

MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS I TINENÇA DE L'HABITATGE

FINANÇAMENT COL·LECTIU
AUTOCONSTRUCCIÓ
COHABITATGE
MASOVERIA URBANA
DRET DE SUPERFÍCIE
PROPIETAT COMPARTIDA
PROPIETAT TEMPORAL
CESSIÓ D'ÚS
PROPIETAT TEMPORAL



FORMES ALTERNATIVES D'ACCÉS I Tinença DE L'HABITATGE

Accés i tinença de l'habitatge és el sistema a través del qual la ciutadania es pot proveir d'habitatge: compra, lloguer, cessió d'ús, *okupació*, etc.

Aquesta guia (fruit d'un estudi més ampli que podeu trobar a www.cnjc.cat/alternativeshabitatge.pdf) vol facilitar el coneixement i l'aplicació de formes alternatives d'accés i tinença de l'habitatge i contribuir a desenvolupar un dels objectius estratègics del Pla Nacional de Joventut de Catalunya 2020: impulsar noves formes i models residencials a les polítiques d'habitatge per superar la dualitat lloguer-propietat entre les persones joves. L'estudi parteix d'un qüestionari elaborat pel Consell Nacional de Joventut de Catalunya i distribuït entre les entitats juvenils del qual es van extreure, entre d'altres, aquestes conclusions:

- Cal cercar solucions col·lectives que superin la dimensió individual i incideixin en la transformació social.
- Manquen alternatives a les formes de lloguer-compra.
- Hi ha massa cultura de l'habitatge en propietat i poca cultura del lloguer, la qual cosa encara complica més el procés d'emancipació.
- Hi ha poca cultura de compartir pis.
- El cost de l'habitatge no és accessible al jovent a causa de la situació de precarietat.

Des de mitjan segle XX fins avui, a Catalunya i l'Estat espanyol, el sistema de provisió d'habitatge es regeix pel lliure mercat, s'orienta a l'activació del sector de la construcció com a dinamitzador econòmic, i impulsa la propietat privada com a règim majoritari de tinença i la compra com a mode d'accés.

QUÈ APORTEN ELS MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS A L'HABITATGE?

Les alternatives descrites en aquesta guia acosten l'accés a l'habitatge a la seva concepció com un bé d'ús i no d'inversió. Alhora, aporten valors com la coresponsabilitat, l'ajuda mútua, la producció col·lectiva, l'afavoriment de nous models de convivència, l'estabilitat, etc., a un cost d'acces inferior a la compra en el mercat lliure.

Aquests models d'acces es poden aplicar a habitatges, locals, terrenys o edificis i es poden combinar segons les característiques del projecte, individual o col·lectiu, que es vulgui desenvolupar. Són els següents:

- Masoveria urbana.
- Cessió d'ús.
- Dret de superfície.
- Copropietat (propietat compartida i propietat temporal).

Finalment, aquesta guia també incorpora altres qüestions que normalment sorgeixen quan es plantegen mecanismes alternatius d'acces a l'habitatge com són la possibilitat de:

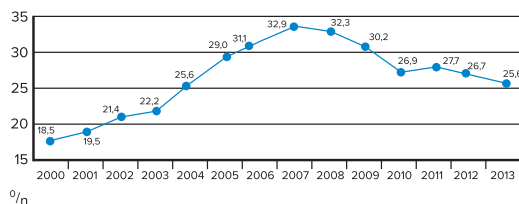
- Compartir espais: cohabitatge (cohousing), entre d'altres.
- Autoconstruir o autorehabilitar.
- Buscar alternatives de finançament: micromecenatge (*crowdfunding*), reduir els costos, finançament ètic, treballs personals...

PER QUÈ SÓN NECESSARIS ELS MODELS ALTERNATIUS D'ACCÉS A L'HABITATGE?

Després de 7 anys d'increment de la taxa d'emancipació domiciliària juvenil (entre 16 i 29 anys), l'any 2007 s'inicià un fort retrocés que situà la

taxa de 2013 a xifres del 2003. Aquesta davallada, com assenyala el CNJC en un document de l'any 2013, «mostra l'expulsió quasi sistemàtica del mercat de l'habitatge de les persones joves».

Taxa d'emancipació domiciliar de la població de 16-29 (EPA) (%), Catalunya



Font: Enquesta de la Població Activa (2000-2013)

En un estudi elaborat a tota la Unió Europea, on es destaca la baixa emancipació domiciliar juvenil a Catalunya i Espanya s'estableixen com a determinants de les diferents taxes d'emancipació els factors següents: la quantitat d'habitatge social de lloguer, el parc d'habitatge públic que s'adjudica en funció del grau de necessitat i les ajudes a l'emancipació o la despesa en política d'habitatge que s'efectua. Així, a Suècia (amb només un 4% dels i les joves entre 25 i 34 anys vivint a la llar familiar d'origen), la despesa supera el 3%, mentre a Espanya no arriba a l'1%.

Algunes de les dades més significatives i sorprenents en relació amb l'emancipació domiciliar juvenil a Catalunya extretes de *l'Enquesta a la joventut de Catalunya 2012* són les següents:

- L'emancipació és més alta entre les noies que entre els nois.
- Geogràficament l'emancipació és força més elevada a les comarques gironines, les terres de Ponent i l'Alt Pirineu i l'Aran que a la resta de Catalunya, i superior a les capitals de comarca.

