retracte sobre els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la LDH. Aquest dret afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges.

El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) podrà exercir aquest dret, entre d'altres, en benefici d'entitats sense ànim de lucre que tinguin la consideració de promotor social. En línia amb aquesta possibilitat, el Phabitatge preveu acords anuals entre l'AHC i les entitats gestores de la Xarxa d'habitatges d'inserció, integrada per entitats sense ànim de lucre que gestionen habitatges destinats a persones amb risc d'exclusió, per establir els objectius d'habitatges a incloure en el sistema i els diferents ajuts per a cada entitat (art. 23 i 25).

Declaració d'Àrees de Tanteig i Retracte

Els municipis, per voluntat pròpia o a proposta del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, poden delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració Pública sobre edificis plurifamiliars sencers i/o sobre habitatges concrets (art. 15 LDH). La delimitació d'àrees de tanteig i retracte és de gestió directa per part dels Ajuntaments, per mitjà de planejament urbanístic, programes d'actuació urbanística municipal (art. 60.9 TRLUC) o plans locals d'habitatge (art. 15.3 LDH).

L'Administració pública pot exercir el dret de tanteig i retracte per compte propi, a favor de promotors socials o a favor d'altres entitats sense ànim de lucre (art. 15.5 LDH). Si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, l'Administració pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi.

2.3.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- Alguns dels habitatges dels edificis susceptibles de ser adquirits per exercici del dret de tanteig i retracte és possible que ja es trobin habitats i, per tant, la seva compra no repercutiria en un augment de l'oferta d'habitatge i podria dificultar-ne la gestió posterior per part de la cooperativa.
- Els habitatges en relació amb els quals es vulgui exercir el dret de tanteig i retracte poden estar concentrats en determinades zones i respondre a determinades tipologies i estat de conservació.¹⁰ Per tant, en el cas que es pugui fer un ús important d'aquest recurs, caldrà avaluar-ne la seva distribució en el conjunt del municipi.
- Actualment el finançament de la compra per exercici del dret de tanteig és força dependent de les línies de préstec ofertes per l'ICF que, entre d'altres, requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC, de manera que als 75 anys els habitatges passaran a ser propietat de l'AHC.

Fortaleses

- L'ICF ofereix unes condicions de finançament atractives que inclouen, entre d'altres, el finançament de la rehabilitació.
- En cas de finançar la compra amb un préstec ICF i no poder retornar-lo, l'AHC es farà càrrec dels habitatges, garantint-ne així el destí per a polítiques d'habitatge social.
- Permet la mobilització de parc vacant.
- Permet intervenir en processos especulatius i garantir la funció social de l'habitatge.
- Permet a les Administracions disposar d'informació en temps real sobre les transaccions que es produeixen al municipi. Aquest coneixement pot permetre generar oportunitats per ampliar el parc d'habitatge social i desincentivar pràctiques abusives.

¹⁰ DL 1/2015 Art. 2.(f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat

2.4 ACCÉS DE LES ENTITATS A L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA

2.4.1 DESCRIPCIÓ

L'expropiació forçosa consisteix en l'extinció del dret de propietat sobre un bé i la seva desposseïció per part de l'administració pública. El procediment ha d'oferir unes garanties a la propietat, entre les quals la justa indemnització. L'expropiació pot ser en benefici de l'administració pública o d'una persona física o jurídica delegada, sempre per motius d'utilitat pública o d'interès social.

En l'àmbit de les polítiques d'habitatge, es contempla l'expropiació forçosa per causa d'interès social amb l'objectiu de dotar les administracions públiques d'un parc d'habitatges assequibles i socials de lloguer per atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. L'expropiació es pot donar tant en casos en que hi hagi un incompliment de la funció social de la propietat per manca d'ús de l'habitatge, com per incompliment del deure de conservació i rehabilitació.

Les cooperatives d'habitatge considerades com a promotores socials poden ser beneficiaries d'aquest dret, que podran exercir els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge.

