



PARLAMENT DE CATALUNYA

A LA MESA DE LA COMISSIÓ D'EMPRESA I TREBALL

Data: 28 de setembre de 2026

David Bote Paz

President de la Federació de municipis de Catalunya

DAVID BOTE PAZ - DNI
38849566J (SIG)

Firmado
digitalmente por
DAVID BOTE PAZ -
DNI 38849566J (SIG)
Fecha: 2026.09.28
10:19:38 +02'00'

APORTACIONS PER ESCRIT (TRAM. 343-00279/15) AMB RELACIÓ A LA PROPOSICIÓ DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 12/2015, DE COOPERATIVES (TRAM. 202-00058/15)

«La Federació de Municipis de Catalunya (FMC), en representació dels interessos generals dels governs locals, agraeix l'oportunitat de comparèixer davant d'aquesta ponència per traslladar la seva valoració i les seves aportacions en relació amb la Proposició de llei de modificació parcial de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Aquesta compareixença té lloc en un context en què l'accés a l'habitatge s'ha convertit en un dels principals reptes socials i territorials del país. La dificultat per accedir a un habitatge assequible condiona l'emancipació dels joves, l'estabilitat de moltes famílies, l'arrelament als municipis i la possibilitat de continuar vivint allà on s'ha construït un projecte de vida.

Els governs locals coneixem aquesta realitat de primera mà. Els alcaldes i alcaldesses, els regidors i regidores i els serveis municipals som sovint la primera porta a la qual s'adrecen les persones quan tenen dificultats per accedir a un habitatge, mantenir-lo o trobar una alternativa davant d'una situació de vulnerabilitat residencial. I és també als municipis on veiem com aquestes dificultats poden aprofundir desigualtats socials, generacionals i territorials.

Sabem també que cap instrument, per si sol, resoldrà el problema de l'habitatge. Necessitem habitatge públic i protegit, lloguer assequible, rehabilitació, mobilització del parc existent i polítiques de protecció davant la vulnerabilitat residencial. Però necessitem també ampliar la caixa d'eines de les polítiques públiques. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús pot formar part d'aquesta resposta, amb un paper complementari dins d'una política d'habitatge més àmplia.

Des de l'FMC valorem favorablement l'objectiu de dotar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús d'un marc jurídic específic que en defineixi les característiques, en reforci la seguretat jurídica i en preservi el caràcter col·lectiu i no especulatiu.

Considerem igualment que aquesta regulació pot facilitar la col·laboració dels governs locals amb aquests projectes i ampliar els instruments disponibles per impulsar habitatge assequible i estable. Alhora, la incidència que aquesta regulació pot tenir sobre les polítiques locals d'habitatge, el sòl i el patrimoni municipal, la fiscalitat, la rehabilitació urbana o la planificació territorial fa necessari que el text final preservi la capacitat de decisió dels governs locals.

Centrarem la nostra intervenció en cinc aspectes: primer, les arrels cooperatives i l'experiència acumulada del model; segon, la definició i protecció de la cessió d'ús com a model col·lectiu i no especulatiu; tercer, el seu potencial com una eina més de les polítiques locals d'habitatge i la necessitat de preservar la diversitat i l'autonomia municipal; quart, les condicions necessàries

perquè els projectes siguin assequibles i viables; i, finalment, algunes aportacions concretes de l'FMC al text en tramitació.

I. Un model amb arrels, experiència i recorregut

El cooperativisme forma part de la història social i econòmica de Catalunya des de mitjan segle XIX i ha tingut tradicionalment una forta implantació territorial. Cooperatives de consum, de treball i agràries han estat presents durant generacions en pobles, ciutats i barris, no només com a formes d'activitat econòmica, sinó també com a espais d'organització col·lectiva, ajuda mútua, formació i vida comunitària.

Aquesta tradició cooperativa ha deixat una empremta visible en molts municipis: antics cellers, ateneus, cooperatives de consum, edificis i equipaments que encara avui formen part del patrimoni i de la memòria col·lectiva del país.

