



# Habitatge cooperatiu amb serveis pel dret a una vida activa i independent a la comunitat

**Primeres bases per l'impuls a un model d'habitatge cooperatiu amb serveis**

**Informe**

**Abril de 2021**

Amb la col.laboració de:



Patronat:



**Generalitat de Catalunya  
Departament de Treball,  
Afers Socials i Famílies**

Amb el finançament de:



**MINISTERIO DE TRABAJO, MIGRACIONES Y SEGURIDAD SOCIAL**  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA SOCIAL

## ÍNDEX

|                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Presentació: Impuls al cooperativisme d'habitatge pel dret a una vida activa i independent a la comunitat</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>II. Realitat i tendències davant de les situacions de vulnerabilitat, aïllament social i sol·licitud no desitjada en el context del COVID-19</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>III. Bases referencials generals en política social d'habitatge, cooperativisme i serveis de suport a la vida independent: drets, normativa, polítiques i impacte</b> | <b>13</b> |
| <b>III.1. Drets i marc legal</b>                                                                                                                                         | <b>13</b> |
| III.1.1 Finalitats generals d'una política d'habitatge                                                                                                                   | 15        |
| III.1.2 Compliment de la funció social de l'habitatge i acció protectora de les administracions                                                                          | 16        |
| III.1.3 Referencialitat del cooperativisme en el cohabitatge sènior amb serveis                                                                                          | 18        |
| <b>III.2. Polítiques socials d'habitatge a Catalunya en el context estatal i europeu</b>                                                                                 | <b>20</b> |
| <b>III.3. Impacte d'una política social d'habitatge</b>                                                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>IV. Visió de futur i eixos de generació de valor per les persones i la comunitat</b>                                                                                  | <b>24</b> |
| <b>V. Propostes per al reconeixement del cohabitatge com a modalitat alternativa a la institucionalització i la regulació en la Cartera de Serveis Socials</b>           | <b>25</b> |
| <b>ANNEXOS</b>                                                                                                                                                           | <b>28</b> |
| ANNEX 1_ DRET A UNA VIDA INDEPENDENT                                                                                                                                     | 28        |
| ANNEX 2_ FINALITATS GENERALS D'UNA POLÍTICA D'HABITATGE.-                                                                                                                | 29        |
| ANNEX 3_ REALITAT SOBRE L'HABITATGE SOCIAL A CATALUNYA.-                                                                                                                 | 30        |
| ANNEX 4_ ALTRES ELEMENTS REFERENCIALS D'INTERÈS GENERAL EN MATÈRIA D'HABITATGE: COOPERATIVISME I PARTICIPACIÓ                                                            | 32        |
| ANNEX 5_ GLOSSARI DE CONCEPTES EN MATÈRIA D'HABITATGE                                                                                                                    | 34        |

Amb el suport de:

## I. Presentació: Impuls al cooperativisme d'habitatge pel dret a una vida activa i independent a la comunitat

---

Una ciutat, un poble, un barri són les persones que l'habiten i la qualitat de les relacions comunitàries que estableixen. Són les persones, com a ciutadanes compromeses i actives, les que transformen els nostres entorns comunitaris, les que els hi donen vida i fan possible el progrés i el desenvolupament social.

Tanmateix, per fer una vida lliure i plena, tota persona ha de poder comptar amb unes polítiques públiques i amb unes eines properes per fer valdre els seus drets i comptar amb les condicions per exercir-los i gaudir-los plenament.

Ara mateix, promoure el dret a viure de manera independent i activa a la comunitat esdevé més necessari que mai. La greu pandèmia que patim, junt amb les conseqüències de les mesures que es prenen per prevenir la seva extensió han fet evidents **dos grans dèficits en les polítiques socials**:

- a. El relacionat amb les **polítiques socials d'habitatge** i la consegüent feblesa en la disponibilitat d'habitatge social, inclòs el que es genera a partir del cooperativisme d'iniciativa social.
- b. Un **model assistencial de serveis i suports a les persones grans dependents**, les persones amb discapacitat o aquelles que pateixen trastorns mentals severos, que no dona resposta al seu dret per fer una vida independent a la comunitat, ni tampoc a una estratègia de prevenció i promoció de l'activitat, la salut i la participació.

En aquests dèficits s'hi suma un desenvolupament, encara incipient, del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, i una manca d'experiències i projectes de la variant que, a partir d'**aquesta iniciativa es vol impulsar: el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús que compta amb serveis vinculats per poder realitzar una vida independent a la comunitat**. Quelcom essencial per superar el model assistencial actual que obliga, massa sovint, a ingressos residencials que podrien evitar-se.