2.4.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'expropiació forçosa pot ser aplicada amb diferents finalitats:

→ **Garantir el compliment de la funció social de la propietat**

El DL 17/19 preveu l'expropiació forçosa del domini per incompliment de la funció social de la propietat en els casos següents (art. 6.3):¹¹

- Quan els immobles estiguin situats en els àmbits de demanda forta i acreditada (art. 12.5 LDH), o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles.
- Quan els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre.

La LDH preveu l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat en casos d'utilització anòmala dels habitatges i d'incompliment del deure de conservació i rehabilitació. Prèviament a l'expropiació, caldrà contemplar mesures de foment (art. 40 a 42).

- **Incrementar el PPSH** en el marc d'àrees delimitades per a aquesta finalitat (TRLUC). El projecte de delimitació haurà d'especificar, entre d'altres, el sistema d'adquisició mitjançant expropiació forçosa i la relació de béns i drets afectats, el termini màxim del qual no podrà ser superior a sis anys (art. 172).

També és d'aplicació la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa.

2.4.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- Els habitatges susceptibles de ser expropiats poden estar concentrats en determinades zones i respondre a determinades tipologies i estat de conservació. Per tant, en el cas que es pugui fer un ús important d'aquest recurs caldrà avaluar-ne la seva distribució en el conjunt del municipi.
- El procés administratiu per justificar l'incompliment de la funció social de la propietat és llarg i costós.

¹¹ El DL 17/19 introdueix una sèrie de modificacions a la L 14/2016, entre els quals la possibilitat que l'expropiació forçosa afecti al domini i no només a l'ús.

- El finançament provinent de les línies de préstec ofertes per l'ICF requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC.

Fortaleses

- Permet la mobilització de parc vacant.
- Permet intervenir en processos especulatiu i garantir la funció social de l'habitatge.
- Permet accedir a habitatges que no compleixen el deure de conservació i rehabilitació i per tant, adquirir habitatges a un preu inferior al de mercat, alhora que es milloren les condicions urbanes de l'entorn.

2.5 FINANÇAMENT PÚBLIC

2.5.1 DESCRIPCIÓ

El finançament públic és aquell finançament on els mitjans econòmics provenen d'una institució o organisme públic, incloses entitats públiques empresarials amb forma d'entitats de crèdit o bancs públics com l'Institut Català de Finances (ICF).

Referències

L'Ajuntament de Mataró ha adquirit 21 habitatges que es dedicaven primer a mesa d'emergències i a partir d'ara a un contingent específic de persones amb baixos ingressos amb finançament de la Caixa de Crèdit de la Diputació de Barcelona.

L'Ajuntament de Manresa va posar en marxa un programa de microcrèdits per fomentar l'arranjament d'habitatges buits al centre històric. Si bé aquest programa fa referència a la rehabilitació i no a l'adquisició de sòl o patrimoni, es podrien establir programes similars orientats a l'adquisició.

L'Institut Català de Finances (ICF) compta amb diferents línies de crèdit per a la promoció, rehabilitació i adquisició de sòl i habitatges. Ha permès el finançament de diferents operacions vinculades a cooperatives d'habitatges (Palafrugell, Martorell, Calonge).

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) té línies de finançament obertes amb el BEI (125M€) i el CEB (59M€) per finançar parcialment la construcció de més de 2.200 habitatges de lloguer públic a Barcelona.

El Conveni Marc entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats socials ofereix una subvenció retornable del 7% del cost total de la promoció, a retornar en 36 mensualitats a partir del tercer any següent a la finalització de l'amortització del préstec hipotecari.

Programa Habitatcoop és un programa de subvencions públiques de la Direcció General d'Economia Social, Tercer Sector i Cooperatives, amb la col·laboració de la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, destinat a capitalitzar les cooperatives per tal de millorar l'accés al finançament.

2.5.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

La LDH estableix que el Govern pot establir una línia de finançament específica que concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i els requeriments amb càrrega econòmica que determini el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (art. 12.10). Per la seva banda, els plans d'habitatge hauran d'establir, entre d'altres qüestions, el finançament, les garanties i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat i la gestió dels ajuts estatals per portar a terme les actuacions que s'hi preveuen (art. 67).