Per això podem afirmar que el cooperativisme català té, en bona mesura, una història municipal. Ha crescut des dels pobles, les ciutats i els barris, quan les persones s'han organitzat per donar respostes col·lectives a necessitats que individualment eren més difícils de resoldre.

Quan avui parlem d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, per tant, no estem introduint una lògica completament nova. Estem actualitzant, davant d'un dels grans problemes del nostre temps, una manera de fer profundament arrelada al país: organitzar col·lectivament una resposta a una necessitat compartida.

Però tampoc partim de zero pel que fa a l'experiència recent. Durant els darrers anys, cooperatives i entitats de l'economia social han desenvolupat projectes, han identificat dificultats i han contribuït a definir el model.

Habicoop, la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, i la Xarxa d'Economia Solidària van treballar durant tres anys en una proposta consensuada de regulació de la cessió d'ús. Aquell treball abordava qüestions que avui formen part del debat legislatiu, com la naturalesa del dret d'ús, el manteniment de la propietat col·lectiva o les garanties perquè els habitatges no acabin incorporant-se posteriorment al mercat convencional.

Al mateix temps, cooperatives com Sostre Cívica han traslladat aquest model a la pràctica en municipis molt diversos.

Disposem també de primeres avaluacions dels seus resultats. Un estudi impulsat per Habicoop analitza les dimensions social, econòmica i ambiental del model i identifica, entre altres resultats,

una major assequibilitat respecte del lloguer analitzat i un menor consum energètic per habitant. Són dades que s'han d'interpretar dins de l'abast de l'estudi, però aporten una primera evidència útil per avaluar el model i tenir-lo en compte en el disseny de les polítiques públiques.

Per tant, no estem regulant una hipòtesi, sinó una realitat que té arrels, experiència acumulada i un recorregut que permet començar a extreure aprenentatges.

II. Definir i protegir un model col·lectiu i no especulatiu

La cessió d'ús no neix amb aquesta proposició. La Llei 12/2015 ja permet que les cooperatives d'habitatges cedeixin l'ús dels habitatges a les persones sòcies.

La novetat és que aquesta proposició dota aquesta modalitat d'un règim específic i n'estableix amb més claredat les característiques i les garanties.

La reforma, per tant, no crea el model: el defineix amb més precisió i estableix garanties perquè mantingui en el temps el seu caràcter col·lectiu i no especulatiu. En el règim que ara es proposa, l'habitatge es manté dins del projecte cooperatiu i no es converteix posteriorment en una via d'accés a la propietat individual.

Des de l'FMC considerem especialment important aquesta característica.

Un ajuntament que posa a disposició d'un projecte sòl, patrimoni o recursos públics ha de poder tenir la certesa que la finalitat social que justifica aquella aportació es mantindrà durant tot el període establert.

La proposició incorpora garanties perquè, fins i tot en cas de dissolució de la cooperativa, el patrimoni continuï vinculat a projectes d'habitatge assequible en cessió d'ús. També preveu mecanismes perquè una part dels recursos generats pugui contribuir a la continuïtat del model i a futures promocions.

En definitiva, es tracta de garantir que l'esforç col·lectiu i, quan n'hi hagi, el suport públic, mantinguin en el temps la finalitat per a la qual van ser destinats.

III. Una eina més per a les polítiques locals d'habitatge

Des de l'FMC considerem que la relació entre habitatge cooperatiu i governs locals no es pot limitar a la cessió de sòl municipal.

El sòl públic és un instrument molt important, però les possibilitats d'actuació local són més àmplies.

I aquesta no és només una possibilitat teòrica. Catalunya disposa ja d'experiències municipals que permeten extreure aprenentatges sobre diferents formes de col·laboració publicocooperativa.

Barcelona ha desenvolupat fórmules de cessió de sòl municipal mitjançant drets de superfície i el Conveni ESAL per promoure habitatge assequible i cooperatiu. Granollers desenvolupa El Cairó, amb 29 habitatges de protecció oficial sobre un solar municipal cedit mitjançant un dret de superfície de 75 anys. Manresa impulsa La Bertrana, amb 60 habitatges de protecció oficial sobre sòl municipal, també mitjançant un dret de superfície de 75 anys. I a Valls s'ha recuperat un edifici en desús per generar 13 habitatges cooperatius, cinc dels quals s'adrecen prioritàriament a col·lectius amb especials dificultats d'accés a l'habitatge.

