



CO
habita

**Habitatges
protegits
en cessió d'ús**



L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) és una entitat pública empresarial adscrita a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears.

Conseller i president de l'IBAVI: Marc Pons i Pons

Director General d'Arquitectura i Habitatge i vicepresident de l'IBAVI: Eduard Vila Riera

Directora gerent de l'IBAVI: Maria Antònia Garcías Roig



Cohabita és un programa desenvolupat per l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) en el qual se cedeixen sòls públics que disposen de projecte arquitectònic a cooperatives per a l'autopromoció d'habitatge protegit en cessió d'ús.

A més, es faciliten recursos per assessorar sobre qüestions tècniques de naturalesa jurídica, financera, social o arquitectònica totes aquelles entitats que vulguin impulsar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

3	INTRODUCCIÓ
4	CESSIÓ D'ÚS
5	PROPIETAT COL·LECTIVA
6	AVANTATGES
	ASSEQUIBLE
	ESTABLE
	FLEXIBLE
	SOCIAL
	MEDIAMBIENTAL
8	REQUISITS D'ACCÉS
	RENÚNCIA I TRANSMISSIÓ DE L'HABITATGE
10	COHABITATGE
	GOVERNANÇA HORIZONTAL
	ESTATUTS DE LA COOPERATIVA
	REGLAMENT INTERN
14	CONCURS D'ADJUDICACIÓ
	CESSIÓ DE SOLARS I PROJECTES
	PRESENTACIÓ DE PROPOSTES
	CRITERIS DE VALORACIÓ
16	TERMINIS APROXIMATS
18	FINANÇAMENT
19	DESPESES



Introducció

Una cooperativa d'habitatge és una agrupació de persones que comparteixen valors i recursos per tal de satisfer la necessitat d'accés a l'habitatge.

Es tracta d'un sistema d'accés **no especulatiu** i, per tant, no sotmès a les fluctuacions del mercat immobiliari, que permet eliminar la concepció de l'habitatge com un bé d'inversió.

A diferència de les cooperatives que una vegada finalitzada l'obra adjudiquen la propietat individual, a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús l'immoble es manté com a un únic bé de la cooperativa.

Així, a més d'oferir un preu d'accés ajustat, aporta valors socials i mediambientals com el confort tèrmic a la llar o el foment de **la vida col·laborativa i l'autogestió**.

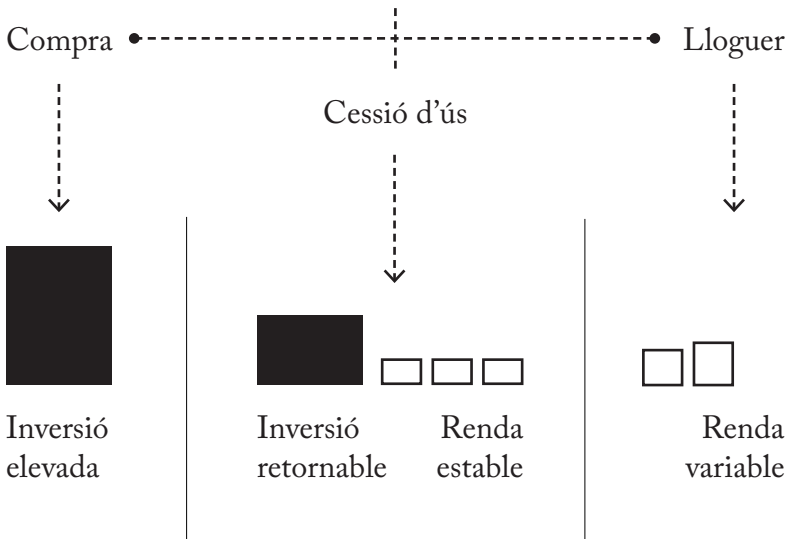
És un model que comporta la implicació i la corresponsabilitat de les persones usuàries tant en el procés de promoció com durant el cohabitatge i a canvi permet decidir on, amb qui i de quina manera es vol viure.



