

Assequibilitat econòmica de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: diagnosi, reptes i propostes

Octubre 2021

Projecte impulsat per:



LADINAMO



HOLON



COOPDEVS

Amb el suport de:



Sectorial
Habitatge cooperatiu
en cessió d'ús



Preàmbul	3
Part 1: Diagnosi i anàlisi del sector	4
1/ Situació del sector d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús	
1.1 Reptes a nivell de sector i límits econòmics	
1.2 Factors d'exclusió del model	
2/Situació econòmica dels projectes i unitats de convivència	
2.1/ Característiques principals dels projectes	
2.2/ Impacte del factor econòmic i dificultat d'accés als projectes	
Part 2: Mecanismes per contribuir a l'assequibilitat dels projectes	19
3/ Referents	
3.1/ Subvencions públiques a la capitalització de cooperatives	
3.2/ Fons sectorials	
4/ Mecanismes implementats pels projectes	
4.1/ Campanyes de captació de sòcies	
4.2/ Mecanismes de solidaritat interns	
4.3/ Conveni amb entitats i administracions: reserva d'habitatges per persones en situació de major vulnerabilitat	
Conclusions	28

Preàmbul

Aquest document s'inscriu en un espai de treball que ve desenvolupant-se des d'inicis de 2021 i que inclou diverses entitats del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: Fundació Coop57, La Dinamo, Sostre Cívic, Holon, Coopdevs i Goteo.

El present document ha estat redactat per La Dinamo Fundació, i es concreta en el marc de col·laboració amb Coòpolis, l'Ateneu Cooperatiu de la ciutat de Barcelona, i amb la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús de la XES.

L'estudi té per objectiu la realització d'una diagnosi sobre els projectes d'habitatge cooperatiu en fase de promoció i en fase de convivència a Catalunya. Aquesta diagnosi ha de permetre mapejar per una banda l'impacte de la crisi sociosanitària en els projectes i les dificultats (derivades o no d'aquesta crisi) de les unitats de convivència que en formen part per afrontar les aportacions inicials de capital. D'altra banda, també es pretén recollir i compartir referents de mecanismes i propostes de resolució col·lectiva que s'estan duent a terme per part dels projectes, com a eines que contribueixen a l'assequibilitat dels projectes.

El document consta de dues parts:

Part 1: Diagnosi i anàlisi del sector

Part 2: Mecanismes per contribuir a l'assequibilitat dels projectes

Part 1. Diagnosi i anàlisi del sector

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús permet accedir a un habitatge digne, de propietat col·lectiva i gestió democràtica. Es tracta de projectes que esdevenen espais de creació de comunitat i de suport mutu entre persones, no només immaterials, sinó que també a través d'espais comunitaris i col·lectius, que incrementen notablement la qualitat de vida. Són també projectes que, tant de nova construcció com quan rehabiliten edificacions existents, mobilitzen quantitats importants de recursos econòmics i de treball, i són demandants crònics i estables de serveis i béns. A través de fórmules no lucratives, i en les que les usuàries dels habitatges són alhora propietàries de la cooperativa que els gestiona en el seu conjunt, s'aconsegueix garantir l'accés a un habitatge a un preu el més ajustat possible, vetllant per fer-se accessible al major nombre de capes poblacionals.

Els recursos que mobilitzen aquests projectes al llarg de la seva vida redonden en el seu entorn més immediat alhora que en el conjunt del mercat social. Segons la memòria del 2019 d'Habitatges La Borda, SCCL, el 95% dels seus ingressos del primer any de convivència a l'edifici provenien de la seva activitat amb sòcies (traient-los fora dels circuits tradicionals d'accés a l'habitatge) mentre que el 58% de les seves despeses es relacionaven amb empreses de l'economia social i solidària (energia, telecomunicacions, finançament, assegurances, adquisició de producte agroecològic, gestió i assessorament, manteniments i conservació,...). Les seves previsions agregades pels seus 75 anys de vida comporten la sortida de més de 15M € dels circuits convencionals del mercat, que redundaran en quasi un 70% en altres entitats de l'ESS catalana.

Tot i les potencialitats d'aquest nou model, en situació tot just emergent a Catalunya, es determina l'aportació inicial de capital necessària per accedir a un habitatge com una dificultat important. És per això que es considera necessari buscar mecanismes que contribueixen a l'assequibilitat dels projectes, amb l'objectiu que l'accés sigui el més universal i inclusiu possible.

1/ Situació del sector d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

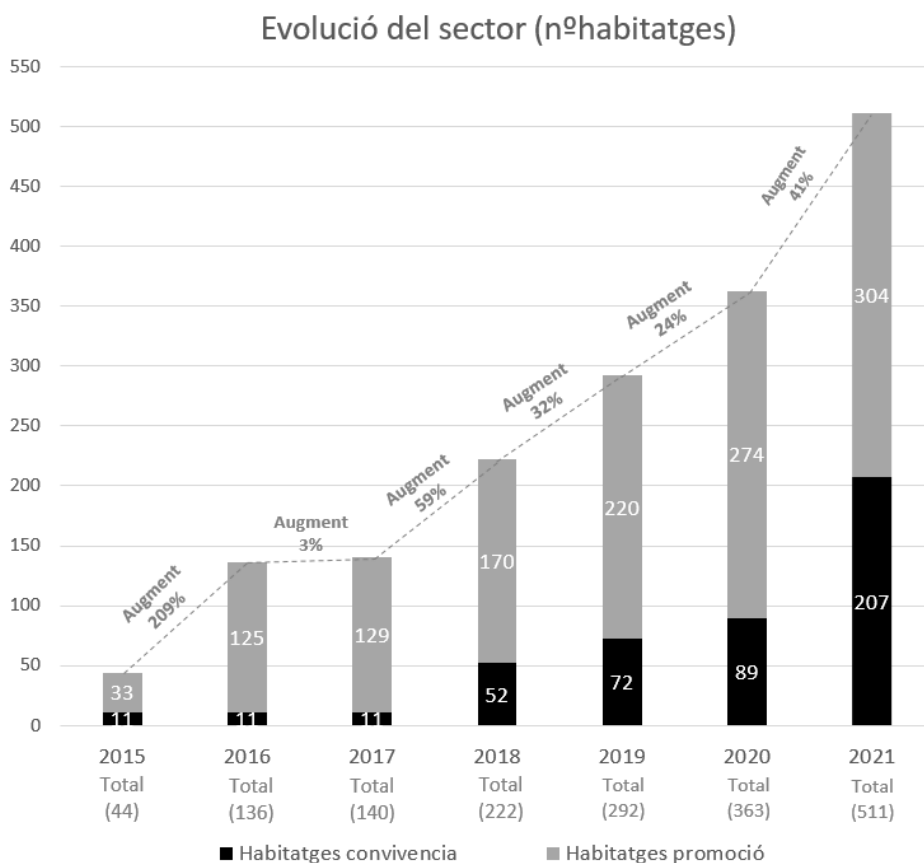
El primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de Catalunya és Cal Cases, projecte rural que inicia la convivència el 2007. A partir de 2012 s'impulsen a Barcelona els dos primers projectes en sòl municipal, que esdevenen referents del model: La Borda i Princesa de Sostre Cívic.

A partir de 2015 el nou govern de Barcelona desplega el primer programa públic de foment, que dóna lloc a dos processos de licitació de sòl públic en dret de superfície, i amb això, al naixement de 7 nous projectes a la ciutat (La Xarxaire, La Balma, La Chalmeta, Cirerers, Sotrac, La Regadora i Torrent Viu). A finals de 2018 l'Ajuntament de Manresa obre un concurs per a l'adjudicació d'un solar (La Raval).

L'any 2021 es desplega un nou procés d'adjudicació de sòl a Barcelona, mitjançant un conveni de col·laboració de l'Ajuntament amb l'Associació GHS, la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús de la XES i la FCHC, que ha implicat 6 nous projectes en la primera fase, i en preveu 3 o 4 més en la segona.

També s'estan impulsant projectes en sòl privat, tant a través d'adquisició de patrimoni al mercat lliure (La Morada i La Diversa a Barcelona, La Titaranya a Valls, Walden XXI a Sant Feliu de Guíxols, Cal Palé Nou a Cardedeu), com a través del procés de tanteig i retracte (La Closca a Lleida, Martorell, Palafrugell, Sant Joan de Vilatorrada).

En paral·lel, es dona un procés d'articulació i enfortiment del sector, organitzat principalment a través de la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària.



Actualment a Catalunya hi ha uns 30 projectes en fase de promoció i convivència, que inclouen més de 500 habitatges. Específicament a la ciutat de Barcelona es concentra una part important dels projectes (17), resultant de la problemàtica d'accés a l'habitatge i la política impulsada els darrers anys per part del municipi:

- En convivència: 5 (La Borda, La Diversa, La Chalmeta i La Balma i Princesa de Sostre Cívica)
- En promoció: 6 (La Xarxaire, Cirerers, Sotrac, La Regadora, La Morada, i Torrent Viu)
- En fase d'adjudicació en el marc de la primera fase del conveni de l'Ajuntament de Barcelona: 6 (Empriu, La Domèstika, Abril, Can 70, Ruderal, Vida alternativa).

Tot i que l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'ha anat extenent i consolidant els darrers anys, són diversos els aspectes en els quals cal treballar per aconseguir que aquest model passi de la singularitat o allò anecdòtic a quelcom habitual i fàcilment practicable.

1.1 Reptes a nivell de sector i límits econòmics

En el treball d'articulació del sector a través de diversos àmbits -Sectorial d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús de la XES i federacions de cooperatives d'habitatge i consumidores i usuàries- s'han anat detectant i abordant els reptes principals del sector. Les principals línies de treball són:

1. **Marc legal propi:** tant dins la legislació cooperativa, on aquestes cooperatives queden associades com un subtipus d'habitatge, amb la voluntat d'apropar-les al cooperativisme de consum, com a la legislació catalana i espanyola relativa a l'habitatge, i en els seus programes o línies d'ajuts, de tal manera que la cessió d'ús quedi assimilada al lloguer i es pugui beneficiar dels ajuts associats.
2. **Accés al sòl:** sigui a través de drets de superfície de sòls de titularitat pública, sigui a través de processos o mecanismes de mobilització de sòl privat per a projectes cooperatius d'habitatge d'ús, recuperant sòl de les dinàmiques del mercat privat.
3. **Aportacions inicials de capital:** que ronden el 20-25% del cost del projecte, i han de ser aportades per les sòcies en el moment inicial del projecte, esdevenen un dels factors limitants per l'accés a aquesta tipologia de projectes. Les persones o famílies amb poca capacitat d'estalvi o sense patrimoni troben moltes dificultats per fer front a aquestes aportacions.
4. **Accés al finançament:** els projectes existents han pogut trobar finançament dins el sistema de finances cooperatives o ètiques, i darrerament a través de l'Institut Català de Finances, però en molts casos ha comportat o bé la necessitat d'aixecar garanties individuals que sovint, en projectes que s'adrecen a classes populars, són impossibles de donar, o bé l'obligatorietat de fer una divisió horitzontal i aixecar garanties hipotecàries individualitzades, sacrificant així aspectes essencials del projecte.

