

Què diuen els alcaldables de Barcelona sobre el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús?

Només Barcelona en Comú i la CUP parlen de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Ni C's, ni PSC, ni JxCAT, PP o ERC contemplen mesures específiques a la capital catalana

Marc Font



Foto: Manel Armengol

Convertit en un dels problemes més greus que té la ciutat - el segon, segons els dos darrers [baròmetres municipals](#) -, no és estrany que l'**accés a l'habitatge estigui sent una de les qüestions centrals de la campanya per a les eleccions locals de Barcelona** de diumenge. Més enllà de la coincidència en prometre incrementar sensiblement el parc públic d'habitatge de lloguer, totes les candidatures proposen mesures -sovint divergents- per intentar abordar una situació que pot qualificar-se d'emergència, atès l'incessant [increment de preus](#) que pateix una ciutat on els arrendaments s'han encarit al voltant d'un 40% en només cinc anys. Ara bé, **una de les alternatives per garantir aquest dret, com és el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús**, només apareix als programes de dues candidatures: Barcelona en Comú i la CUP. Amb tot, la majoria de partits no tanquen les portes a l'hora de potenciar aquest model, si ens atenim a les respostes al qüestionari de la sectorial d'habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària ([XES](#)), a les que ha tingut accés CRÍTIC.

El model en cessió d'ús, en què la propietat dels immobles resta en mans de la cooperativa mentre que els seus socis es beneficien d'un ús indefinit, va rebre el primer suport públic a Barcelona el 2014, amb la **cessió per part de l'Ajuntament del dret de superfície de l'edifici situat al carrer Princesa, 49**, a Ciutat Vella. Un any després, i a les acaballes del mandat de Xavier Trias com a alcalde, el consistori va aprovar la cessió del solar per tirar endavant el projecte de [La Borda](#), al barri de la Bordeta. Ha estat, però, durant l'actual mandat quan s'ha fet un salt endavant. El [Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025](#) es compromet, per primera vegada, a "impulsar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús", que s'ha de traduir en l'execució de 535 pisos -[155 fins al 2020](#) -, sempre a través de cooperatives.

En aquest mandat s'ha iniciat la Taula d'habitatge cooperatiu en la que treballen administració i entitats del sector

De moment, això s'ha concretat en la [cessió de solars municipals](#) a **les cooperatives que construïran quatre promocions de cohabitatge, que en total sumaran 110 pisos**, i ara mateix hi ha en concurs l'[adjudicació de tres solars més](#) per fer-hi tres promocions més d'habitatge cooperatiu en ús que suposaran 107 habitatges més. La [primera cessió](#) va rebre el rebuig d'ERC i el PP i l'abstenció de la CUP -per no cedir solars públics a "privats"-, mentre que la segona, que es va aprovar al ple del 29 de març, va tenir l'abstenció d'ERC i el vot en contra del PP.

La sectorial d'habitatge de la XES considera que impulsar **cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús és "una manera de lluitar col·lectivament pel dret a l'habitatge" i per "desmercantilitzar-lo"**. Com a principis defensa que el model es basi en el "no lucre i la propietat col·lectiva", en "l'autogestió i la comunitat", que potenciï un "habitatge assequible i inclusiu", que es fomenti el "creixement i la replicabilitat" del model i que hi hagi una "corresponsabilitat amb l'entorn".

En paraules d'Arnau Andrés, un dels membres de la sectorial, és positiu "que Barcelona hagi obert camí en l'impuls públic de l'habitatge cooperatiu en règim d'ús mitjançant la licitació de sòl en dret de superfície". Andrés també destaca **el treball "que s'ha iniciat" a la Taula d'habitatge cooperatiu -creada aquest mandat - i en què participa l'administració i les entitats del sector**. De cara al proper mandat, la sectorial de la XES considera que "cal seguir avançant pel camí de l'aliança pública-cooperativa-comunitària en la generació d'habitatge assequible, no especulatiu i de gestió democràtica, mitjançant polítiques integrals d'impuls al model", i demana que, a banda de continuar amb la licitació de sòl públic als diferents barris per fer-hi projectes de cessió d'ús, "es despleguin mesures vinculades al finançament dels projectes i a una fiscalitat favorable que ajudin a fer un créixer un model inclusiu i assequible pel conjunt de les classes populars".

Les principals candidatures que concorren a Barcelona veuen aquest model de maneres força diferents. Les repassem.

Semàfor de l'habitatge cooperatiu



Sectorial
Habitatge cooperatiu i transformador

● A valorar
● A favor
○ Sí, amb condicions

● En contra
● Sense resposta

Eleccions municipals de 2019 a l'Ajuntament de Barcelona

ERC, PSC, JxCat, Cs i PP no ho mencionen al programa

Tots els partits que han contestat l'enquesta de la sectorial d'habitatge coincideixen a valorar positivament l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús "com una via per a la generació d'habitatge social i assequible i l'enfortiment de l'economia solidària d'acord amb el model plantejat" per la XES. En el cas de Barcelona pel Canvi - Ciutadans, la candidatura que encapçala Manuel Valls, s'ha limitat a remetre al seu programa electoral on afirma que "establirem mecanismes específics del règim cooperatiu per tal de garantir les condicions d'igualtat d'accés a les promocions impulsades i gestionades mitjançant aquest sistema, cercant la professionalització dels ens gestors, per tal que puguin actuar d'una manera més eficient i igualitària". **El programa de Valls, però, no fa cap menció específica a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, com tampoc la fan els del PSC, Junts per Catalunya, PP o ERC.**

En el cas dels republicans es dona la paradoxa que, en canvi, sí que en parlen en el [programa marc nacional](#) per a les eleccions municipals. En concret, s'hi pot llegir que "apostarem per opcions d'accés i tinença de l'habitatge que vagin més enllà de l'individu i incideixin en la transformació social, com ara la masoveria urbana, la cessió d'ús o les cooperatives d'habitatge" i, més endavant, s'emfatitza que "els ajuntaments poden preservar el sòl i els parcs d'habitatge mitjançant la promoció de l'habitatge protegit amb règims de tinença que no suposin la pèrdua de la propietat del

sòl, com per exemple el dret de superfície, la concessió administrativa o la cessió d'ús en règim cooperatiu". Al [programa d'Ernest Maragall](#) per a Barcelona, però, no s'hi dedica cap paraula.

Les respostes de PP, JxCat, PSC i ERC al qüestionari de la XES són especialment breus, mentre que tant **Barcelona en Comú com la CUP** hi afegeixen comentaris més extensos. No és casualitat que siguin **les dues formacions que més clarament aposten per l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** i hi dediquin espai als seus respectius programes electorals. Si ens cenyim als quatre primers partits, tant JxCat com PSC estan d'acord en "continuar impulsant el model en sòl públic", mentre que el PP s'hi oposa, amb l'argument que "la cessió d'ús que s'ha fet moltes vegades ha beneficiat entitats amb afinitats a determinats partits". ERC tampoc n'és partidària, amb l'argument que "amb un parc d'habitatge social de l'1,7%, i amb una manca de sòl enorme, creiem que cal prioritzar la construcció d'habitatges de lloguer assequible, i més en sòl públic, ja que és l'únic model que garanteix una rotació adequada del parc i sense tenir-lo bloquejat per 75 o 90 anys". En aquesta situació, aposta per "ajudar les cooperatives a actuar en el mercat privat, i que n'esdevinguin un actor principal".

PSC, ERC, JxCAT, PP i C's estan a favor de "generar línies de subvenció per a projectes d'habitatge cooperatiu sobre sol privat"

La llista que encapçala **Josep Bou** tampoc vol que **l'Ajuntament financï parcialment l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**, mentre que la candidatura de Joaquim Forn i Elsa Artadi comenta que "caldrà estudiar el cas" i el PSC sí que hi està d'acord amb el matís "que quedi clar el règim de propietat parcialment municipal". ERC també hi està d'acord, però sempre que "se'n garanteixi la rotació, la transparència en l'adjudicació, i es destini a lloguer assequible".

Les quatre coincideixen a estar a favor de "generar línies de subvenció per a projectes d'habitatge cooperatiu sobre sol privat sempre que siguin d'HPO (habitatges de protecció oficial)". PP, PSC, i JxC també acceptarien, amb matisos, que l'administració pública augmentés el suport a l'obtenció de finançament per part de les cooperatives a través de la creació d'aval, fons per a impagament o altres garanties. JxCat hi afegeix, però, que "caldrà estudiar-ho, però en principi tot el que entri en la col·laboració públic-privada serà ben rebut" i el PSC també diu que "ho estudiariem". ERC no es mulla i es limita a dir que ho estudiarà. Finalment, **els quatre partits validen crear bonificacions i exempcions d'àmbit fiscal -en l'IBI, l'ICIO o la llicència d'obres- per als projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**, i el PP hi afegeix que ho faria amb "qualsevol operador amb ànim de lucre o sense que compleixi aquestes condicions d'oferir habitatge de lloguer a un preu assequible per les rendes familiars baixes i mitjanes".



Projecte de La Balma, a Poblenou / LACOL SCCL i BOQUERIA SCCL

Aposta clara de BComú, més matisos a la CUP

Barcelona en Comú comparteix totes les premisses que demanda la XES, si bé hi afegeix comentaris com ara que **està d'acord a què l'Ajuntament financiï parcialment l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** d'HPO, "en el cas que la promoció se situï en sòl públic, i també si es troba vinculada a unes condicions que en garanteixin el manteniment en el temps com a habitatge assequible", així com en oferir subvencions per a projectes sempre que s'estableixen "unes condicions clares que garanteixin el seu manteniment en el temps com a habitatge assequible".

El [programa de la candidatura encapçalada per Ada Colau](#) és el que més espai dedica a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. En concret, es [compromet a impulsar-lo](#) mitjançant les "cessions de sòl i edificis municipals a cooperatives de propietat compartida i autogestió democràtica". També [insisteix](#) que per millorar l'accés a l'habitatge la promoció d'habitatge públics s'ha de combinar amb altres fórmules com l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Només Barcelona en Comú i la CUP aposten per l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús als seus programes electorals

En el cas de la **CUP Capgirem Barcelona**, el [seu programa](#) planteja "ampliar el parc públic en forma d'habitatge social". La meitat vindria per obra nova, mentre que també s'impulsaria, a través de la [Llei 4/2016](#) "l'expropiació dels immobles que han estat en desús més de dos anys", que

posteriorment serien promoguts “per a l’habitatge de lloguer social o aportats a una borsa de tinença alternativa”, que incloure models com la “cessió d’ús”, la masoveria urbana o altres. Pel que fa a l’enquesta de la XES, la CUP valora positivament l’habitatge cooperatiu en ús com a “eina per desmercantilitzar el dret a l’habitatge”, si bé matisa que “la nostra opció estratègica en la situació actual d’emergència habitacional és l’impuls del parc públic d’habitatge en règim de lloguer”.

Pel que fa a l’impuls del model en sòl públic, la formació de l’Esquerra Independentista el veu positiu “si l’Ajuntament no disposa de recursos suficients per fer front a les necessitats d’habitatge”, però matisa que als col·lectius als que es cedeixi el sòl “haurien de complir uns requeriments constructius i de manteniment i **podrien gaudir de l’usdefruit de l’habitatge durant un període de temps**, en cap cas superior al període resultant de la suma de lloguer taxat municipal equivalent a la suma dels imports invertits en l’obra i el manteniment, més un període de 10 anys”. Passat aquest període, “l’Ajuntament recuperaria els drets d’ús de l’habitatge i oferiria a les persones que els han habitat fins al moment unes condicions favorables per la seva continuïtat a l’habitatge, com podria ser l’opció prioritària a optar per l’habitatge amb lloguer taxat”. Finalment, la candidatura també està **a favor en generar línies de subvencions per a habitatge cooperatiu** -“sempre que siguin HPO de lloguer”- i en què s’augmenti el suport de l’administració a l’hora de buscar finançament per part de les cooperatives, però sempre «en funció d’on es busqui, és a dir, de quin tipus d’entitats bancàries estem parlant».