- Els motius econòmics són el principal fre a l'emancipació (a partir dels 20 anys) i són el principal motiu esgrimit per no deixar la llar familiar.
- Es dona una emancipació domiciliària molt més alta entre la població nascuda a l'estranger, que entre la nascuda a l'Estat.
- El lloguer és el principal règim de tinença en el moment de l'emancipació, però no arriba al 5% qui el considera l'opció definitiva.
- La propietat ja supera el 42% en la primera emancipació.
- Els règims de tinença diferents a la propietat són pràcticament inexistents.

Confiem que aquest estudi sigui una contribució útil per al conjunt del jovent català, així com pels càrrecs tècnics o de responsabilitat dins l'Administració, en tant que eina que faciliti i estimuli noves formes d'accedir a l'habitatge. **La voluntat de la ciutadania i la voluntat política són condició sine qua non perquè aquests nous models d'accés a l'habitatge que us presentem puguin ser una opció real i generalitzable al nostre país.**

1. MASOVERIA URBANA

El contracte de masoveria urbana és aquell en virtut del qual els/les propietari/es i els/les usuari/es d'un habitatge en cedeixen l'ús, per un temps determinat, a canvi que els usuaris assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades.

CARACTERÍSTIQUES

Interès social/dret a l'habitatge. Permet la recuperació d'habitatges en mal estat, que en la majoria de casos es troben buits alhora que degraden l'entorn on se situen i que difícilment es podrien utilitzar sense unes obres prèvies.

Estabilitat. Ofereix una estabilitat baixa en relació amb la resta de models alternatius (però alta en relació amb el lloguer), ja que el termini del contracte s'ajusta a la durada de les obres que cal fer, les quals normalment no tindran un abast suficient per oferir estabilitat temporal. Una vegada fetes les obres es pot establir un altre tipus de tracte amb els mateixos usuaris/es.

Coresponsabilitat. Implica una alta coresponsabilització del masover en la millora i manteniment de l'habitatge, ja que s'establiran controls periòdics per avaluar l'evolució de les obres d'acord amb els criteris pactats.

Col·lectiu/individual. Pot ser individual o col·lectiu.

Cost i finançament. Permet l'accés a l'habitatge a un cost baix. No obstant això, el finançament de les obres pot ser difícil si no es disposa d'un capital inicial mínim. En el cas de plantejar-se com un projecte col·lectiu, es pot buscar finançament a partir del micromecenatge.

APLICACIÓ

Encaix legal. La Llei pel dret a l'habitatge reconeix el model. La Llei d'arrendament urbans i la Llei de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent inclouen criteris que poden ajudar a la definició del contracte del/la masover/a urbana.

Incentius públics per a la seva aplicació. Actualment no existeixen incentius de caràcter general, però sí iniciatives municipals. Alguns possibles incentius serien:

- *Suport i assessorament:* donar suport tècnic a les obres de rehabilitació, a la signatura del contracte, a la tramitació d'ajudes a la rehabilitació, etc.
- *Mesures fiscals:* gravar l'IBI o generar una taxa municipal als habitatges desocupats, bonificar l'IBI als habitatges que s'ocupin a partir de masoveria, bonificar o reduir l'impost de construccions i obres, negociar el pagament de tributs amb la propietat deutora que posi habitatges en masoveria, etc.
- *Actuacions i ajudes directes:* realitzar un estudi d'habitatges buits al municipi, atorgar ajudes a les obres de rehabilitació d'habitatges buits, avals als/les masovers/es, ajudes als contractes, etc.

Dificultats per a l'aplicació.

- *Finançament:* dificultats per aconseguir capital en cas de necessitar obres prèvies importants. Normalment les ajudes al lloguer no són aplicables perquè o no hi ha quota mensual o és molt baixa.
- *Manca d'ajudes i garanties públiques:* no s'hi poden aplicar les garanties al lloguer (avalloguer, habitatges subjectes a borsa de lloguer social, etc.), no permet accedir a ajudes a la rehabilitació.
- *Es desenvolupa a partir de l'autoconstruc-*





ció (com a mínim una part dels treballs): té un mal encaix legal si no la desenvolupen professionals del camp.

GUIA D'APLICACIÓ DEL MODEL

Hi ha tres vies per aplicar el model:

- *De particular a particular*: contracte entre particulars sense intervenció de l'administració.
- *Mixta*: contracte entre particulars amb facilitats per part de l'administració (ajudes, avals, mediació...).
- *Institucional*: establert sobre una propietat pública.

Desenvolupament de la guia *Masoveria urbana de particular a particular*

(Es desenvolupa aquesta guia perquè és la via més habitual i que es pot desenvolupar de manera autònoma).

1. Localitzar i identificar habitatges buits
2. Identificar la persona propietària i contactar-hi. El mecanisme més senzill per fer-ho seria a partir del veïnat, però si no és possible caldrà recórrer a la recerca a través del Registre de la Propietat.
3. Proposar a la propietat el contracte de masoveria.
4. Plantejar les feines de rehabilitació que es duran a terme en compliment del contracte de masoveria. És recomanable que, en cas d'actuacions que vagin més enllà de la posada a punt i manteniment d'un habitatge, un tècnic valori l'estat de l'immoble i de les obres necessàries i en faci un seguiment. En alguns casos caldrà la realització d'un projecte per part d'un equip tècnic i l'obtenció de la llicència municipal corresponent.

Una vegada definit l'abast de la intervenció, caldrà valorar la capacitat dels/les masovers/es per desenvolupar totes les tasques o la necessitat de col·laboració per part de professionals.