El finançament i l'assequibilitat econòmica dels projectes és a dia d'avui l'element que fa menys inclúsiu el model, impedit-ne un accés universal. **Les aportacions de capital, com a element estructurant del model econòmic plantejat és el detonant o element que cristalitza la dificultat de fer el model assequible i inclúsiu. Les aportacions inicials de capital associades a aquests projectes representen una forta barrera d'accés universal al model.**

Podem diferenciar 3 situacions específiques que impliquen la dificultat de fer front a l'aportació inicial, i per tant l'accés als projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús:

- **Dificultat per a desemborsar part de l'aportació inicial.** Persones que no tenen capacitat d'aportar la totalitat de recursos requerits, i que necessiten un suport per fer-hi front. Un percentatge important de les persones i unitats de convivència que formen part de projectes actualment tenen dificultat per fer front a l'aportació inicial. Segons l'enquesta realitzada, un 50% de les UECs manifesten no poder fer front a l'aportació inicial sense suport extern.

Els dos factors limitants manifestats són la quantitat total a aportar i el temps per fer el desemborsament de l'aportació. Atenent, a més, la necessitat de retorn dels recursos externs, és possible imaginar que mecanismes tipus préstec, podrien facilitar l'accés en aquests casos. Seria un mecanisme que operaria allargant el període de desemborsament de l'aportació.

- **Impossibilitat de desemborsar l'aportació inicial (persones sense capacitat d'estalvi).** Persones que, tot i tenir la capacitat de fer front a la quota mensual sense cap tipus de dificultat, no tenen capacitat econòmica d'estalvi, i per tant el desemborsament de l'aportació inicial esdevé una barrera per integrar-se en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Per poder fer front a aquest perfil de persones seria necessari poder accedir a recursos a fons perdut, que cobreixin l'aportació inicial a realitzar.
- **Persones en situació de major vulnerabilitat.** Persones que, per la seva situació de major vulnerabilitat, no tenen capacitat de fer front a l'aportació inicial, però possiblement tampoc tinguin capacitat econòmica de fer front a la totalitat de la quota mensual. En múltiples casos, la situació de vulnerabilitat econòmica està vinculada a altres condicions de vulnerabilitat vital, pel que es requereixi un grau d'acompanyament especialitzat. En aquests casos, caldrà comparar amb mecanismes de subsidi tant pel que fa a l'aportació inicial com a les quotes mensuals.

Tot i que les cooperatives poden desenvolupar mecanismes redistributius o de solidaritat entre persones sòcies, la seva capacitat és limitada. Donar resposta a la diversitat de situacions exposades requereix d'altres mecanismes complementaris. Si bé algunes eines o mecanismes poden atendre les diverses dimensions citades, segurament serà necessari combinar múltiples mecanismes, alguns d'ells específics per cada una de les situacions.

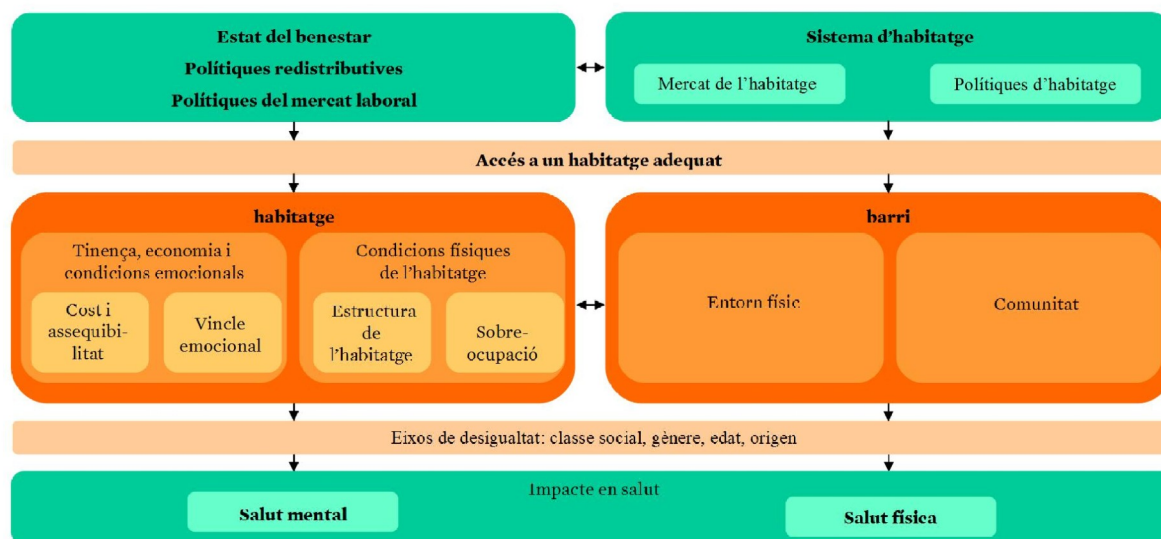
Abordar aquesta qüestió a nivell de sector es considera una reflexió necessària des de la perspectiva i visió estratègica d'extensió del model. Tot i això els mecanismes a definir o implementar hauran de comptar necessàriament amb el suport de les administracions públiques si es vol arribar a aconseguir un impacte ampli i generalitzat. També serà necessari treballar per equiparar mecanismes ja existents per altres models d'habitatge, com per exemple els ajuts al pagament del lloguer.

1.2 Factors d'exclusió del model

Més enllà de la barrera econòmica evident, són diversos els factors d'exclusió actuals del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya. Dos dels factors més destacats és la necessitat d'enxarxament i cohesió social per formar part d'un projecte per una banda, i la inversió de temps en els projectes, que requereixen un alt grau de participació tractant-se d'un procés de promoció llarg i complex per l'altra banda.

Des d'una perspectiva més àmplia, a través de la consideració de l'habitatge com un determinant social de la desigualtat en salut¹, podem concretar aquestes qüestions. L'habitatge repercuteix en la salut física i mental de les persones a través de diferents mecanismes: l'assequibilitat econòmica, la seguretat en la tinença, el lligam emocional amb l'habitatge, les característiques físiques de l'habitatge i l'entorn físic i social del barri on està situat.

¹ Article *El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda.* <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6379156>



Marc conceptual que explica la relació entre l'habitatge i la salut

Des del Grup d'Habitatge i Salut de l'Agència de Salut Pública de Barcelona s'està coordinant un projecte de recerca sobre l'avaluació de l'impacte en salut i el benestar de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya. El projecte ha estat finançat per l'Institut de Salut Carlos III i té una duració de 3 anys (2019-2021).

El projecte està format per 4 estudis diferents:

- **Estudi 1: Revisió de l'evidència sobre els efectes en salut del model d'habitatge cooperatiu²**

El primer estudi consisteix en una revisió de la literatura científica per determinar quina és l'evidència disponible fins el moment que relacioni aquest model d'habitatge amb salut. S'han analitzat 25 estudis que avaluaven l'impacte en salut de 77 projectes d'habitatge cooperatiu, 35% dels quals de propietat compartida. L'evidència suggereix que el model d'habitatge cooperatiu es pot associar a una millora en la salut, explicada principalment per un major suport social, una reducció de l'aïllament i una major seguretat física, emocional i econòmica. No obstant, s'observa que són molt pocs els estudis que analitzen l'impacte en salut i els pocs que hi ha tenen una molt baixa qualitat metodològica.

- **Estudi 2: Estudi de les expectatives i percepcions sobre l'impacte en salut i el benestar de les persones que participen en projectes d'habitatge cooperatiu**

Consisteix en un estudi qualitatiu en base a entrevistes a persones que participen de cooperatives d'habitatge en promoció o convivència. Les entrevistes busquen recollir informació sobre com les persones perceben que diferents aspectes relacionats amb viure en aquest model d'habitatge o participar en el seu disseny poden afectar la seva salut mental i física: la participació al projecte, la gestió dels conflictes, la col·lectivització del risc, la convivència en comu-

² Article *The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review.* <https://publichealthreviews.biomedcentral.com/articles/10.1186/s40985-020-00138-1>

nitat, el suport mutu o els espais compartits, entre d'altres aspectes.

En total s'han fet 17 entrevistes a 26 persones d'11 cooperatives d'habitatge. Els següents aspectes es perceben com a positius per a la salut: seguretat residencial, viure en comunitat i compartir espais comuns, assequibilitat econòmica, gestió col·lectiva dels diferents riscos, alguns aspectes materials de l'habitatge, viure alineades amb les conviccions polítiques, vincle amb el barri.

- **Estudi 3: Estudi de l'impacte en salut i benestar de les persones que participen en projectes d'habitatge cooperatiu**

El tercer estudi pretén analitzar l'impacte en salut amb dades quantitatives, analitzant l'impacte d'aquest model d'habitatge tant en la salut física i mental com en aspectes més relacionats amb el benestar i els determinants psicosocials de la salut.

L'estudi consisteix en un seguiment en el temps de persones que entren a viure a una cooperativa d'habitatge a Catalunya. Es recull informació a través d'una enquesta que es fa en diferents moments del temps. Fins la data han participat més de 150 persones (adultes i infants) de 10 cooperatives d'habitatge.

- **Estudi 4: Avaluació de la qualitat ambiental i consum energètic dels habitatges cooperatius**

El darrer estudi consisteix en una avaluació de la qualitat ambiental a l'interior dels habitatges i del consum energètic. Aquesta avaluació es fa a través d'informació sobre les condicions ambientals recollida a través de monitors instal·lats en una mostra d'habitatges, informació sobre el consum energètic dels edificis i una enquesta sobre el confort ambiental que s'ha realitzat a una mostra de persones residents als habitatges. L'entitat encarregada de dur a terme aquest estudi és l'IREC (Institut de Recerca en Energia de Catalunya).

