



MÉS ENLLÀ DE LA COMPRA I EL LLOGUER

GUIA SOBRE ELS
MODELS ALTERNATIUS
D'ACCÉS I TINENÇA
DE L'HABITATGE

 Consell
Nacional
de la Joventut
de Catalunya

Coordinació tècnica:

Gerard Teixidó Sanjuan

Secretariat:

Guillem Dorca Tomàs, Núria Cabiscol Queraltó, Lucía Aliagas Picazo

Edició CNJC:

Gerard Teixidó Sanjuan, Laia Quintà Soler, Bernat Aragó Navarro

Continguts:

Celobert Cooperativa, Arquitectura, enginyeria i urbanisme, SCCL

Revisió ortogràfica:

L'Apòstrof, SCCL

Disseny:

Pau Santanach

Consell Nacional de la Joventut de Catalunya, 2018

Aquesta guia té una llicència:

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional
(CC BY-NC-SA 4.0)



INTRODUCCIÓ

Aquesta guia dóna continuïtat a la guia publicada l'any 2014 pel Consell Nacional de Joventut de Catalunya, amb l'objectiu de facilitar el coneixement i l'aplicació de formes alternatives d'accés i tinença de l'habitatge, és a dir, dels mecanismes que utilitzem per disposar d'un habitatge, com poden ser la compra, el lloguer, la cessió, l'okupació, etc.

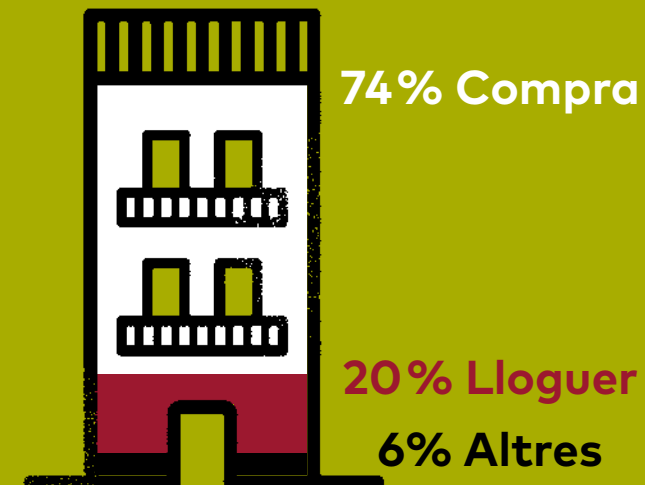
Històricament a Catalunya el sistema d'habitatge es regeix pel lliure mercat. I des de mitjans del segle XX fins avui, les polítiques d'habitatge s'orienten a activar el sector de la construcció i a fomentar la propietat privada. Per aquest motiu la compra és la forma d'accés a l'habitatge més estesa.

Actualment la principal alternativa a la compra és el lloguer i quasi no s'utilitzen altres règims de tinença. Així doncs, la voluntat d'aquesta guia és la de donar a conèixer models que fan possible trencar amb la dualitat compra/lloguer.

Què trobareu en aquesta guia?

En aquesta guia es descriuen diferents vies d'accés a un habitatge, més enllà de la compra i el lloguer, des de la perspectiva de les persones joves. S'aporta informació en relació amb els passos a seguir, els avantatges, els inconvenients i les dificultats que us podeu trobar per engegar un projecte d'aquestes característiques.

En la primera part de la guia s'explica la situació actual de l'emancipació juvenil, l'evolució dels models alternatius i les seves característiques. En la segona part hi ha una explicació detallada dels diferents models alternatius, seguida d'altres mecanismes que poden sumar-s'hi. Finalment, la guia incorpora una taula resum dels diferents models.



Habitatges principals per règim de tinença a Catalunya.
Font: Cens de població i habitatges de l'INE, 2011.

RADIOGRAFIA DE L'EMANCIPACIÓ JUVENIL



Persones joves emancipades

El **31,5%** de les persones entre 25 i 29 anys viu en parella

El **23,1%** i el **6,5%** rep ajut econòmic familiar per pagar l'habitatge
 20-24 ANYS 25-29 ANYS

El **37%** no contribueix a pagar l'habitatge on viuen
 2012

El **18,1%** de les persones entre 25 i 29 anys viu en un habitatge de propietat

Es calcula que les persones entre 25 i 34 anys haurien de destinar tots els seus ingressos durant 12,2 anys per comprar un habitatge.

L'elevat preu dels lloguers suposa un esforç econòmic excessiu:

Font: Enquesta a la Joventut de Catalunya, 2017.

Es recomana destinar com a màxim un **30%** del salari a l'habitatge

Preu del lloguer per demarcacions (2nT 2018)

Barcelona	757€
Girona	506€
Lleida	376€
Tarragona	449€

Ingressos necessaris per unitat de convivència al mes

Barcelona	2.523€
Girona	1.687€
Lleida	1.253€
Tarragona	1.497€

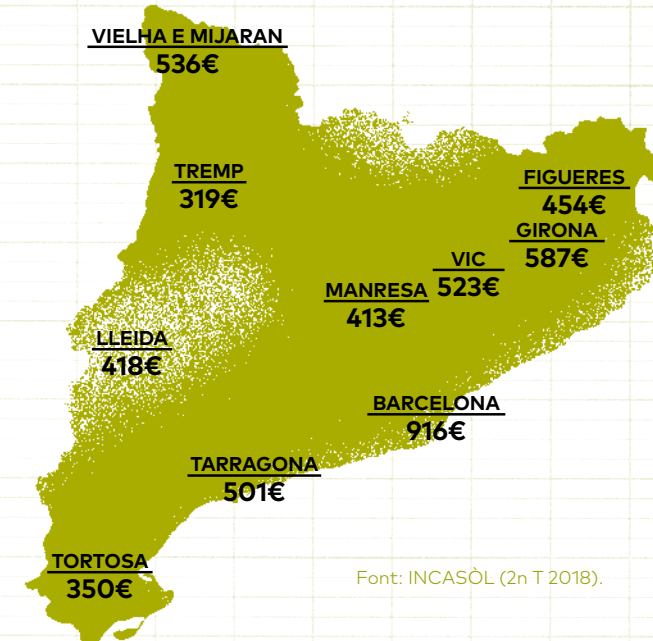
Ingressos mitjans de 2015

Menys de 25 anys	De 25 a 34 anys
♂ 1.045,43€ - ♀ 804,72€	♂ 1.790,48€ - ♀ 1.512,93€

Important bretxa salarial de gènere De 25 a 34 anys: 15,5%

Font: INE (2015).

Mapa amb el preu de lloguer de diferents ciutats:



Font: INCASÒL (2n T 2018).