5. Signar el contracte i seguir-ne el compliment.

FUNCIONAMENT: TEMES CLAU

- Estudi previ de l'estat de l'habitatge.
- Acord en les millores a realitzar a l'habitatge.
- Seguiment del compliment del contracte / supervisió obres.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **Col·lectiu Dret a Sostre**. Primer col·lectiu que va treballar per la masoveria urbana a Catalunya, van signar el primer contracte de masoveria.
- **Projecte MULA** (Masoveria urbana per a la llar alternativa), vinculat a la Cooperativa Integral Catalana.
- **Projecte «Habitem tots! Accions per al manteniment de l'habitatge»**, desenvolupat per la fundació SerGi.

2. CESSIÓ D'ÚS (COOPERATIVES EN CESSIÓ D'ÚS)

El Model de Cessió d'Ús (MCU) s'estableix mitjançant un contracte pel qual se cedeix l'ús d'un habitatge per un temps indefinit, llevat de pacte en contra, a canvi del pagament d'un preu equiparable a un lloguer tou. És un model a cavall entre el lloguer i la compra, ja que ofereix la seguretat d'ús de la compra (té una durada molt llarga o indefinida), però a partir d'una quota periòdica amb un cost equiparable al lloguer. Normalment es desenvolupa a partir de cooperatives de cessió d'ús.

CARACTERÍSTIQUES

Interès social/dret a l'habitatge. Sovint es constitueix a partir de cooperatives sense ànim de lucre que integren la iniciativa pública i privada en un mercat no especulatiu. La cooperativa fixa una quota d'entrada i un cost periòdic pel dret d'ús que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament de la cooperativa, no del mercat.

Estabilitat. Ofereix una estabilitat mitjana o alta, ja que el termini de la cessió pot ser indefinit, si la cooperativa és propietària, o llarg, si disposa de l'edifici a partir d'algun altre règim de tinença.

Coresponsabilitat. Facilita l'autogestió i, amb això, la coresponsabilitat i el manteniment dels habitatges. Es poden fer millores a l'habitatge ja que, si s'acorden amb la cooperativa, seran valorades i el seu import serà retornat quan s'abandoni l'habitatge.

Col·lectiu/individual. La cooperativa és per definició un model col·lectiu. La vida quotidiana a cada habitatge pot tenir un funcionament individual, però el model ofereix les bases per permetre construir un projecte de convivència més social, participatiu i solidari.

Cost i finançament. Si es desenvolupa a través d'una cooperativa, aquesta assumeix el cost per a l'adquisició (o cessió) de l'edifici a partir de l'obtenció d'una hipoteca o de pagaments periòdics. Es pot finançar a partir de banca ètica i micromecenatge.

APLICACIÓ

Encaix legal. La Llei de cooperatives de Catalunya preveu l'existència de cooperatives de cessió d'ús, però els/les socis/es poden modificar els estatuts i permetre la propietat dels habitatges. La Llei pel dret a l'habitatge reconeix la cessió d'ús com un règim per a habitatges protegits.

Incentius públics per a la seva aplicació. Actualment no existeixen incentius de caràcter general. Alguns possibles incentius serien:

- *Assessorament:* redactar uns estatuts que facilitin la creació d'aquestes cooperatives.
- *Mesures fiscals:* gravar l'IBI o generar taxa municipal als habitatges desocupats, bonificar l'IBI, bonificar o reduir l'impost de construccions i obres i negociar el pagament de tributs amb els propietaris deutors que posin habitatges en MCU, incentivar la venda d'edificis de propietat vertical a les persones llogateres organitzades en cooperativa, etc.
- *Actuacions i ajudes directes:* realitzar estudis d'habitatges buits, atorgar ajudes per rehabilitar-ne, avals a cooperatives que sol·licitin crèdits, ajudes als contractes, cessió a preu social d'habitatges públics a cooperatives MCU, transformar promocions d'HPO en MCU, etc.

Dificultats per a l'aplicació.

- *Preeminència de la propietat a l'imaginari col·lectiu:* és un model més barat que la compra, però amb importants costos si es





vol garantir l'ús indefinit de l'habitatge (sense incentius públics). La inversió inicial pot xocar amb la no propietat final.

- *Manca de marc legislatiu que permeti l'aplicació directa:* cal redactar uns estatuts ad hoc que regulin el funcionament de la cooperativa.

GUIA D'APLICACIÓ DEL MODEL

Hi ha tres formes bàsiques d'accés a un habitatge en cessió d'ús:

- *Cooperativa privada sense ànim de lucre.*
- *Cooperativa mixta:* aquella on l'administració és sòcia col·laboradora de l'entitat i vetlla pel manteniment del model
- *Cessió d'ús sense constituir cooperativa:* model aplicable a habitatges no integrats dins d'un edifici de propietat vertical.

Desenvolupament de la guia *Cooperativa privada sense ànim de lucre*

(Es desenvolupa aquesta guia perquè es pot desenvolupar de manera autònoma).

1. Definir el projecte col·lectiu. El model implica un compromís a mitjà o llarg termini, per tant, cal un acord en el model de funcionament.
2. Localitzar i identificar l'immoble o solar on ubicar la cooperativa.
3. Identificar la persona propietària i contactar-hi.
4. Proposar i acordar amb la propietat la compra de l'immoble o la cessió.
5. Avaluar la capacitat econòmica de les persones implicades en el projecte, sobretot en relació amb la quota d'entrada a aportar, ja que permetrà reduir la quantia de la hipoteca, o la farà innecessària.
6. Cercar la hipoteca que pugui assumir la cooperativa, ja sigui per a la compra o la

rehabilitació de l'edifici.