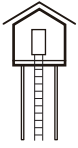
Cessió d'ús: ni lloguer ni compra

Es tracta d'una fórmula d'accés a l'habitatge en la qual la cooperativa constituïda **sense ànim de lucre** assumeix el dret de superfície¹ sobre el sòl i la propietat dels immobles, mentre que les persones sòcies en disposen l'ús.

Comparativa amb altres règims de tinença:



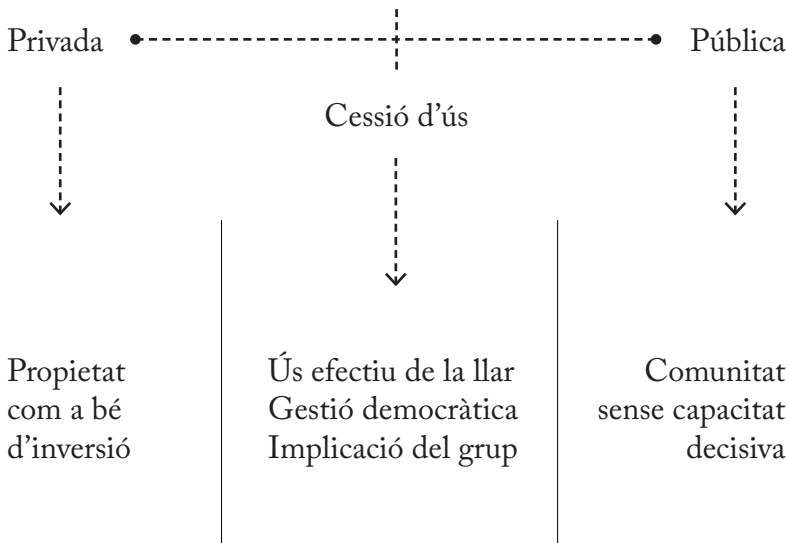
¹Dret de superfície és el dret a fer una construcció en propietat aliena.



Propietat col·lectiva: ni pública ni privada

La **titularitat col·lectiva**² és un règim pensat per eliminar tota possibilitat de lucre immobiliari, que concedint a la persona sòcia el dret a **residir de forma habitual i permanent**.

Es posa el focus en l'ús efectiu de l'habitatge i no en la seva mercantilització.



²L'immoble es manté com a un únic bé i la titularitat correspon a la cooperativa.



Avantatges

1. Assequible



L'eliminació dels beneficis del promotor, la cessió de sòls de titularitat pública i la subvenció de l'IBAVI permeten oferir l'accés a l'habitatge a través d'una entrada inicial¹ retornable (15.000-20.000€)² i una renda mensual assequible (400-600€)².

2. Estable



La societat cooperativa es constitueix per temps indefinit. Per promoure el model cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús l'IBAVI ofereix solars de la seva titularitat per a la creació d'un dret de superfície durant 75 anys, amb la possibilitat de pròrroga fins a un màxim de 99 anys.

3. Flexible



Es pot renunciar al dret d'ús de l'habitatge i recuperar l'entrada inicial (15.000-20.000 €)¹ actualitzada segons l'IPC.

¹Pagament fraccionable durant el primer any.

²Valors orientatius d'acord amb els plans econòmics i financers elaborats sobre paràmetres de finançament ètic adaptats a les característiques inicials dels projectes arquitectònics cedits per l'IBAVI.

4. Social



Es tracta d'una fórmula de **gestió col·lectiva** de l'habitatge en què, a més de la conservació i administració de l'edifici, es decideix el model de convivència que es vol impulsar.

Cohabitatge: Fomenta la interrelació entre persones usuàries a través d'espais comuns i/o tasques compartides.

Individual <-----○-----> Compartit

Corresponsabilitat: Afavoreix la implicació activa dels membres assumint feines col·lectivament en contraposició a l'externalització de serveis.