Són experiències desenvolupades en municipis de dimensions, realitats territorials i contextos institucionals diferents. Això reforça una idea que, des de l'FMC, ens sembla especialment important: no hi ha d'haver un únic model municipal de cessió d'ús.

La legislació ha de donar seguretat i eines suficients, però ha de permetre que cada municipi decideixi quina fórmula s'adapta millor a la seva realitat, al seu patrimoni, a les seves necessitats d'habitatge i a les seves prioritats.

L'habitatge cooperatiu pot ser una eina més de la política local d'habitatge: per desenvolupar promocions sobre sòl públic, rehabilitar edificis existents, recuperar patrimoni en desús o facilitar habitatge assequible a determinats col·lectius.

Pot contribuir també a les polítiques de rehabilitació i regeneració urbana. No l'hem d'associar exclusivament a la nova construcció: pot servir per recuperar edificis, actuar en nuclis antics o formar part de projectes de regeneració de barris.

Pot tenir igualment un interès específic en els municipis petits i rurals, on el problema de l'habitatge sovint combina manca d'oferta, parc residencial degradat, habitatges buits i dificultats perquè la població jove pugui quedar-se al municipi. En aquests casos pot formar part d'estratègies més àmplies de recuperació de patrimoni, arrelament i manteniment de població.

Hi ha també una possible connexió amb les polítiques socials i de cures. Els projectes intergeneracionals, de cohabitatge sènior o amb serveis compartits poden obrir noves possibilitats, sense substituir en cap cas les responsabilitats pròpies dels serveis públics socials, sanitaris o de dependència.

Finalment, el model pot contribuir als objectius ambientals i d'eficiència energètica, especialment quan es vincula a la rehabilitació, l'autoconsum compartit o les comunitats energètiques.

Però aquest potencial no pot traduir-se en l'establiment d'un únic model d'actuació local.

La realitat dels municipis catalans és extraordinàriament diversa. Les necessitats d'una gran ciutat metropolitana, d'una capital comarcal, d'un municipi costaner sotmès a pressió residencial o d'un petit municipi rural no són equivalents. Tampoc ho són les seves capacitats tècniques, patrimonials ni financeres.

La decisió de destinar sòl o patrimoni municipal a una promoció cooperativa, les condicions de la cessió, la durada o els criteris d'adjudicació ha de continuar corresponent al municipi, dins del marc legal aplicable.

Al mateix temps, autonomia local no pot significar que cada ajuntament hagi d'afrontar sol la complexitat d'aquests projectes.

Especialment en els municipis petits i mitjans, cal reforçar l'assistència jurídica, urbanística, tècnica i financera que poden prestar la Generalitat i les diputacions.

Des de l'FMC podem contribuir també identificant dificultats compartides, sistematitzant experiències i facilitant la interlocució entre els governs locals, la Generalitat, les diputacions, el sector cooperatiu i les institucions financeres.

IV. De la regulació a la viabilitat dels projectes

La seguretat jurídica és necessària, però no és suficient.

L'experiència acumulada pel sector cooperatiu i pels mateixos governs locals mostra que el repte no s'acaba amb el reconeixement de la cessió d'ús en la Llei de cooperatives. Quan els projectes es traslladen a la pràctica apareixen també qüestions urbanístiques, patrimonials, financeres i d'encaix amb la regulació de l'habitatge protegit.

Aquesta reforma pot donar estabilitat al model cooperatiu, però caldrà continuar treballant perquè la resta de l'ordenament en faciliti un desplegament viable i coherent.

En aquest sentit, considerem rellevant que la proposició estableixi que, a efectes de concursos públics, contractació amb ens públics, beneficis fiscals, subvencions i altres mesures de foment, la cessió d'ús tingui la mateixa consideració que el lloguer social.