Persones joves no emancipades

El **43%** de les persones joves no emancipades percep un sou però amb unes condicions precàries que no li permeten emancipar-se

El **48,7%** té contractes temporals

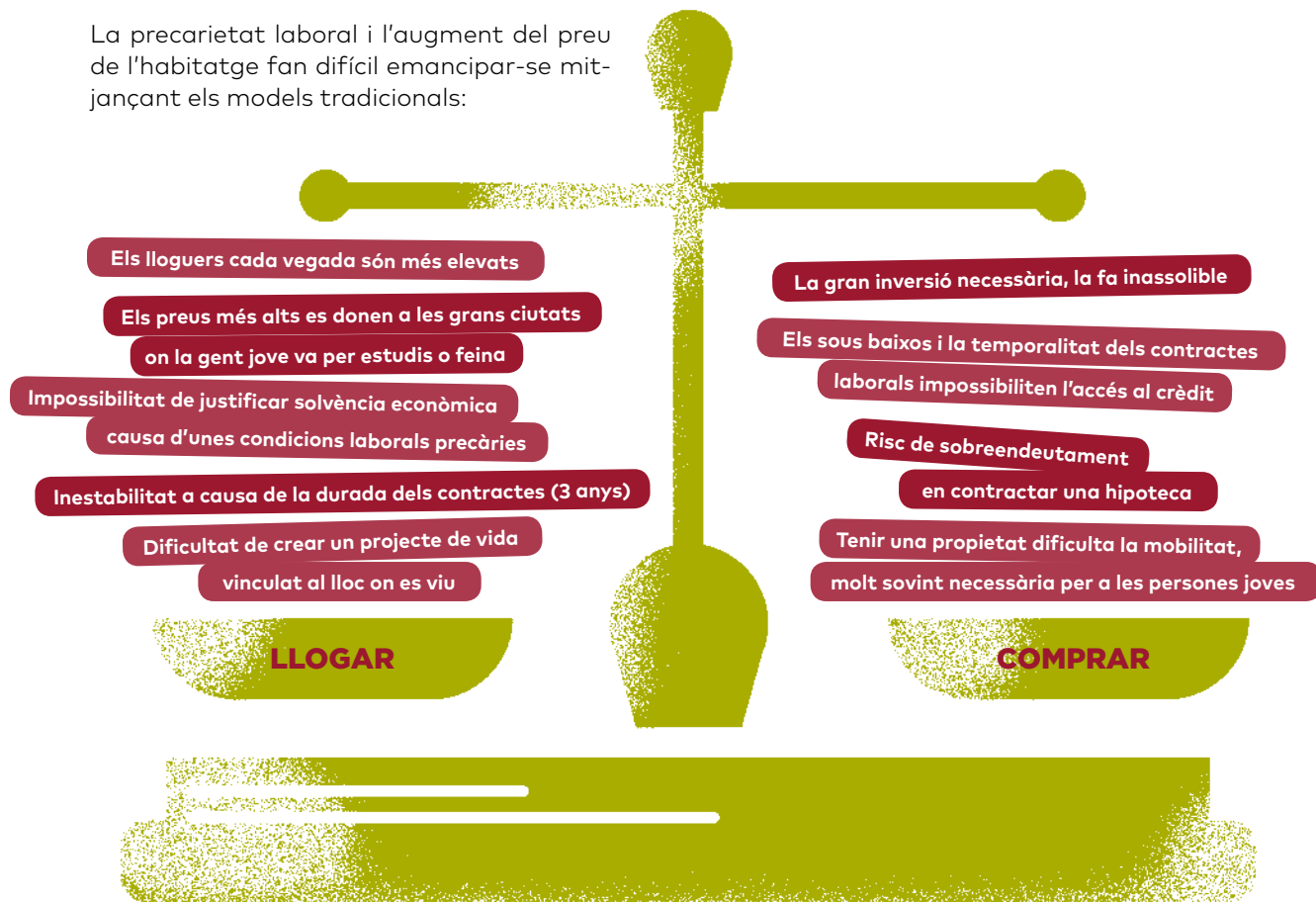
El **27,1%** té contractes a temps parcial

El **25,4%** està a l'atur (únicament el 8,9% rep algun subsidi)

Font: La situació laboral de la joventut a Catalunya. Observatori Català de la Joventut.

NO TOT ÉS LLOGAR O COMPRAR

La precarietat laboral i l'augment del preu de l'habitatge fan difícil emancipar-se mitjançant els models tradicionals:



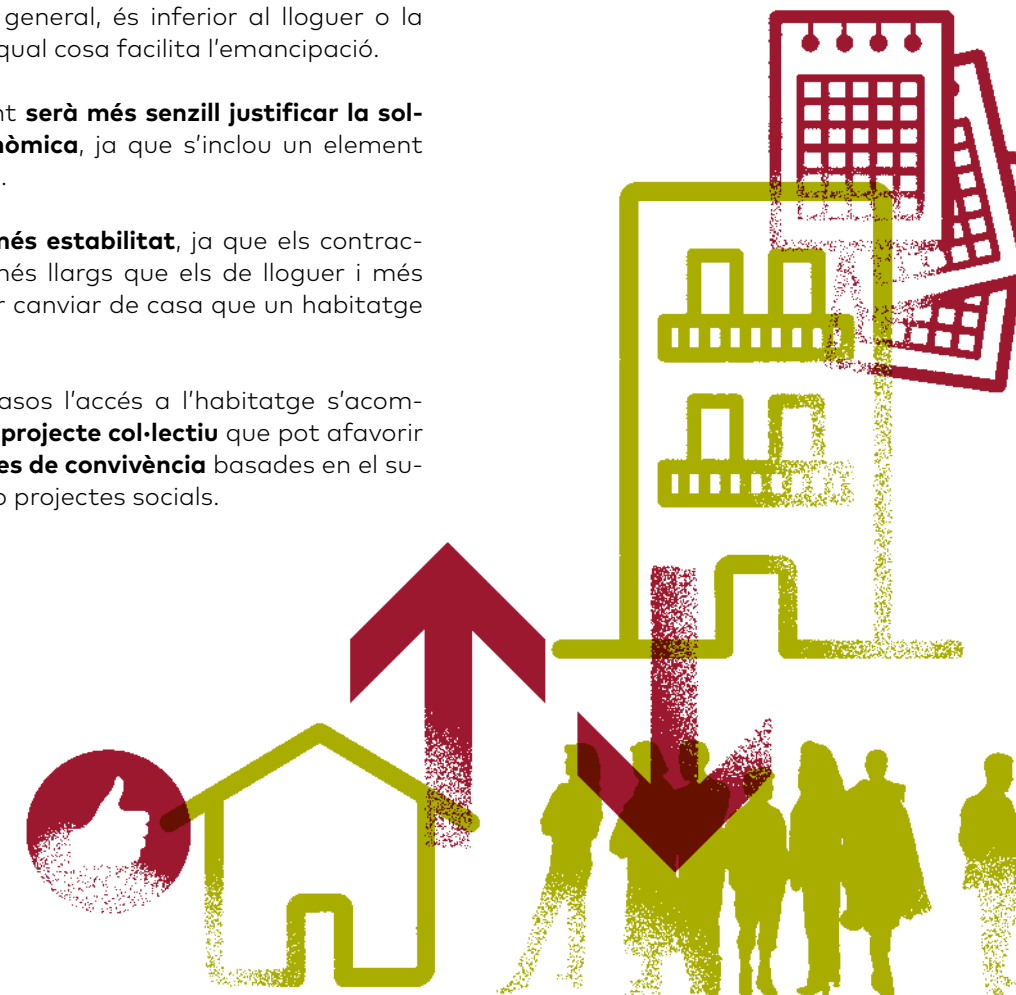
Per sort, existeixen alternatives al lloguer i la compra amb dos grans avantatges: permeten accedir a un habitatge més estable i assequible. A més, els models alternatius també fomenten l'habitatge com a dret, entenent que és un bé

d'ús i no d'inversió. Per últim, aporten valors molt positius com la corresponsabilitat, l'ajuda mútua, la producció col·lectiva o l'afavoriment de nous models de convivència.