Per fer possible aquest finançament, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) han ampliat recentment els supòsits per accedir a la línia de préstecs bonificats per a la l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al DL 1/2015, incorporant l'adquisició d'habitatges mitjançant operacions de compra-venda que es duguin a terme en qualsevol municipi de Catalunya (Addenda a l'Acord Marc, 2019).

2.5.3 PRINCIPALS TIPUS DE FINANÇAMENT PÚBLIC EXISTENT

El finançament públic d'operacions vinculades amb l'adquisició de sòl i habitatges i la rehabilitació es pot donar a través de diferents vies:

- Préstecs
- Subvencions reintegrables o microcrèdits
- Capitalització de les cooperatives

Préstecs

Institut Català de Finances (ICF)

Ofereix préstecs a ajuntaments i entitats socials (entre les quals es poden incloure les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús) per finançar la compra d'habitatges destinats al lloguer social o cessió d'ús (requalificats com a HPO) adquirits mitjançant contractes de compravenda. Aquesta línia de finançament és fruit d'un conveni entre l'ICF i l'AHC. Les principals característiques són les següents:

- Compten amb una bonificació del cost financer per part de l'AHC equivalent al 2% de tipus d'interès.¹²
- Tenen una durada de 25 anys, a un tipus d'interès fix del 3,25%, i estan vinculats a la tinença de l'habitatge en règim de propietat temporal segons la L 19/2015. L'import és a partir de 25.000€ i fins a un màxim de 10 milions d'euros per titular i 90.000€ per habitatge. L'ICF finança el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació.
- Aquesta línia està dotada amb una aportació inicial de 75 M€ destinats a préstecs bonificats i 35 M€ destinats a entitats subjectes a prudència financera.

El conveni de promoció d'HPO entre l'ICF i l'AHC està essent revisat des del sector de l'habitatge cooperatiu i l'administració pública per tal que en la propera convocatòria del 2021 inclogui:

- Actualització del preu dels habitatges HPO, no actualitzats des de l'any 2009, el que permetria revisar el topall dels préstecs.
- Allargar el termini total d'aquests préstecs fins a 28 anys, inclòs el període de carència de l'etapa de construcció dels habitatges (25 anys d'amortització + 3 anys de carència).
- Adopció del sistema d'amortització francès. En l'actualitat s'està aplicant un sistema d'amortització alemany amb un import d'amortització de capital constant en tot el període del préstec.

12 RESOLUCIÓ TES/992/2020, de 30 d'abril, i RESOLUCIÓ TES/1288/2020, de 8 de juny.

Aquest sistema provoca que les quotes mensuals (que incorporen capital + interessos) siguin decreixents, amb unes quotes inicials molt més elevades que van decreixent durant tot el període. Justament aquests tipus d'operacions tenen més tensions de tresoreria al inici tenint en compte l'esforç inicial en aportació de capital social per a la construcció de les obres per part dels socis.

Una peculiaritat d'aquesta línia de finançament és que contempla una adquisició en règim de propietat temporal amb l'AHC constituït a 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passa a l'AHC (art. 547 CCC). Durant aquest període el propietari temporal (en aquest cas la cooperativa) té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les que estableix el termini de la propietat temporal i les obligacions de destí dels habitatges establertes a l'Acord AHC.

Les adquisicions per expropiació d'edificis d'habitatges inacabats per incompliment de la funció social també poden accedir a aquests préstecs bonificats.

Caixa de Crèdit de la Diputació de Barcelona

La Caixa de Crèdit de la Diputació de Barcelona ofereix crèdits als ajuntaments de la demarcació de Barcelona per adquirir, entre d'altres, béns immobles per compravenda o expropiació fins a un valor de 200.000€ per ajuntament i any,¹³ a un tipus d'interès del 0%, i un màxim de deu anys més un de carència.

Instituto de Crédito Oficial (ICO)

El 2019 va obrir una línia de finançament per a habitatge de protecció oficial que pot cobrir fins a un 50% del valor de la promoció, dirigida a projectes a partir dels 12 milions d'euros. Algunes administracions locals i entitats cooperatives estan en converses amb l'ICO per establir línies de finançament adaptades a les necessitats del sector.

