

Convenis – Conveni

PROTOCOL entre la Direcció General d'Economia Social i Solidària, el Tercer Sector i les Cooperatives del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya i el Comissionat d'Economia Social, Desenvolupament Local i Política Alimentària de l'Ajuntament de Barcelona.

Barcelona,

En Josep Vidal i Fàbrega, en qualitat de Director General d'Economia Social i Solidària, el Tercer Sector i les Cooperatives de la Generalitat de Catalunya, i

En Álvaro Porro González, en qualitat de Comissionat d'Economia Social, Desenvolupament Local i Política Alimentària de l'Ajuntament de Barcelona,

MANIFESTEN

i.- Davant el repte de l'emergència habitacional al nostre país i ciutat de Barcelona, ambdues administracions impulsem diverses polítiques públiques de foment de l'accés a l'habitatge. Entre d'altres, impulsem mesures de foment del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús. Aquest model porta associats altres aspectes positius en el seu desenvolupament. El cooperativisme d'habitatge genera pràctiques innovadores amb un important impacte social en els barris, en àmbits com la incorporació de persones amb especial vulnerabilitat, la sostenibilitat i l'eficiència energètica, la generació de mercat social, l'aparició de grups de consum cooperatiu associats al projectes d'habitatge, la intercooperació i l'enfortiment de l'economia solidària, la interacció social i comunitària i el compromís amb la lluita pel dret a l'habitatge.

ii.- La Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya ha impulsat la creació, junt amb altres actors de l'àmbit cooperatiu, de la cooperativa de serveis sense ànim de lucre LLINDAR SCCL, que té com a objecte social, "prestar serveis al sector del cooperativisme d'habitatge en règim de cessió d'ús, contribuir a la seva consolidació i incrementar la seva viabilitat i eficiència, mitjançant l'acompanyament als projectes i la prestació de serveis tècnics inclosos els financers a les sòcies (...) La cooperativa materialitza les seva activitat cooperativitzada en les accions i àmbits següents, entre d'altres: Constituir i prestar avals i garanties a favor de les sòcies per tal de consolidar els seus projectes i facilitar el seu accés al finançament; Prestació a les seves sòcies d' assessorament i acompanyament financer, concedir-les préstecs i micro- crèdits, així com altres instruments financers necessaris per al seu finançament".

iii.- La cooperativa LLINDAR SCCL està impulsant el projecte de creació del "FONS DE GARANTIES PER A COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS", que té per finalitat constituir un Fons per la constitució de garanties per a ser utilitzades per la cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, sòcies de LLINDAR SCCL, com a garantia complementària a la constitució del préstec hipotecari per a la construcció de l'immoble que ha d'allotjar les

persones sòcies usuàries. Per la constitució del Fons, LLINDAR SCCL, cerca col·laboracions del sector cooperatiu i de l'economia social i del sector públic.

iv.- Des d'ambdues administracions, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, compartim la diagnosi següent entorn del finançament dels projectes cooperatius en cessió d'ús:

v.- Existeixen algunes mesures de suport públic als projectes cooperatius d'habitatge en cessió d'ús que ajuden al desenvolupament dels projectes, com ara les bonificacions fiscals, les cessions de sòl públic municipal i els ajuts directes als socis cooperativistes per facilitar l'accés al finançament i reducció de les aportacions de capital social.

vi.- Les cessions en sòl públic, s'acompanyen en algunes administracions locals, com ara l'Ajuntament de Barcelona, d'una condició de confortabilitat financera consistent en que l'impagament de cinc quotes del préstec hipotecari per part de la cooperativa implica la resolució del dret de superfície, atesa la condició resolutòria pactada, i, per tant, a elecció de l'administració la subrogació en el préstec o la seva cancel·lació. Aquesta mesura ha resultat efectiva per l'avaluació del risc de les entitats de crèdit per la concessió dels préstecs hipotecaris, i ha permès el desenvolupament del model cooperatiu en cessió d'ús en sòl públic municipal de manera satisfactòria.

vii.- Per contra, el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en sòl privat, per trobar-se en fase de desplegament i per desconeixement encara dels actors financers, té dificultats severes per obtenir finançament del sector bancari. Les entitats de crèdit troben dificultats per atorgar els crèdits hipotecaris a projectes desenvolupats en sòl privat sense la garantia pública als possibles impagaments. Troben insuficient la cobertura del risc només amb la garantia hipotecària i requereixen garanties suplementàries dels socis individuals. El major risc suposa condicions de finançament més cares, i per tant també una barrera d'accés als projectes cooperatius de persones sòcies amb rendes baixes i col·lectius en situació de vulnerabilitat. Els projectes en sòl privat també requereixen un major nivell d'inversió atès que han de fer front a la compra del solar.

