



La via cooperativa
pel dret a l'habitatge

Declaració de Barcelona per l'impuls públic-comunitari de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Les administracions públiques sotasignants, en el context del Fòrum per l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús celebrat a la ciutat de Barcelona del 25 de novembre de 2022

CONSIDEREM QUE:

-Garantir el dret a un habitatge digne i adequat per a totes les persones és un dels grans reptes col·lectius que afrontem com a societat, repte que ha d'anar vinculat a la transició cap a un model econòmic i social que posi al centre la cura de les persones i del medi ambient.

-El dret a l'habitatge, fruit de la seva rellevància social ha estat reconegut en nombroses declaracions internacionals, com la Declaració Universal de Drets Humans de Nacions Unides, el 1948. Així mateix, recentment, el Parlament Europeu, en resolució de 21 de gener de 2021, ha demanat que s'asseguri que el dret a un habitatge adequat sigui reconegut com a dret humà fonamental i garanteixin la igualtat d'accés per a tothom a un habitatge digne. Més concretament, el Parlament Europeu demana a la Comissió, als estats membres i a autoritats regionals i locals "que reconeixin, donin suport i financin solucions d'habitatge impulsades per la comunitat, que siguin democràtiques i col·laboratives".

-La constitució espanyola, en l'article 47, reconeix a la ciutadania espanyola el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i insta als poders públics a dur a terme les mesures i regulacions necessàries per a fer-lo efectiu. El gaudi d'aquest dret incideix i està imbricat en el compliment d'altres drets fonamentals, recollits pel text constitucional, tal com es dedueix de la jurisprudència del Tribunal Europeu de Dret Humans.

-En l'àmbit internacional molts països com el Quebec, Suïssa, Dinamarca o Uruguai han impulsat models d'èxit de col·laboració públic-cooperativa amb més de cinquanta anys d'història, que han permès generar habitatge assequible per un gruix considerable de la població. Aquestes experiències s'han pogut desenvolupar gràcies a una regulació clara del model i al desenvolupament de



La via cooperativa
pel dret a l'habitatge

programes integrals de política pública per a les diferents fases de la vida de la cooperativa.

RECONEIXEM QUE:

-L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està emergint com un model d'accés a l'habitatge no especulatiu i sense ànim de lucre, de propietat cooperativa i gestió democràtica i que contribueix a augmentar el parc d'habitatge social i assequible a llarg termini, de manera similar als models d'èxit existents en altres països, configurant-se com una via cooperativa per garantir el dret a l'habitatge.

-Aquest tipus de projectes s'estan desenvolupant amb una forta dimensió col·laborativa i comunitària, que contribueix a reduir la soledat i l'aïllament social. Així mateix, també fomenten el cooperativisme i l'economia social i solidària així com la sostenibilitat i eficiència energètica, aconseguint un impacte social i ambiental que va molt més enllà de generar habitatge assequible.

-Tot i que el model compta amb gairebé un miler d'habitatges en diverses fases de desenvolupament i diversos projectes referents ja en convivència, que en demostren la viabilitat i el potencial de creixement futur, són necessaris nous programes públics de suport i l'enfortiment de la col·laboració público-cooperativa per fer possible un model realment escalable i una alternativa real habitacional per àmplies capes de la població.

-Aquest sector emergent ha generat nous espais d'organització i representació, especialment en el marc de la Xarxa d'Economia Solidària, REAS (Red de Economía Alternativa y Solidaria) i altres estructures territorials, així com en diverses federacions de cooperatives.

ENS COMPROMETEM I INSTEM A LA RESTA D'ADMINISTRACIONS AMB COMPETÈNCIES A TREBALLAR PER:

1. **Difondre i posar en valor** l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com un model d'accés a l'habitatge no especulatiu i sense ànim de lucre, que contribueix a augmentar el parc d'habitatge social i assequible a llarg termini i compromès amb la sostenibilitat, l'economia social i solidària i l'enfortiment de dinàmiques comunitàries.



2. **Desenvolupar polítiques públiques específiques** per al cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, d'acord amb la seva realitat, que en facilitin el seu creixement i consolidació.
3. **Estendre a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ajuts i polítiques públiques** de suport existents en l'àmbit del lloguer o el lloguer social que encara no són assimilables, en la mesura que el règim de cessió d'ús de l'habitatge és la forma natural i més adequada per desenvolupar models de lloguer assequible en l'àmbit cooperatiu.
4. **Impulsar modificacions legals**, per part de les administracions amb competències, per blindar el model de forma permanent en aquells aspectes claus que en garanteixin l'interès general, com és:
 - Propietat o titularitat per part de la cooperativa dels immobles de forma indefinida o a llarg termini.
 - Gestió democràtica per part de les sòcies habitants
 - La cessió de l'ús, com a dret personalíssim, sense constituir cap dret real envers les sòcies.
 - Absència de lucre per part de la cooperativa i per part de les sòcies, amb un règim econòmic al marge del mercat.
 - Aportacions econòmiques principalment de caràcter mensual, similars a un arrendament, limitant el capital social retornable respecte el total de la inversió.
5. **Cedir sòl i patrimoni públic**, mitjançant drets de superfície de forma gratuïta o amb un cànon assequible, per l'impuls d'habitatge social i assequible en règim cooperatiu en cessió d'ús.
6. **Impulsar la implementació d'instruments de captació i gestió de sòl i patrimoni** amb una dimensió públic-comunitària que facilitin augmentar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i el parc d'habitatge social i assequible de forma estable en el temps, de forma similar a les experiències de Community Land Trust existents en altres països.
7. **Impulsar i garantir ajuts econòmics** suficients i estables per la generació de nous projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, tant d'obra nova o rehabilitació sobre sòl públic com basats en l'adquisició de patrimoni privat. Impulsar ajuts específics complementaris com és a la capitalització per part de les persones sòcies, ajuts al pagament de la quota mensual, a la inclusió de persones amb especial vulnerabilitat o a l'eficiència energètica entre d'altres.



8. **Establir bonificacions fiscals** per l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en l'àmbit local (IBI, ICIO...), autonòmic (ITP/AJD, IRPF...) i estatal (IVA superreduït en l'autopromoció, consideració de cooperatives especialment protegides...) per afavorir-ne l'assequibilitat.
9. **Promoure línies de finançament** a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús des dels diferents instruments de banca pública existents, fomentant la subsidiació pública de tipus d'interès per part de l'administració pública.
10. **Crear línies de garantia** per facilitar l'accés al finançament privat, especialment per a la banca ètica i/o cooperativa, i impulsar instruments conjunts amb el sector per a la constitució d'aval i altres mecanismes financers.
11. **Reconèixer i promoure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a gent gran** amb serveis i espais compartits (o cohabitatge sènior) com una modalitat alternativa a la institucionalització del model de residències i donar suport als projectes que es desenvolupen per facilitar-ne l'assequibilitat. Impulsar el reconeixement de prestacions equivalents a les existents en altres modalitats
12. **Impulsar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en entorns rurals** com una via per evitar el despoblament i promoure l'arrelament, l'equilibri territorial, l'aprofitament de patrimoni existent, la sostenibilitat ambiental i la generació de teixit socioeconòmic local i comunitari.

Per últim, fem una crida a grups d'usuaris i usuàries, cooperatives, equips tècnics, entitats finançadores, entitats ciutadanes, la resta d'administracions públiques i altres agents implicats a col·laborar conjuntament a fer créixer i consolidar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per garantir el dret a l'habitatge.