13 Tret dels municipis inferiors a 1.000 habitants, per als quals no regeix aquest límit.

Banc Europeu d'Inversions (BEI) i el Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB)

Aquestes entitats d'abast europeu també financen projectes d'habitatge social, si bé el volum d'inversió ha de ser molt elevat, i se situa en les desenes de milions d'euros, de manera que només grans ajuntament o entitats supralocals hi poden accedir.

Préstecs bancaris

En un primer moment, han sigut la banca ètica i la banca pública qui han apostat pel model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Respecte al finançament de la primera licitació de l'Ajuntament de Barcelona de l'any 2017, es van finançar 2 projectes amb ICF (Llar Jove i La Xarxaire) i dos projectes amb Fiare Banca Ètica (La Balma i Roquetes). També hi ha l'experiència del finançament de Coop57 amb la promoció de La Borda i Princesa 49, o l'experiència de cofinançament del projecte Entrepatis, cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a Madrid, entre Fiare Banca Ètica i Triodos Bank.

Paral·lelament, representants del sector cooperatiu estan dialogant amb entitats públiques i privades per oferir préstecs sindicats.

Subvencions reintegrables o microcrèdits

Els ajuntaments poden crear subvencions reintegrables o microcrèdits a interès reduït per afavorir l'adquisició de sòl per a la promoció d'habitatge cooperatiu, així com per afavorir altres fases del procés de promoció.

Capitalització de les cooperatives

Una altra via de suport financer és la capitalització dels fons propis de les cooperatives amb l'objectiu d'enfortir-ne el balanç i facilitar-los així l'accés a préstecs en millors condicions.

2.5.4 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- El finançament públic acostuma a anar orientat a determinades tipologies d'habitatge i estat de conservació.

- El finançament públic pot anar condicionat a un ús específic dels habitatges o a altres contrapartides per a l'interès general que no es corresponguin amb la voluntat de la cooperativa.
- El finançament s'ofereix a partir d'un volum mínim d'inversió que pot limitar la capacitat d'accés de projectes de petita dimensió o amb una capacitat d'aportació de capital propi limitada.
- El finançament provinent de les línies de préstec ofertes per l'ICF requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC.

Fortaleses

- La voluntat de finançar la promoció, rehabilitació i adquisició de sòl i habitatge és cada vegada més elevada per part dels finançadors públics, de manera que s'estan generant nous productes que alhora estan fent possible que s'hi acullin habitatges en cessió d'ús.
- L'ICF ofereix unes condicions de finançament atractives, que inclouen, per exemple, el cost de rehabilitació.

2.6 AVALS

2.6.1 DESCRIPCIÓ

S'entén per un aval la declaració per la qual una persona física o jurídica respon de la solvència econòmica d'una altra. Així, l'aval consisteix en un tipus de garantia mitjançant la qual un tercer es compromet a fer front al deute si la persona o entitat avalada no compleix amb el pagament acordat.

L'aval pot adoptar diferents formes:

- Compromís de subrogar-se en les obligacions derivades del préstec en cas d'impagament.
- Creació d'un fons econòmic de garantia.
- Creació d'una Societat de Garantia Recíproca (SGR): entitats sense ànim de lucre que faciliten l'accés a crèdit a millors condicions gràcies a la participació conjunta de diverses entitats, amb participació o no d'administracions públiques, per la prestació del servei d'aval entre elles.

El tipus d'interès ve condicionat per la solvència financera de la cooperativa prestatària així com la solvència financera de l'entitat que l'aval. Els avals redueixen els riscos d'impagament del préstec per a l'entitat financera, el que pot repercutir en una reducció dels tipus d'interès.

El sistema de garanties de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús és un dels reptes a resoldre en l'accés al finançament, doncs és clau en el creixement i consolidació del model. Fins ara han estat la banca ètica i la banca pública les que han impulsat el model en la fase inicial, però aquests actors tenen una capacitat limitada en la seva concentració de risc en el sector, tenint en compte els imports elevats de finançament. Així doncs, el model no pot créixer exclusivament amb el suport d'aquests bancs, i per tant es fa necessària la concurrència de noves entitats.

