

## Cooperatives d'usuaris, l'eina per facilitar l'accés a l'habitatge

Una de les principals preocupacions dels lleidatans, especialment dels joves, és l'accés a un habitatge que puguin pagar. Els preus dels pisos s'han disparat els darrers anys i moltes persones s'han hagut d'hipotecar per tota la vida, mentre altres s'han quedat fora de la possibilitat d'adquirir un habitatge digne.

Davant d'aquesta situació es necessari buscar fórmules alternatives que facilitin l'accés de joves, famílies i gent gran a pisos dignes i que puguin pagar.

Impulsar la creació de cooperatives d'usuaris d'habitatges seguint el model nòrdic anomenat *Andel*. Es tracta d'un model d'accés a l'habitatge entre el lloguer i la propietat on tots els membres són propietaris d'un immoble i en gaudeixen d'un dret d'ús indefinit.



El propietari del dret d'ús paga una entrada inicial i després un lloguer tou cada mes. Això facilita molt més l'accés a l'habitatge que els actuals models de lloguer o compra.

Aquest model ja s'aplica amb èxit i llarga tradició a països com Dinamarca, Noruega i Suècia. L'*Andel* és una associació de propietaris del conjunt d'un immoble. Cada persona que accedeix a un dels pisos paga una entrada en funció de la grandària de l'habitatge. Aquesta entrada serà reemborsada si el propietari decideix deixar el pis.

Mentre disposi de l'habitatge, el propietari també pagarà un lloguer tou per fer front a l'endeutament que suposa la construcció de l'immoble i les despeses de manteniment de la finca. Al principi aquest lloguer serà una quantitat fixa, però a mesura que passi el temps i es vagi amortitzant el deute inicial tendirà a baixar.

Les cooperatives d'habitatges basades en aquest model també permeten la cessió o venda del dret d'ús. Si una persona vol vendre aquest dret recuperarà l'entrada que va aportar en el seu moment per permetre que una altra persona pugui passar a ser membre de la cooperativa. El preu màxim de venda del dret d'ús està molt controlat per evitar grans pujades.

En el cas de Catalunya, aquest model es pot implantar a partir de la construcció de nous edificis o mitjançant la compra d'edificis ja edificats per destinar-los al nou model.

Es tracta d'un model alternatiu al de la propietat privada per aquelles persones que no es poden endeutar per comprar un pis. Els principals destinataris d'aquest model poden ser persones amb rendes limitades que no necessiten un habitatge social, però tampoc poden comprar un pis perquè suposa una hipoteca que no poden pagar: famílies monoparentals que han de comprar un pis o gent gran.

Aquest model compta amb una sèrie d'avantatges que afavoreixen la seva aplicació:

- Es tracta d'un model **no especulatiu**, ja que el lloguer es fix i tendirà a baixar a mesura que s'amortitzi l'endeutament inicial.
- És **democràtic**, perquè els membres de la cooperativa són els mateixos propietaris dels habitatges i són els que prenen totes les decisions. A més, mai el poden transformar en una propietat tradicional.
- Facilita l'**autogestió** i el bon manteniment de l'immoble, ja que part del lloguer va destinat a aquest propòsit.
- **Afavoreix la mobilitat**, ja que si el sistema s'implanta permet als propietaris canviar a un habitatge més gran o marxar a un altre barri o ciutat mitjançant el mateix sistema.
- **Es redueixen els recursos** que les administracions han de destinar a habitatges socials i a ajudes pels lloguers. Si es generalitza aquest sistema augmentarà l'accés als pisos i no serà necessari fer tantes inversions.
- **Facilita l'accés a l'habitatge** a moltes persones i de forma indefinida
- Els habitatges es designen en funció de les necessitats econòmiques i socials dels propietaris
- **Afavoreix l'accés a noves tecnologies i energies alternatives** per a tothom potenciant sistemes de baix consum energètic, el reciclatge, circuits tancats d'aigua i energia i tots els sistemes de construcció sostenibles)

Es tracta d'un model totalment compatible amb la venda i el lloguer de pisos, però amb la diferència que aconsegueix facilitar l'accés a un habitatge a un ampli sector de la població que d'una altra forma no podria accedir. A més, garanteix la continuïtat del model, ja que el dret d'ús es pot vendre, traspassar per herència o intercanviar, però mai es podrà transformar en un model de propietat tradicional.

La seva aplicació implica un canvi de mentalitat, ja que la idea que és preferible pagar una hipoteca que un lloguer deixa de tenir sentit davant dels preus accessibles i assumibles que contempla aquest model.

A més, és aplicable a l'habitatge social destinat a col·lectius més vulnerables i ajudarà a evitar que molts joves de les ciutats marxin a viure municipis de l'entorn on el preu dels pisos sigui més baix.

D'altres propostes en matèria d'habitatge i espai públic del programa d'Esquerra són:

**HABITATGE.** El dret a l'habitatge digne implica compromís dels ajuntaments d'Esquerra amb les polítiques de creació d'habitatge social a l'abast de tothom

- Fusionar l'Empresa Municipal d'Urbanisme i l'Oficina Local d'Habitatge, per tal de donar coherència a la política municipal de construcció, promoció i accés als habitatges socials de promoció pública.
- Crear un Observatori de l'Habitatge, que vetlli per l'estat del parc d'habitatges de la ciutat i sigui garantia d'aplicació de la legislació que lluita contra l'especulació i la sobreocupació dels habitatges.
- Fer promoció pública d'habitatge de lloguer, adreçat a joves, gent gran, famílies monoparentals i segments de població amb dificultats, per tal de garantir el dret a l'habitatge de tota la ciutadania i facilitar noves fórmules d'accés, com el lloguer compartit.

**REHABILITACIÓ I HABITATGE.** La Paeria potenciarà les polítiques de rehabilitació, especialment al ventre urbà, així com el sistema de lloguer i la construcció i promoció d'habitatges socials

- Per tal de promoure l'augment de les promocions d'habitatges protegits, incrementar la densitat d'habitatges per hectàrea d'algunes àrees urbanitzables i de sòl urbà per tal de destinar un creixement del 20% respecte de l'habitatge lliure previst a habitatges de protecció. D'aquesta manera, es podran distribuir les vivendes socials per diferents zones de la ciutat, evitant així el risc de generar guetos. En base a un estudi de les rendes de la ciutadania de Lleida, s'estima que fins a l'any 2011 es generarà una demanda de 3.481 habitatges de protecció. D'aquests, uns 982 haurien de ser en règim especial –per a persones sense solvència econòmica-. També s'estima una demanda global de 782 habitatges de lloguer, dels quals 245 serien de lloguer de règim especial.

- Dificultar l'especulació dels solars no edificats i dels habitatges desocupats amb mesures fiscals desincentivadores (increment de l'IBI i taxes específiques). Fomentar la incorporació al mercat dels habitatges buits, mitjançant incentius a la rehabilitació estructural i/o funcional. Establir si cal una ordenança municipal reguladora de tot el procediment.
- Evitar la venda de sol municipal susceptible de ser utilitzat per a la promoció d'habitatge públic de venda o lloguer.

**BÉ COMÚ.** La prioritat de l'acció del govern d'Esquerra es fonamenta en la protecció del bé comú, l'equitat i la importància de la vida i els afers públics

- Promoure espais de convivència. Es tracta d'espais verds, d'esbarjo i de trobada dins de la trama urbana del municipi. S'implementaran, igualment, mesures per tal d'evitar, a partir de la complicitat entre l'administració i la ciutadania, que les persones o els animals els puguin malmetre.

**RESPONSABILITAT COMPARTIDA.** L'Ajuntament de Lleida entén que el civisme i la convivència són una responsabilitat de l'administració i de la ciutadania

- Fomentar el compromís i la necessitat de mantenir les vies públiques urbanes i interurbanes i espais naturals en un correcte estat de neteja. La Paeria es compromet a ubicar als carrers més papereres i de millor qualitat, contenidors, cendrers públics i serveis adequats de recollida de trastos i mobles.

**SERVEI A LA CIUTADANIA.** La Paeria de Lleida estarà al servei de la ciutadania com a gestors de la voluntat popular

- Delimitar i protegir els parcs infantils per tal que els nens i nenes no hagin de compartir el mateix espai amb animals domèstics de companyia.
- Crear espais destinats a l'exercici i l'esplai dels animals de companyia, ubicats prop dels grans espais verds de la ciutat i que permetin els animals i els seus propietaris poder gaudir de l'espai públic.

**FUTUR.** L'actuació de l'Ajuntament de Lleida es concep pensant en la societat d'avui i en les generacions del futur

- Transformar la regidoria de Joventut en una Àrea d'Emancipació Juvenil, amb l'objectiu prioritari de solucionar els problemes dels joves en matèria de treball i habitatge. En aquesta línia, els centres d'informació juvenil es convertiran en Oficines d'Emancipació Juvenil, que puguin atendre les borses d'habitatge jove i les borses de treball junt amb les tasques d'assessorament en sexualitat.

**ESPAI DE TROBADA.** El municipi és un espai de trobada, de relació, cohesió i integració a una identitat comuna

- Realitzar un pla socio-educatiu per tal que les places i carrers es converteixin en un punt de trobada intergeneracional i intercultural.

**MUNICIPI COMPACTE.** La Paeria aposta per un model de municipi compacte, vertebrat en la convivència d'usos, amb un centre urbà fort i cohesionat i ben relacionat amb els barris

- Impulsar la redacció i aplicació del Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM), que és una figura clàssica del planejament urbanístic, amb la missió essencial d'ajudar a l'aplicació del Pla General Municipal (PGM), i és l'expressió de les polítiques municipals de sòl i habitatge, així com conté les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament dels plans d'ordenació urbana municipal corresponents pel que fa a la reforma i la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica.
- Construir "racons verds", aprofitant cruïlles i àrees lliures de transit.

Lleida, 16 de maig de 2007