7. Constituir la cooperativa o integrar-se en una altra ja creada. És en aquest moment quan se sabrà el cost per a cada persona sòcia.
8. A l'hora de tirar endavant amb les obres, hi ha dos mecanismes:
 - a) Fer-les abans d'anar-hi a viure: implica més finançament.
 - b) Fer-les vivint a l'edifici, seguint el model de la masoveria urbana.
9. Constituir el dret d'ús de les persones sòcies.
10. Redactar el reglament de règim intern per al funcionament de l'edifici.
11. Avaluar l'estat dels habitatges per controlar-ne el manteniment i valorar-ne les millores.
12. Participar a la cooperativa: assistir a assemblees, participar als òrgans de govern, col·laborar en els projectes col·lectius, etc.

FUNCIONAMENT: TEMES CLAU

- *Condicions d'accés:* aportació al capital social de la cooperativa i pagament de la quota d'entrada.
- *Quota d'ús:* pagament mensual pel dret a usar l'habitatge.
- *Quota pel manteniment de l'edifici.*
- *Millores acordades:* es recupera la inversió si s'abandona l'habitatge.

És possible la transmissió, subrogació i cessió temporal de l'habitatge.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **SostreCívica, SCCL.**
- **Cal Cases, SCCL.**
- **Ca la Fou, Masos pel decreixement, SCCL.**

3. DRET DE SUPERFÍCIE

És el dret a realitzar una construcció o disposar-ne d'una ja existent en propietat aliena, durant un període de temps convingut. El/la superficiari/a és propietari de les construccions i la propietat del sòl la manté una altra persona, com pot ser l'Administració. Aquest model ofereix la seguretat d'ús de la compra ja que ofereix una durada del contracte molt llarga, però a partir del pagament d'una hipoteca inferior a la derivada d'una compra.

CARACTERÍSTIQUES

Interès social/dret a l'habitatge. Permet a l'Administració generar un parc d'habitatge públic sense perdre la propietat del sòl, transferint el finançament al superficiari/a (que gaudirà del dret de superfície) i obtenint la propietat de l'habitatge en finalitzar el dret. No permet l'apropiació de les possibles plusvàlues, ja que el preu de l'habitatge baixa a mesura que s'aproxima el termini de finalització del dret. Aquest model és menys assequible que la masoveria, el lloguer o la cessió d'ús.

Estabilitat. Com que s'estableix durant un període llarg, permet l'estabilitat residencial del/la superficiari/a sense que hi pugui haver canvis en les condicions del dret de superfície durant el seu període de vigència.

Coresponsabilitat. El/la superficiari/a té tots els drets sobre l'immoble i una gran estabilitat, la qual cosa garanteix una alta coresponsabilitat en la gestió i un bon manteniment.

Col·lectiu/individual. Permet desenvolupar projectes col·lectius si una entitat aconsegueix un dret de superfície sobre un edifici, però és un model eminentment individual.

Cost i finançament. Té un cost inferior a la compra, però més elevat que la resta de models alternatius i l'habitual és establir-lo a partir d'una hipoteca, de

manera que implica un endeutament. Permet el finançament per la banca tradicional i la banca ètica.

APLICACIÓ

Encaix legal. Està recollit al Codi Civil català i al Text refós de la Llei d'urbanisme. La Llei pel dret a l'habitatge regula l'aplicació a l'habitatge de protecció oficial.

Incentius públics per a la seva aplicació. Aquest model és menys assequible que la masoveria, el lloguer o la cessió d'ús i, per tant, entenem que ha de tenir menys incentius per a la seva aplicació. Alguns possibles incentius serien:

- *Suport i assessorament:* assessorament en relació amb el model als serveis municipals d'habitatges. Es pot facilitar un model de substitució i transmissió del dret de superfície.
- *Mesures fiscals:* gravar l'IBI o generar taxa municipal als habitatges desocupats.
- *Actuacions i ajudes directes:* transformar promocions d'HPO de venda sense ocupar al model de dret de superfície.

Dificultats per a l'aplicació.

- *Finançament:* és un model hipotecable i, per tant, el finança la banca tradicional. No obstant això, presenta dificultats a l'hora d'establir l'import de la hipoteca i de cobrar la garantia en cas d'impagament, la qual cosa pot dificultar la concessió de crèdit per part d'alguna entitat.
- *Aplicació al parc privat:* durant la vigència del contracte, el/la superficiari té uns drets equiparables als de la propietat, de manera que el control del/la propietari/a sobre el seu bé és baix.





GUIA D'APLICACIÓ DEL MODEL

A partir del dret de superfície es pot accedir a un solar, un edifici o un habitatge.

En els tres casos la propietat pot ser pública o privada. L'estudi no desenvolupa el model per a l'obtenció d'un solar on promoure una construcció, ja que no és un model que faciliti directament l'emancipació domiciliària. La guies d'aplicació distingeixen si la iniciativa és del/la propietari/a o del superficiari/a.

Desenvolupament de la guia *Dret de superfície sobre un edifici privat a iniciativa del/la superficiari/a.* (Es desenvolupa aquesta guia perquè és la via més habitual i que es pot desenvolupar de manera autònoma).

1. Definir el projecte col·lectiu. El model implica un compromís a mitjà o llarg termini, per tant, cal una feina prèvia d'acord del model de funcionament i convivència.
2. Localitzar i identificar l'immoble o solar on ubicar la cooperativa.
3. Identificar la persona propietària i contactar-hi. El mecanisme més senzill per fer-ho seria a partir dels/les veïns/es, però si no és possible caldrà recórrer a la recerca a través del Registre de la Propietat.
4. Proposar i acordar amb la propietat l'establiment d'un dret de superfície sobre l'edifici existent.
5. Cercar la hipoteca. Caldrà estudiar la possibilitat de demanar una hipoteca conjunta constituïts en entitat o una suma d'hipoteques individuals.
6. Constituir una entitat. Pot ser recomanable no constituir l'entitat fins en aquest moment, que és quan sabrem el cost per a cada persona sòcia. Aquesta entitat pot tenir dos requeriments en funció dels quals es constituirà un tipus d'entitat o altre:
 - a. Permetre l'acord amb el titular per obtenir el dret de superfície.
 - b. Ser la receptora de la hipoteca.

