

Secció d'Habitatge

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Pla de Serveis en l'Àmbit de l'Habitatge
S.1.5 Servei d'assessorament específic en
cooperatives d'habitatge



Diputació de Girona

Coordinació

Secció d'Habitatge de la Diputació de Girona

Autoria

Albert Navarro García i Daniel Santiago Marcos, Universitat de Girona

Anna Pla Illa, Diputació de Girona



Avís legal

Aquesta obra està subjecta a la llicència Creative Commons Reconeixement 4.0 internacional. Se'n permet la còpia, la distribució, la comunicació pública i la transformació per generar una obra derivada, sense cap restricció sempre que se n'esmenti el titular dels drets (Diputació de Girona).

Consulteu els detalls de la llicència a:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

Sumari

1.	Introducció	4
1.1.	Definició de la cooperativa en cessió d'ús: característiques i règim jurídic.....	4
1.2.	Vinculació amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS)	5
2.	Competències locals en matèria d'habitatge	6
3.	Procés i fases per a la creació d'una cooperativa d'habitatge	8
3.1.	Anàlisi i estudi de la viabilitat del projecte	9
3.2.	Articulació del sòl o de l'edifici destinat a habitatge cooperatiu	11
3.3.	Aspectes de disseny arquitectònic i sistemes constructius sostenibles.....	13
3.4.	Estructuració dels fonaments o aspectes previs a la redacció dels estatuts de la cooperativa.....	14
3.4.1.	Criteris del grup motor	15
3.4.2.	Criteris de construcció	15
3.5.	Procés de captació i incorporació de socis	16
3.6.	Creació formal de la cooperativa d'habitatge	16
4.	Beneficis fiscals i règim econòmic en les cooperatives d'habitatge	18
4.1.	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO).....	18
4.2.	Impost sobre béns immobles (IBI)	19
4.3.	Altres tributs locals susceptibles de bonificació	20
4.4.	Programes de suport fiscal i financer complementaris	20
4.5.	Règim econòmic i límits de quotes en habitatges protegits.....	21
5.	Constitució jurídica i posada en funcionament de la cooperativa	21
6.	Altres recursos i instruments de suport.....	22
7.	Annexos.....	24
7.1.	Annex I: Llista de la possible informació que cal recollir per poder valorar els diferents projectes d'habitatges cooperatius.....	24
7.2.	Annex II: Tipus de béns del sòl i mecanismes de cessió o adjudicació.....	26
7.3.	Annex III: Tipus de contractes aplicables a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús	27

1. Introducció

La necessitat d'habitatge destinat a polítiques públiques i socials és creixent i, alhora, l'oferta disponible es manté molt limitada. En aquest context, els ens locals tenen un paper clau a l'hora de diversificar les modalitats d'accés a l'habitatge i de promoure fórmules que garanteixin l'estabilitat, l'assequibilitat i l'arrelament a llarg termini per a les persones i les famílies.

Entre les diferents vies d'accés, les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús emergeixen com una solució especialment adient per a les persones de renda mitja i per a col·lectius amb necessitats diverses al llarg del cicle vital. Aquest model ofereix una residència habitual i permanent sense que l'habitatge esdevingui un bé especulatiu, sinó que es consolida com un bé d'ús.

La cooperativa d'habitatge en cessió d'ús incorpora valors afegits com:

- Autogestió i empoderament dels socis.
- Arrelament i vida comunitària, afavorint la creació de xarxes socials i solidàries.
- Disseny inclusiu i sostenible, amb criteris d'eficiència energètica i adaptació a les possibilitats econòmiques del grup.

Els tres pilars essencials que defineixen aquesta modalitat són: estabilitat, assequibilitat i accés.

El present document s'estructura en diferents apartats:

- Una visió general de la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i l'encaix amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS).
- L'anàlisi de les competències locals en matèria d'habitatge.
- La descripció detallada de les fases del procés de creació i desenvolupament d'una cooperativa, des de l'estudi de viabilitat fins a la constitució formal.
- L'exposició de recursos tècnics, jurídics i fiscals per implementar-la.
- Annexos amb informació pràctica per avaluar i dissenyar projectes cooperatius.

D'aquesta manera, el document es concep com una guia operativa per als grups interessats a impulsar un projecte d'habitatge cooperatiu i com un instrument de suport estratègic per als ens locals i els diferents actors que hi poden col·laborar.

1.1. Definició de la cooperativa en cessió d'ús: característiques i règim jurídic

L'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús és un model d'accés a l'habitatge que s'ha desenvolupat amb força en diferents països del nord i el centre d'Europa (com Dinamarca, Suècia, Àustria o Alemanya) i que, progressivament, ha anat trobant espai en el context català. Es tracta d'una fórmula que proposa garantir a les persones que en són sòcies un habitatge digne, adequat, estable, assequible i sostenible per mitjà d'una cooperativa que actua sense ànim de lucre i amb vocació de llarg termini.

En essència, aquest model es basa en la propietat col·lectiva de l'immoble, de manera que la cooperativa és la titular de la finca (sigui de nova construcció o fruit d'un procés de rehabilitació), mentre que els socis hi accedeixen mitjançant un dret de cessió d'ús. Aquest dret els permet gaudir de l'habitatge com a residència habitual durant el període que es mantinguin com a membres de la cooperativa, amb la seguretat que aquest dret no pot ser objecte d'especulació ni transmissió patrimonial individual.

A diferència de les fórmules tradicionals de compra o lloguer, la cessió d'ús representa una via intermèdia que combina l'estabilitat i l'assequibilitat, deslliga l'habitatge de la lògica especulativa del mercat i el reconeix principalment com un bé d'ús i no com un actiu d'inversió. A més, aquest model

permet incorporar valors comunitaris i socials com ara el cohabitatge, la gestió compartida d'espais comuns o l'autogestió del projecte, que decideix la mateixa assemblea de la cooperativa.

Les característiques més destacables de les cooperatives en cessió d'ús són:

- Immobles sense divisió horitzontal, ja que no hi ha propietat individual sobre cada habitatge.
- Propietat col·lectiva de l'immoble per part de la cooperativa.
- Estabilitat i permanència: el temps de cessió d'ús s'adapta a les necessitats i la voluntat de cada soci, dins el marc dels estatuts cooperatius.
- Finançament alternatiu i no convencional, sovint combinant aportacions inicials dels socis, crèdits ètics o cooperatius, subvencions públiques i altres fórmules innovadores.
- Participació activa i permanent dels socis, tant en la presa de decisions com en la gestió quotidiana del projecte.

A Catalunya, aquest model s'ha començat a consolidar en els darrers anys mitjançant diverses iniciatives que han utilitzat diferents instruments jurídics i urbanístics per fer-lo viable, com ara el dret de superfície cedit per ajuntaments, la promoció d'obra nova en sòl cooperatiu o la rehabilitació d'edificis existents. Aquestes experiències han anat configurant un marc de referència que combina la normativa cooperativa (Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya) amb la legislació d'habitatge i urbanística, i que obre la porta a un model híbrid entre política pública i iniciativa social.

En l'apartat de recursos finals s'inclouen exemples de cooperatives en funcionament al nostre territori que il·lustren la diversitat de camins possibles per dur a terme aquest tipus de projectes.

1.2. Vinculació amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS)

El model de cooperativa d'habitatge en règim de cessió d'ús contribueix de manera significativa a l'assoliment dels ODS de l'Agenda 2030, impulsada per Nacions Unides.

Partim d'una realitat marcada per la inaccessibilitat del mercat immobiliari per a un percentatge molt ampli de la població, la qual cosa vulnera el reconeixement de l'habitatge com a dret fonamental establert a la Declaració Universal dels Drets Humans (art. 25) i recollit també en la Constitució espanyola (art. 47). En aquest context, el model cooperatiu es presenta com un mecanisme alternatiu i complementari a les polítiques públiques, que permet garantir l'accés a un habitatge digne de manera no especulativa i ajustada a la capacitat econòmica dels sol·licitants.