2. Situació econòmica dels projectes i unitats de convivència

Per tal de fer una diagnosi més detallada sobre la situació econòmica, s'ha realitzat una enquesta als projectes del sector que estan en fase de convivència o en una fase de promoció més avançada, i per tant ja tenen coneixement específic sobre l'impacte econòmic de la promoció a les unitats de convivència.

Han participat a l'estudi un total de 15 projectes en fase de convivència i promoció a Catalunya:

- 6 projectes en convivència: La Borda, La Diversa, Princesa, La Closca, La Chalmeta i La Balma.
- 9 projectes en promoció: La Xarxaire, La Raval, La Morada, Sotrac, Cirerers, Walden XXI, La Titarany, Clau Mestra i Cal Paler Nou.

Es tracta de projectes amb el sòl ja adjudicat, un grup consolidat de persones que en formen part, i el projecte suficientment avançat com per poder avaluar la dificultat en vers les qüestions econòmiques que afecten les unitats de convivència.

També s'ha fet una enquesta a les unitats de convivència que formen part d'aquests projectes. Han respost l'enquesta 129 unitats de convivència, que integren 256 persones. Les unitats de convivència que han participat a l'estudi representen un 47% del conjunt d'unitats de convivència que actualment formen part dels projectes citats.

Els 15 projectes que han format part de l'estudi sumen un total de 315 habitatges. Actualment estan integrats per 273 unitats de convivència i 460 persones.

2.1/ Característiques principals dels projectes

Distribució territorial i mida dels projectes

Els projectes que han participat a l'estudi estan concentrats sobretot a la província de Barcelona. Específicament a la ciutat de Barcelona han participat 9 projectes:

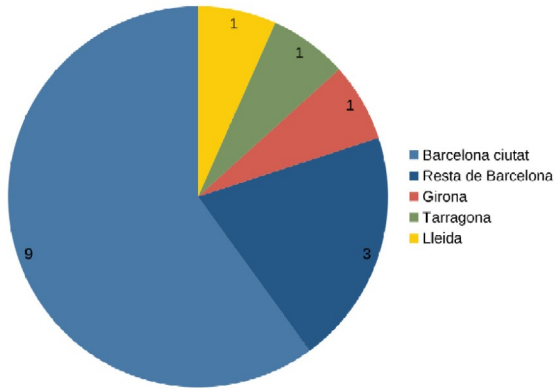
- En convivència: 5 (La Borda, La Diversa, Princesa, La Chalmeta i La Balma)
- En promoció: 4 (La Xarxaire, La Morada, Sotrac, Cirerers)

Dels 6 projectes de fora de Barcelona, 3 s'ubiquen a municipis de més de 50.000 habitants (Manresa, Sant Cugat i Lleida), i 3 en municipis d'entre 10 i 50.000 habitants (Valls, Sant Feliu de Guíxols i Cardedeu).

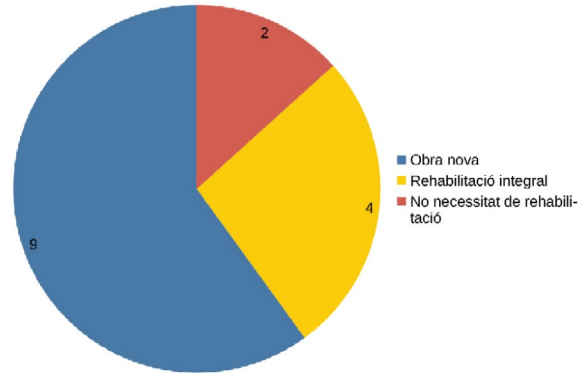
Podem observar la gran varietat de mida dels projectes, el més gran dels quals integra 38 habitatges i el més petit 5. La mitjana és de 21 habitatges per projecte. En general, els projectes més grans estan ubicats a la ciutat de Barcelona.

De la totalitat de projectes, 9 són a través d'obra nova, 4 a través de rehabilitació integral, i 2 no tenen necessitat de rehabilitació.

Província en què s'ubica el projecte



Tipologia d'intervenció o obra



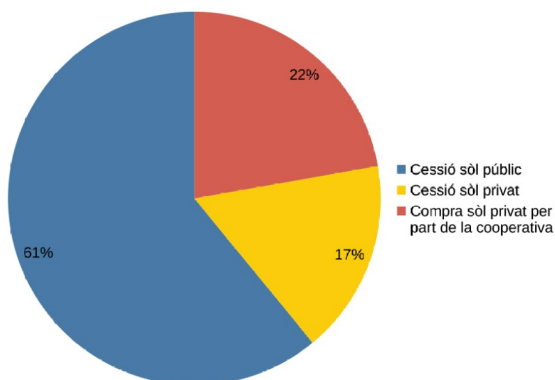
Accés al sòl i qualificació com a HPO

La majoria de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'ubiquen en sòl públic (9). El 61% dels habitatges s'incorporen en projectes cedits en sòl públic, el 17% en projectes cedits en sòl privat i el 22% en projectes en què la cooperativa ha adquirit el sòl.

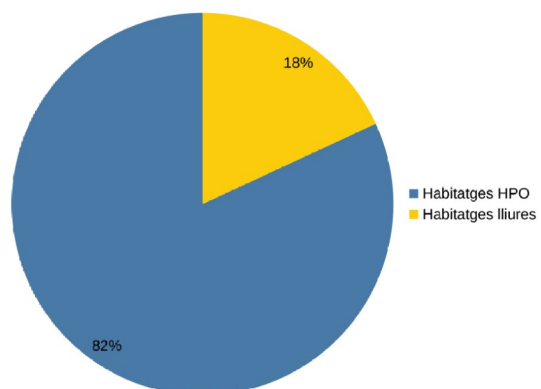
Tot i que poc més del 61% dels habitatges estan en sòl públic, un 82% (258) seran qualificats com a HPO, i per tant seran habitats per usuàries que compleixen els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).

Es pot corroborar, doncs, que un 59% dels habitatges en sòl privat (73 habitatges) són qualificats com a HPO, com a aposta política dels projectes.

Distribució dels habitatges segons l'accés al sòl



Distribució dels habitatges segons qualificació HPO



2.2/ Impacte del factor econòmic i dificultat d'accés als projectes

En aquest apartat es pretén analitzar l'impacte econòmic a les unitats de convivència, principalment pel que fa a l'aportació inicial i les dificultats de fer-hi front.

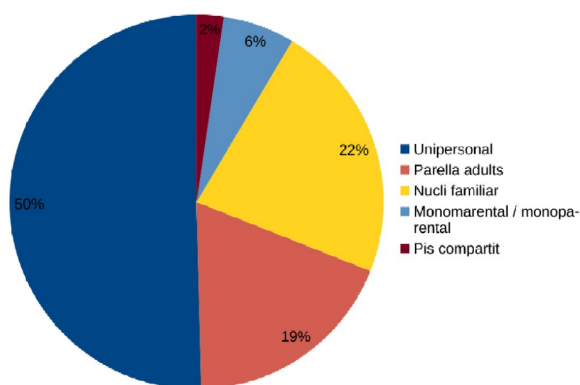
Les unitats de convivència que tindran una major dificultat per accedir a aquests projectes són les que tenen menor capacitat d'estalvi o de renda. Principalment es concreten en unitats de convivència unipersonals i monomarentals o monoparentals. Els factors d'edat i d'origen són elements que també reflectiran una afectació important, per tractar-se de persones amb menor capacitat d'estalvi (joves), amb menor capacitat de renda (persones grans) o amb menor xarxa de suport familiar (persones migrants). A través del present estudi podem corroborar com aquests perfils concrets tenen menor representació en els projectes respecte la situació demogràfica a Catalunya..

Composició de les unitats de convivència i les persones que les integren

Els projectes acabaran incorporant 21 unitats de convivència de mitjana. Actualment incorporen un 86% (273) de les 317 unitats de convivència que n'acabaran formant part. Aquestes incorporen una totalitat de 460 persones, **amb una mitjana de 1,68 persones per habitatge**.

Segons les enquestes realitzades a les unitats de convivència, podem determinar la següent distribució de tipologia de les llars:

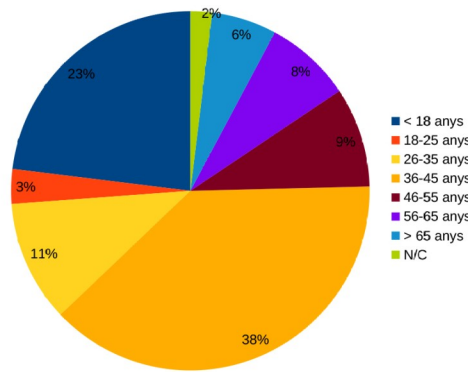
Tipologia de les unitats de convivència



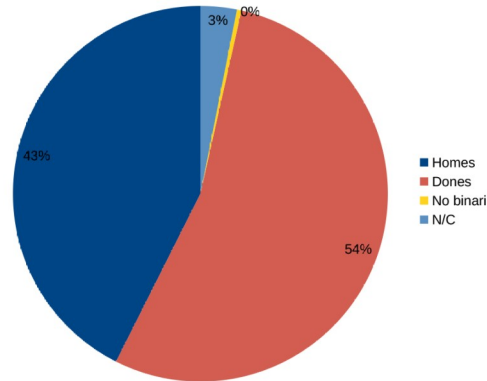
Observem que un 50% de les unitats de convivència són llars unipersonals, i un 41% són parelles d'adults o nuclis familiars. Aquest factor és determinant a l'hora d'avaluar l'assequibilitat dels projectes, ja que les unitats unipersonals generalment requereixen de major esforç econòmic respecte les unitats que compten amb dues rendes o més.

A nivell de la distribució de les persones per grups d'edat, es pot veure com la franja majoritària, amb un 38% de les persones, està entre els 36 i 45 anys. Les persones joves (dels 18 als 35 anys) representen un 14% del total. Les persones majors de 65 anys representen el 6%. Pel que fa a la distribució segons sexe, s'observa que el 54% de les persones són dones.