7. Constituir el dret de superfície i inscriure'l al Registre de la Propietat.
8. Assignar a cada resident el seu habitatge a partir de qualsevol règim de tinença: venda, lloguer, dret d'ús, masoveria urbana...
9. A l'hora de tirar endavant amb les obres, hi ha dos mecanismes:
 - a. Fer-les abans d'anar-hi a viure: implica més finançament.
 - b. Fer-les vivint a l'edifici, seguint el model de la masoveria urbana, la qual cosa permet reduir força els costos.
10. Redactar el reglament de règim intern per al funcionament de l'edifici.
11. Avaluar l'estat inicial dels habitatges per controlar-ne el manteniment i valorar-ne les millores.
12. Participar a l'entitat: assistir a assemblees, participar als òrgans de govern, col·laborar als projectes col·lectius, etc.

FUNCIONAMENT: TEMES CLAU

Una vegada constituït el dret de superfície el funcionament del model és igual a la compravenda. El/la superficiari/a pot reformar l'habitatge i n'assumeix el manteniment i pagament de tributs. Pot vendre'l i deixar-lo en herència.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **Ajuntament de Barcelona:** el Patronat Municipal de l'Habitatge promou habitatges en dret de superfície que s'adquireixen per 75 anys.

4. COPROPIETAT: PROPIETAT COMPARTIDA I PROPIETAT TEMPORAL

A partir de la copropietat es pot accedir a un edifici o un habitatge.

No obstant això, el model s'adapta millor a l'obtenció d'un habitatge, principalment la propietat temporal, ja que està pensat per poder encaixar els requeriments personals de la propietat original i la nova. En tots dos casos la propietat pot ser pública o privada, encara que perquè l'administració l'apliqui seria necessari fer alguns ajustos normatius.

CARACTERÍSTIQUES

Interès social/dret a l'habitatge. Permeten l'accés a l'habitatge a aquelles persones que pel seu nivell de renda no poden accedir al de protecció oficial, però tampoc poden accedir al mercat lliure de compra i no consideren el lloguer una opció ja que volen gaudir de més estabilitat.

Estabilitat. Ofereixen una alta estabilitat, ja que la propietat temporal es pot fixar durant el període de temps que interressi al/la mateix/a usuari/a i la propietat compartida pot oferir un habitatge de manera indefinida, però amb una obtenció progressiva que evita el sobreendeutament.

Coresponsabilitat. El/la copropietaria té tots els drets sobre l'immoble i una gran estabilitat, la qual cosa garanteix una alta coresponsabilitat en la gestió i un bon manteniment.

Col·lectiu/individual. Permet desenvolupar projectes col·lectius si una entitat aconsegueix la copropietat d'un edifici, encara que és un model eminentment individual.

Cost i finançament. Té un cost inferior a la compra o el dret de superfície. L'habitual serà establir-lo a partir d'una hipoteca, de manera que

implica un endeutament, però la durada de la copropietat o el percentatge de propietat que s'adquireix es fixen en un acord entre propietari original i copropietari, de manera que s'evita el sobreendeutament. Permet el finançament per la banca tradicional i la banca ètica.

APLICACIÓ

Encaix legal. La Llei pel dret a l'habitatge reconeix la copropietat com un mecanisme d'accés a l'habitatge. El Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 introdueix la possibilitat que la copropietat s'apliqui a l'habitatge protegit. No obstant això, el Codi Civil Català limita molt els drets dels copropietaris.

Incentius públics per a la seva aplicació. La copropietat permetria posar al mercat habitatges buits que els/les propietaris/es no activen per la poca confiança en el lloguer i no volen vendre. Alguns possibles incentius serien:

- *Suport i assessorament:* elaborar l'estudi previst al Pla nacional per a l'habitatge en relació amb la copropietat, assessorament sobre el model als serveis municipals d'habitatges i negociació amb entitats de crèdit per transformar en copropietat compartida habitatges en execució hipotecària.
- *Mesures fiscals:* gravar l'IBI o generar una taxa municipal als habitatges desocupats. Millorar la regulació al codi civil de la copropietat.
- *Ajudes directes:* transformar promocions d'HPO de venda sense ocupar a models de copropietat. Transformar habitatges públics de lloguer a propietat temporal per millora l'estabilitat del resident.

Dificultats per a l'aplicació. La principal dificultat per a l'aplicació és l'escassa regulació existent. En aquest sentit està en redacció una nova llei que ha de permetre superar-ho.





GUIA D'APLICACIÓ DEL MODEL

Hi ha dues variants bàsiques per aplicar el model de copropietat. S'hi pot obtenir:

- Un edifici.
- Un habitatge.

No obstant això, el model s'adapta millor a l'obtenció d'un habitatge, principalment la propietat temporal, ja que està pensat per poder encaixar els requeriments personals de la propietat original i la nova. En tots dos casos la propietat pot ser pública o privada, encara que perquè l'administració l'apliqui seria necessari fer alguns ajustos normatius.

Com que hi ha algunes diferències entre la copropietat temporal i la compartida es desenvolupen ambdues guies.