A més, cal destacar que, si bé la cooperativa és autosuficient en gran mesura, l'Administració pública pot i ha d'intervenir per garantir que determinats col·lectius vulnerables (com famílies amb baixos ingressos, persones grans o joves sense estalvis inicials) tinguin accés a aquest model mitjançant ajuts, subvencions o la cessió de sòl públic.

Aquest model també afavoreix la igualtat de gènere i la inclusió social, ja que ofereix entorns residencials que es poden dissenyar amb espais comuns, serveis compartits i una gestió democràtica, fomentant la participació activa de tots els socis. La dimensió arquitectònica i urbanística hi té un paper fonamental: edificis accessibles, sostenibles, amb espais de convivència, adaptats a les necessitats intergeneracionals i oberts a noves formes de vida comunitària.

En relació amb els ODS, la seva incidència és notable en diversos àmbits:

- ODS 1 i 10 (Fi de la pobresa i reducció de les desigualtats): es garanteix l'accés a l'habitatge per a persones i famílies que no poden accedir al mercat lliure.
- ODS 11 (Ciutats i comunitats sostenibles): es promouen projectes inclusius, participatius i ambientalment responsables, que fomenten l'arrelament i la vida comunitària.

- ODS 3 (Salut i benestar): l'habitatge estable i segur contribueix directament al benestar físic i emocional de les persones.
- ODS 5 (Igualtat de gènere): la participació democràtica i igualitària de tots els socis garanteix l'accés i la corresponsabilitat.
- ODS 7 (Energia assequible i no contaminant): els projectes cooperatius tendeixen a incorporar sistemes d'eficiència energètica i energies renovables.
- ODS 12 (Producció i consum responsables): el model prioritza la sostenibilitat en el disseny, la construcció i el manteniment, i redueix costos i impacte ambiental.

Finalment, la identificació i selecció del sòl sobre el qual es projecta la cooperativa no és neutra: s'han d'aplicar criteris ambientals i de sostenibilitat, incorporant solucions que redueixin el consum energètic i que tinguin una repercussió positiva en el medi ambient i en la salut dels residents. A més, un edifici eficient i sostenible repercuteix també en una reducció dels costos de manteniment, fet que reforça la dimensió d'assequibilitat i estabilitat a llarg termini.

En resum, les cooperatives en cessió d'ús no només garanteixen el dret a l'habitatge, sinó que esdevenen una eina transversal per avançar cap a l'Agenda 2030, combinant drets socials, sostenibilitat ambiental i innovació en la gestió col·lectiva de l'habitatge.



En vista de tot això, no hi ha dubte que en les actuacions dels ens locals cal tenir en compte aquest model alternatiu per afavorir l'accés a l'habitatge.

2. Competències locals en matèria d'habitatge

L'article 47 de la Constitució espanyola (CE) reconeix el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i imposa als poders públics el deure de promoure les condicions necessàries per fer efectiu aquest dret. D'acord amb l'article 148.1.3 de la CE, totes les comunitats autònomes han assumit en els seus estatuts d'autonomia la competència plena en matèria d'habitatge, la qual cosa els permet aprovar programes normatius complets en aquest camp. L'Estat, en canvi, només pot incidir-hi de manera indirecta i amb abast limitat, en virtut de diversos títols competencials (arrendaments urbans, sòl, ordenació econòmica, fiscalitat, etc.). En aquest sentit, el 2023 es va aprovar la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la primera norma estatal d'aquest àmbit, mentre que comunitats com Catalunya ja disposaven de marcs propis, com la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge aprovat pel Decret 408/2024.

Pel que fa als ajuntaments, cal partir de l'article 25.2 a de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LBRL), que estableix:

«El municipi exerceix, en tot cas, com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les comunitats autònomes, en les matèries següents:

»a) Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística. Protecció i gestió del patrimoni històric. Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. Conservació i rehabilitació de l'edificació.»

A partir d'aquest precepte, es poden identificar tres grans línies d'actuació municipal en matèria d'habitatge:

1. Promoció d'habitatge protegit, mitjançant la construcció o l'impuls de promocions públiques en règim de venda, arrendament o cessió d'ús.
2. Gestió i administració d'ajuts, canalitzant subvencions i programes de suport propis o provinents de les comunitats autònomes o de l'Estat.
3. Conservació i rehabilitació del parc existent, a través de programes d'inspecció tècnica, rehabilitació energètica o regeneració urbana.

A més, cal tenir en compte que els municipis també disposen d'instruments urbanístics específics, previstos tant en la legislació bàsica estatal de sòl com en la normativa catalana, que els permeten impulsar polítiques d'habitatge i afavorir models innovadors com les cooperatives en cessió d'ús. Destaquen especialment:

- La cessió obligatòria de sòl amb destí a habitatge amb protecció pública (HPO), prevista en la legislació urbanística catalana, que assegura reserves mínimes de sòl en el planejament.
- El dret de superfície, regulat a l'article 53 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (RDLEG 7/2015), que permet constituir-lo per un màxim de 99 anys, a títol oneros o gratuït, mitjançant escriptura pública i inscripció al Registre de la Propietat. Aquesta figura és clau per als municipis, ja que els permet cedir sòl públic a cooperatives o entitats sense ànim de lucre mantenint la titularitat i assegurant un ús estable i assequible de l'habitatge.
- El Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, creat per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i gestionat per la Generalitat amb participació municipal, que garanteix la transparència en l'adjudicació d'aquest tipus d'habitatge i pot donar cobertura a projectes cooperatius prioritzant col·lectius amb necessitats específiques.
- Altres instruments urbanístics com la reparcel·lació, la reserva de sòl per a sistemes locals o la possibilitat d'establir convenis urbanístics de col·laboració amb cooperatives, que permeten orientar el desenvolupament urbanístic cap a models mixtos publicocomunitaris.

En definitiva, els ajuntaments no només tenen competències de promoció i gestió directa, sinó que poden actuar de manera proactiva i estratègica, utilitzant els instruments urbanístics i de gestió del parc d'habitatge per fomentar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i per garantir així el dret a l'habitatge en clau de proximitat, sostenibilitat i cohesió social.

Cal fer un esment especial a l'article 77.1 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, el qual estableix que es considera habitatge protegit el que compleix les condicions de la normativa i que un acte administratiu del departament competent qualifica com a tal. Aquest mateix article estableix que aquests habitatges es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, les quals es diferencien pels preus màxims de venda o lloguer, els ingressos dels destinataris i el període de vinculació al règim protegit.

3. Procés i fases per a la creació d'una cooperativa d'habitatge

Quan un ens local es planteja la possibilitat de fomentar la creació d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús o de participar-hi, cal tenir present que el procés no es limita a la construcció o rehabilitació d'un edifici. Es tracta d'un procés integral que comença amb la planificació inicial i s'estén fins al moment en què els socis de la cooperativa accedeixen efectivament al seu habitatge.

Aquest procés es pot iniciar en moments diferents: o bé perquè l'ens local vol impulsar un projecte des de zero, o bé perquè una cooperativa ja existent sol·licita suport públic, o bé perquè es vol canalitzar una política d'habitatge social mitjançant fórmules comunitàries, o bé a partir d'altres iniciatives.

L'objectiu d'aquest apartat és oferir un marc de referència perquè l'ens local pugui:

- Identificar quins aspectes ja té treballats.
- Valorar en quina fase es troba un projecte concret.
- Determinar el grau d'implicació municipal més adequat segons les prioritats i els recursos disponibles.

En aquest sentit, és fonamental definir quin serà el nivell de compromís de l'ens local. Aquest pot variar des d'un suport puntual o tècnic (per exemple, acompanyant en tràmits urbanístics o donant suport jurídic) fins a un impuls econòmic directe (mitjançant la cessió de sòl, subvencions o convenis de col·laboració).

A més, els ajuntaments poden valorar la possibilitat de ser membres actius de la cooperativa, la qual cosa ofereix dos avantatges principals:

1. Assegurar la diversificació d'usuaris, reservant habitatges per a col·lectius amb necessitats específiques (joves, gent gran, famílies monoparentals, etc.).
2. Garantir que el projecte manté una clara orientació cap a l'interès públic i social, amb coherència amb les polítiques locals d'habitatge.

La participació municipal pot adoptar formes diverses:

- Acompanyament actiu durant tot el procés, des de la creació del grup motor fins a la gestió posterior de la comunitat.
- Intervenció temporal, exercint un rol d'impulsor inicial i retirant-se progressivament quan la cooperativa ja és autònoma i viable.

Sigui quin sigui el nivell d'implicació, el rol municipal ha d'anar orientat a enfortir el projecte i donar-li viabilitat, amb l'objectiu final de garantir l'accés a un habitatge assequible i estable.

En els apartats següents es descriuen les cinc fases bàsiques que estructuren el procés de creació d'una cooperativa d'habitatge i que permeten ordenar tant les accions municipals com la participació dels futurs socis cooperativistes.

Anàlisi i viabilitat del projecte	• Identificació i localització de l'actuació • Estudi de viabilitat econòmica • Necessitats d'habitatge de la població
Articulació del sòl o l'edifici en el qual hi haurà els habitatges	• Aspectes de gestió patrimonial • Aspectes de gestió urbanística • Aspectes de disseny i sistemes constructius (cal tenir en compte els destinataris)
Estructuració dels fonaments previs als estatuts de la cooperativa	• Anàlisi dels destinataris i demanda potencial • Creació d'un programa integral d'habitatge • Disposar de normes bàsiques sobre els punts per accedir a la cooperativa
Procés de captació de socis	• Difusió o participació en la difusió • Organització de xerrades • Suport en la redacció dels estatuts de la cooperativa
Creació cooperativa	• L'ens local com a membre actiu • Procés d'ajudicació dels habitatges • Suport en la implementació (aspectes fiscals)

3.1. Anàlisi i estudi de la viabilitat del projecte

El primer pas imprescindible per impulsar una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús és fer un estudi previ de viabilitat, tant social com econòmica i urbanística. Aquesta anàlisi ha de garantir que els recursos públics i privats que s'hi destinin es tradueixin efectivament en l'objectiu final: la creació d'habitatges cooperatius estables i assequibles.

Per fer aquesta valoració inicial, l'ens local ha de recollir i ordenar tota la informació disponible, especialment la continguda en:

- Instruments urbanístics i de planejament (POUM, plans parcials, modificacions puntuals).
- Programes i plans d'habitatge (plans locals d'habitatge, PLH, vigents).
- Estudis tècnics i socials disponibles al municipi.
- Dades procedents de l'oficina local o comarcal d'habitatge i d'altres serveis municipals o supramunicipals.

L'objectiu d'aquest primer diagnòstic és obtenir una imatge clara de la demanda i les necessitats habitacionals, així com de les condicions i recursos amb què es compta.

Preguntes clau per resoldre

A continuació es llisten les preguntes clau per resoldre abans d'entrar a analitzar la viabilitat del projecte.

- Quina demanda d'habitatge existeix al municipi?
 - Identificar la situació social i demogràfica actual i futura.
 - Analitzar si hi ha necessitats especials (gent gran, joves, famílies monoparentals, persones amb discapacitat).
 - Determinar si es vol atendre l'emancipació juvenil o bé configurar projectes mixtos intergeneracionals.
- En quin context territorial i urbà es desenvoluparà el projecte?
 - Ubicació: centre urbà, barri consolidat, zona periurbana o rural.

- Disponibilitat i riquesa d'equipaments i espais públics.
- Connexió amb les xarxes de mobilitat, serveis i zones de treball.
- Quin nivell d'implicació hi tindrà l'ajuntament?
 - Reserva d'habitatges per a emergència habitacional.
 - Cessió de sòl o immobles mitjançant dret de superfície o altres fórmules.
 - Suport a col·lectius específics amb més dificultats d'accés.
 - Seguiment del projecte com a política de transparència i participació ciutadana.
 - Aplicació de mesures fiscals (bonificacions d'IBI, exempcions de taxes) o ajuts econòmics directes.
 - Inclusió dins altres programes de mobilització d'habitatge, com la masoveria urbana.
 - Disponibilitat de consignacions pressupostàries per a la redacció d'estudis i projectes vinculats.
- On estaran ubicats els habitatges de la cooperativa?
 - Cooperativa centralitzada: en un mateix edifici o promoció.
 - Cooperativa descentralitzada: en diversos habitatges repartits pel poble o ciutat.

A l'annex I s'inclou una taula amb la informació prèvia que cal recollir per poder valorar els projectes d'habitatges cooperatius.

Viabilitat econòmica

A banda de l'anàlisi social i urbanística, és imprescindible dur a terme un estudi econòmic de viabilitat que permeti parametritzar els costos i determinar si el projecte és sostenible. Aquest estudi ha de contenir:

- Quotes cooperatives:
 - Quota inicial: aportació que cada soci ha de fer en el moment d'incorporar-se al projecte.
 - Quota mensual: quantitat que garanteix la cobertura del préstec, les despeses comunes i el manteniment.
- Condicions financeres actuals:
 - Cal tenir en compte que l'augment dels tipus d'interès ha dificultat recentment la viabilitat econòmica de la construcció d'HPO.
 - Les cooperatives sovint han de recórrer a finançament alternatiu (banca ètica, crèdit cooperatiu, ajuts públics o subvencions).
- Valor de taxació:
 - La valoració de l'edifici és determinant per a l'obtenció de préstecs hipotecaris.
 - En general, el valor de taxació s'ha d'equiparar al cost real de les obres, incloent-hi tots els conceptes.
- Altres costos associats:
 - Impostos (IVA o ITP segons els casos, AJD, ICIO).
 - Despeses de gestió i professionals (arquitectura, enginyeria, assessorament jurídic).
 - Manteniment i serveis comuns a llarg termini.

3.2. Articulació del sòl o de l'edifici destinat a habitatge cooperatiu

Abans de formalitzar la cessió d'ús dels habitatges cooperatius a favor dels socis, cal definir quins béns integraran el patrimoni de la cooperativa i sota quina fórmula jurídica i urbanística es materialitzarà el projecte. Les opcions principals són tres:

1. Sòl destinat a la construcció d'un edifici nou.
2. Edifici de nova planta, promogut específicament per la cooperativa.
3. Edifici existent, en bon estat o bé susceptible de rehabilitació.

L'objectiu central d'aquesta articulació és defugir l'especulació i evitar la mercantilització de l'habitatge. Per aquest motiu, recórrer a propietaris privats o a empreses per adquirir sòl o immobles pot implicar un sobrecost derivat de l'ànim de lucre, que acaba repercutint en aportacions inicials més elevades dels socis. Per contra, la col·laboració amb les administracions públiques és clau per reduir despeses fixes, garantir la viabilitat i preservar l'orientació social del projecte.

1. L'articulació del sòl

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) és la primera eina per determinar la viabilitat urbanística del projecte:

- Cal comprovar si el sòl és urbà consolidat, la qual cosa permetria construir amb una simple llicència d'edificació (si el planejament ho permet).
- Si es tracta de sòl urbà no consolidat, caldrà executar prèviament la transformació urbanística.
- En sòls no urbanitzables o protegits, la construcció d'habitatges no és viable i només es pot valorar la rehabilitació d'edificis existents (masies, cases rurals, etc.), d'acord amb els límits legals.

La fórmula més idònia per a projectes cooperatius és la cessió de sòl públic mitjançant el dret de superfície, regulat a l'article 53 del Reial decret legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

- Es pot constituir fins a 99 anys, a títol oneros o gratuït.
- Es formalitza en escriptura pública i s'inscriu al Registre de la Propietat.
- Permet separar la titularitat del sòl (que continua sent pública) de la propietat de l'edifici, que reverteix a l'ajuntament un cop expirat el termini.