viii.- En l'actualitat, no existeix cap fons d'aval, ni públic ni privat, que pugui donar suport a les operacions financeres dels projectes cooperatius en cessió d'ús, ni coneixem cap altre entitat que tingui en projecte l'impuls d'un fons d'aquestes característiques.

ix.- El projecte impulsat per la cooperativa LLINDAR SCCL, dona resposta a les necessitats i barreres, en l'àmbit del finançament, que obstaculitzen el creixement i extensió del model cooperatiu en cessió d'ús, atès que:

- És una iniciativa del propi sector cooperatiu, que reuneix als propis actors interessats i inclou l'entitat representativa del cooperativisme d'habitatge català.
- Està obert a totes les cooperatives que compleixin els requisits i en puguin requerir el seu ús.
- La creació del Fons facilitarà l'accés al finançament bancari dels projectes cooperatius en cessió d'ús desenvolupats en sòl privat.

- El Fons d'avalis facilitarà la viabilitat econòmica dels projectes i l'aprovació de les operacions hipotecàries, atès que suposarà una garantia addicional a la garantia hipotecària.
- No existeix cap altre actor, ni públic ni privat, que en l'actualitat estigui desenvolupant productes similars.
- El producte proposat tindria complementarietat amb futurs productes que s'impulsin des d'operadors públics.

x.- L'article 47.1.paràgraf segon, de la Llei 40/2017 de règim jurídic i procediment estableix que "no tenen la consideració de convenis, el Protocols Generals d'Actuació o instruments similars que comportin meres declaracions d'intenció de contingut general o que expressin la voluntat de les Administracions i parts subscriptores per actuar amb un objectiu comú, sempre que no suposin la formalització de compromisos jurídics concrets i exigibles. En la mateixa línia la l'article 108.2 de la Llei 26/2010 de regim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya estableix: "Els instruments que es limiten a establir acords generals de caràcter programàtic o declaratiu, sense eficàcia obligatòria directa i on el compliment no es susceptible de ser exigit jurídicament, son considerats protocols, amb independència de la seva denominació"

Per tot l'anterior exposat les parts signen aquest Protocol General d'Actuació en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- OBJECTE. La finalitat d'aquest Protocol és expressar la voluntat d' ambdues administracions d'actuar amb l'objectiu comú de recolzar el projecte de creació del "FONS DE GARANTIES PER A COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS impulsat per LLINDAR SCCL, a través dels procediments i instruments que s'estimin adequats i que es puguin aprovar i implementar en el futur per cadascuna d'elles.

Segona.- ACTUACIONS DE LES PARTS. Amb la signatura d'aquest protocol, les parts posen de manifest la seva voluntat de:

- 1.- Intercanviar informació necessària per avaluar abastament el projecte cooperatiu de recolzament financer.
- 2.- Requerir l'assessorament jurídic i financer escaient per adoptar en el seu cas les polítiques de recolzament públic a la iniciativa de la cooperativa LLINDAR i especialment el que pugui prestar l'Institut Català de Finances.
- 3.- Realitzar reunions periòdiques amb la participació de l'esmentada cooperativa LLINDAR i la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya i altres actors que es considerin adients.

Tercera.- COMUNICACIÓ. Les parts tenen voluntat d' establir canals de comunicació fluids ja siguin per comunicació directa, intercanvi d'informes o participació en les reunions periòdiques.

Quarta.- FINANÇAMENT. El present protocol no genera cap despesa ni dona lloc a contraprestacions econòmiques.

Cinquena.- VIGÈNCIA. Aquest Protocol tindrà la vigència que les parts considerin fins a la implementació, en el seu cas, de la fase en que cada administració pugui instrumentar les polítiques de finançament de la iniciativa de LLINDAR o com a màxim quatre anys.

Sisena.-EFICÀCIA.- Aquest protocol , que les parts subscriuen amb la voluntat de deixar constància de les seves intencions en relació als interessos comuns, no comporta compromisos jurídics concrets i exigibles, ni té eficàcia obligatòria directa, per la qual cosa el seu contingut no és susceptible de ser exigit jurídicament.

Segueixen les signatures de les persones intervinents, la darrera de les quals és de data 26 de maig de 2023.

Alvaro Porro González, comissionat d'Economia Social, Desenvolupament Local i Política Alimentària, Ajuntament de Barcelona.

Josep Vidal Fàbrega, director general d'Economia Social i Solidària, el Tercer Sector i les Cooperatives, Generalitat de Catalunya.