ELS MODELS ALTERNATIUS, PALANCA PER A L'EMANCIPACIÓ

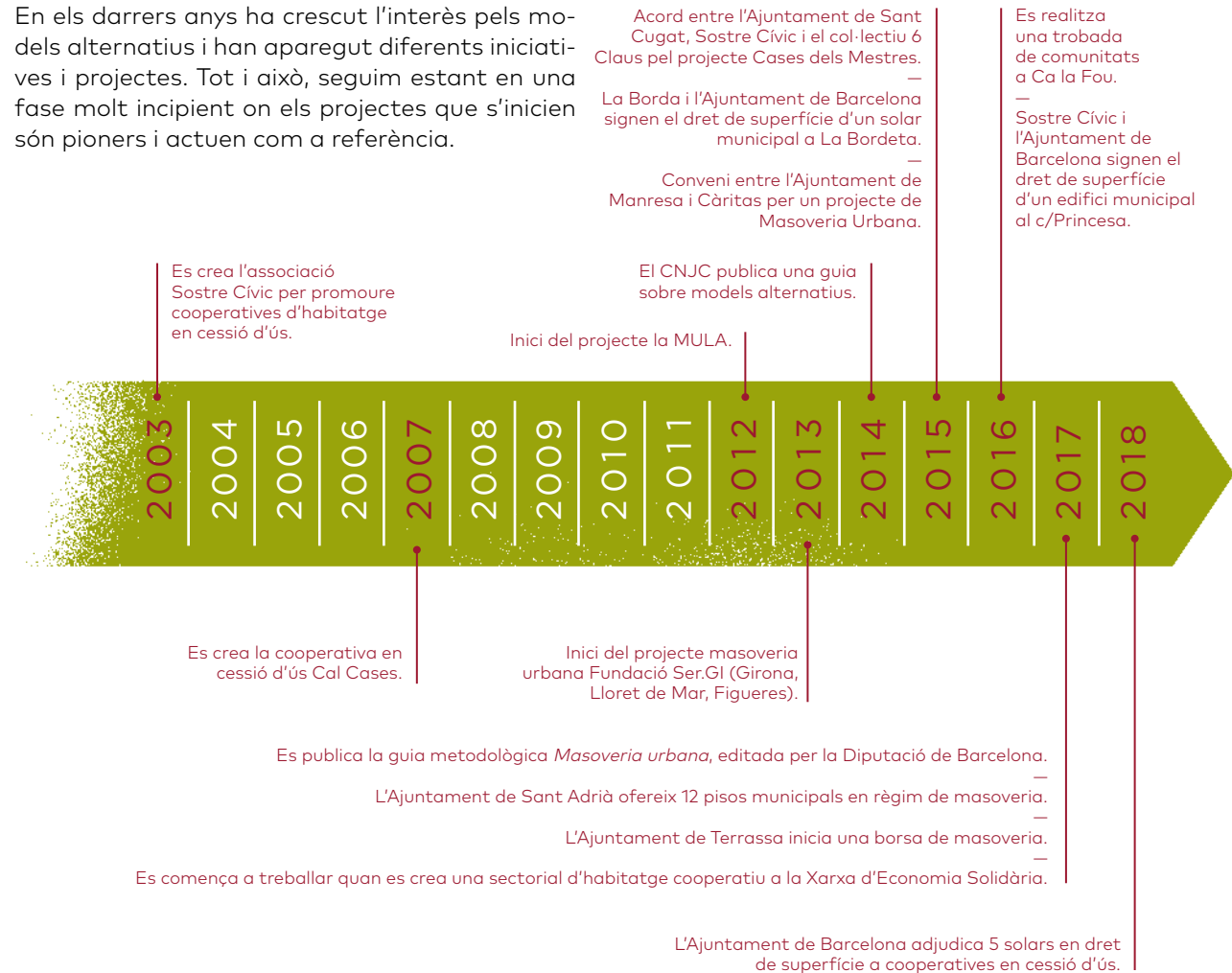
Quins avantatges comporten?

- El **cost**, en general, és inferior al lloguer o la compra, la qual cosa facilita l'emancipació.
- Normalment **serà més senzill justificar la solvència econòmica**, ja que s'inclou un element d'intercanvi.
- Ofereixen **més estabilitat**, ja que els contractes seran més llargs que els de lloguer i més flexibles per canviar de casa que un habitatge de compra.
- En molts casos l'accés a l'habitatge s'acompanya d'un **projecte col·lectiu** que pot afavorir **noves formes de convivència** basades en el suport mutu o projectes socials.

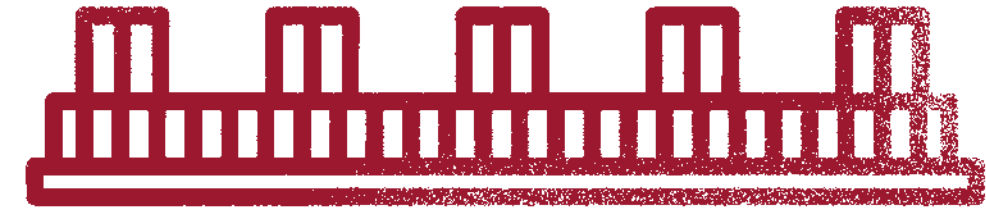


EVOLUCIÓ DELS MODELS ALTERNATIUS

En els darrers anys ha crescut l'interès pels models alternatius i han aparegut diferents iniciatives i projectes. Tot i això, seguim estant en una fase molt incipient on els projectes que s'inicien són pioners i actuen com a referència.



SITUACIÓ ACTUAL



REPTES

- **Trobar espais.** És el gran repte a causa dels preus elevats, la manca d'interès de les persones propietàries i l'opacitat del mercat de solars i edificis.
- **Obtenir finançament.** Només financen aquest tipus de projectes entitats ètiques que disposen de recursos limitats.
- **Facilitar la inversió inicial.** Depèn de la capacitat econòmica de les persones usuàries, ja que hi ha pocs ajuts que la redueixin.
- **Millorar la regulació de l'autoconstrucció.** Facilitaria la gestió de la intervenció.

FORTALESES

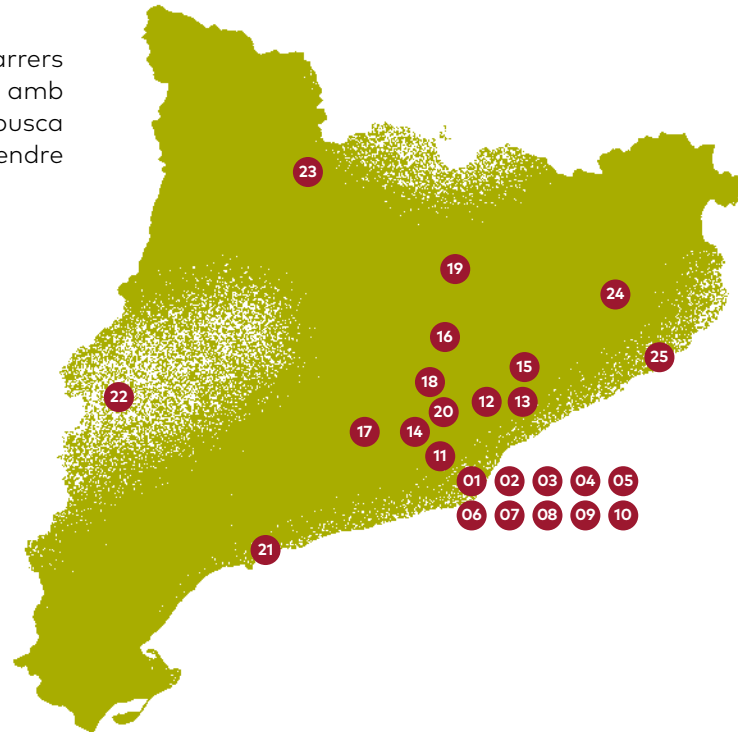
- **Concepció de l'habitatge com a dret.** Cada cop més gent creu necessari impulsar models que transformin el sistema d'accés a l'habitatge.
- **Models internacionals d'èxit.** En alguns països les cooperatives en cessió són una alternativa real.
- **Existència d'entitats locals que impulsen els models.**
- **Interès de les administracions.** Crear habitatge assequible és a l'agenda política. S'intenta impulsar els models cedint solars a cooperatives o fomentant l'activació d'habitatges buits.



CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL CATALÀ

Les experiències desenvolupades els darrers anys a Catalunya dibuixen un model propi amb una gran voluntat transformadora, que busca establir les bases d'una nova manera d'entendre l'habitatge.

- **Habitatge assequible**
- **Habitatge no especulatiu**
- **Suport mutu, cohabitatge i vida comunitària**
- **Autogestió, corresponsabilitat i apoderament**
- **Arrelament territorial**
- **Sostenibilitat, petjada ecològica i eficiència energètica**
- **Mercat social**



BARCELONA

- 01 **La Borda.** Barcelona
- 02 **Princesa.** Barcelona
- 03 **La MULA.** Barcelona
- 04 **El Pomaret.** Barcelona
- 05 **La Xarxaire.** Barcelona
- 06 **Cirerers Florits.** Barcelona
- 07 **La Balma.** Barcelona
- 08 **Llar jove.** Barcelona
- 09 **La Diversa.** Barcelona
- 10 **Can Masdeu.** Barcelona

- 11 **Cases dels Mestres.** Sant Cugat del Vallès
- 12 **La Serreta.** Cardedeu
- 13 **Cooperativa de lloguer CONFAVC.** Cardedeu
- 14 **Borsa de masoveria.** Terrassa
- 15 **Can Tonal.** Sant Antoni de Vilamajor
- 16 **Cal Cases.** Santa Maria d'Oló
- 17 **Ca la Fou.** Cabrera d'Anoia
- 18 **Masoveria.** Manresa
- 19 **Colònia Vidal.** Puig-Reig
- 20 **Irehom.** Castellgalí

TARRAGONA

- 21 **La Muralleta.** Santa Oliva

LLEIDA

- 22 **La Llabor.** Lleida
- 23 **Solanell.** Montferrer i Castellbó

GIRONA

- 24 **Projecte SER.GI.** Girona
- 25 **Habitatge cooperatiu per a joves.** Calonge i Sant Antoni

EXEMPLES

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

CAL CASES

Ubicació: Santa Maria d'Oló, Bages

Any de creació: 2007

Persones: 30 persones adultes i infants

Característiques: La cooperativa és la propietària de casa i terrenys. Fomenta la comunitat i projectes de treball productiu dins la cooperativa.

calcases.info

PRINCESA

Ubicació: Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, Barcelona

Any de creació: 2016

(signatura de dret superfície)

Persones: 5 unitats de convivència

Característiques: Edifici municipal cedit en dret de superfície per 75 anys a Sostre Cívic, que n'ha fet la rehabilitació.

sostrecivic.coop/projectes/el-born

LA BORDA

Ubicació: La Bordeta, Barcelona

Any de creació: 2012

Persones: 28 unitats de convivència

Característiques: Solar municipal cedit en dret de superfície per 75 anys. Les usuàries participen de tot el procés de promoció i gestió.

laborda.coop

CALONGE I SANT ANTONI:

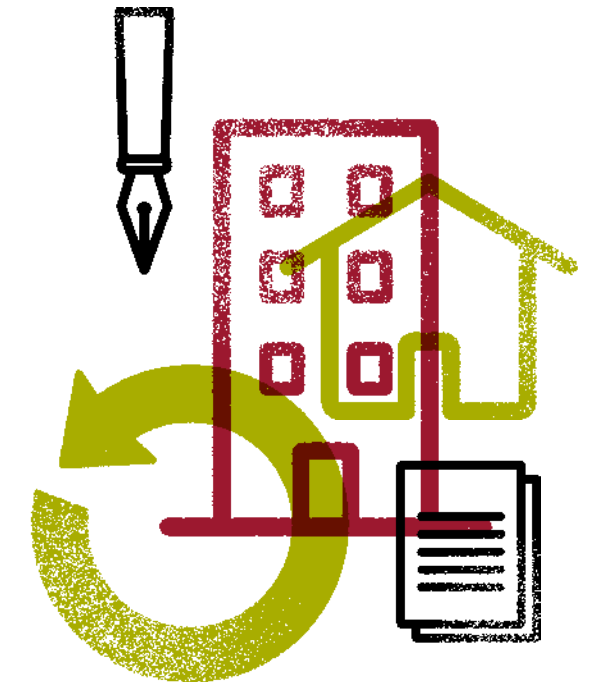
Ubicació: Calonge i Sant Antoni, Baix Empordà

Any de creació: Projecte iniciat el 2017

Persones: 14 unitats de convivència

Característiques: Projecte impulsat per Sostre Cívic, que comprarà un edifici d'un banc amb el suport de l'Ajuntament. Els habitatges es destinaran a persones joves.