Implicació <-----○-----> Externalització

5. Mediambiental



Els projectes arquitectònics que es promouen segueixen criteris que permeten reduir l'impacte ambiental de la construcció, tals com el consum energètic o el consum d'aigua de l'habitatge, i prioritzen la utilització d'energies renovables i materials locals.



Requisits d'accés¹

- Estar inscrits en el registre públic de demandants d'habitatges protegits de les Illes Balears.
- No disposar d'un habitatge².
- Tenir nacionalitat espanyola o residència legal a Espanya.
- No superar el nivell d'ingressos màxim establert per llar:
 - Règim general
6 vegades IPREM — (45.117 €/anuals)³
 - Família nombrosa especial i persones amb discapacitat⁴
6,5 vegades IPREM — (48.877 €/anuals)³

Per obtenir el finançament extern necessari per a la promoció del projecte es recomana **no destinar més de 1/3 dels ingressos anuals de la llar a les despeses vinculades a l'habitatge.**

¹Requisits personals que haurà de complir cada una de les persones de la cooperativa a l'hora de presentar la proposta conjunta al concurs d'adjudicació.

²Aquest requisit s'ha de mantenir durant tot el període d'ús i gaudi de l'habitatge cooperatiu sense que es pugui adquirir per negoci entre vius cap títol que atorgui el domini ple, l'usdefruit o un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge.

³Ingressos màxims calculats segons la quantia anual de 14 pagues de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) per a 2019.

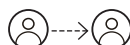
⁴Paràlisi cerebral, malaltia mental, discapacitat intel·lectual o del desenvolupament, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65%.

Renúncia a l'habitatge



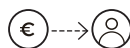
Les persones sòcies poden donar-se de baixa de la cooperativa, renunciar a l'ús del seu habitatge i recuperar l'entrada inicial (15.000-20.000€)⁵ actualitzada segons l'IPC en el moment en què l'habitatge és ocupat per una nova persona usuària.

Transmissió de l'habitatge



Les transmissions del títol de persona sòcia, tant entre vius com per causa de mort, a favor d'ascendents, descendents i les decretades per separació, divorci o dissolució de la parella de fet tindran prioritat sobre el llistat de futures persones usuàries per ordre de sol·licitud, a condició que compleixin els requisits d'accés.

Liquidació d'aportacions



En cas de no complir els requisits d'accés es podrà liquidar la quantitat corresponent a l'entrada inicial (15.000-20.000€)².

⁵La quantitat reemborsable serà calculada d'acord amb el balanç de tancament de l'exercici i atenent a les condicions previstes a la Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears.



Cohabitatge

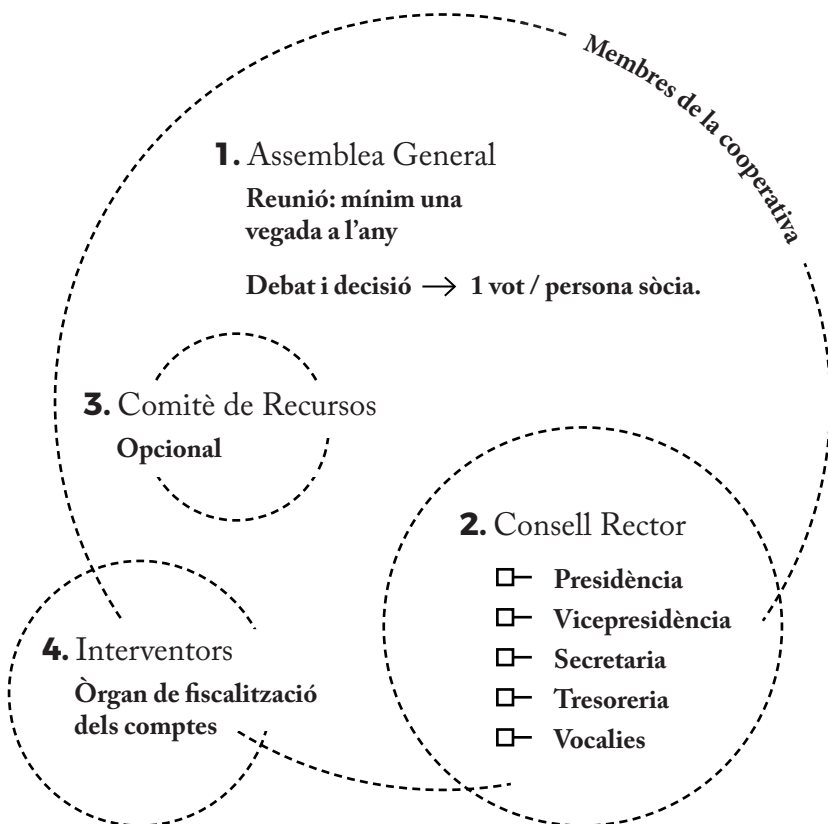
Cohabita és un programa per a presentació de propostes grupals en el qual les persones interessades hauran d'assumir **tasques de gestió col·lectives** com:

- Determinar les persones concretes que formen el grup.
 - Organitzar-se en forma de cooperativa o de cooperativa en constitució i presentar la proposta conjunta al concurs.
 - Consensuar els documents que regulen el funcionament de la comunitat: estatuts i reglament intern.
 - Establir el sistema de finançament conjunt que proporciona la viabilitat econòmica del projecte.
 - Una vegada cobertes les places de la promoció, iniciar una llista de futures persones usuàries per ordre de sol·licitud.
- L'IBAVI garantirà la transparència en els processos d'entrada i en el compliment dels requisits, però la gestió s'ha de fer per part de la cooperativa.

Governança horitzontal



La cooperativa és una entitat democràtica autogestionada mitjançant la fórmula **1 persona, 1 vot**. L'Assemblea General és l'òrgan d'expressió de la voluntat social i els acords són obligatoris per a totes les persones sòcies. El Consell Rector és l'òrgan de representació i estableix les directrius d'actuació.



Estatuts



Als estatuts de la cooperativa s'han de definir, respectant les bases del concurs d'adjudicació, els aspectes següents:

- Denominació de la societat i objecte social.
- Capital social mínim.
- Aportació obligatòria mínima al capital social i regulació d'altres.
- Requisits d'admissió i classes de persones sòcies.
- Baixes voluntàries i obligatòries.
- Drets i deures de les persones sòcies.
- Dret de reemborsament de les aportacions.
- Regulació de l'ús de l'habitatge.
- Normes de disciplina social, tipificació de les faltes i sancions, procediment sancionador i pèrdua de les condicions de persona sòcia.
- Composició i funcionament del Consell Rector.
- Governança i gestió de la cooperativa per sistema assembleari.

L'IBAVI ofereix un model d'estatuts validat pel Registre de cooperatives adaptable a les necessitats del grup.

Reglament intern



El reglament intern conté les **normes de convivència** acordades pel grup i la seva formalització dependrà:

1. D'ideals: conjunt de valors que es vol impulsar.

2. D'equipament: característiques de la promoció d'habitatges.

Projecte comú	
1. Ideals ☐ Valors ambientals ☐ Perspectiva de gènere ☐ Cohesió social ☐ Relació amb el barri ☐ Solidaritat econòmica ☐	2. Equipament ☐ Horts comunitaris ☐ Terrat ☐ Sala polivalent ☐ Bugaderia compartida ☐ ☐
Consens grupal	

Es tracta del document més personal de la cooperativa i l'IBAVI comparteix recursos per tal de facilitar-ne la definició.



Consurs d'adjudicació

Cessió de solars i projectes



L'IBAVI ofereix solars de titularitat pública per a la creació d'un **dret de superfície durant 75 anys**, amb possibilitat de pròrroga de fins a un màxim de 99. De manera que la propietat del sòl es manté pública, però la cooperativa en fa l'ús.

A més, se cedeixen els projectes arquitectònics guanyadors dels concursos d'idees convocats per l'IBAVI, referents a confort ambiental i utilització eficient dels recursos.

Presentació de propostes



Les persones interessades a gaudir del programa hauran de participar en el concurs en forma de cooperativa o d'entitat sense ànim de lucre i presentar una **proposta conjunta** en la qual es valoraran els criteris socials i mediambientals considerats per a la seva elaboració.

Les bases dels concursos disponibles es troben a l'accés directe *Cohabita* de la pàgina web <<https://ibavi.es>>.

Criteris de valoració



La proposta presentada es valorarà en favor de **criteris socials, mediambientals** i de **l'acompanyament professional** previst:

— S'estudiaran els mecanismes de regulació interna de la comunitat, així com la capacitat de la proposta per a fer barri o per a obrir-se a altres moviments socials.

El projecte arquitectònic cedit permet modificacions per a la creació d'espais comuns on dur a terme activitats col·laboratives i per a la implementació d'equipament i serveis comunitaris.

— Es valoraran les millores proposades en favor de la reducció de la petjada ecològica de l'edifici, tals com l'ús de sistemes de reducció del consum d'aigua o la reducció en la previsió del consum energètic de la promoció.

— Es tindrà en compte la presència de múltiples disciplines, així com l'experiència en processos d'empoderament ciutadà o en la promoció d'habitatge cooperatiu de l'equip professional que durà a terme l'assessorament i la gestió de la proposta.



Terminis aproximats

----- Inici del concurs públic d'adjudicació -----

- | | |
|---|-----------------------|
| <p>1. Agrupació de les persones interessades i definició dels valors i objectius grupals. Creació de la cooperativa o de la cooperativa en constitució i definició de les persones sòcies. Presentació de la proposta al concurs.</p> | <p>90 dies</p> |
|---|-----------------------|

----- Adjudicació per resolució del concurs ----- 1 mes

- | | |
|---|------------------------------|
| <p>2. Constitució de la cooperativa: inscripció en el Registre de cooperatives i validació dels estatuts que en regulen el funcionament intern. Formalització de la documentació en cas de cooperatives ja constituïdes.</p> | <p>30 dies hàbils</p> |
|---|------------------------------|

- | | |
|--|------------------------------|
| <p>3. Constitució del dret de superfície a favor de la cooperativa per a la inscripció en el Registre de la Propietat.</p> | <p>15 dies hàbils</p> |
|--|------------------------------|

- 4.** Contractació del **finançament extern** per part de la cooperativa. L'IBAVI facilita models de viabilitat econòmica elaborats segons paràmetres de finançament ètic.

----- Contractació de l'equip tècnic arquitectònic -----

- 5. Modificació del projecte arquitectònic**
d'acord amb els compromisos presentats
en el concurs: aprofitament dels espais
col·laboratius i/o millores ambientals.
Sol·licitud de la llicència d'obres.

3 mesos

----- Obtenció de la llicència d'obres -----

- 6. Realització de les obres.**
Contractació de la constructora
per part de la cooperativa. Els
serveis tècnics de l'IBAVI faran
tasques de gestió no decisiva per
garantir el bon fi de la promoció.

2 anys
aprox.

màxim
4 anys

- 7. Acabament de les obres.**

- 8.** Formalització de la **cessió de l'ús**, com a
element essencial de l'activitat cooperativa,
entre la cooperativa, com a propietària
dels habitatges, i les persones sòcies, com
a usuàries.



Finançament

La despesa de la promoció es finança a través de:

- **Cooperativistes** (10%)¹
- Finançament **extern** (70%)¹
- Finançament de l'**IBAVI** (20%)¹

Les entitats de **finançament ètic** tenen un elevat interès en aquest model pel gran potencial de transformació social en el camp de l'habitatge, i l'aposta per la construcció conscient amb el medi ambient.

L'**IBAVI** durà a terme un finançament parcial mitjançant la cessió de sòls de la seva titularitat i dels projectes arquitectònics (incloses les modificacions proposades per les pròpies licitadores) a més de l'assumpció de la tramitació i el cost de la llicència d'obres, així com de l'Impost de construcció.

¹Valors orientatius d'acord amb els plans econòmics i financers elaborats sobre paràmetres de finançament ètic adaptats a les característiques inicials dels projectes arquitectònics cedits per l'IBAVI.



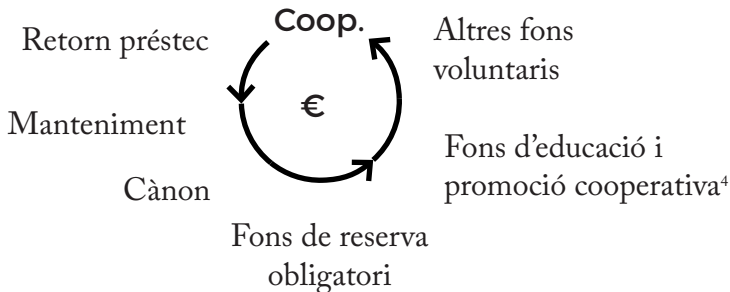
Despeses

Cada UEC² haurà de fer l'aportació inicial retornable (15.000-20.000 €)¹ i complir amb la renda mensual³ (400-600 €)¹.

Durant l'ús de la llar, la renda es destinarà al retorn del préstec hipotecari, al manteniment edificatori, al pagament del cànon pel dret de superfície i a la dotació dels fons de la cooperativa.

Una vegada amortitzat el finançament, es redueix la renda mensual i l'excedent es destina a diversos fons de la cooperativa i a fer front a les obligacions tributàries pertinents (IS, IVA, etc.).

Així, el capital ingressat a la cooperativa sempre s'inverteix en la mateixa cooperativa.



²Unitat efectiva de convivència.

³Renda ajustada a les característiques de la promoció i els m² d'habitatge.

⁴Fons destinat a la formació de les persones sòcies, la difusió del model, el suport a noves experiències cooperatives i l'atenció a objectius d'incidència social (Llei 1/2003, de 20 de març, de cooperatives de les Illes Balears).

Aquest document ha estat elaborat en el marc del Programa de Cooperatives d'Habitatge, impulsat per l'IBAVI dins el Programa SOIB Jove - Qualificats Sector Públic, finançat amb fons del SOIB, del Servei Públic d'Ocupació Estatal (SEPE) i amb el cofinançament del Fons Social Europeu (FSE).



CC BY-NC-SA Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual

Part del contingut d'aquest document ha seguit directrius compartides amb la guia *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús* de Sostre Cívic, SCCL.

Edició

Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)
Carrer de Manuel Azaña, 9, 07006 Palma

Direcció

Maria Antònia Garcías Roig

Coordinació

Antonio Martín Procopio i Carles Oliver Barceló

Redacció de continguts

Lara Fuster Prieto i Lluc Pol Bonnín

Assessoria Conselleria Territori, Energia i Mobilitat

Eduardo Robsy Petrus

Disseny i maquetació

Lara Fuster Prieto

Tercera edició revisada

Palma, 2019



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/



soib
formació
i ocupació



ESTRATEGIA DE
EMPRESARIADO Y
EMPLEO JOVEN
garantía juvenil



UNIÓN EUROPEA
Fondo Social Europeo
El FSE invierte en tu futuro



MINISTERIO
DE EMPLEO
Y SEGURIDAD SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO
DE EMPLEO ESTATAL



Servei Cita prèvia

900 780 000



<https://ibavi.es>

Accés Cohabita



cohabita@ibavi.caib.es



cohabita.ibavi



cohabita.ibavi



cohabita_ibavi