En aquest sentit, la interlocució amb altres entitats financeres, tant la banca més propera al sector com és la banca cooperativa, com pot ser Caixa d'Enginyers, Cajamar o Laboral Kutxa (entitats de Financoop), així com la banca convencional, constaten que és clau la diversificació del risc, i per tant l'entrada de nous actors que puguin prestar aval financer i garantia als projectes de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús davant les entitats financeres.

No obstant, cal tenir en compte que arran de la crisi econòmica de l'any 2008 el sector de la promoció immobiliària ha quedat exclòs de les polítiques de crèdit de moltes entitats financeres, així com en les SGRs, fet que dificulta l'entrada de noves entitats. Aquestes societats, com és el cas d'Avalis SGR o Elkargi SGR, no poden prestar aval financer a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, ja que els seus propis estatuts poden excloure prestar garantia en el sector immobiliari, com és el cas d'Avalis, però sobretot perquè no reben refinançament de CERSA (Compañía Española de Refianzamiento SA) en promocions immobiliàries. CERSA no pot prestar refinançament a les SGR de les comunitats autònomes per projectes immobiliaris, i tampoc a projectes que no siguin empresarials.

Aquestes limitacions condicionaran la professionalització del sector. Així, els projectes finançables seran els que estiguin sota el paraigües de cooperatives l'objecte social de les quals sigui la promoció i acompanyament

de projectes de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús; mentre que els projectes promoguts per grups de socis aïllats podran tenir opcions de finançament amb entitats de banca ètica però menys encaix en la resta d'entitats bancàries, que aposten per diversificar el risc amb societats de garantia recíproca. Per ampliar les possibilitats de finançament de promocions d'habitatge cooperatiu serà necessari superar les limitacions actuals per al refinançament d'aquestes operacions per part de CERSA.

Paral·lelament, més enllà del paper clau de CERSA i de les SGR en el sistema de garanties de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, també cal treballar a fons per tal d'aconseguir aliances amb entitats del sector i l'administració pública per constituir un fons de garantia que pugui donar cobertura directament als bancs o bé a través de les SGR si es vol multiplicar el seu impacte.

Referències

Programa de Cohabitatge de l'Ajuntament de Barcelona | El plec del concurs per accedir a sòls de titularitat pública en dret de superfície en destí al cohabitatge estableix que l'Ajuntament es compromet a subrogar-se en les obligacions derivades pel préstec en cas d'impagament d'un nombre determinat de quotes per part de la cooperativa, quedant extingit el dret de superfície i l'adjudicació de l'ús dels habitatges a les sòcies de la cooperativa. Malgrat això, la cooperativa també ha de constituir un fons de reserva obligatori.

L'Acord marc ICF per a l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte (punt Cinquè 4) també contempla la subrogació en cas d'impagament. Estableix que els beneficiaris que vulguin accedir a la línia de préstecs bonificats hauran d'adquirir l'habitatge en règim de propietat temporal (art. 547 del CCC) i establir la titularitat successiva a favor de l'AHC. En cas d'incompliment de les obligacions previstes, l'AHC podrà:

- Proposar una nova entitat que se subrogui en la posició del primer adquirent i deutor enfront de l'ICF o autoritzar al propietari temporal a transmetre'l a qualsevol entitat de les previstes al DL 1/2015; o
- Resoldre la propietat temporal, traspasant la propietat de l'habitatge a favor de l'AHC, que assumirà l'obligació d'amortitzar el préstec davant l'ICF.

Fons econòmics de garantia Ajuntament de Barcelona - Coop57* o Ajuntament de Barcelona - Fiare Banca Ètica | En garantia de préstecs concedits a entitats de l'economia social i solidària, es crea un fons econòmic mancomunat que permet garantir possibles fallides o impagaments dels projectes finançats.