Aquesta previsió pot facilitar que els projectes cooperatius no quedin exclosos de les polítiques de suport a l'habitatge assequible pel fet de no ser jurídicament un arrendament. Però aquesta equiparació ha de facilitar l'accés a les polítiques de foment sense alterar les competències ni les decisions que corresponen a cada administració.

Hi ha, a més, una qüestió determinant i és el finançament.

El cost del sòl, de la construcció, del finançament de les promocions i de les aportacions inicials continua essent una barrera. Si volem que l'habitatge cooperatiu sigui realment una modalitat d'habitatge assequible, ha de poder ser accessible també a persones i famílies que no disposen d'una elevada capacitat d'estalvi inicial.

Per això cal combinar finançament a llarg termini, avals, garanties i altres instruments que facilitin les promocions i redueixin les barreres d'accés. Els governs locals poden contribuir a fer possibles aquests projectes, però la seva viabilitat no pot descansar principalment sobre els recursos municipals.

També la dimensió europea obre noves possibilitats. La Comissió Europea ha presentat aquest setembre una proposta d'Affordable Housing Act i està reforçant instruments de finançament i assistència tècnica per a l'habitatge assequible i sostenible.

Des de l'FMC considerem especialment important que aquestes oportunitats arribin també als municipis petits i mitjans. Generalitat, diputacions i organitzacions municipalistes hem de contribuir a facilitar l'assistència necessària perquè la dimensió del municipi no determini la seva capacitat d'accedir a aquests instruments.

V. Una qüestió a aclarir i aportacions finals de l'FMC

Finalment, voldríem plantejar una qüestió concreta que considerem convenient aclarir durant la tramitació.

L'article 122.3 manté la possibilitat que els habitatges cooperatius es destinin, entre altres usos, a residència habitual i permanent o a descans i vacances.

Al mateix temps, l'article 123.3 remet les cessions d'ús al nou règim específic, mentre que el nou article 136-bis defineix aquest règim a partir de la residència habitual i permanent.

Per tant, convindria aclarir si les cessions destinades a descans o vacances queden fora del nou règim específic i, si és així, quina regulació els és aplicable.

No és una objecció al model, sinó una precisió que pot evitar dubtes futurs en l'aplicació de la llei. En definitiva, des de la perspectiva dels governs locals, considerem especialment necessari que el text final:

1. Garanteixi la preservació a llarg termini del caràcter col·lectiu, social i no especulatiu dels projectes.
2. Faciliti la participació dels governs locals i l'accés del model a les polítiques públiques de foment, preservant sempre la capacitat municipal per decidir sobre el sòl, el patrimoni i les prioritats locals d'habitatge.
3. Permeti integrar l'habitatge cooperatiu en estratègies més àmplies d'habitatge, rehabilitació i regeneració urbana, polítiques rurals, socials, de cures i de transició energètica.
4. Vagi acompanyat d'instruments suficients de finançament, garanties i assistència tècnica perquè la viabilitat dels projectes no depengui de la capacitat econòmica del municipi o de les persones que els impulsin.
5. Tingui en compte l'experiència acumulada pel sector cooperatiu i pels governs locals i permeti continuar treballant conjuntament els aspectes urbanístics, patrimonials, financers i d'habitatge protegit que excedeixen l'objecte d'aquesta reforma.
6. Aclareixi la qüestió de coherència detectada entre els articles 122.3, 123.3 i 136-bis.

Catalunya disposa d'una llarga tradició cooperativa construïda en bona part des dels seus pobles, ciutats i barris. Aquesta reforma pot contribuir a donar continuïtat a aquesta tradició davant d'un dels grans reptes contemporanis del país: l'accés a l'habitatge.

Ho fa, a més, sobre una realitat que ja existeix: hi ha experiència cooperativa, experiència municipal i una primera evidència sobre els resultats del model.

Des de l'FMC considerem que la llei pot donar-li més estabilitat i seguretat, sempre que permeti desenvolupar projectes viables i assequibles, respecti la diversitat dels municipis i preservi la seva capacitat de decisió.

Amb aquest objectiu formulem aquestes aportacions i manifestem la nostra disposició a continuar treballant amb el Parlament, el Govern i el sector per millorar el text durant la seva tramitació.

Moltes gràcies