sostrecivic.coop/projectes/calonge-i-sant-antoni



Masoveria urbana

LA LLAVOR

Ubicació: Lleida

Any de creació: 2017, signatura contracte 2018

Persones: 9 persones joves

Característiques: Projecte impulsat per un grup de joves que es volien emancipar. S'ha signat un contracte amb la propietat de l'edifici que els permet viure-hi 2,5 anys a canvi de millores.

facebook.com/La-Llavor-338466733237063

LA MULA

Ubicació: Barcelona

Any de creació: 2012

Característiques: El projecte s'inicià amb la signatura d'un acord de masoveria pel xalet Mercedes. Actualment la MULA és una xarxa de persones i de projectes a diferents ciutats de Catalunya, amb voluntat de fer viable més projectes de masoveria urbana, compartint recursos i donant suport.

masoveriaurbana.wordpress.com

MASOVERIA URBANA A MANRESA

Ubicació: Manresa

Any de creació: 2015

Persones: 15 unitats de convivència

Característiques: Projecte gestionat per Càritas en col·laboració amb l'Ajuntament de Manresa i la Cambra de la Propietat. L'Ajuntament aporta finançament i escull les persones masoveres, que es troben en situació de vulnerabilitat.

regio7.cat/manresa/2017/12/07/sis-pisos-mes-caritas-allotgi/448423.html

Altres

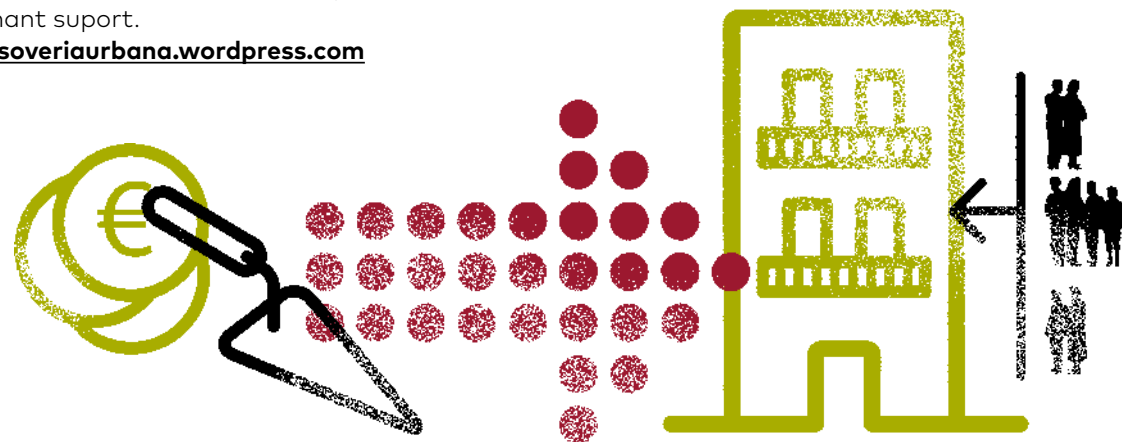
CAN TONAL

Ubicació: Sant Antoni Vilamajor, Vallès Oriental

Any de creació: 2014

Persones: 6-10 persones.

cantonal.net



QUÈ POT FER L'ADMINISTRACIÓ PER IMPULSAR ELS MODELS?

Actualment alguns municipis han començat a impulsar mesures per fomentar els models alternatius d'accés a l'habitatge, però encara queda molt camí per recórrer. La implicació de les administracions permetrà que els models s'estenguin i es coneguin, per tal que a la llarga puguin esdevenir una alternativa real al lloguer o la compra.

Les actuacions que pot realitzar l'administració es poden dividir en els blocs següents:

1 Difusió

Campanya informativa sobre els models alternatius i formació al personal tècnic de l'administració perquè coneguin les seves característiques bàsiques.

2 Assessorament i suport

- *Masoveria:* donar suport tècnic a les obres de rehabilitació, la signatura del contracte, la tramitació d'ajudes a la rehabilitació i la mediació en el procés de negociació amb la propietat.
- *Cooperatives:* redactar uns estatuts que facilitin la creació d'aquestes cooperatives i facilitar la creació de grups impulsors i l'acompanyament durant el procés de promoció.
- *Dret de superfície:* redactar un model de constitució i transmissió del dret de superfície.

3 Mesures fiscals

- *General:* gravar l'IBI o generar una taxa municipal als habitatges desocupats, bonificar l'IBI als habitatges que s'ocupin a partir de masoveria o cessió d'ús, bonificar o reduir l'impost

de construccions i obres, negociar el pagament de tributs amb propietats deutes que destinin els habitatges a aquests models.

- *Cooperatives:* incentivar la venda d'edificis de propietat vertical a les persones llogateres organitzades en cooperativa.

4 Ajudes i subvencions

- *Masoveria:* ajuts a la contractació d'assegurances, avalar les persones masoveres, realitzar formació en construcció a persones masoveres, subvencionar les obres de rehabilitació.
- *Cooperatives:* ajuts a la rehabilitació.

5 Actuacions directes

- *General:* elaborar un estudi d'habitatges buits al municipi, identificar immobles que es podrien destinar a models alternatius.
- *Masoveria:* facilitar habitatges públics, fer el seguiment d'un contracte entre particulars, impulsar una borsa de masoveria.
- *Cooperatives:* cedir sòls o edificis públics a cooperatives en cessió d'ús.
- *Dret de superfície:* transformar promocions d'HPO de venda sense ocupar, al model de dret de superfície.

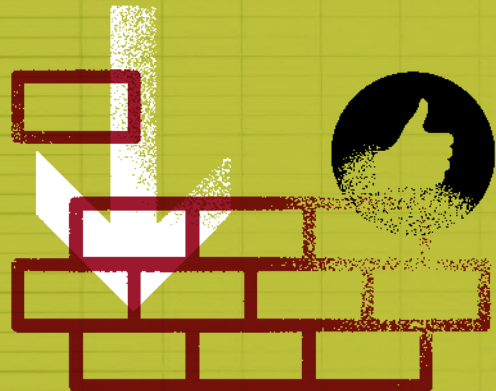


1. MASOVERIA URBANA

La masoveria urbana s'estableix a partir d'un acord entre la propietat d'un habitatge, que es troba en mal estat i desocupat, i una persona masovera, de manera que **la propietat en cedeix l'ús**, pel termini que s'acordi, a canvi que **la persona masovera assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment**.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

- **Model amb història.** Molt estès en el món rural català, on les persones masoveres tenen dret a viure a l'habitatge a canvi de mantenir la finca i a entregar una part dels fruits que produeixen.
- **Basat en l'intercanvi.** La propietat veu millorat el seu habitatge i a canvi les masoveres disposen d'un habitatge on viure i es corresponsabilitzen del seu manteniment.
- **Regenerador de l'entorn.** Fomenta la rehabilitació i l'ús d'habitatges buits i en mal estat.