Desenvolupament de la guia *Habitatge de propietat compartida*.

1. Avaluar la capacitat econòmica (principalment endeutament), ja que determinarà el tipus d'habitatge i el percentatge de propietat al qual podem accedir amb una primera hipoteca.
2. Localitzar i identificar l'habitatge.
3. Identificar la persona propietària/a, posar-s'hi en contacte i acordar el percentatge de propietat al qual s'accedeix.
4. Cercar i contractar la hipoteca (si cal).
5. Inscriure al Registre de la Propietat el percentatge de copropietat.
6. Pagar periòdicament la hipoteca o una quota per la copropietat.
7. Quan haguem pagat el percentatge de propietat acordat, es pot negociar l'adquisició d'un nou percentatge de la propietat.

Desenvolupament de la guia *Habitatge de propietat temporal*.

1. Avaluar la capacitat econòmica (principalment endeutament) i necessitats temporals d'habitatge, ja que determinarà el tipus d'habitatge al qual podem accedir.
2. Localitzar i identificar l'habitatge.
3. Identificar a la persona propietària, posar-s'hi en contacte i acordar la temporalitat de la copropietat.
4. Fer la cerca i contractació de la hipoteca (si cal).
5. Inscriure al Registre de la Propietat la copropietat definint-ne la temporalitat.
6. Pagar periòdicament la hipoteca o una quota per la copropietat.
7. Quan finalitzi la propietat temporal, abandonar l'immoble o negociar un nou contracte de copropietat.

FUNCIONAMENT: TEMES CLAU

Una vegada acordada la copropietat el funcionament del model és igual a la compravenda. Prèviament a la signatura del contracte, i també després, cal realitzar una sèrie d'accions:

- Avaluació de l'estat de l'habitatge: permet valorar les condicions de l'habitatge/edifici abans i després per poder rescabalar al propietari original en cas necessari.
- Acords de compra de més percentatge de propietat compartida.
- Acords de pròrroga de la propietat temporal.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **Home Ownership Schemes (Anglaterra)**. Existeixen diferents models dins d'aquest concepte: First Buy Equity Loans, Shared Ownership Scheme, Social Homebuy i Leasehold property.
- **Shared Equity i Shared Ownership (Escòcia)**.

• Més informació, a l'estudi complet: www.cnjc.cat/alternativeshabitatge.pdf

5. COMPARTIR ESPAIS (COHOUSING)

Viure en comunitat possibilita un canvi en la manera de relacionar-se i de concebre l'espai domèstic quotidià. Més enllà de la compartimentació de l'habitatge actual, en el qual coneixem poc el nostre veïnat i el sentit de la comunitat és baix, compartir espais pot ajudar a la convivència, a adaptar-se als canvis en l'estructura familiar i alhora reduir costos econòmics.

Quan tenim la voluntat de compartir espais de convivència podem optar per dues variants:

- *Habitatges oberts*: habitatges amb espais familiars mínims i on la vida es desenvolupa de forma comunitària en espais comuns.
- *Espais comuns*: habitatges independents que disposen de tots els serveis per al seu ús autònom, però que a més comparteixen una sèrie d'espais per a l'ús comunitari. Algunes experiències significatives en la creació d'espais compartits són les comunitats cohabitatge (cohousing).

CARACTERÍSTIQUES

Habitatge obert

- Es genera a partir d'un projecte de convivència que respon a una voluntat de vida comunitària amb un nivell de convivència molt alt.
- Implica una gestió comuna de la vida quotidiana. Cal establir un sistema de govern de la comunitat.
- Hi ha com a mínim una part d'economia compartida. En funció del model de convivència que es planteja es podrà desenvolupar una economia de forma total o parcial.

Espais comuns (cohabitatge)

- Els espais compartits poden ser tant espais habituals als habitatges (sales d'estar, menjadors o cuina) o espais menys habituals (sala de joc, gimnàs, biblioteca, taller...)
- La vida quotidiana es pot desenvolupar al marge de la comunitat, no obstant això, el format dels habitatges i els espais potencien les interrelacions. La participació a la comunitat és voluntària.
- Hi ha autonomia econòmica, els ingressos i recursos no es posen en comú.

APLICACIÓ

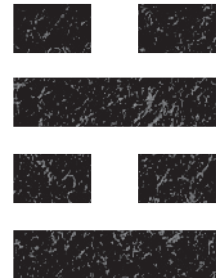
Encaix legal. En principi no hi ha cap impediment legal per a la seva aplicació, però cal tenir en compte:

- Els habitatges han de complir uns criteris mínims d'habitabilitat, és a dir, tot habitatge ha de disposar d'un equipament bàsic.
- El planejament urbanístic condiciona el nombre d'habitatges que es poden implantar en un entorn. És a dir, no podem fer 2 habitatges en una casa aïllada, per exemple.

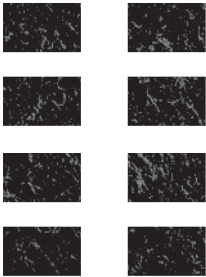
Règims de tinença on aplicar-la. La possibilitat de compartir espais es pot donar en qualsevol règim de tinença. Alguns afavoreixen els projectes comunitaris, però cap implica la necessitat de compartir espais.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **Springhill Cohousing**
- **Grande Cense**



• Més informació, a l'estudi complet: www.cnjc.cat/alternativeshabitatge.pdf



6. AUTOCONSTRUCCIÓ

Participació de l'usuari/usuària durant la fase d'execució (o rehabilitació) del seu habitatge. Malgrat que la construcció és una activitat especialitzada, hi ha formes d'organitzar una obra que permeten la participació dels usuaris i les usuàries dels habitatges si les tècniques constructives escollides no són massa complexes.