*<https://coop57.coop/ca/catalunya/presentat-el-conveni-entre-lajuntament-de-barcelona-i-coop57>

Avalis de Catalunya SGR | Societat de garantia recíproca de capital mixt (públic-privat), supervisada pel Banc d'Espanya. L'ICF i AVALIS treballen conjuntament en la concessió d'avalis i crèdits a les empreses. Actualment no ofereix avals a promocions d'habitatge, però alguns actors cooperatius estan treballant per aconseguir que sí inclogui habitatges de protecció pública.

2.6.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

Els plans d'habitatge han d'establir les garanties i les condicions per accedir a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats i al finançament i els ajuts per a qualsevol de les actuacions susceptibles de ser protegides. Així mateix, és obligació dels promotors d'habitatge subscriure una pòlissa d'assegurança o un aval que garanteixi la devolució de les quantitats rebudes a compte del preu total convingut.¹⁴

Les cooperatives d'habitatge hauran d'establir un fons de reserva obligatori destinat, entre d'altres, a la garantia de la cooperativa. Aquest fons també haurà de ser utilitzat per cobrir les necessitats d'autofinançament que es produeixin entre les aportacions dels socis i l'obtenció dels préstecs hipotecaris.¹⁵

2.6.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- Els avals i garanties públiques no exclouen la necessitat de disposar d'un fons de reserva propi.
- No tots els ajuntaments tenen les condicions financeres necessàries per oferir avals.

Fortaleses

- Els avals i garanties públiques permeten reduir el cost dels préstecs per adquirir sòl i patrimoni.
- No suposen un desemborsament de recursos i poden donar servei a diverses cooperatives.

¹⁴ Art. 50.2 e i 67 LDH.

¹⁵ Art. 84 i 124.3.c LCC.

3 SITUACIÓ ACTUAL

3.1 REPTES

3.1.1 REPLICABILITAT

La Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances, i alguns ajuntaments de ciutats mitjanes i grans, són les administracions públiques que més s'han involucrat en el foment de l'adquisició de sòl i patrimoni per a la promoció d'habitatge cooperatiu de protecció pública. Si bé aquestes administracions han establert precedents que poden servir d'inspiració per a altres administracions públiques, la capacitat de replicabilitat es veu fortament limitada per la capacitat financera, la disposició de sòl, així com els recursos i instruments dels que disposa cada municipi.

- El finançament públic, tant si és per fer efectiu l'accés de les entitats al tanteig i retracte o a l'expropiació forçosa com si és per adquirir sòl o patrimoni per compravenda, requereix d'una capacitat financera i pressupostària important de la que no disposen la gran majoria de municipis de Catalunya.
- La compra conjunta mitjançant una societat mixta o la propietat compartida fa necessària una estructura administrativa i de mitjans personals i d'organització considerable. En el cas de la permuta, també es fa necessària una estructura que permeti la gestió posterior dels habitatges que corresponguin a l'administració actuant.
- El suport econòmic a la compra es pot adequar a la situació econòmica-financera del municipi, si bé l'aportació pública ha de ser suficient per a contribuir a la viabilitat econòmica del projecte. Les contrapartides que es puguin exigir també hauran de ser proporcionals a la contribució.
- Sistema de garanties: Els avals no suposen un desemborsament de recursos per part de les administracions públiques, però la seva capacitat per reduir el cost dels préstecs per adquirir sòl i patrimoni és proporcional a la seva capacitat financera.
- El repte és crear un sistema de garanties fort i per portar-ho a terme caldrà continuar amb la incidència política amb CERSA i les SGR de les comunitats autònomes, així com, paral·lelament, treballar des de

l'administració pública i el sector en l'impuls d'instruments, mecanismes i fons de garantia que puguin prestar aval financer a les entitats financeres en el finançament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, més enllà de les societats de garantia recíproca.

3.1.2 ESCALABILITAT

Els recursos disponibles, tant per part del sector cooperatiu com per part del sector públic, així com per part de les entitats de banca ètica que fins ara han donat suport al model, són limitats. Si es vol créixer en nombre de projectes serà necessari buscar fórmules que permetin accedir a més finançament privat.