Distribució de les persones segons grups d'edat

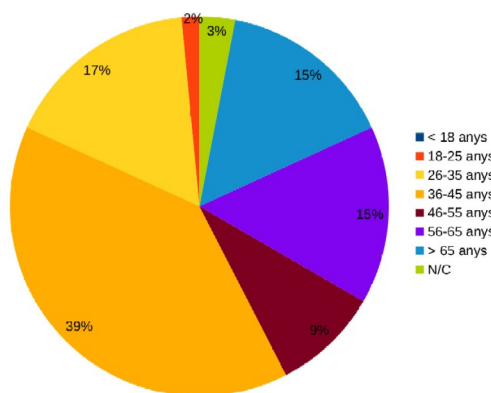


Distribució de les persones segons sexe

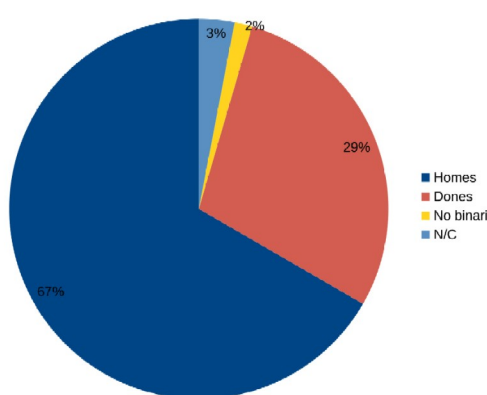


De les llars unipersonals, un 56% té entre 26 i 45 anys, i un 30% més de 56 anys. En aquest cas, es pot veure com el percentatge de persones majors de 65 anys augmenta considerablement, passant del 6% al 15%. Pel que fa a la distribució segons sexe, s'observa que el 67% de les persones són homes

Distribució persones per grups d'edat - llars unipersonals

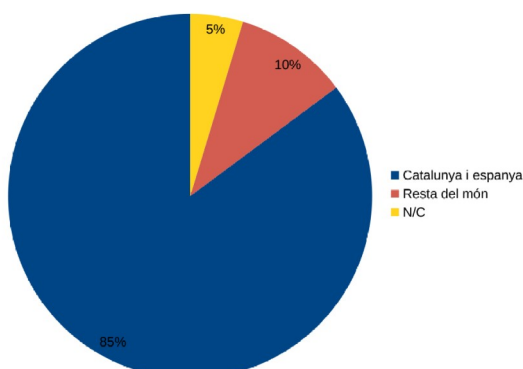


Distribució de les persones per sexe- llars unipersonals

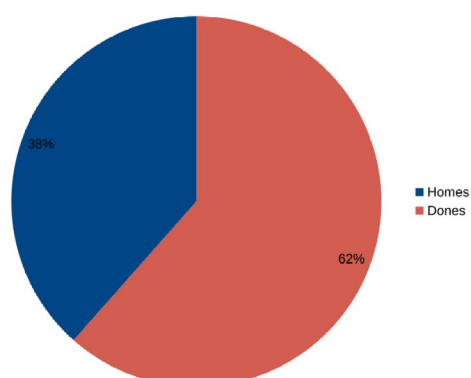


A continuació es determina la distribució de les persones segons origen, i en el cas de les persones que no són de Catalunya i Espanya, segons sexe. Es pot determinar una major presència de dones de fora de Catalunya i Espanya.

Distribució de persones segons origen



Distribució de persones per sexe – Origen: resta del món



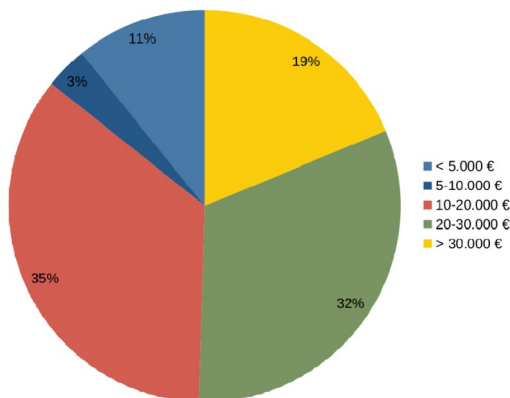
Dades sobre les aportacions inicials de capital

El capital total aportat o a aportar per part dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya analitzats en el present estudi és de 7,7 milions d'euros. En total mobilitzen un pressupost agregat de 43,5 milions d'euros (abans d'IVA).

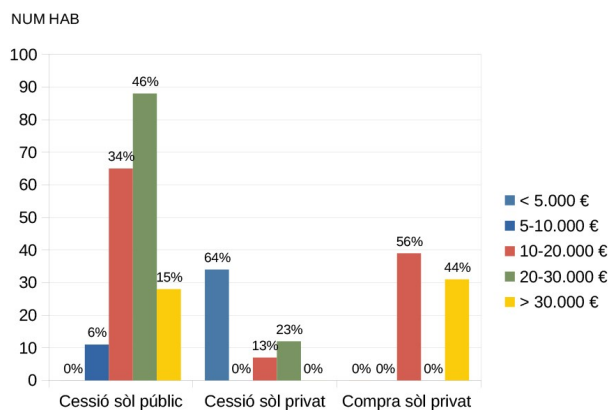
La dificultat per fer front a l'aportació inicial vé condicionada per la quantitat de recursos a aportar i el temps que es preveu tenir per poder estalviar els recursos necessaris:

- Els projectes que no requereixen una gran intervenció arquitectònica (2), han requerit una aportació inicial mitjana de 4.294€, i tenen una mitjana de 15 mesos per al desemborsament de l'aportació inicial.
- Els projectes d'obra nova o amb una intervenció important (13) requereixen una aportació inicial mitjana de 27.049€, i tenen una mitjana de 33 mesos, quasi 3 anys, per al seu desemborsament. Es pot observar que els projectes d'obra nova o gran rehabilitació, òbviament requereixen d'una aportació inicial més elevada.

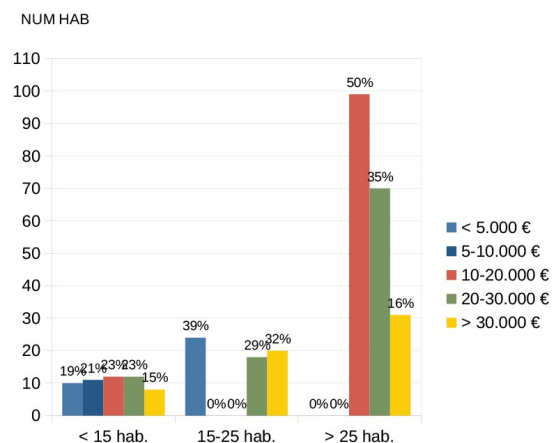
Distribució habitatges segons aportació inicial mitjana del projecte



Distribució habitatges segons aportació inicial mitjana del projecte i segons tipus d'accés al sòl



Distribució habitatges segons aportació inicial mitjana del projecte i segons mida dels projectes



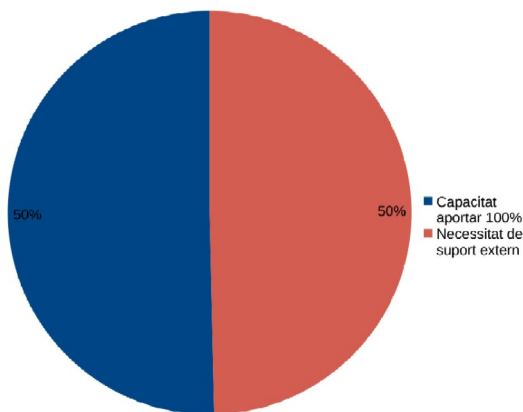
Les cooperatives tenen la capacitat de definir els criteris de com fer front a la necessitat de capital propi, i com imputar-ho a les diverses UECs que formen el projecte, així com el fet d'establir mecanismes interns de solidaritat per facilitar el desemborsament de l'aportació de capital.

El criteri de repartiment de l'aportació inicial es tracta d'un debat complex, en què entra la renda de les persones, la seva capacitat d'estalvi, si tenen altres persones el càrrec, el fet de tenir propietats,... El punt de partida de cada una de les sòcies i unitats de convivència no és sempre el mateix; cadascú parteix d'una situació personal i econòmica diferent, així com forma part d'una tipologia diferent. Els criteris que s'acabin determinant, impactaran d'una manera o altra a les diverses unitats de convivència que integren la cooperativa. **El 50% dels projectes aposten per un repartiment igualitari entre les unitats de convivència, i l'altra meitat aposten per un repartiment en funció de la superfície dels habitatges.**

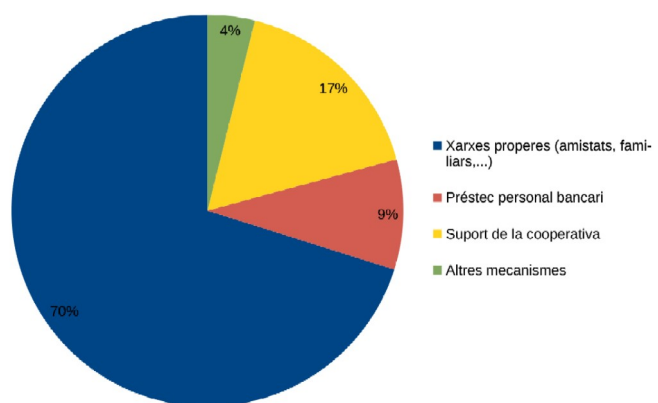
Impacte del factor econòmic a les unitats de convivència

L'aportació inicial de capital esdevé una dificultat important per poder accedir a projectes d'aquest tipus. **El 50% de les unitats de convivència requereixen suport econòmic per poder fer front a l'aportació inicial**, ja sigui a través de suport de xarxes de l'entorn (70%), a través de préstecs personals bancaris (9%) o altres mecanismes. Diverses cooperatives han desenvolupat mecanismes de solidaritat interns per facilitar el desemborsament de les aportacions inicials, com a mecanisme complementari (17%).

Capacitat de les unitats de convivència de desemborsar l'aportació inicial

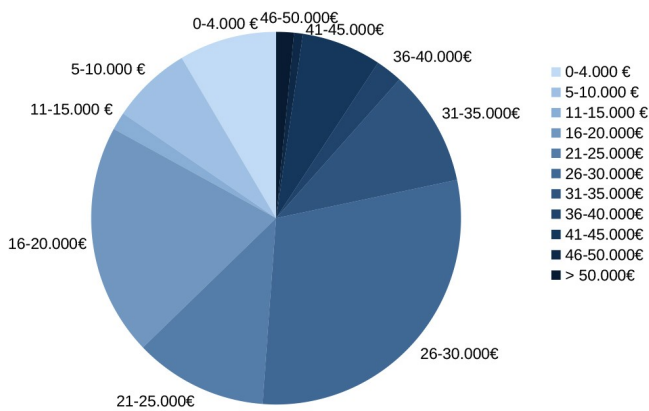


Origen del suport extern per fer front a l'aportació inicial

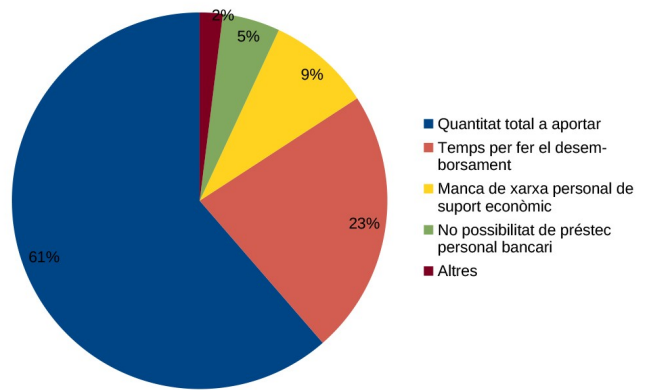


El 61,7% de les unitats de convivència (87) manifesten que el desemborsament de l'aportació inicial esdevé una dificultat. Els factors més limitants són la quantitat de recursos totals a aportar (61%), el temps per fer el desemborsament (23%), la manca de xarxes personals de suport econòmic (9%) o la impossibilitat d'accedir a préstecs personals bancaris (5%).

Valor de l'aportació inicial per unitat de convivència

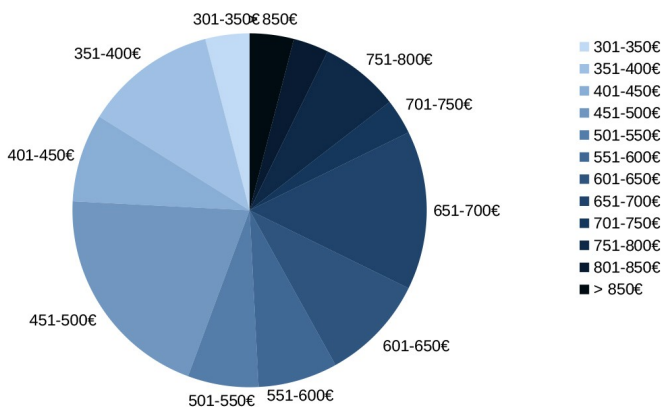


Causes que dificulten el desemborsament de l'aportació inicial de capital

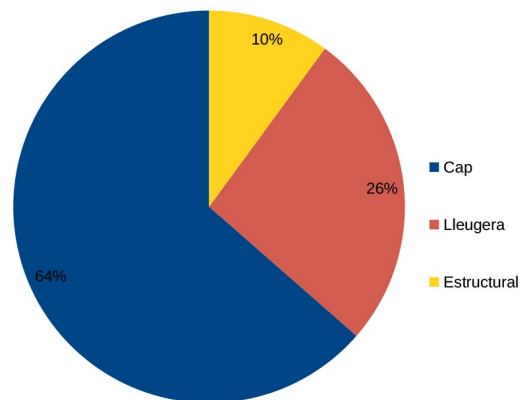


La quota mensual mitjana³ és de 583€ per habitatge. Un 56% de les unitats de convivència preveu tenir dificultats per fer front a la quota mensual, ja siguin lleus (26%) o de manera estructural (10%).

Valor de la quota mensual



Dificultat per al pagament de la quota mensual

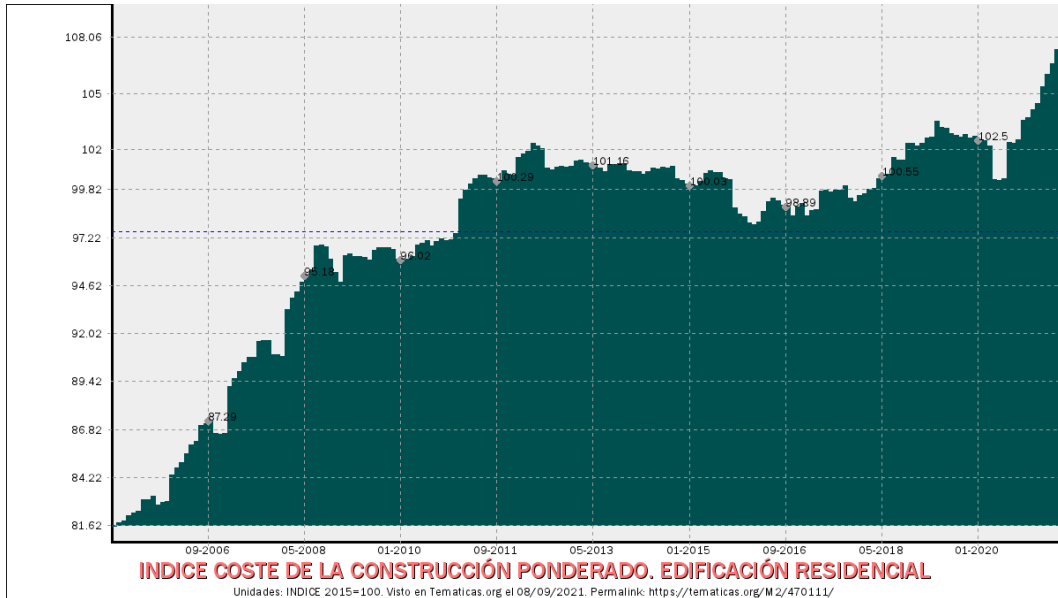


Afectació de la crisi COVID-19

La crisi de la COVID-19 ha redefinit el marc vital de les persones i de les comunitats. La cultura, el sistema públic de salut, l'accés universal a una educació de qualitat, la cura entre les persones, i en especial de les persones grans, el suport mutu entre persones i les xarxes de solidaritat, o l'espai públic, s'han mostrat com a elements centrals de la societat, sovint considerats com a secundaris. L'habitatge, i en concret, la disponibilitat d'un habitatge digne i assequible, ha suposat, en molts casos, la diferència entre un confinament suportable o un que ha tingut, té i tindrà conseqüències severes en la qualitat de vida de les persones i en la seva salut integral. A la ciutat de Barcelona, els barris més castigats per la malaltia han estat els que combinen menors rendes disponibles i major densitat poblacional.

3 La quota mensual inclou: quota d'ús (per fer front a l'IBI, el cànon, les assegurances i les amortitzacions anuals), quota financera (per retornar el finançament extern i dotar la cooperativa de les reserves i fons necessaris) i quota de manteniment (per fer front a les despeses de gestió i manteniment).

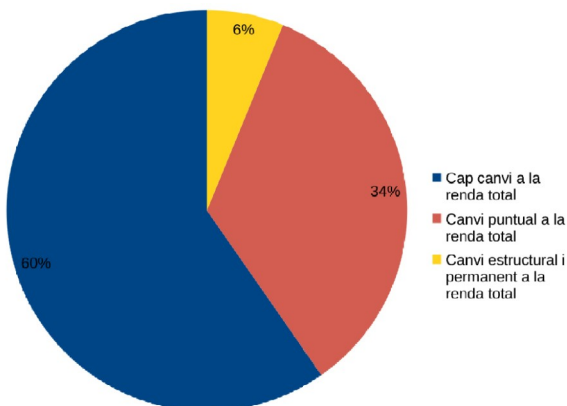
En paral·lel, i com a conseqüència de diversos factors d'escala global, els costos de la construcció han augmentat considerablement durant els darrers mesos, incrementant-se quasi un 10% fins a juliol de 2021, segons dades recollides pel Ministeri de Foment, i altres entitats del sector de la construcció i promoció. En la gràfica següent, obtinguda a partir del índex del cost de la construcció del Ministeri de Foment, es pot observar la creixença de preus de la construcció.



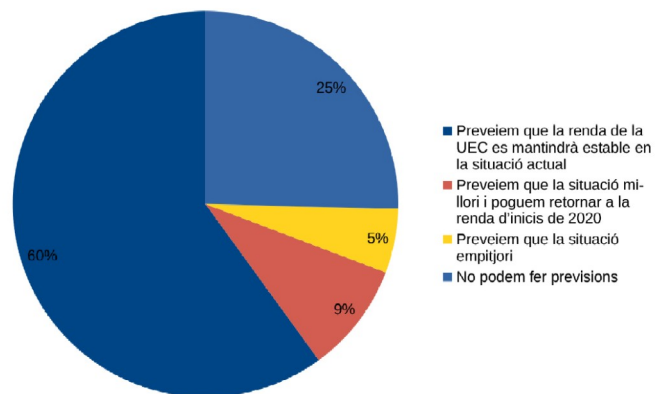
Finalment, la pandèmia també ha esdevingut un element que ha afectat profundament la societat en general, implicant una precarització laboral i econòmica a molts nivells i múltiples sectors productius.

Aquesta greu situació també a afectat les unitats de convivència dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. En el cas dels 15 projectes analitzats, ha implicat pèrdua de llocs de treball i **generat afectacions importants a nivell de renda a les unitats de convivència, algunes puntuals (34%) i altres estructurals i permanents (6%).**

Canvis a la renda degut la COVID-19

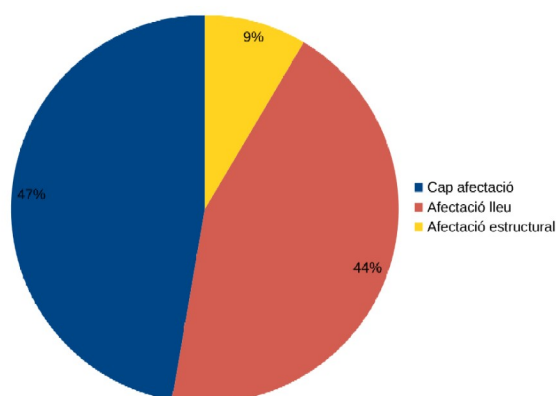


Previsió de l'evolució de la renda

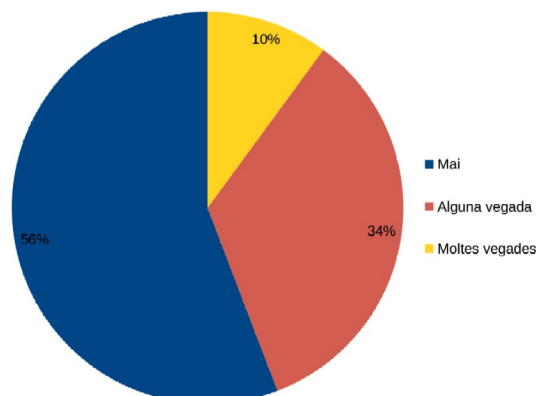


També ha tingut afectacions generalitzades a nivell de la capacitat d'estalvi de les unitats de convivència. Específicament en els projectes analitzats, ha afectat la capacitat d'estalvi en un 53% de les unitats de convivència, ja sigui de forma lleu o estructural.

Afectació de la capacitat d'estalvi



Plantejament de sortida de la cooperativa per motius econòmics



A banda de les afectacions més immediates degut a la Covid-19, es preveu que l'impacte al sector es vegi incrementat els propers mesos a causa de l'augment de preus de la construcció, i la conseqüent afectació a les aportacions de capital i quotes mensuals a assumir per part de les unitats de convivència.

Relleu de les sòcies de les cooperatives

Totes aquestes qüestions, a banda d'afectar les unitats de convivència que formen part dels projectes, també han estat motiu de baixa de persones sòcies.

El relleu d'unitats de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu és un element freqüent, sobretot en la fase de promoció, ja que es tracta de processos de llarga durada i que requereixen d'una participació molt elevada. **La dificultat econòmica d'aquests projectes però esdevé un element determinant en les baixes de sòcies de les cooperatives.** De la totalitat de projectes enquestats, es compta amb una mitjana de 10 baixes per projecte. L'impacte econòmic, sumat a altres qüestions, és una de les principals causes de baixa.

Un 44% de les unitats de convivència que han participat a l'estudi que actualment formen part dels projectes, s'han plantejat alguna o moltes vegades donar-se de baixa per motius econòmics.

Part 2: Mecanismes específics vinculats a l'aportació inicial, que contribueixen a l'assequibilitat dels projectes

En aquest apartat es descriuen mecanismes que puguin servir per una banda com a referents d'eines a implementar en el sector, i per altra banda com a recull de pràctiques ja implementades en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

3. Referents

A partir de l'anàlisi actual del sector, aprofundint en la dificultat econòmica per fer front a les aportacions inicials de capital, en el present apartat es volen recollir una sèrie de pràctiques, mecanismes o referents que contribueixin a imaginar i definir línies de treball des del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per tal de contribuir a la seva inclusivitat i assequibilitat.

3.1/ Subvencions públiques a la capitalització de cooperatives

Una de les eines a l'abast de les administracions són les línies de suport a la capitalització, que contribueixin a reforçar i ampliar els fons propis de les cooperatives.

Línia Capitalcoop⁴

El 2015 se signa un conveni entre el Departament d'Empresa i Ocupació i la Direcció General d'Economia Social i Cooperativa i Treball Autònom de la Generalitat, la Fundació Seira, diverses entitats financeres cooperatives (Cajamar, Laboral Kutxa, Fiare Banca Ètica i Coop57) i dues societats de garantia recíproca (Avalis i Oinarri) per impulsar el programa CAPITALCOOP amb l'objectiu de facilitar l'accés al crèdit i reforçar la capitalització de les cooperatives.

Aquest conveni donà peu a la publicació de les subvencions sobre préstecs destinats a capitalitzar les cooperatives i les societats laborals, i es convocà la *Línia de subvencions per a la capitalització de cooperatives i societats laborals Capitalcoop 2015*.

4 Notícia a la web de la CoopCAT: <https://w.cooperativescatalunya.coop/index.php/ca/actualitat/noticies/602-publicades-les-bases-de-concessio-de-subvencions-per-a-la-capitalitzacio-de-les-cooperatives-i-de-les-societats-laborals-de-la-linia-capitalcoop>

Notícia a la web de Coop57: <https://coop57.coop/es/catalunya/programa-capitalcoop>

Bases de la línia: <https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Subvencions-per-al-financament-dels-interessos-de-prestecs-per-a-la-capitalitzacio-de-cooperatives-i-de-societats-laborals>

La subvenció per part de la Direcció General de Cooperatives era per un import màxim de 40.000€ per cooperativa, i es concretava en dues línies:

- Línia 1: subvenció del 33,34% i fins a 2.000€ de l'import de l'aportació de capital no retribuïda per part de la sòcia a la cooperativa. L'aportació mínima de capital era de 4.500€.
- Línia 2: subvenció de la reducció de fins a 3,5 punts del tipus d'interès del préstec concedit a la persona sol·licitant, amb un import mínim de 3.000€.

La línia va existir entre 2015 i 2018. Tot i que el programa estava destinat genèricament a cooperatives de treball, sòcies de projectes d'habitatge cooperatiu com La Borda van poder accedir-hi. El fet que la subvenció fos a nivell personal, generava un impacte individual que en alguns casos va tenir efectes econòmics negatius a les persones, com la pèrdua d'altres subsidis o ajuts.

Arran d'aquesta línia, des de 2017 s'està treballant des del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per impulsar un programa similar específic per projectes d'habitatge, que es preveu que es materialitzi en la Línia HabitatCoop durant el 2022. Les demandes s'han concretat en la sol·licitud que la subvenció sigui a la cooperativa i no a la persona sòcia, i una major dotació de l'import per habitatge.

També s'ha plantejat la possibilitat d'implementar trams de subvenció específics per a col·lectius determinats, que haurien de ser coberts pels departaments corresponents (Joventut, Migració, Envel·liment,...)

3.2/ Fons sectorials

El desenvolupament d'eines sectorials és una estratègia per aconseguir recursos a nivell de sector. La consolidació de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a llarg termini haurà de passar necessàriament per a la constitució d'eines sectorials que en potenciïn la capacitat econòmica i d'intervenció.

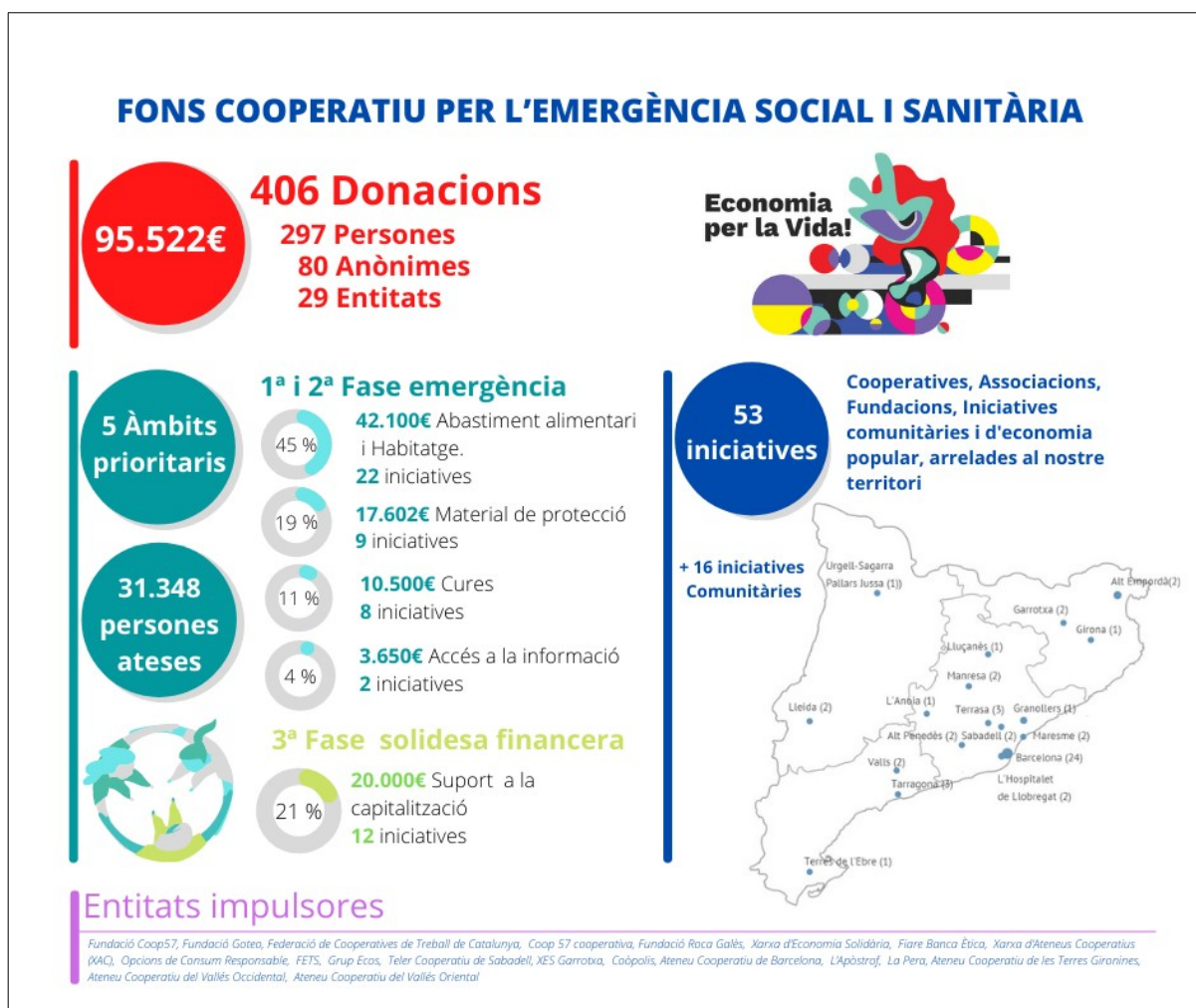
A continuació es descriuen diverses iniciatives de fons sectorial:

Fons Cooperatiu per l'Emergència Social i Sanitària - Fundació Coop57⁵

La Fundació Coop57, conjuntament amb 18 entitats més de l'ESS, impulsa el 2020 el *Fons Cooperatiu per l'Emergència Social i Sanitària*, per donar resposta a la crisi de la Covid-19.

Es va articular una campanya de recaptació de fons a través de la Plataforma Goteo i gestionada per la Fundació Coop57, a través de la qual es va aconseguir recaptar un total de 95.522€, per part de persones i entitats. El fons incloïa una aportació de 30.000€ per part de la Federació de Cooperatives de Treball de Catalunya. De la totalitat de recursos, 75.320€ es van destinar a 41 iniciatives que van fer front a les primers necessitats de l'emergència social i sanitària (fase 1 i 2) i 20.000€ per contribuir a la solidesa financera d'una dotzena de cooperatives (fase 3).

5 Web Economia per la Vida: <http://www.economiaperlavida.cat/>



Fons sectorial Mietshäuser Syndikat⁶

El Mietshäuser Syndikat, xarxa federativa alemanya que compta amb 167 projectes d'habitatge (dada de 2018), incorpora com a mecanisme estructurador del sistema la reinversió del capital, aportant part dels beneficis dels projectes a un fons solidari.

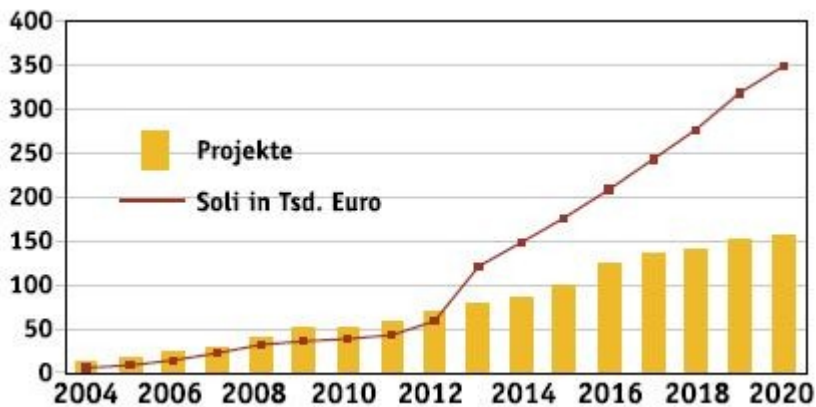
El principi de "transferència solidària" o fons de solidaritat és clar i simple: els projectes d'habitatge existents aporten beneficis al conjunt de la xarxa. La implementació és una mica més complexa, atenent aspectes fiscals i legals.

Des de l'any 1992 fins al 2002, els projectes en convivència han anat ingressant al fons comú contribucions solidàries mensuals de 0,25€ per metre quadrat de superfície útil. A partir de l'any 2002 es modifiquen les clàusules de la contribució, i es fixa una aportació progressiva en què cada projecte comença abonant una aportació mensual de 0,10€ per metre quadrat de superfície útil, que s'incrementa anualment en un 0,5% sobre la quota de lloguer de l'any anterior. D'aquesta manera, els projectes augmenten la contribució a mida que es van consolidant amb el temps. En cas que el lloguer superi el 80% del preu mitjà de lloguer de la zona, es pot suspendre l'increment de la contribució solidària.

⁶ Web Mietshäuser Syndikat: <https://www.syndikat.org/es/transferencia-solidaria/>



Evolució del fons i nombre de projectes al llarg del temps, des de 2004:



El fons de solidaritat es destina principalment a 3 qüestions:

- Una part important del fons es destina a la participació en el 50% del capital dels projectes (12.500€/projecte), que és l'aportació a fons perdut corresponent a la meitat del capital necessari per la constitució de la figura jurídica del projecte.
- Préstec als projectes que estan en fase inicial, per valor de 10.000€.
- Relacions polítiques i activitat de la xarxa federativa:
 - assessorament a projectes
 - costos salarials de la xarxa federativa
 - pressupost anual de la xarxa federativa

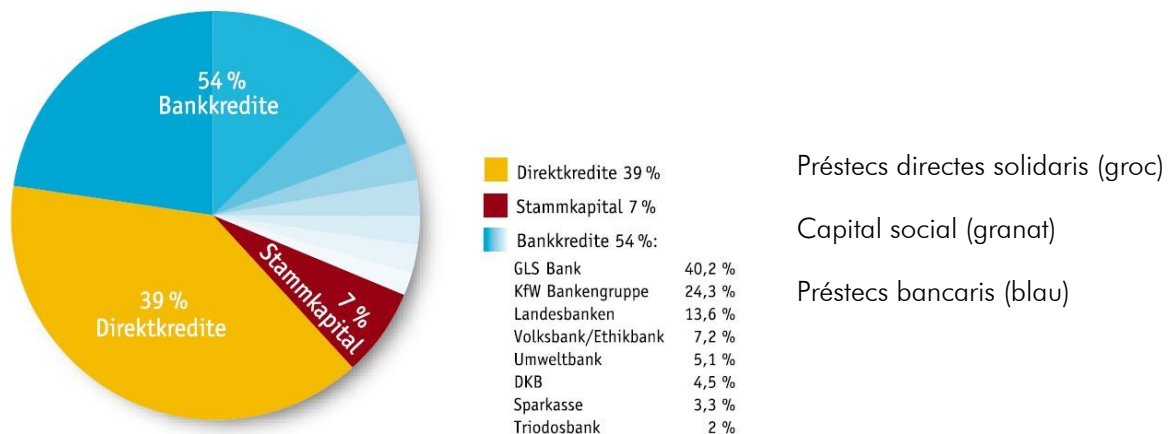
El 2019 hi va haver una contribució de 320.762€ per part de 152 projectes. El 2020 l'aportació va ser aproximadament de 350.000€, i el 2021 es preveu que sigui aproximadament de 386.000€, dis-

tribuits de la següent manera:

- Participació aproximada en el capital de 15 projectes nous: 186.000€
- Préstec aproximadament a 15 projectes de 10.000€ cada un: 150.000€
- Costos de funcionament de la xarxa (infraestructura, etc.): 50.000€

A banda, els projectes del Mietshäuser Syndikat compten amb el mecanisme de «préstecs solidaris». Es tracta de préstecs directes sense cost, aconseguits a través de la xarxa de persones properes als projectes, i també a través d'aportacions dels projectes més consolidats cap als nous projectes. **Des del moviment hi ha una forta tradició a la captació de recursos a través d'aquesta via, difonent àmpliament les necessitats econòmiques dels projectes a través de la xarxa i el conjunt del moviment. Aquest mecanisme permet impulsar projectes sense haver de desemborsar aportació inicial per part de les unitats de convivència.**

Quantitat total de recursos immobilitzats en el Syndikat (170 milions d'euros a novembre 2020):



4/ Mecanismes implementats per projectes d'habitatge cooperatiu

Des dels projectes d'habitatge cooperatiu s'han anat desplegant una sèrie de mecanismes propis per minimitzar l'impacte econòmic a les unitats de convivència, i contribuir a un accés més universal del model.

A continuació es detallen alguns dels mecanismes implementats.

4.1/ Campanyes de captació de sòcies

Un dels mecanismes impulsats pels projectes és l'ampliació de la base social a través de campanyes de captació de sòcies col·laboradores a la cooperativa. Usualment, els estatuts socials preveuen que les aportacions obligatòries de capital per aquest tipus de persones no siguin gaire elevades, fet que facilita que es puguin fer campanyes de captació d'aquesta tipologia de sòcies.

Aquestes campanyes, més enllà de la dimensió econòmica, generen un cercle de persones que donen suport al projecte, ampliant-ne la base social.

La Borda | Campanya Volem ser Mil

La campanya volia perseguir la incorporació de 1.000 sòcies col·laboradores que donessin suport a la cooperativa. En donar-se d'alta com a sòcies cal fer una aportació al capital de la cooperativa de 100€, i per això l'objectiu era aconseguir 100.000€ en forma de micro-aportacions, que en un futur podien ser reclamades si la gent decidia deixar la cooperativa, però que eren a un interès 0 i amb voluntat de permanència.

Simultàniament es volia fer èmfasi en la replicabilitat del model i que donant suport a La Borda s'estava donant suport al sistema d'habitatge cooperatiu. El lema jugava amb el fet que es podia utilitzar per dir que volem ser 1.000 sòcies, però també 1.000 iniciatives d'habitatge cooperatiu.

Es va presentar durant la FESC de 2016. No hi va haver un tancament oficial, però després d'un any va perdre intensitat per enfocar-se en altres campanyes, com "l'última fusta".

La campanya va consistir en anar fent èmfasi en animar a la gent a associar-se en els diferents actes on es participava i els canals de comunicació de la Borda durant el següent any (butlletí, web i xarxes socials). Durant aquest temps es va facilitar el fet de fer-se sòcia, posant una passarel·la de pagament a la web per no haver d'esperar que la persona fes una transferència. També quan s'entrava a la web de La Borda sortia un missatge sobreimprès animant a fer-se sòcia. Es van preparar materials per fer la difusió de la campanya com el vídeo de "[Com es cuina una Borda](#)".⁷

Paral·lelament a aquesta campanya, es van impulsar altres accions comunicatives, com un webdoc⁸ on poder ampliar informacions en forma de petits reportatges, un dossier i flyers explicatius, i també la venda de marxandatge com samarretes, xapes i postals.

⁷ Video campanya: <https://vimeo.com/187467588>

⁸ Webdoc La Borda: <https://documental.laborda.coop/>

A nivell de resultats de la campanya i impacte econòmic no es va arribar a l'objectiu plantejat. Actualment hi ha 148 sòcies col·laboradores, la majoria de les quals es creu que van arribar gràcies a l'esforç de comunicació.

4.2/ Mecanismes de solidaritat

Diversos projectes (8 dels 15 que han participat a l'estudi) han establert mecanismes interns per facilitar el desemborsament de l'aportació inicial per part de les unitats de convivència amb majors dificultats. Aquests mecanismes es concreten generalment en una major aportació per part d'algunes unitats de convivència, que permeten a les que tenen una menor capacitat d'estalvi una major quantitat de temps per al desemborsament requerit.

Sotrac | Mecanisme de solidaritat per fer front a l'aportació inicial

Sotrac, projecte d'habitatge cooperatiu a Barcelona, ha desenvolupat un mecanisme que té per objectiu facilitar les aportacions inicials de capital a les unitats de convivència de la cooperativa. Consisteix en aportacions extres de capital per part d'algunes sòcies, de manera que facilitin el desemborsament de l'aportació inicial de manera diferida en el temps a les unitats de convivència amb menor capacitat d'estalvi, permetent un allargament del període durant el que pes pot desemborsar l'aportació inicial. És una aposta per fer front de manera col·lectiva a una necessitat individual, establint un mecanisme de suport col·lectiu a les unitats de convivència que poden tenir majors dificultats.

El mecanisme preveu el retorn de les aportacions extraordinàries per un període de 5 anys, sense interessos associats. Es planteja poder sol·licitar el diferiment d'un màxim del 50% de l'aportació inicial de capital, determinant uns topalls en funció de la renda mensual de la unitat de convivència.

El mecanisme, en procés d'implementació en el moment de redacció del present document, preveu un volum de 61.000€ aportats per 11 unitats de convivència, que es destinaran a 6 unitats de convivència. Possiblement encara hi hagi variacions fins el moment efectiu de la seva implementació.

La Raval | Aportacions no igualitàries de capital

En el cas del projecte de La Raval, a Manresa, s'ha establert un sistema de repartiment de les aportacions de capital no igualitari, per facilitar l'accés al projecte. En les hipòtesis inicials de repartiment de capital es plantejava una aportació igualitària del capital inicial, requerint una aportació de 27.000€ per unitat de convivència.

Atenent la diversitat de situacions econòmiques i vitals de les unitats de convivència (llars familiars nombroses, unitats de convivència unipersonals integrades per persones grans,...) s'opta per replantejar el sistema de repartiment de l'aportació inicial. Des d'aquesta perspectiva, es determina una aportació de 20.000€ per unitat de convivència associada a l'accés a un habitatge, i es compensa el diferencial amb aportacions extres de capital per part de les unitats de convivència que tenen una major capacitat d'estalvi. D'aquesta manera es pretén aconseguir que les unitats de convivència amb menor capacitat d'estalvi puguin romandre al projecte.

Sostre Cívic | Altres mecanismes

Com a cooperativa de fases incorpora dos mecanismes, vinculats a quotes mensuals i replicabilitat:

- Un fons de solidaritat que és per afrontar situacions d'impagament o projectes en risc. És un fons a nivell general de cooperativa i no de projecte. Aquest és d'un 3% de la quota d'ús mensual en el cas de projectes sobre sòl públic o fruit d'un programa públic i d'un 2% en els que són sobre sòl privat (criteri que vol ser equitatiu en funció del grau de tensió econòmica dels projectes). Els recursos acumulats poden servir per prestar o a fons perdut.
- El fons de replicabilitat. Aquest actua quan en qualsevol projecte de Sostre Cívic la quota d'ús baixa per sota del 75% de l'HPO de la zona. I actua per diferència: la diferència entre aquest import i la quota d'ús genera un fons per replicar el model. Aquesta quota encara no actua i ho farà en uns anys (i òbviament en finalitzar el préstec hipotecari). Hi ha debats per modular a futur aquesta quota també en funció de renda o altres.

4.3/ Conveni amb entitats i administracions: reserva d'habitatges per persones en situació de major vulnerabilitat

Des del sector hi ha la voluntat d'establir mecanismes per poder incorporar persones en situació de major vulnerabilitat en els projectes d'habitatge cooperatiu. Perseguint l'objectiu de màxima assequibilitat i inclusivitat del model, es pretén aconseguir que l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús doni també resposta per l'accés i el dret a l'habitatge de les persones que viuen en una situació de més vulnerabilitat. La majoria dels projectes (10 dels 15) s'ha plantejat aquesta qüestió.

En el cas de Sostre Cívic, per exemple, s'ha aprovat un nombre mínim d'habitatges a reservar segons la mida del projecte. Així, en els projectes a partir de 10 habitatges han establert la reserva de com a mínim un habitatge d'inclusió social, i 3 habitatges com a mínim als projectes que en tinguin més de 50. Amb aquesta voluntat, s'han desenvolupat pràctiques concretes en diversos projectes per a la reserva d'habitatges destinats a persones en situació de major vulnerabilitat, en col·laboració amb entitats de suport.

Tot i algunes pràctiques pilot inicials, poder fer efectiu aquest repte a nivell generalitzat del sector de l'habitatge cooperatiu implica establir aliances amb administracions i/o entitats del tercer sector amb una doble missió:

- Per un costat aconseguir el suport i acompanyament a la situació vital d'aquestes persones, ja que sovint requereixen una certa tutela especialitzada, que potser no es pot abordar des de la cooperativa.
- Trobar el mecanisme econòmic per fer front a l'aportació inicial corresponent a aquestes unitats de convivència, en cas que no tinguin capacitat econòmica per fer-hi front, per evitar sobrecarregar la resta d'unitats de convivència de la cooperativa. Des d'aquesta perspectiva seria interessant poder establir línies de subvenció específiques des dels diversos departaments de les administracions (feminismes, joventut, emergència habitacional, discapacitat,...)

A continuació s'expliquen dues experiències que s'han pogut impulsar en projectes d'habitatge cooperatiu a Catalunya.

La Closca | Habitatges emergència⁹

Projecte de col·laboració pública privada entre La Dinamo Fundació i la cooperativa La Closca amb l'Ajuntament de Lleida i la Fundació Habitat3.

La compra de l'edifici, per valor de 2 milions d'euros, es va realitzar a finals del 2020 exercint el dret al tanteig i retracte, amb finançament bonificat a través de l'Acord Marc que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya té establert amb l'Institut Català de Finances per a fomentar que aquest tipus d'adquisicions es destinin a habitatge social. A partir dels 75 anys els habitatges esdevindran propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'edifici adquirit inclou 30 habitatges i tots s'han qualificat d'Habitatge de Protecció Oficial. La Dinamo cedeix l'úsdefruit de 24 habitatges i dels espais comunitaris a La Closca per un període de 50 anys prorrogable 25 anys més. L'aportació inicial resultant és de 4.000€ per unitat de convivència.

A partir de l'Acord Marc, 6 dels 30 habitatges es destinen a habitatges socials i d'emergència en col·laboració amb l'Ajuntament de Lleida, que assumeix algunes de les despeses inicials, i un diferencial de la quota mensual. Aquests 6 habitatges són cedits i gestionats per part d'Habitat3, per un període de 4 anys prorrogable 4 anys més. En aquesta primera etapa, aquests habitatges no formen part de la cooperativa. Els habitatges socials i d'emergència no han de fer front a aportació inicial, ja que els costos inicials associats són assumits per part de La Dinamo i l'Ajuntament de Lleida.

La Balma / Sostre Cívic | Habitatge per jovent extutelat¹⁰

Projecte de col·laboració entre Sostre Cívic -fase La Balma-, Projecte Lliures i Punt de Referència, per a la inclusió d'habitatges per jovent extutelat.

El cas del jovent extutelat ha d'emancipar-se en un temps rècord amb un punt de partida molt fràgil: se'ls demana fer-ho als divuit anys, quan l'edat mitjana d'emancipació a Catalunya és de vint-i-nou.

Davant d'aquesta realitat, Sostre Cívic posa a disposició un habitatge per a persones joves extutelades, vinculades a l'associació Punt de Referència, signant un conveni entre les dues entitats. Punt de Referència és l'entitat de referència de les persones habitants, que són sòcies en les mateixes condicions que la resta.

A nivell econòmic, el capital social va ser cobert a través de Projecte Lliures per valor de 18.000€ i la resta de capital social va ser aportat per part de Punt de Referència. Pel que fa a les quotes mensuals són assumides per les dues persones habitants que comparteixen l'habitatge, de manera que la quota és força assequible. La col·laboració amb Projecte Lliures també ha de permetre incloure una etapa d'acompanyament socioeducatiu als joves per part de Punt de Referència.

9 Notícia al web de La Dinamo: <https://ladinamofundacio.org/project/la-closca/>

10 Notícia al web de Sostre Cívic: <https://sostrecivic.coop/apropem-habitatge-cooperatiu-jovent-extutelat-projecte-lliures/>

Conclusions

El sector d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ha augmentat significativament durant la darrera dècada. Actualment a Catalunya hi ha uns 30 projectes en fase de promoció i convivència, que inclouen més de 500 habitatges. 17 dels projectes s'ubiquen a la ciutat de Barcelona.

Tot i que l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'ha anat extenent i consolidant els darrers anys, el finançament i l'assequibilitat econòmica dels projectes és a dia d'avui l'element que fa menys inclusiu el model, impedit-ne un accés universal. **Les aportacions de capital, com a element estructurant del model econòmic, esdevenen una forta barrera d'accés universal al model.** Els projectes d'obra nova o amb una intervenció important requereixen una aportació inicial d'entre 25 i 30.000€. Més d'un 60% de les unitats de convivència manifesten que el desemborsament de l'aportació inicial esdevé una dificultat, i el 50% requereixen suport extern per fer-hi front. Actualment queden excloses del model persones que no tenen capacitat d'estalvi o persones que estan en situació de major vulnerabilitat.

Més enllà de la barrera econòmica evident, la necessitat d'enxarxament i cohesió social per formar part d'un projecte per una banda, i la inversió de temps en els projectes, que requereixen un alt grau de participació tractant-se d'un procés de promoció llarg i complex per l'altra banda, són també factors d'exclusió actuals.

Els darrers temps, la crisi de la COVID-19 ha redefinit el marc vital de les persones i de les comunitats. En paral·lel, i com a conseqüència de diversos factors d'escala global, els costos de la construcció han augmentat considerablement durant els darrers mesos, incrementant-se quasi un 10%. A banda de les afectacions més immediates degut a la Covid-19, es preveu un impacte important a les aportacions de capital i quotes mensuals a assumir per part de les unitats de convivència dels projectes que estan en fase de promoció.

Abordar l'objectiu d'aconseguir la màxima assequibilitat i inclusivitat en l'accés de l'habitatge cooperatiu a nivell de sector es considera una reflexió necessària des de la perspectiva i visió estratègica d'extensió del model.

L'articulació entre projectes com a estratègia d'enfortiment del sector ha de permetre una visió conjunta que potenciï el desenvolupament d'eines i mecanismes col·lectius. Des d'aquesta perspectiva, el present estudi vol ser el pas previ a la creació d'un *fons de solidaritat sectorial* o *caixa de solidaritat de l'habitatge cooperatiu* que faciliti l'accés als projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Els mecanismes a definir o implementar hauran de comptar necessàriament amb el suport de les administracions públiques si es vol arribar a aconseguir un impacte ampli i generalitzat. També serà necessari treballar per equiparar mecanismes ja existents per altres models d'habitatge, com per exemple els ajuts al pagament del lloguer.