Es poden establir tres models bàsics d'autoconstrucció:

- *Esponània i autònoma*: les futures persones residents, de manera individual o col·lectiva, planegen i construeixen o rehabiliten el seu habitatge sense suport tècnic o de l'administració.
- *Assistida*: les futures persones residents reben suport tècnic i/o institucional, però aquest suport s'incardina en el procés col·lectiu.
- *Dirigida*: el procés és planejat per un grup diferent a les futures persones residents, professionals o institucionals, i els residents només intervenen a l'obra.

APLICACIÓ

Encaix legal. Per actuar sobre l'estructura, fer canvis de distribució o afectacions a la façana cal elaborar un projecte. Per fer obres també cal que personal tècnic assumeixi la direcció. Per tant, és molt difícil poder abordar l'autoconstrucció espontània.

La realització de l'actuació (projecte + obra) de manera legal és necessària per signar un contracte

de masoveria, alhora que permet disposar d'una sèrie d'avantatges (extrets de mimbrea.com):

- No hi ha risc d'ordre d'enderroc per incompliment de normativa.
- S'eliminen les dificultats per contractar serveis de subministrament d'aigua, llum, o sanejament d'aigües residuals.
- S'eliminen les dificultats per contractar préstecs hipotecaris associats a la construcció.
- Permet obtenir subvencions i/o ajudes per a les obres.

Alguns requisits que cal considerar són:

- Dimensions i equipament mínim per obtenir la cèdula d'habitabilitat (Decret 141/2012).
- Compliment del Codi tècnic de l'edificació quant a materials, estructura, etc.
- Normatives de seguretat a l'obra i treball legal (cobertura de seguretat social). Les persones autoconstrutores són responsables dels danys a tercers.

Règims de tinença on aplicar-la. L'autoconstrucció es pot aplicar a qualsevol règim de tinença i es vincularà a contractes de masoveria on s'estableix que part o tot el cost de l'immoble es cobreix amb la realització de les obres.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **Habitatges de protecció oficial a Marinaleda.**

• *Més informació, a l'estudi complet:* www.cnjc.cat/alternativeshabitatge.pdf

7. FINANÇAMENT (O ASSUMPCIÓ DE COSTOS)

Capacitat d'assumir el cost econòmic d'un projecte. El finançament tradicional d'un habitatge ha estat la hipoteca; no obstant això, existeixen altres opcions que ens permeten reduir els costos de la intervenció, assumir més responsabilitat social i fins i tot crear autoocupació.

Hi ha diferents mecanismes per assumir el cost d'accedir a un habitatge:

- *Realització de feines personals*: accions vinculades a l'autoconstrucció.
- *Reducció dels costos de la intervenció*: consisteix a valorar les comoditats necessàries i les prescindibles (o que podem incorporar més tard) per reduir la inversió inicial.
- *Finançament col·lectiu o micromecenatge*: mecanisme basat en la cooperació i la confiança col·lectiva de persones que treballen conjuntament i inverteixen diners, normalment per internet.
- *Banca ètica*: permet finançar projectes col·lectius d'habitatge, ja que busca la transformació social a través del crèdit.
- *Finançament públic*: actualment és molt baix i se centra en deduccions d'impostos; ara bé, es poden fomentar mesures com les ajudes a la rehabilitació, recuperar la renda bàsica d'emancipació o crear una banca pública que financï projectes assequibles i transformadors.

APLICACIÓ

Encaix legal. Únicament els treballs personals i la reducció de costos poden plantejar dubtes pel que fa a l'encaix legal, ja que les altres tres variants són mecanismes de finançament. En relació amb els

treballs personals, mireu «autoconstrucció»; pel que fa a reducció de costos, caldrà complir:

- Els criteris mínims d'habitabilitat.
- El que estableix el Codi tècnic de l'edificació en relació amb seguretat d'ús, risc davant d'incendis, seguretat de l'estructura, accessibilitat, proteccions tèrmiques i acústiques, estalvi d'energia, etc.

Règims de tinença on aplicar-los

El règim de tinença no és un element determinant per a l'aplicació d'aquests mecanismes. És més significatiu si el projecte és individual o col·lectiu. En qualsevol cas alguns règims potencien més aquest factor:

- *Projecte col·lectiu*: ajudarà a donar les condicions per apostar per l'autoconstrucció i la reducció de costos. Normalment permetrà accedir al micromecenatge i al finançament a través de banca ètica.
- *Projecte individual*: es pot apostar per l'autoconstrucció, però serà un repte més difícil d'assumir si no treballem en el camp de la construcció. La reducció de costos és aplicable únicament si controlem el procés de construcció o reforma de l'immoble. Serà difícil accedir al microfinançament i a la banca ètica, excepte si apostem per un projecte amb unes característiques singulars, innovador, etc.

Pel que fa al finançament públic, actualment de manera genèrica no potencia cap d'aquests règims, per tant, cal veure si al nostre municipi concret es preveuen ajudes o podem potenciar que se n'apliquin.

EXPERIÈNCIES RELACIONADES

- **Fiare, banca ètica.**
- **JAK, cooperativa de crèdit d'origen suec, actualment és un banc.**





I TU QUÈ POTS FER?

Posa't en xarxa amb grups, col·lectius o comunitats que estiguin promovent o ja s'hagin proveït d'habitatge a través de nous models d'accés i de convivència.

Organitza't amb altres persones (joves o no) interessades a proveir-vos d'habitatge de manera col·lectiva a través de nous models d'accés a l'habitatge.