- La compra conjunta permetria captar recursos públics per a la promoció d'habitatge i accedir a préstecs en millors condicions gràcies a la garantia (explícita o implícita) de l'administració pública participant.
- El suport econòmic a la compra en forma de subvencions pot reduir la part a cobrir mitjançant un préstec i/o les aportacions de capital per part dels cooperativistes, facilitant-ne així l'accés.
- L'accés de les entitats al tanteig i retracte i a l'expropiació forçosa, així com a l'adquisició de sòl o patrimoni per compravenda, està actualment molt vinculat a l'accés a un préstec ICF. L'escalabilitat dependrà en gran mesura de la capacitat de l'ICF d'augmentar les seves línies de préstec d'acord amb les necessitats del sector. També es poden plantejar vies de finançament per part de l'ICO, el Banc Europeu d'Inversions o el Banc del Consell d'Europa.
- Els avals són imprescindibles per facilitar l'accés de les cooperatives a finançament privat, si bé de moment només han permès arribar a acords amb entitats de banca ètica. Els acords d'aval amb la banca ètica (Coop57 i Fiare Banca Ètica) es donen per imports reduïts tenint en compte l'elevat import de finançament d'aquest tipus de projectes. En qualsevol cas, poden ser tractor de confiança perquè altres entitats del sector i del sistema financer aportin més fons.

4 CONCLUSIONS

L'adequació dels mecanismes de suport a l'adquisició de sòl i patrimoni a cada municipi hauria de ser objecte d'anàlisi en el marc del pla local d'habitatge, d'un programa d'actuació municipal d'habitatge o d'un estudi específic, que permeti avaluar la coherència entre recursos i instruments municipals i els diferents mecanismes a l'abast municipal. Així mateix, la Generalitat hauria de continuar adequant els recursos que posa a disposició dels municipis i les cooperatives a les necessitats del sector i a la voluntat de promoure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús expressada a nivell local.

A curt termini, el finançament provinent de l'ICF continuarà essent un pilar central per al creixement del sector. Les subvencions també poden ser determinants per a la viabilitat econòmica dels projectes a nivell local, i permeten una col·laboració entre cooperativa i administració pública que pot ser beneficiosa en d'altres àmbits.

A mig termini, la compra conjunta i els avals poden facilitar l'accés a finançament privat i promoure l'escalabilitat del sector. És d'esperar que les primeres experiències en la utilització d'aquests mecanismes vingui d'aquelles administracions públiques que ja tinguin experiència amb d'altres mecanismes, com per exemple en la cessió de sòl públic mitjançant la constitució d'un dret de superfície. La Taula d'Habitatge Cooperatiu de Barcelona ha creat una comissió per analitzar possibles mecanismes en aquest sentit.

Serà clau la millora en la capitalització dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, per facilitar l'accés al finançament, reduint l'import mínim d'aportació de les persones sòcies (entre un 20% i 40% de fons propis) segons requeriments dels bancs. El programa Habitatcoop (inspirat en el Capitalcoop) estableix un precedent important.

També caldrà impulsar un sistema de garanties des del sector cooperatiu, continuant amb la incidència política sobre CERSA i les SGR, així com impulsant nous mecanismes, instruments i fons de garantia, arran dels acords ja existents entre l'Ajuntament de Barcelona i la banca ètica.

A llarg termini, les línies de finançament es podrien diversificar, tant en l'àmbit de les entitats públiques de crèdit (Instituto de Crédito Oficial, Banc Europeu d'Inversions, Banc del Consell d'Europa) com en l'àmbit de la banca privada. A mesura que les primeres cooperatives retornin els seus préstecs també seria possible que s'establissin mecanismes de finançament entre les cooperatives, sigui mitjançant entitats de serveis financers i mecanismes existents, sigui creant-ne de nous.

La millora de la capitalització i les garanties, així com la professionalització empresarial del propi sector, amb la incorporació de nous actors amb experiència i prestigi, facilitarà que altres entitats financeres, més enllà de la banca ètica i pública, apostin pel sector. Per fer-ho caldrà començar per entitats cooperatives que havien format part de la Xarxa Financoop (Caixa d'Enginyers, Cajamar i Laboral Kutxa), i la pròpia banca convencional.

5 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:

