Ajuntament de Barcelona

EL COHABITATGE

LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO EN BCN

Septiembre 2018

Ajuntament de Barcelona

EL COHABITATGE

LA VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO EN BCN

> EL PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

> MODELO DE VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

> IMPULSO DEL MODELO EN LA CIUDAD DE BARCELONA

> PRIMEROS CONVENIOS Y LICITACIÓN DE SUELO

> PRÓXIMAS LICITACIONES

> CONCLUSIONES DE UN WORK IN PROGRESS …

Septiembre 2018

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

7 RETOS | 4 EJES ESTRATÉGICOS | 60 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

1. Reforzar la mediación y ayudas para facilitar el acceso y mantenimiento de la vivienda
2. Evitar la sustitución de viviendas y proteger a los residentes
3. Incrementar el parque público de vivienda
4. Movilizar el parque privado hacia la vivienda asequible
5. Promover una rehabilitación que potencie las viviendas y entornos vulnerables
6. Garantizar la función social de la vivienda y evitar los usos anómalos
7. Hacer frente al envejecimiento de la población

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

7 RETOS

4 EJES ESTRATÉGICOS

60 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

A. PREVENIR Y ATENDER LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y LA EXCLUSIÓN RESIDENC.

B. GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA VIVIENDA

C. AMPLIAR PARQUE ASEQUIBLE

D. MANTENER, REHABILITAR Y MEJORAR EL PARQUE ACTUAL

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

7 RETOS

4 EJES ESTRATÉGICOS

60 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

A 1.2 Refuerzo del papel de las Oficinas de la Vivienda

A 1.4 Medidas relacionadas con el envejecimiento de la población

A 2.1 Servicio de intermediación para dificultades de pago de alquiler e hipoteca

A 3.3 Intervención en las ocupaciones en precario

A 3.7 Ampliación de la dotación de alojamientos

.....

C4.1. Impulso al modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso

C4.2. Impulso a la masoveria urbana

.....

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

C- AMPLIAR EL PARQUE ASEQUIBLE

C1. Incremento del parque público actual	5 actuaciones
C2. Extensión y mejora de las ayudas al alquiler	2 actuaciones
C3. Mobilización de vivienda privada hacia vivienda asequible	4 actuaciones
C4. Impulso del mercado social	**4 actuaciones**

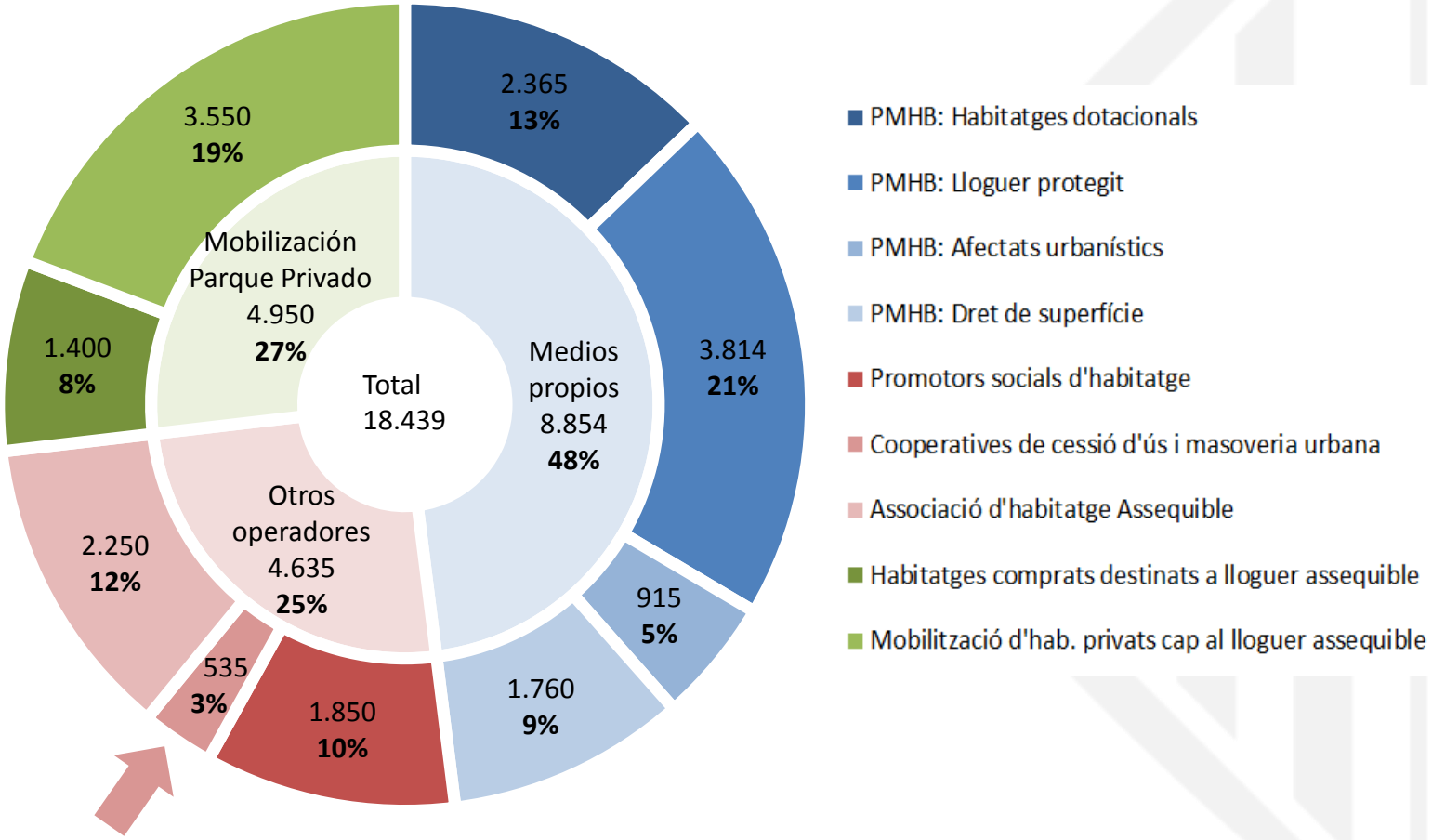
- **C4.1. Impulso al model de cooperativas de vivienda de cesión de uso**
- **C4.2. Impulso a la parcería urbana**
- C4.3. Creación de una Asociación de vivienda asequible (Housing association)
- C4.4. Promoción de vivienda de alquiler asequible mediante entidades sociales

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA 2016-2025

OBJETIVOS DE INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA



Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

MODELOS DE COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO

EXPERIENCIAS EXISTENTES:

- **Modelo ANDEL** (Paises escandinavos)
- **Modelo WOHNPROJEKTE** (Alemania)
- **Modelo FUCVAM y FECOVI** (Uruguay)
- **…**

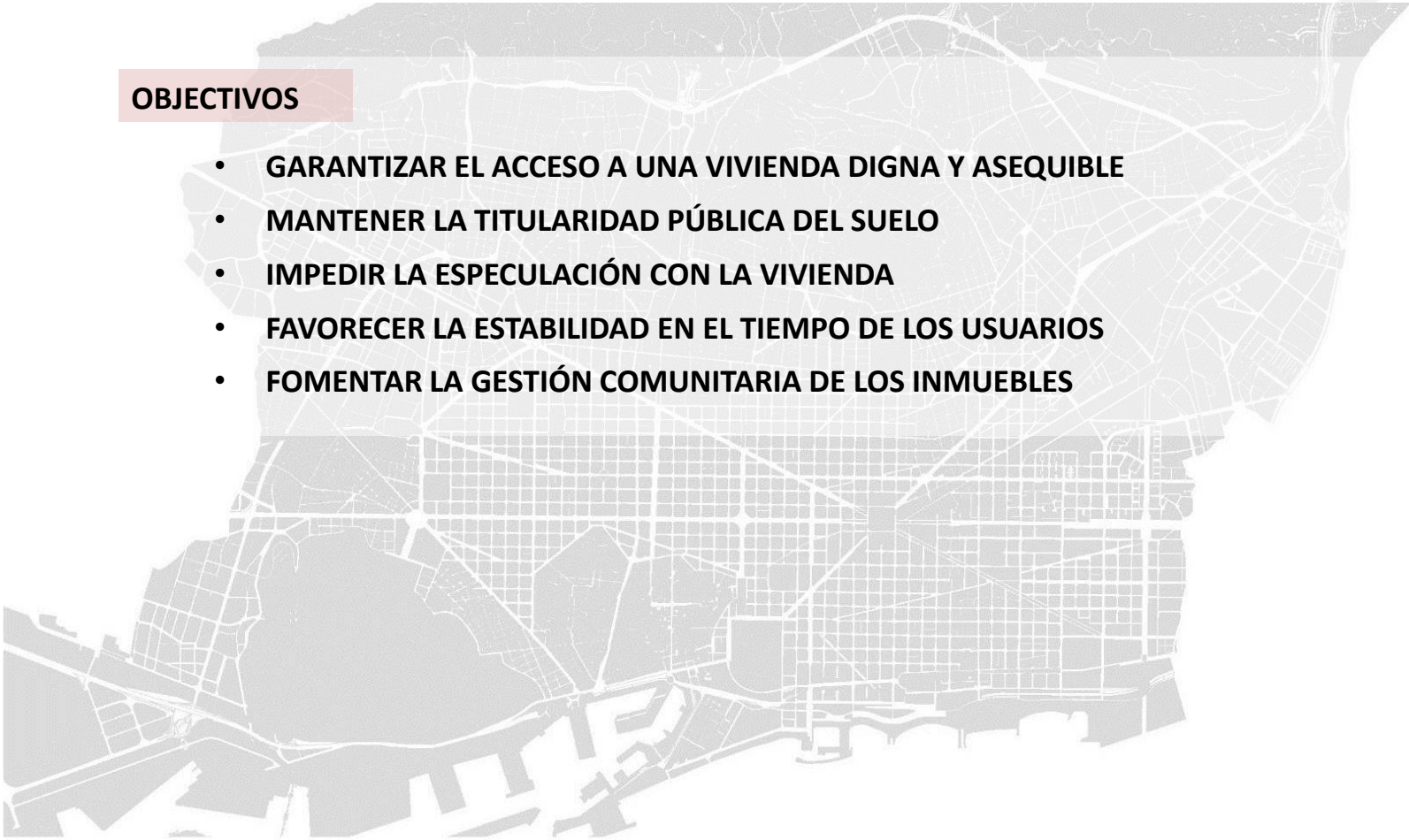
A BARCELONA:

- **Especificidades regionales/culturales**
- **Demanda existente/ experiencias "piloto"**
  - Princesa -5 viviendas- Rehabilitación (Sostre cívic)
  - Can Batlló -28 viviendas- Obra nueva (La Borda)
- **Interés externo**
- **Work in progress**
- **Concurso siete solares destinados a cohabitatge**

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

IMPULSO DE LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO



OBJECTIVOS

- GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ASEQUIBLE
- MANTENER LA TITULARIDAD PÚBLICA DEL SUELO
- IMPEDIR LA ESPECULACIÓN CON LA VIVIENDA
- FAVORECER LA ESTABILIDAD EN EL TIEMPO DE LOS USUARIOS
- FOMENTAR LA GESTIÓN COMUNITARIA DE LOS INMUEBLES

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

IMPULSO DE LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO

PUNTOS CLAVE DEL MODELO:

- **De convenios a procedimientos de concurrencia pública.**
- **Ayuntamiento transmite un solar o edificio por 75 años prorrogables 15 más.**
- **Cooperativa construye y gestiona el edificio.**
- **La propiedad es colectiva pero el uso es individual.**
  - ≠ cooperativas "tradicionales" de promoción (sindicales, vecinales ...)
  - No hay ventas ni recalificaciones de vivienda protegida
  - Se evita la mercantilización de las viviendas
- **Proyectos deben incluir criterios de retorno social.**
  - Medioambientales
  - Espacios que promuevan vida en comunidad
  - Gestión comunitaria
  - Imbricación con el territorio
  - Etc.

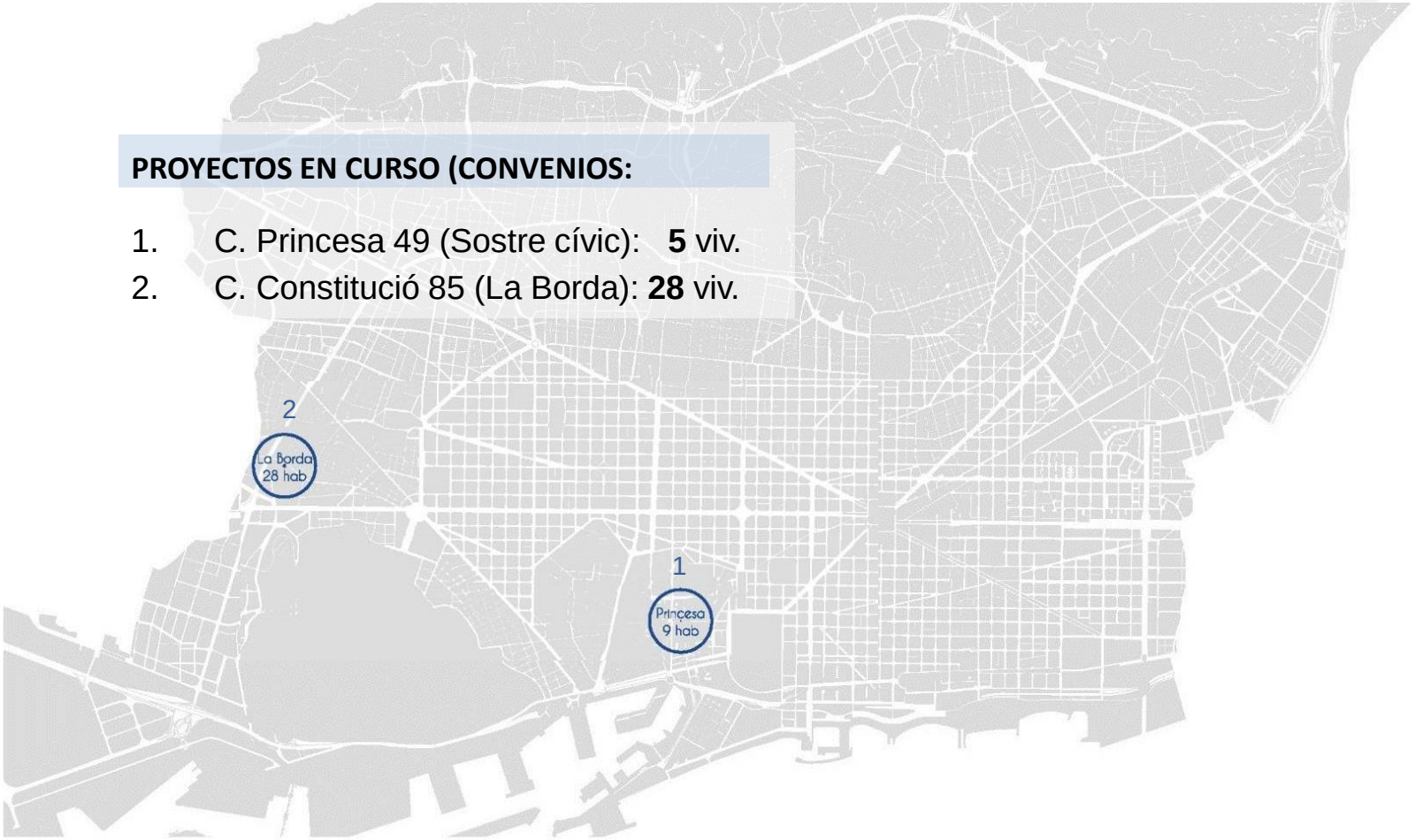
Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

IMPULSO DE LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO

PROYECTOS EN CURSO (CONVENIOS:

1. C. Princesa 49 (Sostre cívic): **5** viv.
2. C. Constitució 85 (La Borda): **28** viv.

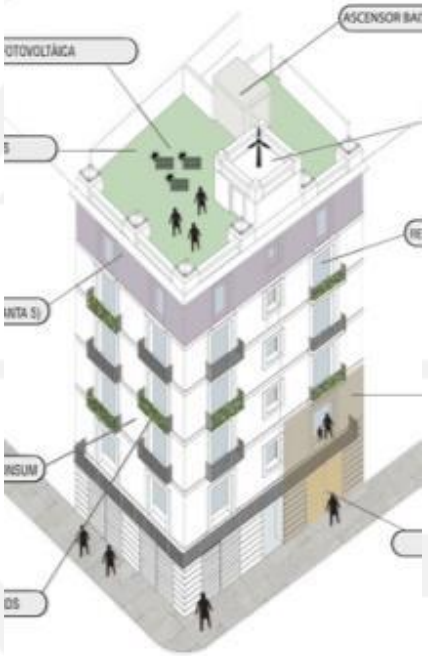


Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

IMPULSO DE LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO

Princesa, 49: Sostre Cívic (5 viviendas)



Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

IMPULSO DE LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO

Constitució, 85: La Borda (28 viviendas)

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARS DESTINADOS A COHABITATGE

EL CONCURSO:

- **Se ofrecen siete solares de propiedad municipal.**
- **Pueden presentar ofertas:**
  - Cooperativas de vivienda en cesión de uso
    Entidades sin ánimo de lucro (compromiso de constitución)
- **Hasta tres proyectos por grupo/cooperativa.**
- **Proyectos deben incluir:**
  - *Documentación administrativa*
  - *Propuesta colaborativa o de vida en comunidad*
  - *Plan económico y financiero*
  - *Propuesta arquitectónica (anteproyecto)*
  - *Propuesta de mantenimiento y conservación en el edificio*
  - *Mejoras propuestas en el canon y en el edificio a construir*

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

EL CONCURSO:

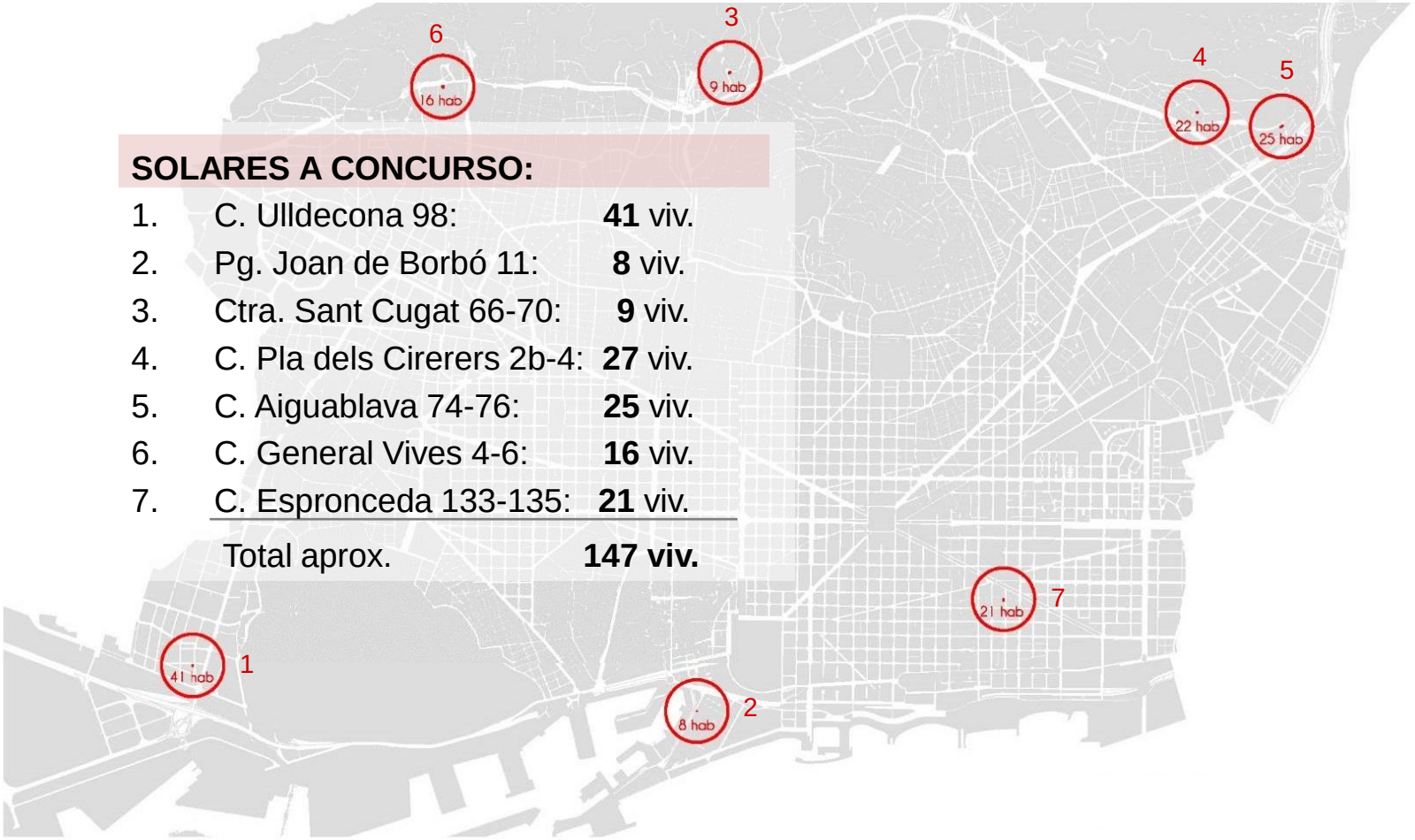
- **9 de febrero de 2017:** Fecha límite de presentación de propuestas:
- **Mesa de contratación + Comité de expertos valoran las propuestas::**
  - Valoración juicio de valor (Comité de expertos): 85 puntos
    Valoración objetiva (mesa de contratación): 15 puntos
    Puntuación mínima exigida de 60/100 puntos
- **4 meses para completar requisitos**
- **Constitución del derecho de superficie**
- **6 meses para solicitar licencia de obras**
- **6 años para finalitzar obras y obtención de calificación VPO**

- **Finalizado el plazo el suelo y el edificio revierten al ayuntamiento**

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE



SOLARES A CONCURSO:

1.	C. Ulldecona 98:	**41** viv.
2.	Pg. Joan de Borbó 11:	**8** viv.
3.	Ctra. Sant Cugat 66-70:	**9** viv.
4.	C. Pla dels Cirerers 2b-4:	**27** viv.
5.	C. Aiguablava 74-76:	**25** viv.
6.	C. General Vives 4-6:	**16** viv.
7.	C. Espronceda 133-135:	**21** viv.
	Total aprox.	**147 viv.**

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

C. d'Ulldecona, 26-28 (Sants-Montjuïc)

Suelo: 557 m²
Techo edificable estimado: 3.756 m²
Número aproximado de viviendas: 41
Califcación urbanística: 18-HP
La Marina del Prat Vermell

Llar Jove SCCL

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

Pg. Joan de Borbó Comte de Barcelona, 11 (Ciutat Vella)

Suelo: 119 m2s
Techo edificable estimado: 700 m2st
Número aproximado de viviendas: 8
Califcación urbanística: B1
La Barceloneta

La Xarxaire SCCL

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

C. Pla dels Cirerers 2-4 (Nou Barris)

Suelo: 428 m²
Techo edificable estimado: 2.596 m²
Número aproximado de viviendas: 27
Califcación urbanística: 18
Les Roquetes

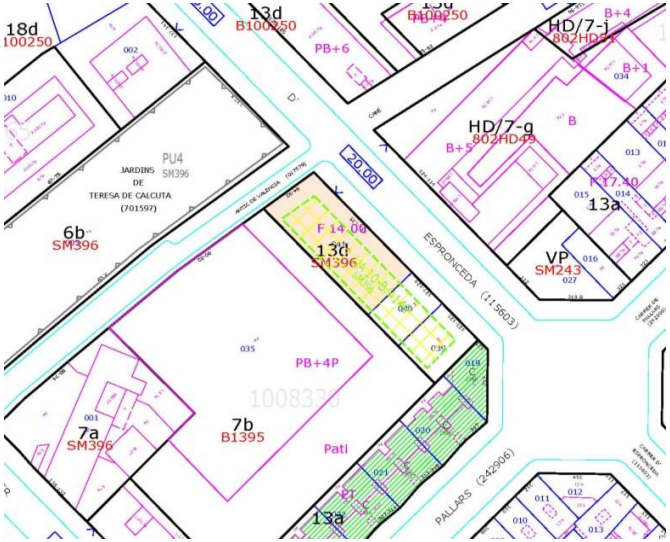
Associació Cohabitatge Cooperatiu

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

C/ Espronceda 131-135, finca C'1.3B (Sant Martí)

Suelo: 472 m²
Techo edificable estimado: 2.287 m²
Número aproximado de viviendas: 21
Califcación urbanística: 13d
El Poblenou



Sostre Cívic SCCL

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

C. del General Vives 4-6 (Sarrià-Sant Gervasi)

Suelo: 660 m²
Techo edificable estimado: 1.382 m²
Número aproximado de viviendas: 16
Califcación urbanística: 18_C
Sarrià

Pendent d'adjudicació definitiva

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

C. Aiguablava 74-76 (Nou Barris)

Suelo: 661 m²
Techo edificable estimado: 2.666 m²
Número aproximado de viviendas: 25
Califcación urbanística: 18ths/3_F
La Trinitat Nova

Desert

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO
CONCURSO DE SOLARES DESTINADOS A COHABITATGE

Ctra. de Sant Cugat, 66.E – 70.E (Horta-Guinardó)

Suelo: 583 m²
Techo edificable estimado: 665 m²
Número aproximado de viviendas: 9
Califcación urbanística: 20a/9hp
Sant Genís dels Argudells

Sense propostes

Ajuntament de Barcelona

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

PRÓXIMAS LICITACIONES

Ajuntament de Barcelona

COOPs CESIÓN DE USO. COHABITATGE. BCN

BOTTOM UP + TOP DOWN

¿ALTIUS, CITIUS, FORTIUS? ¿Más rápido, barato y comunitario?

(POSITIVE) WORK IN PROGRESS ...

- **PROYECTOS A LA CONTRA:** NI BANCA PUBLICA, NI SUELOS METROPOLITANOS, NI SUBVENCIONES O SISTEMAS DE CERTIFICACIÓN PROFESIONAL DE CCAA O MIFO.
- **SUELO Y GARANTIA FINANCIERA MUNICIPALES (gratis y política/jurídicamente muy contestado):** ALGO GENERALMENTE NO PONDERADO …
- **ACTITUDES A EVITAR:** A MI ME VAN A CONTAR COMO SE HACE VPO … + SON UNOS BUROCRATAS, ESTO SOLO LO ARREGLAMOS NOSOTROS …
- **ACTITUDES A CONSEGUIR:** MADURACION ARTESANA DE PROYECTOS SOCIALES, QUE NO PUEDEN DESCONOCER LA NECESIDAD DE TRABAJO CONJUNTO CON LA ADMINISTRACION. ENERGIA SOCIAL – RESTRICCIONES LEGALES (hay que conseguir expedientes firmables y que haya gente que acepte estar en las mesas de contratación). PONERSE, POR AMBOS LADOS, EN LA PIEL DEL OTRO.
- **PIJOS DE IZQUIERDAS.** NO HAY QUE NEGARLO, PERO ES ESCALABLE.
- **EL NUEVO FUNDAMENTALISMO:** CERO SUELO PUBLICO PARA NADA QUE NO SEA PARQUE PUBLICO DE ALQUILER + EL COHABITATGE SIRVE PARA SALTARSE LA LISTA DE ESPERA.
- **PATOLOGIAS QUE YA HAN SURGIDO:** MI MODELO ES EL VERDADERAMENTE PURO Y MERECEMOS TODOS LOS RECURSOS (COHABITATGES DIFERENTES / COOP / FUNDACIONES / IMHAB) + SOMOS MOVIMIENTOS SOCIALES Y ESTAMOS EN CONTRA DE LA ESPECULACION, PERO LAS ADJUDICACIONES SE RECURREN …
- **MASOVERIA.** MUY NECESARIA EN UNA CIUDAD CONSOLIDADA.
- **SENIOR.** CLAVE EN UN ASOCIEDAD ENVEJECIDA/ENVEJECIENDO.

QUE VA A IR A MAS ...

Ajuntament de Barcelona

Gràcies per la vostra atenció!

jburon@bcn.cat

www.habitatge.barcelona

http://habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/cohabitatge

Ajuntament de Barcelona