Informa't i difon quines alternatives existeixen d'accés a l'habitatge.

Esbrina si el teu municipi té propostes innovadores en aquest camp: programes de masoveria, suport a cooperatives de cessió d'ús, etc.

Busca habitatges buits on desenvolupar el teu propi projecte.

Busca exemples de grups d'interessats i de persones que treballin en la difusió i el desenvolupament dels models perquè et puguin assessorar.

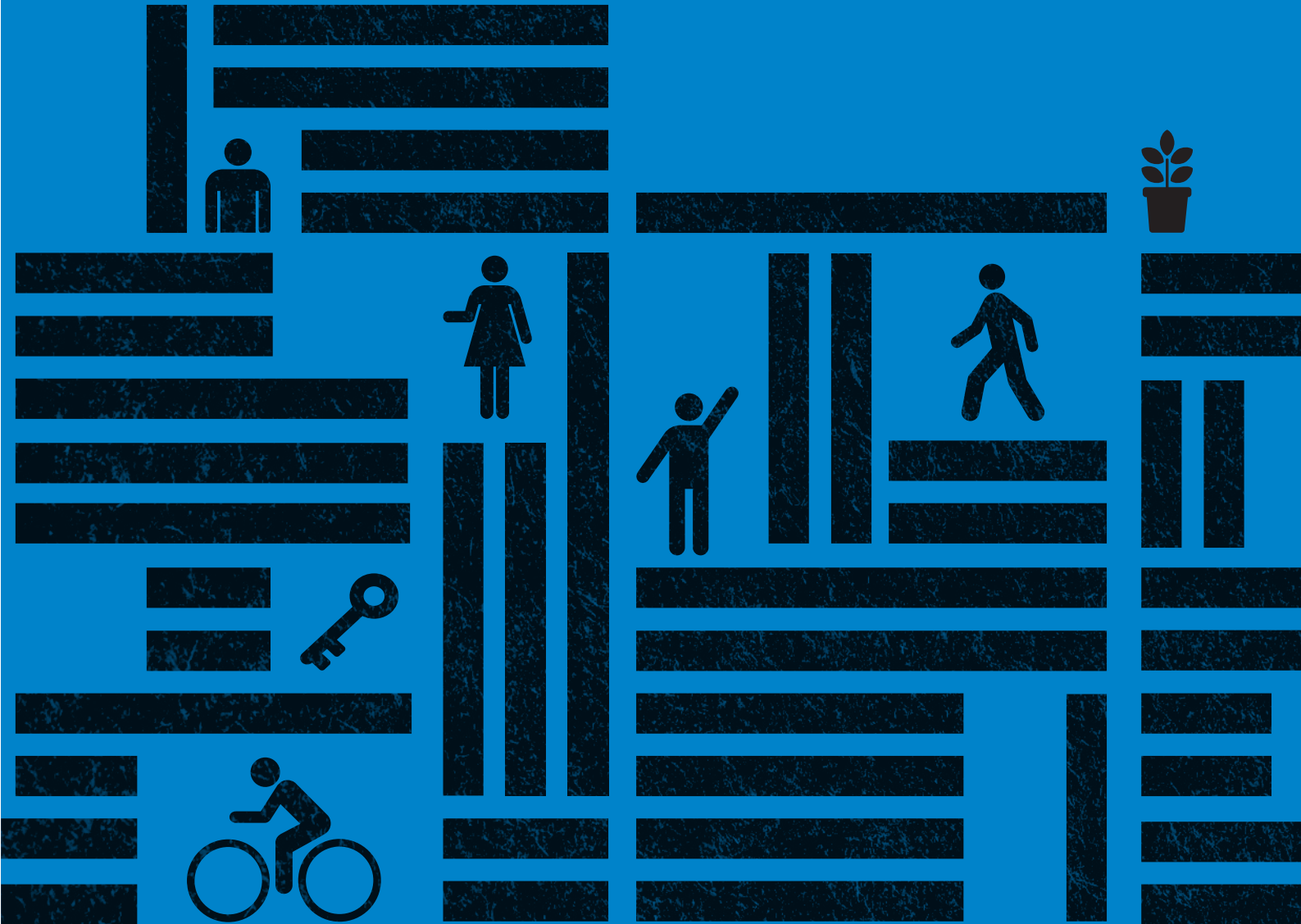
Mira les guies completes que ofereix l'Estudi de formes alternatives d'accés i tinença d'habitatge (www.cnjc.cat/alternativeshabitatge.pdf) per veure quin et pot encaixar millor.

Planteja un projecte d'accés a l'habitatge a partir de models alternatius i dóna'l a conèixer per teixir xarxes de suport que et permetin tirar-lo endavant.

Insta l'Ajuntament del teu municipi perquè impulsi models alternatius d'accés a l'habitatge més accessibles al col·lectiu jove. Com pots fer-ho?

- Demana a l'Ajuntament que organitzi tallers/xerrades per conèixer les alternatives existents on puguis participar i també ho puguin fer altres grups interessats i els/les tècnics/ques municipals.
- Denuncia a l'Ajuntament l'existència d'habitatges buits i reclama'n la redacció d'un inventari al municipi o àrees estratègiques.
- Presenta a l'Ajuntament el teu projecte perquè te'n faciliti el desenvolupament (cessió d'espais, suport en el finançament, assessorament tècnic...)
- Promou que l'Ajuntament incorpori propostes innovadores en el camp de l'habitatge.

• *Més informació, a l'estudi complet:* www.cnjc.cat/alternativeshabitatge.pdf



Entitat que encarrega l'estudi:



Autoria:

