

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Marc i reptes jurídics

26 de setembre de 2018



Dret a l'habitatge

- L'habitatge s'ha convertit en un bé especulatiu
- Necessitat bàsica per una vida digna
- Polítiques públiques insuficients

Com l'ESS pot donar-hi resposta?



Habitatge i economia social

-Cooperatives
d'habitatge de
promoció

-Projectes
d'habitatge col·lectiu
d'àmbit local

-Fundacions que
gestionen habitatge
assequible

Baix compromís amb
l'ESS

Estructures dèbils

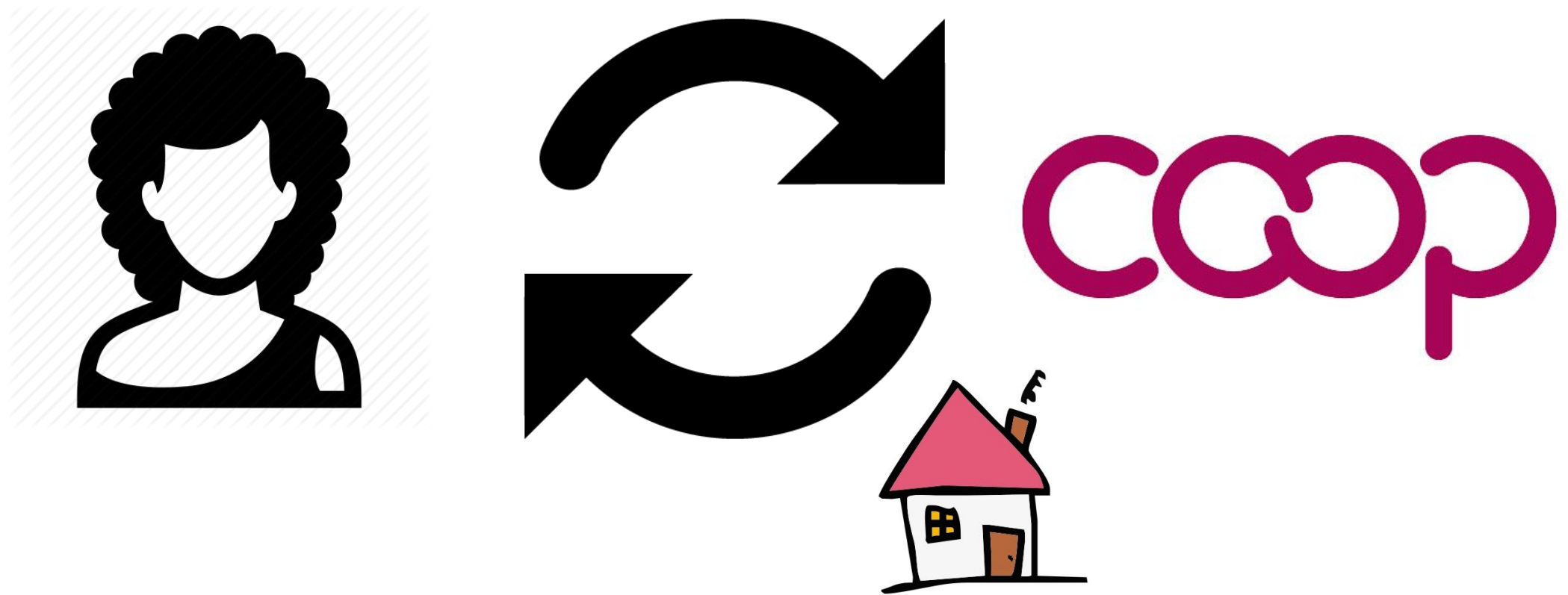
Canvi de paradigma

De l'accés a un habitatge digne a una **estrategia a llarg termini** per la no especulació i la transformació social.

Com ho blindem jurídicament?

Coopertivisme d'habitatge en règim d'ús

Gestió col·lectiva de la propietat



De la promoció cooperativa a la durada
indefinida

Valor afegit

- Habitatge assequible
- Cohabitatge i vida comunitària
- Autogestió i apoderament
- Sostenibilitat i eficiència energètica
- Arrelament social i relació amb l'entorn
- Mercat social

Marc jurídic

Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya

Art 122.3 Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte (...) per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat.

Art 123.3 La cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges (...). Si en manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis.

Marc jurídic

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Art 80 7. Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa d'HPO en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatge, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.

Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge

Art. 54 *El sistema de tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial*

1.c) La cessió d'ús. Als efectes d'aquest Decret, es considera cessió d'ús la que efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats.

-Com regulem l'adjudicació de l'habitatge a cada persona usuària?

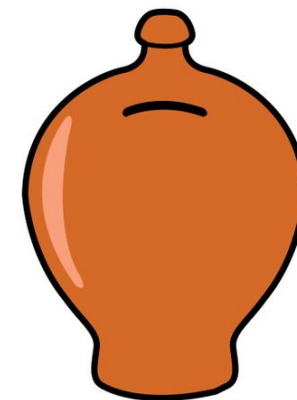
- a) Relació societària (acta d'adjudicació?)
- b) Contracte privat / dret obligacional
- c) Dret real (dret d'ús, dret d'habitació, de superfície...)

Com garantim el model i evitem l'especulació?

-Participació



-Suport mutu i solidaritat

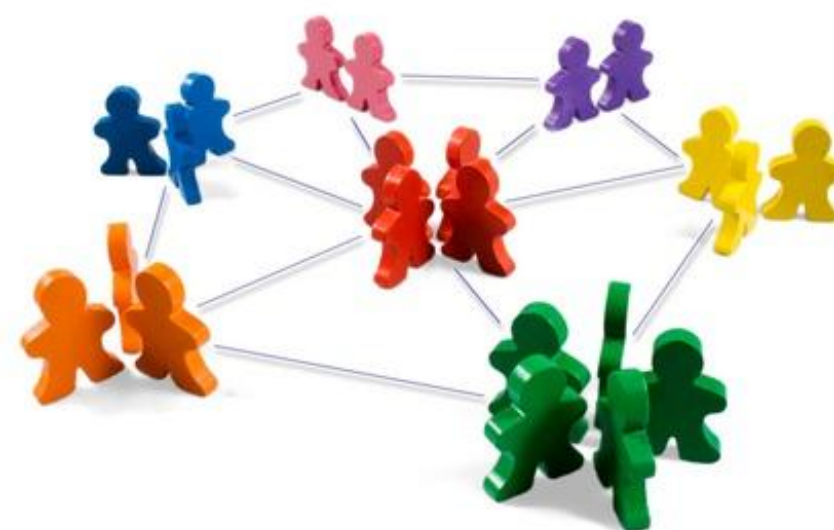


-Evitar venta i promoure reinversió



Una aposta pel **vinde jurídic** entre projectes:

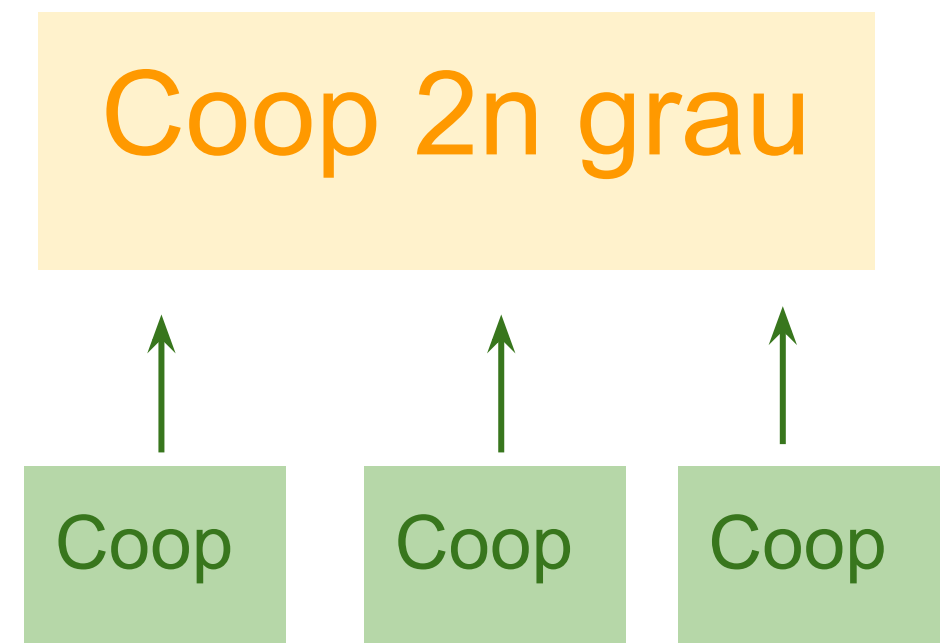
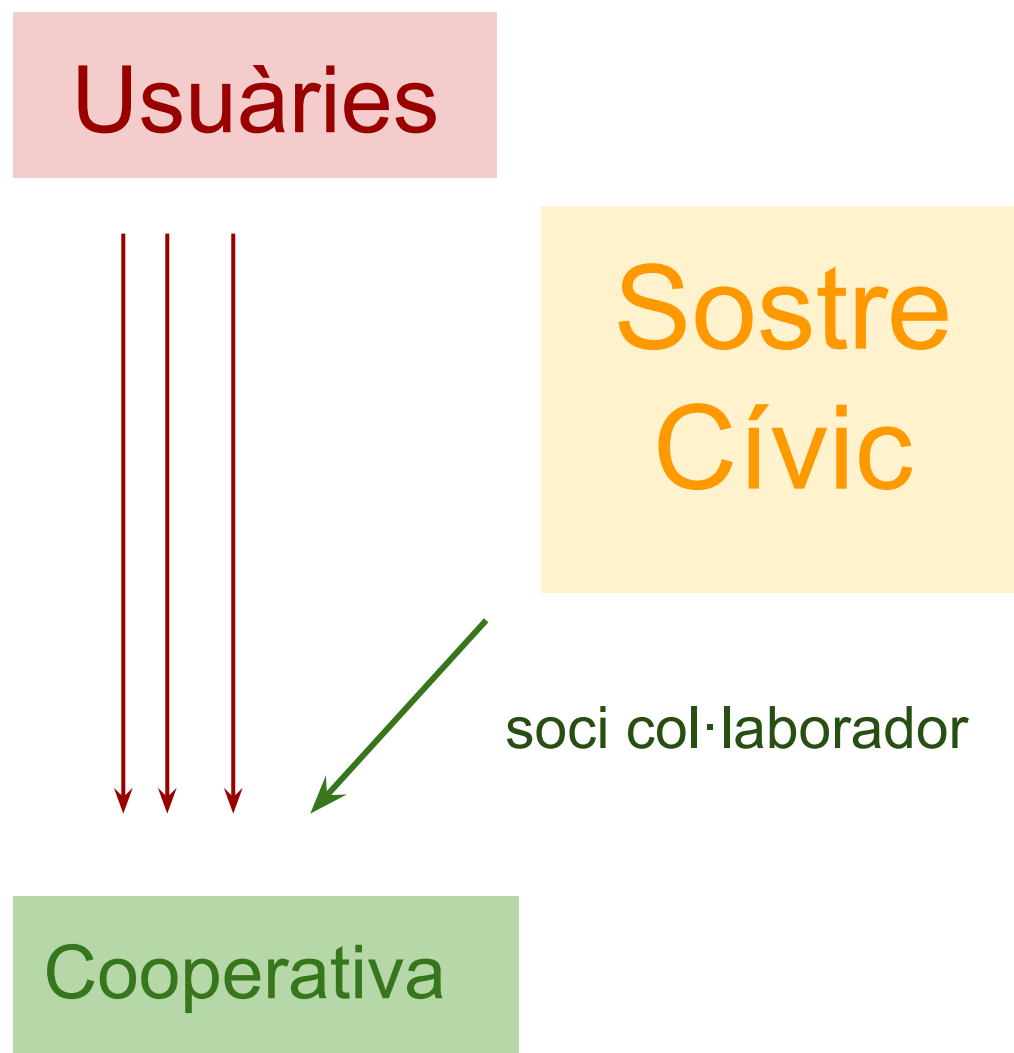
- Que promogui la participació en enfortir el moviment
- Alta autonomia de cada projecte
- Blindatge d'un paraigües en qüestions claus:
 - No venta
 - Quota mínima
 - Fons solidari
 - Principis ESS
 - Altres principis HCCU



Opcions?

Participació en estructures 1r grau

Grup cooperatiu



Opcions?

Cooperativa per fases (Art 126 Llei Cooperatives)

PROJ

PROJ

PROJ

Sostre Cívic

- Socis/es assignats, assemblea i junta de fase
- Autonomia de gestió
- Comptabilitat independent (auditoria)
- Patrimoni separat (inscripció registre)
- Delegació competències d'assemblea general
- SC: RRI per cada projecte

Debats amb impacte jurídic

- Marc legal estricte o autoregulació forta?
- Un únic model vs diversitat de models?
- Posicionament polític vs estructura jurídica?
- Paper d'entitats que garanteixen el model?
- ...



Diversitat de projectes