A Catalunya, d'acord amb l'article 171.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el dret de superfície s'ha de constituir pel termini que estableixi l'acte de constitució, dins dels límits fixats per la legislació civil catalana. En aquest sentit, l'article 564-3 del Codi civil de Catalunya estableix que la durada del dret de superfície no pot excedir en cap cas de noranta-nou anys. Dins d'aquest límit legal, les administracions públiques poden fixar terminis concrets en funció dels objectius de política pública d'habitatge.

Ara bé, el més habitual és establir períodes de 75 anys prorrogables fins a 90, especialment quan es tracta de sòl destinat a HPO.

- Si els habitatges són qualificats com a HPO, la cessió es pot fer per adjudicació directa a la cooperativa.
- En cas contrari, cal tramitar un concurs públic per adjudicar la cessió del sòl i la seva possible explotació.

2. L'edifici de nova planta

Quan la cooperativa impulsa un edifici de nova construcció, el projecte s'executa d'acord amb la idea

definida pels socis, amb el suport d'una entitat gestora especialitzada, que resulta especialment recomanable per la seva experiència tècnica, jurídica i administrativa. L'objectiu és garantir que disseny arquitectònic, la funcionalitat dels espais, l'eficiència energètica i els criteris de sostenibilitat responguin tant als valors cooperatius com a les exigències de la normativa vigent.

En aquest tipus de promocions és fonamental assegurar la protecció jurídica del sòl i dels habitatges resultants, amb la finalitat de preservar de manera estable la funció social de l'habitatge, evitar processos especulatius i garantir que el projecte mantingui, al llarg del temps, el seu caràcter assequible i no lucratiu. Aquesta protecció s'ha de materialitzar mitjançant les figures urbanístiques i jurídiques disponibles en cada moment, especialment en el cas d'habitatges sotmesos a règims de protecció pública.

La correcta configuració jurídica i econòmica de la promoció permet:

- Consolidar el projecte com a parc d'habitatge cooperatiu estable.
- Assegurar l'accessibilitat econòmica per a les persones sòcies actuals i futures.
- Reforçar l'alineament amb les polítiques públiques d'habitatge i amb els principis de l'economia social.

A més, la promoció d'edificis de nova planta requereix tenir en compte nombrosos aspectes complementaris, financers, constructius, organitzatius i de governança, que resulten determinants per a la viabilitat del projecte i que es desenvolupen de manera específica en els apartats següents del present document.

En els punts següents es desenvolupen els aspectes a tenir en compte en els edificis de nova planta.

3. L'edifici existent (adquisició o rehabilitació)

També és possible articular el projecte a partir d'un edifici existent:

- Procedència pública: reducció significativa de costos i facilitats en la transmissió.
- Procedència privada: comporta més despeses i risc de mercantilització.

En ambdós casos, cal tramitar:

- Llicències d'obres i rehabilitació, quan s'hi facin reformes.
- Cèdules d'habitabilitat i certificats tècnics.
- Inscripció al Registre de la Propietat un cop finalitzades les obres o formalitzada l'adquisició.

El contracte de cessió d'ús amb els socis

Un cop el patrimoni ja és disponible, la cooperativa subscriu amb els seus socis contractes de cessió d'ús, que han d'estar previstos als estatuts socials.

- Poden tenir una durada determinada o indefinida, segons s'acordi.
- Són onerosos, ja que impliquen una quota mensual dels socis a la cooperativa.
- Aquestes quotes garanteixen la cobertura dels préstecs i asseguren la liquiditat de la cooperativa per al manteniment.
- En el cas d'habitatges qualificats com a HPO, aquestes condicions s'han d'adaptar als requisits establerts en la normativa.

En els annexes 2 i 3 es detallen, per una banda, els tipus de béns del sòl i mecanismes de cessió o adjudicació. I per altra banda, els tipus de contractes aplicables a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

3.3. Aspectes de disseny arquitectònic i sistemes constructius sostenibles

Tenint en compte el model d'accés i les possibilitats de diversitat de promoció, gestió i convivència, cal fer una reflexió sobre la configuració espacial dels habitatges que es construïran o rehabilitaran.

En aquest apartat es presenten diferents consideracions relacionades amb el disseny arquitectònic i la incorporació de zones d'ús col·lectiu. Tot i que les cooperatives de cessió d'ús es basen en la propietat col·lectiva, no sempre inclouen espais comunitaris; això depèn de cada projecte.

Els ens locals, dins de les seves funcions de promoció i suport, poden establir requisits mínims en relació amb la flexibilitat de configuració l'habitatge, la perspectiva de gènere, la sostenibilitat i l'eficiència energètica. Aquests criteris es poden convertir en condicions de partida tant en la planificació com en la gestió del projecte.

En general, cal:

- Adaptar-se als principis de sostenibilitat en els aspectes constructius, d'urbanització i de planejament.
- Valorar la proximitat als equipaments públics i les condicions de mobilitat quotidiana.
- En projectes participats pels ens locals, possibilitar que una part es destini a equipament municipal (si el règim del sòl ho permet).
- Afavorir dissenys que fomentin la relació directa entre interior i exterior, amb neutralitat espacial.

En els espais comuns:

- Crear zones àmplies i lluminoses, amb disseny inclusiu que faciliti la interacció social.
- Establir recorreguts segurs en accessos i escales (visibilitat, il·luminació).
- Assegurar l'accessibilitat des del carrer per a persones amb diferents necessitats de mobilitat.
- Preveure espais d'emmagatzematge comunitaris en diverses plantes.
- Projectar safareigs o terrats comunitaris que també serveixin com a espais de trobada.

A l'interior dels habitatges:

- Neutralitat funcional: distribucions sense jerarquització ni usos prefixats.
- Flexibilitat constructiva: estructures independents dels envans, agrupació d'àrees humides, paviment continu que permeti redistribucions.
- Perspectiva de gènere: cuines obertes i integrades, circuits interns pensats per a les cures i tasques domèstiques, espais segurs i ben il·luminats.
- Adaptació a diversos tipus de famílies i a necessitats específiques (persones grans, discapacitat, unitats intergeneracionals).
- Connexió amb l'exterior: balcons, terrasses, espais oberts propis.
- Façanes neutres que no reflecteixin usos prefixats.
- Espais d'emmagatzematge interior suficients.

Aquestes consideracions s'inspiren en les *Recomanacions per a un habitatge no jeràrquic ni androcèntric* (Muxí Martínez, Zaida, 2009), que plantegen un model inclusiu, equitatiu i divers.

Perquè aquests principis no quedin només en recomanacions, els ajuntaments poden introduir-los de manera vinculant en diferents instruments:

- Plecs de condicions: quan es licita la cessió de sòl o edificis per a cooperatives, es poden establir com a requisits tècnics mínims o com a criteris de valoració en els concursos públics.
- Escriptura del dret de superfície (art. 53 del RDLEG 7/2015): és possible incloure clàusules que obliguin la cooperativa a complir determinats estàndards de disseny i sostenibilitat durant tota la vigència del dret.
- Plans locals d'habitatge (PLH) i models de polítiques municipals: els municipis poden aprovar protocols o guies de promoció de cooperatives en què aquests requisits quedin fixats com a directrius bàsiques.
- Conveni de col·laboració publicocomunitari: abans de la cessió, es poden establir compromisos mutus (aportació de sòl o ajuts per part de l'ajuntament, compliment de criteris de qualitat urbana i inclusió per part de la cooperativa).
- Bonificacions fiscals i ajuts: es poden condicionar a l'acompliment d'aquests requisits (IBI, ICIO, taxes urbanístiques).

D'aquesta manera, els principis de sostenibilitat, equitat i inclusió no només orienten el disseny arquitectònic, sinó que es converteixen en obligacions jurídiques i polítiques concretes, i asseguren la coherència del projecte amb l'interès públic i la funció social de l'habitatge.