PASSOS A SEGUIR

- 1 **Trobar el lloc:** contactar amb la propietat i analitzar les necessitats d'intervenció. És recomanable demanar assessorament tècnic. Es pot conèixer la propietat preguntant al veïnat o sol·licitant una nota simple al Registre de la Propietat.
- 2 **Acord amb la propietat:** principalment cal definir la intervenció que s'ha de dur a terme, la durada del contracte i les visites a realitzar per comprovar l'execució de les obres.
- 3 **Habitar i rehabilitar:** un cop signat el contracte es pot iniciar la intervenció. Si l'habitatge disposa de condicions d'habitabilitat, s'hi pot viure mentre es fan les obres. Segons les obres i les capacitats de les persones masoveres, cal definir què s'autoconstrueix i què requereix suport extern (vegeu el capítol *Autoconstrucció*).
- 4 **Seguiment del contracte:** el contracte ha d'incloure mecanismes de seguiment de l'obra per garantir que es duu a terme en els terminis definits i amb les característiques pactades.
- 5 **Renovar el contracte:** un cop finalitzat el contracte, es pot renovar pactant noves intervencions o un lloguer convencional.



ELEMENTS CLAU: EL CONTRACTE

La masoveria urbana està regulada per la Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya i per la Llei d'arrendaments urbans (LAU). Per aquest motiu es pot realitzar un contracte de lloguer convencional, en el qual una part o la totalitat de la renda se substitueix per les obres.

El contracte ha d'incloure:

- La descripció de les obres que s'han de fer, un plànol i el pressupost.
- El seguiment previst i la possibilitat de renegociar el contracte en cas d'imprevistos.
- Les despeses associades a l'habitatge, com l'IBI, despeses de comunitat o assegurança.
- La durada del contracte. Depèn del cost de les obres i del preu del lloguer acordat. Per allargar la durada es pot decidir pagar una part del lloguer en diners.

RECURSOS

- Col·lectius o entitats que et poden oferir assessorament: Sostre Cívic i La MULA.
- Documents d'interès: *Guia metodològica de masoveria urbana*, Diputació de Barcelona.
- Ajuntaments que han iniciat projectes de masoveria: Terrassa, Manresa (amb el suport de Càritas), Sant Adrià de Besòs i Castellbisbal.

$$\text{Durada del contracte} = \frac{\text{cost de la intervenció}}{\text{lloguer mensual}^*}$$

materials + mà d'obra + assegurances
inferior al mercat, ja que l'habitatge necessita intervenció

* Es pot consultar l'índex de referència de preus de lloguer a la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

2. COOPERATIVA EN CESSIÓ D'ÚS

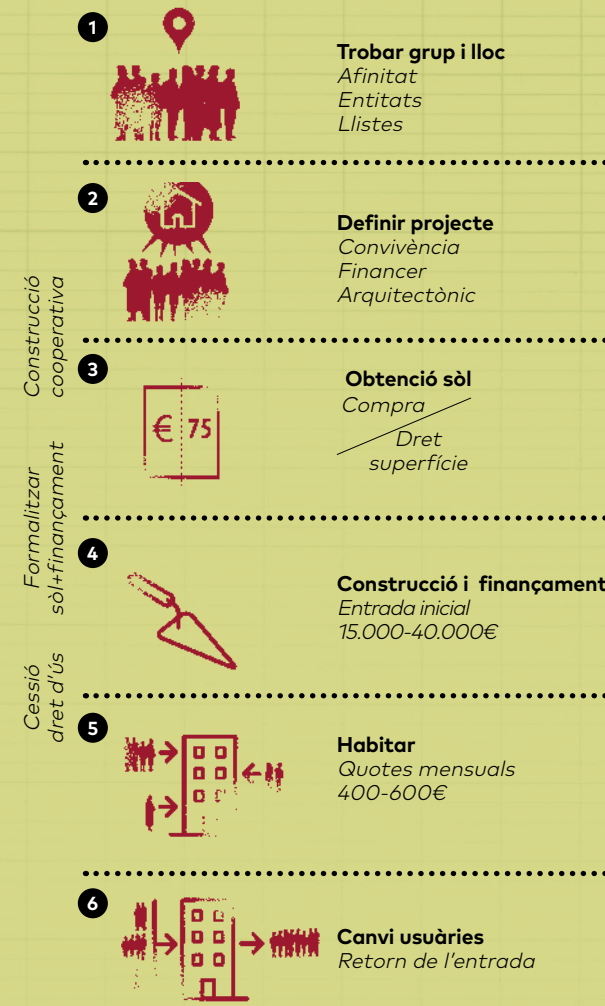
Les cooperatives en cessió d'ús són un model d'habitatge a cavall entre el lloguer i la compra, on l'edifici és propietat de la cooperativa i les persones sòcies gaudeixen del dret d'ús dels habitatges indefinidament, a canvi d'una aportació de capital inicial i una quota mensual.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

- **Voluntat transformadora.** Es basa en la concepció de l'habitatge com un bé d'ús, on les persones usuàries viuen a la cooperativa, però no en són propietàries.
- **Propietat col·lectiva.** L'edifici és propietat de la cooperativa, per tant les persones sòcies són propietàries conjuntament amb la resta de sòcies; aquest fet impedeix que puguin vendre l'habitatge on viuen o especular.
- **Dret d'ús.** Ni lloguer ni compra. Els socis i sòcies de la cooperativa tenen el dret d'ús d'un habitatge indefinidament mentre la cooperativa existeixi, fet que dona una estabilitat similar a la propietat, però la inversió inicial és inferior a la compra i després cal pagar una quota d'ús similar a un lloguer baix.

PASSOS A SEGUIR

- 1 **Trobar grup i lloc:** Crear un grup per impulsar una cooperativa o afegir-se a una d'existent. El lloc pot ser un solar o un edifici normalment a rehabilitar.
- 2 **Definir el projecte:** Cal definir el model de convivència i governança, l'arquitectura i la viabilitat econòmica i financera. És recomanable assessorar-se per persones expertes.
- 3 **Obtenir el sòl o un edifici:** Es pot fer mitjançant dos mecanismes:
 - **Compra**, principalment a una propietat particular (requereix una inversió important).
 - **Dret de superfície**, normalment en sòl públic per 75 anys. L'adjudicació pot ser directa o a través d'un concurs públic, i inclou un cànon econòmic.
- 4 **Obres i finançament:** La inversió inicial per a les obres (obra nova o rehabilitació) i l'adquisició del sòl requereix finançament extern. Actualment només les entitats ètiques financen aquests projectes i, en general, ofereixen préstecs pel 70% de la inversió. El 30% restant l'han d'assumir les persones sòcies amb una entrada inicial que poden recuperar en cas de marxar de la cooperativa.
- 5 **Habitar:** Es paga una quota d'ús mensual que no es recupera en cas de marxar de la cooperativa. La gestió del dia a dia és responsabilitat dels socis i sòcies.
- 6 **Canvi d'usuàries:** Els estatuts de la cooperativa establiran les condicions en què marxen les persones usuàries i n'entren de noves.



ELEMENTS CLAU

- En el model de cessió d'ús la cooperativa té **voluntat de ser permanent** i les persones sòcies mai seran propietàries particulars de l'habitatge, sinó usuàries.
- **Viure en un edifici creat col·lectivament és molt més que viure en un habitatge.** El projecte es basa en l'autogestió i les decisions recauen en l'assemblea de socis i sòcies. La cooperativa decideix quin tipus d'edifici i habitatges necessita i com s'organitza. Algunes tasques, sobretot la de promoció, les han de fer persones expertes.

RECURSOS

- Entitats que et poden oferir assessorament: Sostre Cívic, La Dinamo i Perviure.
- Documents d'interès: guia *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús* de Sostre Cívic, guia *Com crear un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús* de La Dinamo.
- Ajuntaments que han donat suport a cooperatives en cessió d'ús: Barcelona i Sant Cugat del Vallès han cedit solars i/o edificis municipals, Calonge donarà suport econòmic per a la compra d'un edifici i altres municipis com Mataró o Valls estan estudiant la cessió d'espais.



3. DRET DE SUPERFÍCIE

És el dret de disposar d'un habitatge o edifici durant el període de temps acordat, sobre un sòl propietat d'una altra persona, com pot ser l'Administració. Aquest model ofereix la seguretat d'ús de la compra ja que pot tenir una durada molt llarga, però amb un cost inferior.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

El model s'utilitza principalment en promocions d'habitatge de protecció oficial sobre sòl públic, ja que evita la pèrdua del patrimoni públic. Permet dos tipus d'actuacions:

- **Dret de superfície a una promotora que el traspasa a superficiaris individuals.** Permet cedir sòl a promotores que, una vegada han promogut l'edifici, traspassen el dret de superfície i la hipoteca de cadascun dels habitatges a les persones adjudicatàries i poden recuperar ràpidament la inversió. Una vegada acabat el termini del dret de superfície (75 anys), les persones superficiàries han de retornar l'habitatge a l'administració.
- **Dret de superfície a una cooperativa de cessió d'ús.** En aquest cas l'administració cedeix en dret de superfície un sòl o edifici a una cooperativa que promou l'edifici (o el rehabilita) i cedeix el dret d'ús dels habitatges a les persones usuàries.

PASSOS A SEGUIR

Per accedir a un habitatge amb protecció oficial en dret de superfície (en cas de cooperatives de cessió d'ús, vegeu el punt anterior).

- 1 **Inscriure's al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial:** més informació a registresolicitants.cat.
- 2 **Sol·licitar la participació en un concurs d'adjudicació:** en cas de complir els requisits establerts a les bases.
- 3 **Formalització del dret de superfície:** les persones adjudicatàries hauran de pagar el cost del dret de superfície. En general, l'entitat que adjudica els habitatges ofereix la possibilitat de subrogar una hipoteca.
- 4 **Habitar:** la persona adjudicatària ha d'utilitzar l'habitatge com a primera residència i en gaudeix com si en fos la propietària durant 75 anys.

ELEMENTS CLAU

És un model que evita l'especulació, ja que l'habitatge perd valor amb el pas del temps perquè es redueix el termini de vigència del dret de superfície.

RECURSOS

- Ajuntaments que han adjudicat habitatges en dret de superfície: Barcelona.

4. COPROPIETAT: PROPIETAT COMPARTIDA I PROPIETAT TEMPORAL

Models intermedis entre la compra i el lloguer que posen condicionants a la propietat. La persona usuària des del primer moment és propietària i pot utilitzar l'habitatge amb els mateixos drets que una propietat convencional. La diferència és que la persona usuària és propietària per un **temps determinat** o únicament d'un **percentatge** de l'habitatge.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

La copropietat encara no s'ha utilitzat al nostre territori. Algunes administracions han expressat la voluntat d'estudiar la possibilitat de dur a terme una prova pilot d'habitatges en propietat compartida, on l'administració seria propietària conjuntament amb la persona usuària.



ELEMENTS CLAU

La Llei pel dret a l'habitatge reconeix la copropietat com un mecanisme d'accés a l'habitatge i des del 2015 s'incorpora al Codi Civil de Catalunya.

RECURSOS

- Exemples internacionals: Home Ownership Schemes (Anglaterra), Shared Equity i Shared Ownership (Escòcia).

PASSOS A SEGUIR

Per accedir a un habitatge lliure (en cas d'un habitatge amb protecció oficial, tot i que encara no se n'ha definit cap model), els passos seran similars als previstos al punt anterior per al dret de superfície.

- 1 **Avaluar la capacitat econòmica,** ja que determinarà el tipus d'habitatge i el percentatge de propietat al qual podem accedir amb una primera hipoteca o temps.
- 2 **Identificar l'habitatge.** Caldrà identificar l'habitatge i posar-se en contacte amb la propietat per acordar el percentatge de propietat al qual s'accedeix o la temporalitat de la copropietat.
- 3 **Finançament.** Habitualment serà necessari contractar una hipoteca, ja que requereix d'una elevada inversió inicial.
- 4 **Inscripció al Registre de la Propietat.** Caldrà inscriure el percentatge de copropietat i la seva temporalitat.
- 5 **Renovació.** Un cop pagat el percentatge de propietat acordat, es pot negociar l'adquisició d'un nou percentatge. En el cas de propietat temporal, quan acabi el període, caldrà abandonar l'immoble o negociar un nou contracte de copropietat.

5. COMPARTIR ESPAIS (COHABITATGE)

El fet de **compartir espais d'un habitatge** entre diferents unitats de convivència en un edifici o un habitatge s'ha anomenat *co-housing* (cohabitatge). Aquesta possibilitat es pot donar en qualsevol règim de tinença, però és molt més fàcil d'aplicar en habitatges que es basen en un projecte col·lectiu, com les cooperatives en cessió d'ús o edificis on es fa masoveria urbana.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

- **Quins espais compartim?**
Cada projecte pot decidir quins espais són compartits i quins són d'ús particular de cada unitat de convivència.
- **Convivència i suport mutu**
Compartir espais permet generar models de convivència diferents d'aquells basats en la família nuclear, de manera que es potenciï el suport entre les persones i es fomenti un repartiment de tasques igualitari, trencant amb els rols de gènere.
- **Estalvi econòmic i més possibilitats**
Compartir espais i recursos genera un estalvi econòmic i en permet un ús eficient.

ELEMENTS CLAU

- Compartir espais pot fer sorgir conflictes i, per tant, és necessari consensuar-ne la gestió entre les persones usuàries.
- Prevenir i gestionar els conflictes pot ajudar a la convivència.
- En alguns casos pot ser recomanable comptar amb l'ajuda d'una persona experta en la facilitació de processos.

ENCAIX LEGAL

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

- Els habitatges han de complir uns criteris mínims d'habitabilitat, disposar d'una cuina i bany bàsics i tenir una superfície mínima.
- El planejament urbanístic estableix el nombre màxim d'habitatges que hi pot haver en un edifici.



6. AUTOCONSTRUCCIÓ

Participació de les persones usuàries en les tasques de construcció, rehabilitació o condicionament de l'habitatge on viuen.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

Segons el tipus d'intervenció a realitzar es pot diferenciar entre:

- **Autoconstrucció:** les futures residents participen en l'obra de construcció o rehabilitació. Es pot necessitar el suport de persones expertes per fer tasques concretes o per supervisar el conjunt de l'obra.
- **Autocondicionament:** les usuàries realitzen únicament treballs d'acabat, millora, manteniment o reparació, com la pintura, els revestiments, la fusteria, l'electricitat o la lampisteria, entre d'altres. En general, aquestes tasques es poden fer un cop acabada l'obra i mentre ja es viu a l'habitatge.

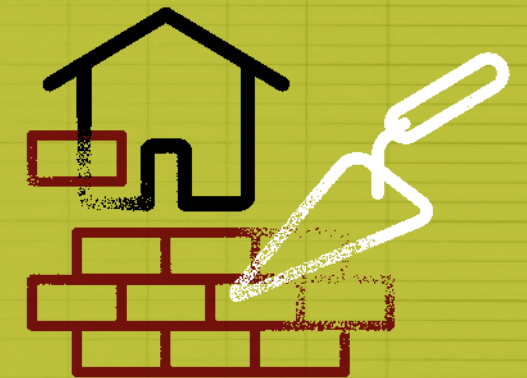
ELEMENTS CLAU

- Estalvi econòmic.
- La implicació de les persones usuàries en la construcció o condicionament fomenta el vincle amb l'hàbitat i la corresponsabilització en la gestió i el manteniment.
- En el cas de fer-se col·lectivament, permet la consolidació del grup i l'aprenentatge en la realització de tasques conjuntament.

ENCAIX LEGAL

Les tasques d'autocondicionament les pot fer qualsevol persona, en canvi, per a l'autoconstrucció cal complir alguns requisits en funció del tipus d'intervenció:

- En les petites obres no es necessita projecte tècnic ni llicència d'obres. Les persones usuàries poden fer les obres directament.
- En les obres que intervenen en la façana, l'estructura o la distribució de l'habitatge, cal sol·licitar una llicència d'obres majors o menors.
- La direcció de l'obra l'ha de dur a terme una persona tècnica i possiblement s'ha de contractar personal expert per a les tasques més complicades.
- És recomanable la contractació d'una assegurança de responsabilitat civil de cara a la protecció de tercers.



7. FINANÇAMENT I REDUCCIÓ DE COSTOS

Els models alternatius d'accés a l'habitatge permeten buscar mecanismes de finançament alternatius i de reducció de costos de la intervenció per tal d'adequar el cost econòmic a la capacitat de les futures residents.

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES

Possibilitats de finançament

La hipoteca ha estat el mecanisme tradicional de finançament de l'habitatge. Aquest mecanisme exclou persones que no poden justificar la solvència econòmica exigida pel banc i suposa un risc important, ja que s'assumeix un gran endeutament.

Mecanismes de finançament alternatius:

- **Micromecenatge o crowdfunding:** normalment s'utilitza en projectes col·lectius i/o socials que poden mobilitzar moltes persones per tal que inverteixin petites quantitats de diners a canvi de recompenses no econòmiques. Es gestiona a través de plataformes en línia.
- **Títols participatius:** permeten que persones i entitats col·laborin en el finançament del projecte a partir de l'adquisició de títols. Un cop passat el termini establert, es recuperen els diners amb els interessos acordats. Els títols els poden gestionar les impulsores del projecte o una entitat financera.
- **Entitats de finances ètiques:** són les úniques entitats que actualment ofereixen préstecs a cooperatives en cessió d'ús.

- **Administració:** alguns ajuntaments estan estudiant oferir ajuts econòmics a cooperatives en cessió d'ús que tenen un alt interès social, així com l'establiment de bonificacions fiscals a habitatges de masoveria urbana.

REDUCCIÓ DE COSTOS

Mecanismes:

- **Realització de tasques:** les persones usuàries poden estar vinculades a la construcció o a la gestió de la promoció i del dia a dia.
- **Habitatge perfectible:** per reduir la inversió inicial es pot prescindir d'alguns elements en un primer moment, i amb el pas del temps es pot anar millorant i completant l'habitatge.

RECURSOS

- Plataformes de micromecenatge: totsuma.cat, verkami.com, goteo.org.
- Entitats cooperatives de finances ètiques: coop57.coop, fiarebancaetica.coop.



CLAUS PER ESCOLLIR EL TEU MODEL

		MASOVERIA	COOPERATIVES	DRET SUPERFÍCIE	COPROPIETAT
On vols viure?	Ciutat	En un context d'alts preus de lloguer, la propietat té poc interès.	Dificultat per trobar espais. Possibilitat de cessió municipal en dret de superfície.	Existeixen promocions públiques en aquest model.	És un model que no s'ha implementat a Catalunya.
	Vila	Que hi hagi més habitatges buits pot facilitar l'accés. Alta competència per trobar habitatges de lloguer.	Els preus moderats faciliten la compra de l'espai. Sense suport municipal el cost serà equivalent a un habitatge tradicional.	No existeixen promocions públiques i la cessió per part d'un particular és poc coneguda.	
	Rural	Edificis buits i el coneixement del model poden facilitar l'acord. Pot necessitar una gran intervenció.	La disponibilitat d'edificis pot facilitar la compra a un preu moderat. Cal col·lectiu amb voluntat de viure en aquest entorn.		
Aspectes a tenir en compte	Inversió	La inversió reduïda o diferida en el temps permet l'accés de persones amb pocs recursos econòmics.	Normalment requereix inversió inicial i, per tant, disposar d'estalvis. Exclou les persones més joves o amb condicions precàries.	Requereix que les persones tinguin elevats estalvis disponibles o possibilitat d'hipotecar-se.	
	Dedicació	Varia en funció de la intervenció, però en general és molt alta.	Varia en funció del nivell d'autogestió del projecte, però en general es requereix implicació.	Es requereix un temps de dedicació similar al d'un habitatge de propietat, vinculat al manteniment i a la comunitat de veïns/es.	
	Estabilitat	Durada mitjana, adient per emancipar-se o si no interessa tenir un habitatge indefinit.	Durada llarga o indefinida, adequada per a persones que tenen un projecte de vida estable.	La durada llarga pot ser un avantatge per persones que vulguin arrelar-se.	
	Comunitat	Pot ser tant un projecte individual com col·lectiu en funció de l'interès i de l'habitatge.	Adequada per viure de forma comunitària i implicar-se en la gestió.	Habitatge individual, similar a un de compra.	
	Altres	Persones amb coneixements de construcció tindran més facilitat.	Pot requerir una dedicació que exclouï persones que no disposin del temps.	En habitatges de protecció oficial s'han de complir els requisits establerts.	És poc conegut, en dificulta la implementació a qualsevol persona.



 @CNJCat

 @CNJCat

 @conselljoventutCAT



Consell Nacional de la Joventut de Catalunya
Plaça de Cardona, 1-2, Baixos i 1a planta
08006 Barcelona

T. 933 683 080
www.cnjc.cat
consell@cnjc.cat