3.4. Estructuració dels fonaments o aspectes previs a la redacció dels estatuts de la cooperativa

En aquesta fase cal valorar de manera clara la implicació de l'ajuntament en el projecte cooperatiu, especialment pel que fa a la cessió de sòl mitjançant el dret de superfície o bé la promoció directa.

Per acord de Ple municipal es poden concretar els objectius generals de la política d'habitatge del municipi i establir les línies bàsiques de l'actuació, de manera que es garanteixi un model consensuat i amb mecanismes de coordinació i seguiment. Això resulta especialment rellevant quan l'ajuntament només actua en la fase inicial de fonamentació i acompanyament, sense participar després en la gestió quotidiana de la cooperativa.

Ara bé, si l'ajuntament decideix ser membre actiu de la cooperativa, la implicació serà més directa i no caldrà establir amb tant de detall aquests objectius previs. Cal recordar que la legislació catalana de cooperatives preveu aquesta possibilitat.

Al llarg del procés de constitució, fins que la cooperativa assoleix plena autonomia, l'Administració local pot tenir un paper protagonista que afavoreixi totes les parts. Tant si el projecte neix per iniciativa d'un grup motor de ciutadans com si és impulsat per l'ajuntament a través de jornades d'informació i sensibilització, és convenient traçar unes línies d'actuació clares, que abordin aspectes essencials com ara:

- El model de convivència i els valors cooperatius que es volen promoure.
- Els criteris arquitectònics i de sostenibilitat que han de guiar el projecte.
- El model de finançament, que pot combinar aportacions dels socis amb suport públic.

En aquest marc, les polítiques locals d'habitatge tenen un pes determinant. L'ajuntament hauria de:

- Mantenir actualitzat l'inventari del patrimoni públic de sòl i edificis per posar-lo a disposició de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- Definir els objectius estratègics municipals abans d'entrar a formar part d'una cooperativa com a soci.

Finançament i suport publicoprivat

El finançament pot provenir d'una col·laboració publicocomunitària, en què els cooperativistes

aporten quotes inicials i periòdiques segons els estatuts, però amb la possibilitat que l'ajuntament també faci una aportació inicial o en espècie (per exemple, la cessió de sòl), per tal de reduir les càrregues dels socis i fer el projecte més accessible.

És especialment rellevant que els pressupostos municipals incloguin crèdits destinats a subvencions per a l'adquisició de sòl, edificis o per a la rehabilitació. També es poden establir ajuts específics per a la sostenibilitat energètica dels edificis, complementats amb bonificacions fiscals (IBI, ICIO, taxes urbanístiques).

A més, els ajuntaments poden signar convenis de col·laboració amb grans propietaris i entitats financeres per identificar habitatges o edificis desocupats que puguin ser transferits a cooperatives, revitalitzar zones degradades i incrementar l'oferta assequible.

Instruments legals: dret de superfície i adjudicacions

Aquests mecanismes eviten que les cooperatives hagin d'acudir al mercat privat especulatiu i assegura que el projecte compleix la seva finalitat social.

Drets de tempteig i retracte

Un altre instrument útil són els drets de tempteig i retracte, previstos a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. Mitjançant aquests drets, l'ajuntament pot adquirir habitatges o edificis en processos de transmissió per destinar-los a polítiques socials o a la promoció de cooperatives.

- L'article 14 obliga a incloure en els PLH les àrees subjectes a aquests drets.
- L'article 15 exigeix una justificació adequada de les condicions i finalitats.

Així, l'Administració es pot assegurar un parc públic o cooperatiu d'habitatge protegit i garantir que els immobles no entrin en circuits especulatius i que es destinin a polítiques socials.

3.4.1. Criteris del grup motor

El grup motor és l'impulsor inicial del projecte cooperatiu i té un paper determinant en la seva definició i consolidació. Els criteris que estableixi orientaran tant el model de convivència com la configuració tècnica i econòmica de la cooperativa. Entre els més rellevants cal destacar:

- Disseny i compactació: proposta d'un model constructiu que optimitzi l'espai i permeti reduir costos, tot valorant diferents escenaris de densitat i tipologia.
- Viabilitat de les opcions: anàlisi comparativa entre models més compactes (major densitat) i menys densos (menor intensitat d'ocupació), per assegurar la sostenibilitat econòmica i social del projecte.
- Flexibilitat constructiva i d'ús: capacitat d'adaptació dels habitatges i espais comuns als canvis de la vida de la població (creixement familiar, envelliment, noves necessitats).
- Reducció de costos per simultaneïtat: possibilitat de reduir costos gràcies a la construcció conjunta o a economies d'escala.
- Participació veïnal: màxima implicació dels futurs usuaris en el procés de disseny, decisió i seguiment del projecte, per tal de reforçar l'autogestió i l'arrelament comunitari.

3.4.2. Criteris de construcció

Els criteris constructius responen a la voluntat de garantir un model d'habitatge sostenible, inclús i assequible, tenint en compte tant la viabilitat econòmica com les necessitats socials. Destaquen:

- Materials sostenibles: prioritzar materials amb menys impacte ambiental i duradors, sempre ajustant-se al pressupost inicial per evitar increments inassumibles de les aportacions dels

socis.

- Construcció sostenible i eficient: edificis que compleixin estàndards alts d'eficiència energètica i sostenibilitat, sense necessitat d'arribar a certificacions de màxim nivell (com la Passivhaus), però garantint un estalvi energètic i de manteniment.
- Adaptació al context local: habitatges dissenyats d'acord amb les necessitats específiques de la població i del municipi on s'implantin.
- Habitatges sense gènere: distribucions i dissenys no jeràrquics ni androcèntrics, que permetin la corresponsabilitat en les tasques domèstiques i de cures.
- Accessibilitat universal: espais adaptats per a persones amb mobilitat reduïda i disseny inclusiu en totes les fases del projecte.
- Flexibilitat d'ús i redistribució: estructures i instal·lacions que facilitin modificacions futures sense grans costos.
- Compromís amb la sostenibilitat: aplicació del màxim nivell d'adaptació possible als principis de sostenibilitat ambiental, social i econòmica.

3.5. Procés de captació i incorporació de socis

Un dels elements clau per a l'èxit d'una cooperativa d'habitatge és la formació d'un grup sòlid i cohesionat de socis cooperativistes. El procés de captació i incorporació ha de ser transparent, inclusiu i adaptat a les necessitats socials del municipi.

Els principals aspectes que cal considerar són:

- Difusió del model: cal organitzar campanyes informatives i jornades de portes obertes per donar a conèixer el model de cooperativa en cessió d'ús i els seus avantatges en relació amb altres formes d'accés a l'habitatge.
- Xerrades i tallers actius: cal organitzar espais participatius on els interessats puguin resoldre dubtes, entendre el funcionament del projecte i valorar el seu grau d'implicació.
- Garantia de cohesió del grup motor: és imprescindible que el grup inicial comparteixi uns valors comuns i una visió col·lectiva del projecte, atès que això en reforça la viabilitat a llarg termini.
- Procés d'incorporació gradual: es poden establir fases per a l'entrada de nous socis (informació inicial, inscripció provisional, formació obligatòria, inscripció definitiva), amb l'objectiu d'assegurar que només s'incorporen persones realment compromeses amb el projecte.
- Criteris socials d'accés: en cas de tractar-se d'HPO o de projectes amb suport municipal, l'accés pot estar regulat pel Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, amb preferència per determinats col·lectius (joves, famílies monoparentals, persones grans, etc.).
- Participació activa en la definició del projecte: els nous socis han de poder participar des del principi en la presa de decisions sobre el model de convivència, els criteris de disseny i els aspectes econòmics, per reforçar el caràcter democràtic i col·lectiu de la cooperativa.

En resum, la captació i incorporació de socis no és només un tràmit administratiu, sinó un procés comunitari i pedagògic, essencial per garantir l'èxit del projecte cooperatiu i el seu arrelament social i territorial.

3.6. Creació formal de la cooperativa d'habitatge

Un cop es constitueix formalment la cooperativa, es pot començar a treballar en el disseny i la

planificació del projecte (tot i que sovint aquest procés es desenvolupa en paral·lel a la fase prèvia).

Les cooperatives d'habitatge que es constitueixin a Catalunya han de complir la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives. Segons aquesta norma, les cooperatives es regeixen pels principis següents:

- Adhesió voluntària i oberta.
- Gestió democràtica per part dels socis.
- Participació econòmica dels socis.
- Autonomia i independència.

Aquests principis s'han de reflectir en els estatuts socials, que han de definir que l'entitat pren la forma de cooperativa d'habitatge (un dels diversos tipus d'habitatge previstos per la llei).

La iniciativa de promoure la cooperativa pot provenir de grups de ciutadans interessats, sindicats, associacions veïnals, entitats socials o grups de consum. A través de jornades informatives o trobades, es reuneixen i comencen a definir els valors socials, ecològics, arquitectònics, legals i econòmics que guiaran el projecte. Sovint aquest procés inicial es fa amb l'acompanyament d'una gestora cooperativa, una entitat especialitzada que ofereix assessorament integral: constitució formal, tramitació de llicències, gestió dels òrgans, contacte amb entitats bancàries i tècnics (arquitectes, enginyers, etc.). Aquest servei és retribuït per la cooperativa i es pot convertir en una despesa recurrent.

Requisits legals i constitució

Segons l'article 12 de la Llei 12/2015, de cooperatives, les cooperatives s'han de constituir amb un mínim de dos socis fundadors (que han de ser tres al cap de cinc anys). La constitució es fa en escriptura pública davant notari, que s'ha d'inscriure al Registre General de Cooperatives de Catalunya per atorgar personalitat jurídica pròpia a la cooperativa.

L'escriptura pública ha de contenir:

- L'acta de l'assemblea constituent, òrgan encarregat d'aprovar els estatuts i prendre decisions inicials.
- Els estatuts socials, amb un contingut mínim:
 - Denominació social, domicili i àmbit territorial.
 - Objecte social i règim de funcionament.
 - Relació amb els socis: requisits d'admissió i baixa, drets i obligacions, participació mínima.
 - Règim disciplinari, faltes i sancions.
 - Capital social mínim i aportacions obligatòries inicials.
 - Dret de reemborsament i règim de transmissió de les aportacions.
 - Percentatges i destí dels excedents.
 - Forma i terminis de convocatòria de l'assemblea general.
 - Òrgans socials: estructura, règim de funcionament, nomenament i remoció.

A més, després de cinc anys, la cooperativa ha d'acreditar que té un mínim de tres socis. En cas contrari, es podria iniciar un procediment de dissolució (art. 12.2 de la Llei 12/2015, de cooperatives).

Finançament i aportacions

El finançament de la cooperativa pot provenir de diferents fonts:

- Aportacions dels socis: inicials (habitualment al voltant del 20 % del cost total) i quotes mensuals associades al dret d'ús.

- Finances ètiques: entitats com Coop57 o Fiare Banca Ètica, que prioritzen projectes d'interès social i col·lectiu.
- Banca tradicional: tot i que hi ha més dificultats per l'escàs coneixement del model cooperatiu.
- Sector públic: mitjançant la cessió de sòl en dret de superfície, avals, subvencions o aportacions inicials que redueixin el cost per als socis.
- Altres fórmules: com el *crowdfunding* o préstecs participatius.

És important que les administracions públiques puguin actuar com a avaladors o facilitadors del finançament, per reduir el risc percebut per part de les entitats bancàries i fer més assequible l'accés al crèdit.

Avantatges de la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús

- Absència d'ànim de lucre.
- Habitatges adjudicats a preu de cost, amb cessions d'ús indefinides.
- Flexibilitat en les aportacions: els socis poden fer-les progressivament durant la fase de promoció.
- Dret de baixa voluntària: el soci pot recuperar les aportacions quan marxa, mitjançant el relleu d'un nou soci.
- Estalvi econòmic respecte a la promoció tradicional, ja que no hi ha intermediaris especulatius.

Aquest model permet que les cooperatives esdevinguin un instrument realista i efectiu per garantir l'accés a un habitatge digne, estable i assequible, reforçant alhora els valors de convivència, sostenibilitat i democràcia participativa.

4. Beneficis fiscals i règim econòmic en les cooperatives d'habitatge

Les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, pel seu marcat caràcter social i no especulatiu, poden accedir a un ampli ventall de beneficis fiscals previstos en el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL) i, addicionalment, i a altres instruments fiscals i ajuts que depenen de les ordenances municipals o de programes autonòmics i estatals.

Aquests beneficis s'estructuren en dues grans categories:

1. Bonificacions fiscals sobre tributs locals.
2. Mesures de regulació econòmica específiques dels HPO.

4.1. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

Aquest impost grava la realització d'obres de nova planta, rehabilitació o reforma. Les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús poden obtenir diverses bonificacions potestatives que l'ajuntament pot establir en la seva ordenança fiscal:

- Bonificació per especial interès o utilitat municipal (art. 103.2 a del TRLRHL)
 - Reducció de fins al 95 % de la quota.
 - Requereix acord del Ple municipal per majoria simple.

- Justificació: la constitució d'una cooperativa d'habitatge té un clar impacte social (assequibilitat, inclusió, creació de teixit comunitari) i fomenta l'ocupació local.
- Bonificació per aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar (art. 103.2 *b* del TRLRHL)
 - Reducció de fins al 95 % de la quota.
 - Condició: ús de col·lectors homologats per l'Administració.
 - Té efecte multiplicador: redueix la quota de l'ICIO i, alhora, millora l'eficiència energètica de l'edifici, amb l'estalvi que això comporta en la factura energètica dels cooperativistes.
- Bonificació per inversions privades en infraestructures (art. 103.2 *c* del TRLRHL)
 - Fins al 50 % de la quota.
 - S'aplica en actuacions que incorporin millores d'urbanització o serveis bàsics vinculats al projecte cooperatiu.
- Bonificació per obres que afavoreixin l'accessibilitat de persones amb discapacitat (art. 103.2 *e* del TRLRHL)
 - Fins al 90 % de la quota.
 - Especialment rellevant, atès que les cooperatives solen apostar per un model inclusiu i intergeneracional.
- Bonificació per habitatges protegits (art. 103.2 *d* del TRLRHL)
 - Fins al 50 % de la quota.
 - S'aplica quan la cooperativa promou habitatges qualificats oficialment com a HPO.

4.2. Impost sobre béns immobles (IBI)

Un cop construït o rehabilitat l'immoble, la cooperativa és subjecte passiu de l'IBI. Aquí també es poden aplicar bonificacions obligatòries i potestatives:

- Bonificació per activitats econòmiques d'especial interès o utilitat municipal (art. 74.2 *quater* del TRLRHL)
 - Fins al 95 % de la quota íntegra.
 - Requereix l'acord del Ple i es pot fonamentar en les circumstàncies socials i comunitàries de la cooperativa.
- Bonificació per instal·lació de sistemes d'aprofitament solar (art. 74.5 del TRLRHL)
 - Percentatge fixat per l'ordenança fiscal (habitualment entre el 25 % i el 50 %).
 - Condició: acreditació d'instal·lacions homologades.
- Bonificació obligatòria per habitatges protegits (art. 73.2 del TRLRHL)
 - 50 % de la quota íntegra durant els tres períodes impositius següents a la qualificació definitiva d'HPO.
 - Obligatòria per a l'ajuntament si el beneficiari la sol·licita expressament.
 - Posteriorment, l'ajuntament pot establir bonificacions addicionals potestatives fins al 50 % per prolongar l'avantatge fiscal.

4.3. Altres tributs locals susceptibles de bonificació

En l'àmbit de les taxes urbanístiques i de llicències, els ajuntaments disposen d'un marge rellevant de configuració mitjançant l'ordenança fiscal, d'acord amb el que preveuen els articles 20 i següents del TRLRHL. Aquestes taxes es fonamenten en la prestació de serveis o en la realització d'activitats administratives de competència municipal, com l'atorgament de llicències, la tramitació urbanística o la realització d'inspeccions tècniques, i han de respectar en tot cas el principi d'equivalència, de manera que l'import exigible no superi el cost real o previsible del servei prestat.

Dins d'aquest marc, els municipis poden bonificar parcialment les taxes urbanístiques, sempre que aquestes bonificacions estiguin degudament previstes a l'ordenança, responguin a criteris objectius i es justifiquin en raons d'interès general, especialment vinculades a les polítiques públiques d'habitatge.

Així, és possible preveure bonificacions en la taxa per llicències d'obres majors quan les actuacions tinguin per objecte la construcció o rehabilitació d'habitatges protegits o d'habitatge assequible, atesa la seva clara funció social. A títol orientatiu, aquestes bonificacions podrien situar-se en percentatges del 25 % al 50 % de la quota, en funció de la tipologia de l'actuació, del nombre d'habitatges resultants o del grau d'alineació amb la planificació municipal en matèria d'habitatge.

Igualment, els ajuntaments poden establir bonificacions en les taxes associades a la tramitació de procediments urbanístics, quan aquests responguin a projectes d'interès municipal en matèria d'habitatge. En aquests supòsits, poden resultar adequats percentatges orientatius de bonificació al voltant del 20 % o 30 %, justificats tant per la finalitat social de l'actuació com per la seva coherència amb les polítiques públiques municipals.

Pel que fa a les taxes per inspeccions tècniques, informes o controls administratius, també es pot preveure la seva bonificació parcial quan aquestes actuacions estiguin directament vinculades a projectes d'habitatge protegit, habitatge social o iniciatives promogudes per cooperatives d'habitatge amb finalitat social. En aquests casos, poden contemplar-se bonificacions orientatives de fins al 30 % de la quota, sempre que es mantingui la proporcionalitat amb el cost efectiu del servei.

- Per garantir la seguretat jurídica i evitar aplicacions discrecionals, és recomanable que aquestes bonificacions:
- es defineixin mitjançant criteris objectius i predeterminats,
- es configurin com a percentatges de bonificació sobre la quota,
- i s'apliquin de manera coherent amb la resta d'instruments fiscals municipals, en particular amb l'ICIO, l'IBI i l'IIVTNU.

D'aquesta manera, les taxes urbanístiques i de llicències poden esdevenir un instrument complementari de la política d'habitatge municipal, utilitzat de forma proporcionada i coherent, sense desvirtuar la seva naturalesa jurídica ni comprometre l'equilibri financer dels serveis municipals.

4.4. Programes de suport fiscal i financer complementaris

A més dels beneficis locals, les cooperatives es poden veure afavorides per altres mecanismes:

- Subvencions i ajuts autonòmics i estatals a la rehabilitació energètica (programa PREE 5000, Next Generation EU).
- Aval públic parcial per facilitar l'accés al crèdit cooperatiu.
- Bonificacions o exempcions en l'ITP i AJD (impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats), quan les transmissions d'immobles o la constitució de drets reals tenen finalitat social i estan reconegudes normativament.
- Beneficis fiscals estatals a cooperatives protegides: la Llei 20/1990, sobre règim fiscal de les

cooperatives, estableix reduccions i exempcions en l'impost de societats.

4.5. Règim econòmic i límits de quotes en habitatges protegits

La Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya (art. 84) estableix que en les transmissions o cessions d'ús d'habitatges protegits queda prohibit percebre preus superiors als màxims autoritzats per la normativa vigent. Aquesta mesura s'aplica també a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, ja que moltes de les promocions es qualifiquen com a HPO.

A la pràctica, això significa que:

- Les quotes mensuals de cessió d'ús que abonen els socis no poden superar la renda màxima establerta per als HPO de la mateixa zona geogràfica i modalitat (lloguer general, concertat, especial, etc.).
- Aquesta renda màxima és fixada per l'Administració autonòmica i s'actualitza anualment segons l'índex de preus al consum (IPC).
- Les clàusules dels contractes de cessió que fixin imports superiors són nul·les de ple dret, i s'entén que la transmissió o cessió s'ha produït al preu màxim legal.
- Els socis que hagin pagat quantitats indegudes tenen dret al reintegrament.

Per a les cooperatives, aquesta regulació és una garantia de control i estabilitat econòmica:

- Evita que la quota mensual es converteixi en un instrument de pressió econòmica sobre els socis.
- Obliga a una planificació financera realista, ajustada a les rendes màximes legals.
- Alinea el model cooperatiu amb la finalitat social de l'habitatge protegit: assegurar l'accés assequible i impedir l'especulació.

A més, la llei exigeix que els contractes de cessió d'ús siguin visats o controlats per l'administració competent, cosa que reforça la transparència i la protecció dels cooperativistes. Això és especialment rellevant en projectes on hi ha col·lectius vulnerables o aportacions inicials significatives, ja que ofereix seguretat jurídica i econòmica tant als socis com a l'ajuntament que pugui estar impulsant o cedint sòl.

En definitiva, els límits de quotes establerts per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, no només protegeixen els socis, sinó que també consoliden la naturalesa social i no especulativa de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

5. Constitució jurídica i posada en funcionament de la cooperativa

Un cop constituïda formalment la cooperativa i adjudicats els habitatges en règim de cessió d'ús, aquesta comença a funcionar de manera autònoma i independent de l'ens local. Tot i això, el paper dels ajuntaments no s'esgota en la fase de creació, sinó que poden continuar exercint un rol d'acompanyament i suport per reforçar la viabilitat i la sostenibilitat del projecte al llarg del temps.

Paper de l'ajuntament com a acompanyament

- Assessorament i mediació: col·laboració en la resolució de conflictes comunitaris o en processos de mediació, sense interferir en l'autogestió de la cooperativa.
- Seguiment i coordinació: mantenir un canal estable de comunicació amb la cooperativa per assegurar que aquesta compleix amb la seva finalitat social i amb les condicions de la cessió

de sòl o habitatge.

- Suport en emergències: en casos excepcionals i degudament acreditats, l'ajuntament podria disposar d'un o més habitatges mitjançant la seva participació com a soci, amb la finalitat de donar resposta a situacions d'emergència habitacional (violència masclista, desnonaments, persones vulnerables...). Aquest mecanisme hauria d'estar ben regulat als estatuts per no distorsionar el funcionament comunitari de la cooperativa.

Implicació quant a participació i governança

- L'ajuntament pot ser soci de la cooperativa i tenir veu i vot en determinades decisions, sempre respectant el principi de democràcia cooperativa i sense condicionar l'autogestió del col·lectiu.
- Aquesta participació institucional garanteix que es preservi la finalitat social del projecte i que la cooperativa es mantingui alineada amb les polítiques públiques locals d'habitatge.

Beneficis fiscals estructurals i incentius

- Bonificacions de l'IBI: manteniment i aplicació de bonificacions específiques per a habitatges protegits, obres d'eficiència energètica o activitats declarades d'interès social.
- Exempcions o reduccions en taxes locals: vinculades a serveis urbans (recollida de residus, llicències menors, rehabilitació).
- Participació en comunitats energètiques locals: la cooperativa pot esdevenir un actor clau en projectes d'autoconsum compartit i energies renovables, amb suport tècnic i fiscal de l'ajuntament.
- Altres incentius: col·laboració en programes de rehabilitació, subvencions municipals per a millores d'accessibilitat i eficiència, o ajuts vinculats a fons europeus.

Presència municipal al llarg del cicle de vida de la cooperativa

En definitiva, els ens locals poden ser presents en totes les etapes del projecte:

- Facilitant-ne la creació: cessió de sòl, suport tècnic i jurídic.
- En la constitució i arrencada: acompanyament en la redacció d'estatuts i accés a finançament.
- En el funcionament quotidià: aplicació de beneficis fiscals, col·laboració en comunitats energètiques, suport a l'autogestió.
- Donant resposta a situacions puntuals: implicació en emergències socials a través de la participació com a soci.

Així, la cooperativa, tot i la seva autonomia, es pot entendre com un instrument de política pública local de llarg recorregut, que permet als municipis mantenir un vincle amb el parc d'habitatge cooperatiu i assegurar-ne la vocació social i sostenible.

6. Altres recursos i instruments de suport

L'impuls de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús no només depèn del marc normatiu i fiscal, sinó també de l'existència de recursos tècnics, guies metodològiques i experiències prèvies que poden orientar els ens locals i els grups motors en el procés.

Recursos institucionals i guies pràctiques

- [Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal](#) (Diputació de Barcelona)

Publicació de referència que ofereix als municipis una bateria d'instruments tècnics, jurídics i urbanístics per promoure projectes de cooperativisme en cessió d'ús. Inclou models

d'ordenances, clàusules per a plecs de cessió de sòl, experiències de suport econòmic i exemples d'articulació amb polítiques locals d'habitatge.

Selecció d'experiències cooperatives a Catalunya

A continuació es recullen alguns exemples de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús que ja estan en funcionament o en fase de consolidació a Catalunya. Cada projecte presenta característiques diferents segons el perfil del grup, el tipus de promoció i el nombre d'habitatges, i constitueix una referència per a municipis i grups que vulguin iniciar processos similars:

<i>Nom i ubicació</i>	<i>Perfil del grup</i>	<i>Tipus de promoció i nombre d'habitatges</i>	<i>Enllaç web</i>
La Borda (Barcelona)	Mixt	Obra nova / 28	http://laborda.coop
Sequoia (Sant Vicenç de Torelló)	Mixt	Rehabilitació / 4	http://sequoia.txecpl.net/cgi-bin/portada.cgi?AzHG1p=08DgDe1Px36&PfqSD=201712281108270&ljdT6w=CAT&DrHSSpc=s
Cal Cases (Santa Maria d'Olo)	Mixt	Autoconstrucció en rehabilitació / sense informació	http://calcases.info
La Diversa (Barcelona)	Mixt	Rehabilitació / 8	http://ladinamofundacio.org/2017/10/17/convocatoria-oberta-peldesenvolupament-dun-nou-projecte-dhabitatge-cooperatiu-popular-cessiodus-barcelona/
Princesa 49 (Barcelona)	Dones	Rehabilitació / 5	http://sostrecivic.coop/projectes/princesa-49
La Serreta (Cardedeu)	Mixt	Obra nova / 39	https://sostrecivic.coop/projectes/la-serreta-cardedeu
El Catllar (El Catllar)	Gent gran	Rehabilitació / 30	https://sostrecivic.coop/elcatllar
Walden XXI (Sant Feliu de Guíxols)	Gent gran	Rehabilitació / 31	https://sostrecivic.coop/projectes/walden-xxi/

Font: Publicació Diputació de Barcelona.

7. Annexos

7.1. Annex I: Llista de la possible informació que cal recollir per poder valorar els diferents projectes d'habitatges cooperatius

a. Aspectes urbanístics

- Planejament vigent: POUM o normes subsidiàries, data d'aprovació i publicació, i derivat si escau: pla de millora urbana, pla especial, etc.
- Classificació del sòl: urbà consolidat, no consolidat, etc.
- Qualificació del sòl: qualificació urbanística i clau; plànol de qualificacions.
- Densitat màxima: nombre màxim d'habitatges.
- Reserva d'HPO: sí / no, classe.
- Usos prioritaris: habitatge unifamiliar, plurifamiliar, oficines, comercial, etc.
- Superfície solar: si escau, segons projecte de reparcel·lació, topogràfic o parcel·lari municipal.
- Edificabilitat màxima: en metres quadrats.
- Volumetria de l'edifici: descripció de les alineacions i perímetre regulador.
- Altura màxima reguladora: nombre de plantes, altura en metres i punt d'aplicació.
- Reserva de places d'aparcament: places per habitatge o per metres quadrats útils.

b. Aspectes arquitectònics (en cas que l'immoble sigui un immoble existent)

- Programa: nombre de plantes i habitatges per replà; existència d'espais comuns, aparcaments i trasters.
- Estat de conservació: descripció de les patologies principals a partir d'una inspecció visual realitzada per un tècnic. Cal determinar un pressupost aproximat per fer l'estudi econòmic.
- Fotografies: fotografia i descripció de la intervenció i les necessitats.

c. Aspectes jurídicopatrimonials

- Titularitat: escriptura.
- Qualificació patrimonial: demanial / patrimonial.
- Dades registrals: finca registral núm., volum, llibre... Inscrita al registre de...
- Càrregues i gravàmens: consten / no consten.
- Cadastre: referència cadastral.
- Ús principal.
- Superfície construïda.
- Divisió horitzontal: en té / no en té.
- Situació possessòria i ús: habitatges lliures, ocupats.
- Habitabilitat: disposa de cèdula o no.
- Certificat d'eficiència: disposa de certificat energètic o no.

d. Aspectes econòmics

- Valor d'adquisició: segons consta a l'inventari municipal de béns i drets.
- Finançament de l'actuació: previsió d'aportacions per part de l'ajuntament.
- Subvencions disponibles a què es podria acollir la cooperativa adjudicatària.
- Preus dels habitatges: preu mitjà de l'habitatge lliure al municipi i del protegit segons la zona corresponent.

Font: Elaboració pròpia i Diputació de Barcelona.

7.2. Annex II: Tipus de béns del sòl i mecanismes de cessió o adjudicació

<i>Tipus de bé del sòl</i>	<i>Subtipus</i>	<i>Instruments disponibles</i>	<i>Procediment</i>	<i>Articles aplicables</i>
Bé patrimonial - PMSH	Alienable	Venda / dret de superfície	Concurs públic o adjudicació directa si és HPO	TRLUC* art. 168-170 (PMSH) i art. 53 (dret de superfície)
	No alienable	Dret de superfície		TRLUC art. 53
Bé patrimonial - altres	Alienable	Venda / dret de superfície	Concurs públic, subhasta o adjudicació directa	TRLUC art. 53 i normativa patrimonial local
	No alienable	Dret de superfície		TRLUC art. 53
Bé demanial	No alienable	Concessió administrativa - dret de superfície	Concurs públic o adjudicació directa (si hi ha finalitat social com a HPO)	TRLUC art. 96-97 (ús de béns de domini públic) i art. 53

* Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Font: Elaboració pròpia i [Mecanismes d'adjudicació del sòl i patrimoni \(Celobert\)](#).

7.3. Annex III: Tipus de contractes aplicables a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Contractes entre l'Administració i la cooperativa

- Concessió administrativa per a béns de domini públic (art. 93 i seg. de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques).
- Dret de superfície, aplicable sobre béns patrimonials municipals (art. 56 i 164 del TRLUC i art. 564-2 del Codi civil de Catalunya, CCCAT).
- Cessió gratuïta o onerosa de sòl o edifici del patrimoni municipal de sòl i habitatge (art. 160-168 del TRLUC).
- Compravenda o permuta, menys freqüent en sòl públic, però possible amb justificació (art. 46.3 del TRLUC).
- Altres fórmules contractuals: convenis de col·laboració, arrendaments especials, masoveria urbana.

Contractes interns dins la cooperativa

- Contracte de cessió d'ús obligacional o dret real (art. 80.7 i 84 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge).
- Regulació estatutària i reglament de règim intern que estableixen condicions, drets i obligacions.
- Contractes complementaris: masoveria urbana, serveis comunitaris, quotes de manteniment.

Elements essencials que han de constar

- Durada de la cessió (normalment vinculada al dret de superfície: 75-90 anys).
- Condicions d'accés i permanència dels socis.
- Quotes d'ús i límits (art. 84 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge).
- Causes de baixa i dret al reemborsament d'aportacions.
- Reversió del bé a l'Administració en cas d'incompliment (art. 50 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, RPEL).

Font: Elaboració pròpia i [Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal](#) (Diputació de Barcelona)