Aquesta iniciativa, que ara presentem vol contribuir a superar aquests dèficits, a partir d'una **resposta integrada en la triple dimensió** de:

- l'accés a un **habitatge digne, accessible i saludable**,
- disposar, sempre que calgui, d'aquells **serveis i suports que permeten garantir una vida activa, independent i participativa en el propi entorn comunitari**,
- el **cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús**, en el marc d'un model alternatiu d'accés a l'habitatge, més just i accessible, sense ànim de lucre, no especulatiu i transformador.

I això ens plantegem impulsar-ho des del cooperativisme d'iniciativa social, en un marc de col·laboració i aliança amb altres entitats socials i amb les institucions públiques que ens donin suport. Perquè fer comunitat, fer ciutat, també és fer llar. Perquè a cada llar, en certa manera, es fa ciutat i es fa comunitat. Per això, i perquè volem crear noves

respostes des d'una ciutadania més activa i compromesa, plantegem aquest impuls a un **cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús amb serveis** com a vector d'avenç en l'exercici efectiu del dret a viure de forma independent a la comunitat i per tal de prevenir qualsevol tipus d'institucionalització que impedeixi la seva plena realització.

Aquest **document marc**, aporta unes **bases referencials** i alhora proposa una determinada metodologia per a **realitzar una diagnosi i formulació estratègica**, amb objectius, iniciatives i accions rellevants, per tal de plantejar i posar en marxa la iniciativa conjunta de **Sostre Cívic**<sup>1</sup> i la **Cooperativa Obrera de Viviendas**<sup>2</sup> "**Impuls Habitatge Cooperatiu amb Serveis**", tot comptant amb el suport de la consultoria social Alter Civites.

Concretament, s'estructura en els capítols següents:

Al **capítol II sobre realitat i tendències davant de les situacions de vulnerabilitat, aïllament social i solitud no desitjada en el context del COVID-19**, es fa una primera aproximació sobre la greu situació que viuen moltes persones grans amb dependència o altres persones amb discapacitat amb necessitats intenses de suport, per causa, principalment, de la institucionalització -a Catalunya més de 70.000 persones viuen en residències- i de situacions d'aïllament social i solitud no desitjada, quelcom que al conjunt del país, segons estudis recents, afecta a 300.000 persones grans.

En el **capítol III s'incorpora una exposició general de bases referencials generals en política social d'habitatge, cooperativisme i serveis de suport a la vida independent**, a nivell de drets, normativa, polítiques, realitat i impacte, que posteriorment es completa als annexos 1 i 2.

Al **capítol IV es recull una primera formulació de la visió o projecte de futur i els eixos de generació de valor per les persones i la comunitat**, que són elements bàsics per la posterior definició d'un model d'habitatge cooperatiu amb serveis i també per la realització de la diagnosi i diagnosi, formulació estratègica i pla d'acció.

Amb tot això, aquest document, de caràcter matriu, pretén ser útil com a marc referencial a l'hora de preparar projectes concrets de cooperativisme d'habitatge amb serveis i també per la formulació de les estratègies i les línies d'acció que permetin assolir-ne un desenvolupament ple a l'abast de tota la ciutadania.

---

<sup>1</sup> <https://sostrecivic.coop/>

<sup>2</sup> <https://www.cov-elprat.com/>

## II. Realitat i tendències davant de les situacions de vulnerabilitat, aïllament social i sol·licitud no desitjada en el context del COVID-19

---

Com a apunt de realitats i tendències, que aprofundirem amb la diagnosi que aquí es proposa, s'aprecien, per la seva intensitat i ràpida evolució, les següents:

- i. **Persones grans que viuen soles**, essent cada cop més nombroses les realitats de llars on una persona gran viu una condició de solitud i de limitada participació en la comunitat.
- ii. **Una realitat punyent als centres residencials**, que son, en l'actualitat, espais d'alt risc per la salut i la vida, en el context del COVID-19.
- iii. **Segueixen augmentant les situacions de dependència**, sobretot entre la població gran femenina.
- iv. **S'ha dotat més i millors serveis per a les persones grans**, persones amb discapacitat o amb problemàtica de salut mental, però durant els pròxims anys s'hauran d'afrontar els grans reptes que suposen l'emergent exigència de suports adients per una vida independent a la comunitat.
- v. **Les situacions de precarietat en l'habitatge segueix afectant una part important de les persones i famílies**, bé sigui per mancances en qüestions d'accessibilitat –en persones amb una discapacitat o dependència- com per les característiques de determinats nuclis de població.

D'aquests diversos fenòmens socials, l'aïllament social i la soledat no desitjada durant la vellesa és un dels més punyents. Com ens mostra el recent **estudi**, realitzat per l'**Observatori de la Solitud d'Amics de la Gent Gran**<sup>3</sup> a Catalunya hi ha un total de 786.000 persones que viuen soles, de les quals 334.000 (el 42,2% del total) tenen 65 anys o més. Amb tendències i efectes ben preocupants:

*“Ambdós fenòmens, l'aïllament social i la soledat no desitjada, estan creixent de forma exponencial entre la població gran en les societats occidentals. En la mesura que la prevalença de l'aïllament social creix, també ho fa la soledat no desitjada, perquè l'aïllament social augmenta el risc de patir-la”.*

*“Hi ha tres crisis que es donen durant la vellesa i que es relacionen directament amb el sentiment de soledat:*

- *La **crisi d'identitat** fa referència al fet de sentir que ja no som qui érem. Es relaciona directament amb els canvis físics i d'aparença així com amb la pèrdua de “rol productiu” en la societat.*

---

<sup>3</sup> [http://www.tercersector.cat/sites/www.tercersector.cat/files/dossier\\_catalunya\\_social\\_soledat\\_no\\_desitjada\\_durant\\_vellesa\\_web.pdf](http://www.tercersector.cat/sites/www.tercersector.cat/files/dossier_catalunya_social_soledat_no_desitjada_durant_vellesa_web.pdf)

- La **crisi d'autonomia** té directament a veure amb el procés de pèrdues funcionals i sensorials inherent al fet de fer-se gran i que implica no poder fer totes les coses que fèiem abans.
- Per acabar, la **crisi de pertinença** fa referència a no pertànyer als grups de persones i llocs dels quals formàvem part. Té a veure amb el fet de perdre la parella, amistats etc. i també amb els canvis socials i la percepció d'un entorn més hostil".

Així mateix, en aquest estudi s'identifiquen els principals factors de risc de la soledat no desitjada, quelcom que pot ajudar en la identificació i el suport d'aquelles persones grans que estiguin en aquesta situació o tinguin un major risc de patir-la:

- **Factors sociodemogràfics:** Tot i que les variables sociodemogràfiques no tenen una influència tan directa com altres en el sentiment de soledat, hi ha moltes evidències sobre la seva contribució en el moment d'identificar quines són les persones potencialment més vulnerables al sentiment de soledat no desitjada (Pinazo, Bellagarde 2018). L'evidència empírica ens mostra com els factors sociodemogràfics de risc més alt són el gènere (el fet de ser dona), l'edat, tenir un status socioeconòmic i educatiu baix, l'estat civil (el fet de no tenir parella o ser vidu/a), i el lloc de residència, tot i que les diferències entre l'entorn urbà i el rural desapareixen quan s'introdueixen les variables de gènere i nivell d'estudis.
- **Factors de salut i autonomia personal:** Els factors de salut inclouen la salut autopercebuda (les persones que perceben la seva salut com a pobra arriben a sentir-se més soles), el declivi funcional o la pèrdua d'autonomia personal, dificultats de mobilitat, deteriorament de les capacitats sensorials i la comorbiditat.
- **Factors psicològics i de personalitat:** d'una banda, la depressió és el problema de salut mental que més s'ha relacionat amb la soledat i, de l'altra, des d'una perspectiva psicològica, l'autoestima i autoeficàcia, enteses com la confiança i creença que la persona té sobre com dur a terme una activitat (incloent-hi l'autoconfiança per la superació dels elements o barreres) també es contemplen com a predictors de soledat no desitjada en alguns estudis (Coll Planas L. 2017). Així mateix, algunes de les variables que indiquen una salut mental pobra, com ara l'estrès psicològic o la baixa satisfacció vital, s'associen amb uns nivells més alts de soledat (Cohen-Mansfield et al. 2016).
- **Factors d'interacció i participació social:** inclouen la xarxa social (tenir una xarxa social petita s'associa a un risc major de patir soledat no desitjada), la composició de la llar (les persones que passen més temps soles, tenen més risc de patir soledat que les persones que passen menys temps soles), (Steed et al. 2007), el fet de tenir un suport social feble, el grau de participació social i la quantitat i qualitat de les relacions socials."

En aquest sentit, cal assenyalar que les respostes solidaries, com és el cas del voluntariat de proximitat, suposen una iniciativa ciutadana emergent que s'ha

intensificat davant la crisi ocasionada per la COVID-19, adient per donar resposta en aquestes situacions, però que pot comptar amb un millor suport i reforç.

Per altra banda, moltes de les persones institucionalitzades en centres residencials sovint pateixen aquestes situacions de solitud no desitjada i, de fet, veuen vulnerat el dret a viure de forma independent en la comunitat. Moltes persones acollides en residències no tenen les condicions que serien pròpies d'una llar. Com per exemple tenir espais individuals prou grans per gaudir la intimitat, acollir visites o fer allò que cadascú prefereixi. Quan no es disposa d'aquestes condicions s'intensifiquen les fragilitats existents i es pateix un major risc per la salut, com s'ha fet evident amb l'epidèmia causada pel COVID-19.

L'Organització Mundial de la Salut (OMS), a través del seu director regional, Hans Kluge, ha declarat que les víctimes de coronavirus registrades a les residències de la tercera edat d'Europa, suposen una "tragèdia humana inimaginable". Segons les estimacions d'aquest organisme internacional, "fins a la meitat de les persones que han mort per COVID-19 al continent, vivien en centres residencials de llarga durada".

Una dramàtica i greu situació que en bona mesura és deguda als dèficits dels sistemes de serveis socials, sanitat i habitatge, i també, de manera molt notòria, a l'incompliment sistemàtic, per part de l'Estat, en les dotacions pressupostàries que havien de permetre dotar serveis i suports per universalitzar el dret a l'autonomia personal i l'atenció a les persones en situació de dependència, d'acord amb la Llei 39/2006 de 14 de desembre coneguda com a Llei de la Dependència.

Hem de poder disposar de molts més habitatges socials de qualitat, amb una ampla gama de formats, aplicant de manera efectiva el mandat de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. I hem de prioritzar la seva dotació per a aquelles persones que a hores d'ara estan vivint en residències o ho faran en un futur proper si no disposen d'un habitatge assequible i accessible. Cal fer més i millor política social d'habitatge pel foment d'una vida independent i la prevenció de la institucionalització residencial, en format de noves llars disponibles o de suports per a la rehabilitació i accessibilitat de la pròpia llar. **Concretament cal definir un Pla Sectorial d'habitatge per la vida independent a la comunitat que doni resposta i permeti superar el dèficit actual.**

Per altra banda, ens calen altres vies de resposta i d'articulació dels serveis de salut i de serveis socials, per assolir respostes integrades i altament personalitzades.

**Els sistemes que ara tenim estan massa centrats en els recursos i poc en les persones.** S'han de repensar per adaptar-se al temps actuals i preparar-se pels grans canvis que s'estan esdevenint.

Tanmateix **no és tracta, sols, de transformar els serveis i suports** que donen resposta a les persones grans en situació de dependència o amb necessitats complexes, per important que això sigui. **Cal, també, de promoure més i millors capacitats de les persones que envelleixen o amb una diversitat funcional i dels entorns vitals i comunitaris en els que viuen.** Es tracta d'eixamplar el paradigma en el que en desenvolupem a l'hora de pensar la salut i la qualitat de vida de les persones grans o en procés d'envelliment. I per això necessitem noves eines i noves dinàmiques de treball, nous espais de participació ciutadana, i una nova manera de fer en tot el relatiu als habitatges amb serveis.

En aquest sentit, a l'**Estratègia europea per l'Envel·liment Actiu i Saludable**<sup>4</sup>, per envelliment saludable es refereix al benestar físic, mental i social, mentre que per envelliment actiu s'entén la continua participació en afers socials, econòmics, culturals, espirituals i cívics per part de les persones en etapes vitals d'envelliment, i no només a estar actiu laboralment o a l'activitat física.

Pel que fa a la **realitat de l'habitatge social**, en primer lloc cal assenyalar el nivell extremadament baix d'habitatge social disponible a Catalunya. Sens dubte es tracta d'una de les polítiques socials que han tingut un desenvolupament més feble. Prova d'això és el percentatge d'habitatge social que s'avalua en el projecte el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge<sup>5</sup>, quan, en el seu gràfic 4.3.1., situa en el 1'3% el nivell de cobertura de Catalunya en habitatge social, mentre d'altres països de nivell socioeconòmic similar compten amb nivells molt més alts. Per exemple: Irlanda el 8'7%, França el 16'8% o Holanda el 30%. Tanmateix al mateix document relatiu al projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge –pàgina 260- s'ofereixen les dades següents:

*"A Catalunya hi ha 40.000 habitatges de lloguer social, del quals 14.400 de la Generalitat de Catalunya, 13.800 d'ajuntaments i empreses municipals, 8.700 de la xarxa de mediació, 1.700 procedents d'entitats financeres i 1.600 d'inclusió. Aquestes xifres representen un 2% del total d'habitatges principals, i és un percentatge molt per sota de la major part de països europeus (Centre d'Estudis Demogràfics)".*

Així, fa cinc anys, a l'exposició de motius de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, es descrivia una realitat social sobre l'habitatge a Catalunya, en el context de l'Estat espanyol, que, al marge de les millores graduals en relació a l'atur, segueix sent actual en gran mesura. Es reproduïen uns fragments:

*"Catalunya és, entre les comunitats autònomes de l'Estat espanyol, una de les més afectades per la crisi econòmica. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, més de 200.000 llars tenen tots els membres a l'atur, i 95.000 d'aquestes llars no perceben cap ingrés.*

*Aquesta situació d'emergència social és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. I el sobreendeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, entre el 2008 i el 2013 es van iniciar a Catalunya 98.040 procediments d'execucions hipotecàries. En molts casos, aquests procediments comporten no només la pèrdua de l'habitatge habitual, sinó també l'adquisició d'un deute exorbitant amb les entitats financeres. A la problemàtica de les execucions hipotecàries s'hi afegixen les dificultats per a afrontar el pagament del lloguer: segons dades judicials, un 67% dels 16.008 desnonaments que es van produir el 2013 a Catalunya van estar relacionats amb l'impagament del lloguer.*

<sup>4</sup> [https://www.euro.who.int/\\_data/assets/pdf\\_file/0008/175544/RC62wd10Rev1-Eng.pdf](https://www.euro.who.int/_data/assets/pdf_file/0008/175544/RC62wd10Rev1-Eng.pdf)

<sup>5</sup> [http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos\\_participatius/pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya/20181217\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya.pdf](http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos_participatius/pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya/20181217_pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya.pdf)



*Alhora, resulta alarmant el creixement de la pobresa energètica, entesa com la dificultat per a afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua. Els preus d'accés a aquests subministraments han esdevingut inassequibles per a la població. Des del 2008, la llum ha pujat un 60% i l'aigua una mitjana del 66%. El Síndic de Greuges, a l'Informe sobre la pobresa energètica a Catalunya, de l'octubre de 2013, documenta els impactes socials, sanitaris i mediambientals de la pobresa energètica, i denuncia el sobreesforç que implica l'acumulació de deutes vinculats al pagament de factures de la llar. El mateix informe recorda que, segons l'Enquesta de condicions de vida corresponent al 2011, a Catalunya hi ha 193.000 llars –un 6,9% del total– que no poden assumir la despesa de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.*

*Segons dades de l'Associació Espanyola de Ciències Ambientals, només a l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'ha passat de 27.359 expedients de suspensió del subministrament d'aigua el 2011 a 72.039 el 2012. Les dificultats per a afrontar el pagament de l'habitatge i la pobresa energètica comporten, fins i tot, la pèrdua de vides humanes. A més, l'informe «Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants» posava en evidència les conseqüències en la salut i en la infància.*

*L'empitjorament d'aquesta situació d'emergència social i l'escassetat dels ajuts que reben les persones afectades contrasten amb els ingents beneficis obtinguts per entitats financeres i empreses de subministraments. Les cinc entitats financeres més grans de l'Estat espanyol –Santander, BBVA, Caixabank, Popular i Sabadell– van tancar l'any 2013 amb un benefici de 7.674 milions d'euros. Cal recordar, igualment, que des de l'inici de la crisi les administracions públiques han transferit vora 165.000 milions d'euros a les entitats financeres. L'informe «Emergencia habitacional en el Estado español», de l'Observatori DESC i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), feia palès que algunes de les entitats que més desnonen són precisament les que han concentrat la major part d'ajudes públiques. El Departament de Territori i Sostenibilitat ha xifrat en 80.000 els pisos nous per estrenar que resten buits a Catalunya.*

*Aquest diagnòstic es pot estendre també a les empreses de subministrament energètic. Durant els tres primers trimestres del 2013, l'oligopoli elèctric que opera a l'Estat espanyol (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON Espanya i EDP) va obtenir un benefici de 7.638 milions d'euros, el doble que el de les elèctriques europees. La principal empresa distribuïdora de llum a Catalunya, Endesa, va declarar un benefici de 1.879 de milions d'euros l'any 2013.”*

*Així mateix cal assenyalar que, a Catalunya, la política en l'àmbit de l'habitatge social es produeix en un context de recursos estatals on, comparativament a d'altres països europeus, es pateix un dèficit endèmic. Així, segons un recent estudi, publicat per l'Observatori Social de la Caixa<sup>6</sup>: “Espanya és a la cua d'Europa pel que fa a lloguer públic, però és també el país on més costa pagar el lloguer de mercat: el 43% de les*

---

6

<https://observatoriosociallacaixa.org/ca/-/sistema-de-vivienda-y-estado-del-bienestar-el-caso-espanol-en-el-marco-europeo>

*llars fan un sobreesforç per arribar-hi”.*

Aquesta realitat punyent, però també suposa una obertura a noves iniciatives ciutadanes i cooperatives, com ara les que estan vinculades a la COV i a Sostre Cívic, en clau de cohabitatge sènior, o bé de nous formats d’habitatge cooperatiu amb serveis que puguin ser reconeguts per la Generalitat com alternatives eficaces en la prevenció de la institucionalització i el foment de l’habitatge social de base cooperativa sense afany de lucre.

Així mateix, plataformes ciutadanes de caràcter reivindicatiu, com “Volem Llars per Viure”<sup>7</sup>, estant evidenciant les carències de les polítiques actuals, tot formulant propostes que s’orienten a superar els dèficits abans exposats des d’un model alternatiu, centrat en les persones més que en els recursos, en aquest sentit es destaca el sentit del seu manifest, al qual també està adherida Sostre Cívic, amb punts com ara:

*“Tota persona ha de poder:*

- *Triar on vol viure i amb qui vol viure.*
- *Tenir els suports que necessita.*
- *Accedir als serveis de la comunitat de manera inclusiva.*

*Reivindiquem el dret de tota persona a viure en una llar digna, adaptada a les seves necessitats i preferències, on pugui realitzar plenament el seu potencial humà, gaudir de tot tipus de relacions desitjades i contribuir a una prosperitat compartida”.*

*“Les persones grans dependents i les persones amb discapacitat volen viure a una llar que sentin pròpia, amb els suports que siguin necessaris i en un entorn comunitari acollidor, accessible i ple d’oportunitats per realitzar totes aquelles activitats que els hi aporten salut, benestar, creixement humà i un ampli ventall de relacions”.*

En aquesta línia, es reproduïxen, tot seguit, els principals resultats de l’enquesta realitzada<sup>8</sup>, des d’aquesta plataforma, sobre les preferències de llar, d’on i com viure:

*“La primera pregunta està adreçada a determinar en quin tipus d’habitatge preferiria viure la gent en el cas de necessitar algun suport pel motiu que sigui (edat, alguna discapacitat...).*

*El resultat ha estat força aclaparador: només l’1% dels enquestats escollirien anar a una residència on els cuidin.*

***El 99% restant escullen llars, amb diferents formats.*** Sorpren també que el format més preferit és pràcticament inexistent a hores d’ara: habitatge propi dins un espai compartit i amb serveis comuns.

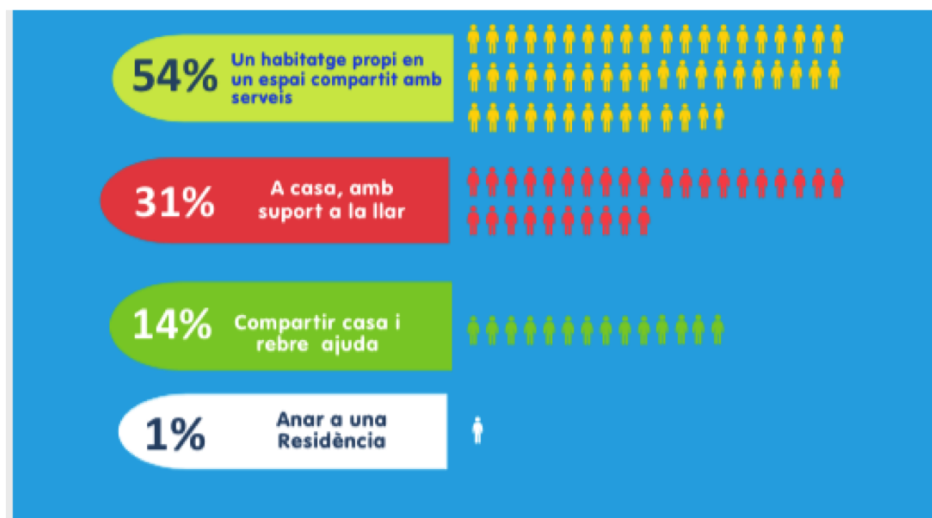
*I com que és una aspiració no resolta pel sistema actual, de fet aquest és el format on ara mateix podem trobar més innovació per part dels propis col·lectius i algunes entitats, com la creació de cooperatives d’habitatge o les iniciatives de cohousing sènior.*

---

<sup>7</sup> <https://www.llarsperviure.org/>

<sup>8</sup> <https://www.llarsperviure.org/resultats-enquesta-llars-per-viure-i-a-tu-com-tagrada-viure/>

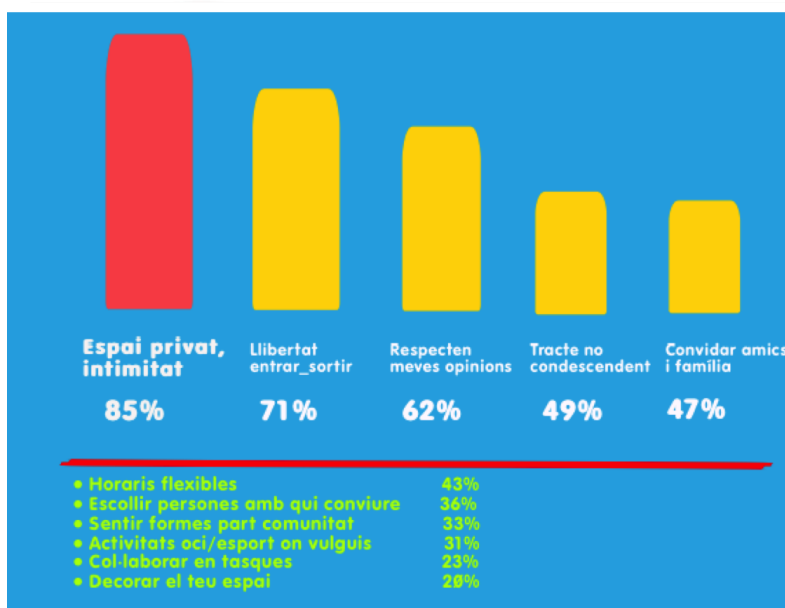
## Si algun dia necessites suport, on escolliries viure?



Quan hem preguntat quines serien les 5 coses que serien més importants si mai haguessin d'anar a viure a una residència la que destaca per sobre de tot és justament la que et proporciona una llar: intimitat i espai privat. I just darrera, la llibertat de poder entrar i sortir quan vulguis. **Intimitat i llibertat de moviments**, com els dos aspectes que caldria resoldre de manera urgent i prioritària en l'actual sistema.

A continuació apareixen dos temes que tenen a veure amb un **tracte digne** a la persona: el respecte per les pròpies decisions i opinions i un tracte no condescendent. Les persones, tinguin o no una necessitat de suport o alguna discapacitat per fer algunes coses, han de ser tractades com a adultes i amb capacitat de decisió sobre la seva vida.

## Selecciona les 5 coses que per tu serien les més importants si anéssis a viure a una residència:



La millora de felicitat o benestar que cal buscar en el nou model no hauria de quedar en

*un concepte: per això hem preguntat també quina nota posarien a diferents activitats o aspectes de la vida diària. En definitiva, fins a quin punt allò et fa sentir més feliç.*

*Amb un puntuació de 8/9 hi ha aspectes com ara caminar, estar amb la família o amb els amics, tenir relacions amb els veïns i la comunitat, fer vacances, una bona alimentació, les relacions afectives o seguir aprenent. Coses que semblen molt senzilles però que no sempre es poden mantenir el dia que es necessita suport per viure de manera autònoma. El nou model hauria de tenir molta cura de que les persones, més enllà de tenir coberts els bàsics poguessin seguir comptant amb les coses que a cadascuna els fa més feliç.*



*L'enquesta ha estat resposta per 645 persones, de les quals un 44% tenen entre 60-74 anys, 35% entre 45 i 59 anys, i el 21% restant repartit entre altres franges d'edat".*

### III. Bases referencials generals en política social d'habitatge, cooperativisme i serveis de suport a la vida independent: drets, normativa, polítiques i impacte

---

En aquest capítol es recullen, a nivell de síntesi, les principals bases referencials en política social d'habitatge, cooperativisme i vida independent a la comunitat. Concretament en les dimensions de:

- Drets i marc legal.
- Polítiques socials d'habitatge a Catalunya i al conjunt d'Europa.
- Realitat general de l'habitatge social a Catalunya.
- Impacte d'una política social d'habitatge.
- Altres elements referencials d'interès general en matèria d'habitatge: cooperativisme i participació.

Unes bases que es completen amb el recull sobre els annexos 1 i 2 en aspectes relatius a drets, conceptes, normativa, polítiques, realitat i impacte.

#### III.1. Drets i marc legal

La **Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge**<sup>9</sup> regula a Catalunya el "**dret a l'habitatge**, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional." (art.1) Així mateix, aquesta llei, en el seu article 4, atorga el caràcter de **servei d'interès general** al conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials i defineix la condicions del que es consideren **habitatges socials**:

*"1. El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un **servei d'interès general** per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.*

*2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la **condició d'habitatges socials** els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió."*

Aquest dret a un habitatge digne és, per tant, de caràcter universal, tanmateix quan ens plantegem **l'impuls a l'Habitatge Cooperatiu amb Serveis pel dret a una vida activa i independent a la comunitat**, cal considerar les prioritats que es desprenen de necessitats socials actuals, així com les capacitats d'actuació en aquest àmbit, tant a nivell de Sostre Cívic com d'aquelles que es puguin configurar en marcs de cooperació i aliança amb d'altres entitats socials i Administracions Públiques. Es tractarà, per tant,

---

<sup>9</sup> Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?documentId=473076&action=fitxa](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=473076&action=fitxa)

de respondre a la diversitat de situacions i realitats que poden suposar un ple accés a un habitatge digne, adequat, com ens diu la llei, a les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional.

Així l'accés a l'habitatge dels joves que es volen emancipar o la continuïtat a la pròpia llar de les persones grans amb dependència, o de qualsevol persona amb discapacitat, seran drets vinculats que caldrà incorporar en aquesta política.

En aquest sentit, l'accés a un habitatge digne, com ja s'assenyalava, també és un dret reconegut en una dimensió que afecta la llibertat d'escollir i de fer una vida plena; així, si ens referim a les persones amb discapacitat o a les persones grans amb dependència, es veu reforçat pel **dret a una vida independent** en un entorn comunitari accessible i inclusiu. Un dret que suposa que tota persona pugui:

- Triar on vol viure i amb qui vol viure.
- Tenir els suports que necessita.
- Accedir als serveis de la comunitat de manera inclusiva.

L'any 2006 les Nacions Unides van aprovar la *Convenció Internacional sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat*, de plena aplicació, on es reconeix a tota persona, sense exclusió, "el dret a viure de forma independent a la comunitat". És una convenció que va ser pensada per evitar les discriminacions i la vulneració de drets de les persones amb discapacitat, de les persones grans amb dependència o de les persones amb trastorn mental ingressades en residències, que alhora suposa un dret universal basat en els drets humans i les llibertats civils.

De manera més concreta, el *Comitè sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat*, adscrit a les *Nacions Unides*, en la seva observació general núm.5 (2017) sobre el dret a viure de forma independent i a ser inclòs a la comunitat<sup>10</sup>, recorda a les institucions públiques competents que tenen "l'obligació immediata d'elaborar estratègies i plans de transició per a substituir tot entorn institucionalitzat per serveis de suport a la vida independent, inclosos plans personalitzats de suport de caràcter inclusiu, i la dotació de pressupostos per a la seva plena activació". I encara, en aquest mateix document, reclama que "es suspengui la utilització de fons públics per a la construcció de centres residencials".

Aquest dret comporta que tota persona "disposi de l'oportunitat d'escollir a on i amb qui vol viure, en igualtat de condicions a d'altres persones, i no es vegi obligada a viure segons un sistema de vida específic". I per fer-ho efectiu, s'estableix el mandat a les Institucions públiques competents perquè dotin i facin accessibles una ampla varietat de serveis d'atenció a la llar, de suport residencial comunitari, d'assistència personal, i tots aquells altres que siguin necessaris.

La recentment aprovada Estratègia europea sobre els drets de les persones amb

---

<sup>10</sup>

[https://tbinternet.ohchr.org/\\_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=CRPD/C/GC/5&Lang=en](https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=CRPD/C/GC/5&Lang=en)

discapacitat 2021-2030<sup>11</sup> fixa entre els tres eixos que l'estructuren el de la vida independent i autonomia:

*“Vida independent i autonomia: les persones amb discapacitat tenen dret a viure de forma independent i a triar on i amb qui volen viure. Per donar suport a la vida independent i la inclusió en la comunitat, la Comissió elaborarà orientacions i posarà en marxa una iniciativa per millorar els serveis socials per a les persones amb discapacitat”.*

Així mateix, l'any 2006 es va aprovar al Congrés de Diputats la Llei 39/2006 de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i suport a les persones en situació de dependència<sup>12</sup>. La llei havia de ser el tret de sortida per universalitzar el dret d'atenció a les persones amb dependència; és a dir, totes aquelles que no poden fer elles soles les activitats bàsiques de la seva vida diària. Transcorreguts pràcticament quinze anys, des de la seva aprovació, podem concloure que el desenvolupament d'aquest mandat legislatiu no ha comptat amb l'impuls necessari, la dotació i suficiència pressupostària adients, ni amb el traspàs de recursos a les Comunitats Autònomes i als Ens Locals competents en matèria de serveis socials.

A Catalunya la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials<sup>13</sup>, estableix com a finalitat dels mateixos: “assegurar el dret de les persones a viure dignament durant totes les etapes de la vida mitjançant la cobertura de llurs necessitats personals bàsiques i de les necessitats socials, en el marc de la justícia social i del benestar de les persones”, i reconeix diversos principis rectors del sistema públic dels serveis socials; entre els que destaquem: la universalitat, la igualtat, la responsabilitat pública, la prevenció, l'atenció personalitzada integral i el foment de l'autonomia personal. Concretament, aquest darrer, es formula de la següent manera: “Els serveis socials han de facilitar que les persones disposin de les condicions adequades per a desenvolupar els projectes vitals, dins la unitat de convivència que desitgin, d'acord amb la naturalesa dels serveis i llurs condicions d'utilització”.

A nivell més específic, a continuació es detallen alguns dels **elements més significatius del marc normatiu per a la definició d'una iniciativa innovadora en cooperativisme d'habitatge pel dret a una vida activa i independent a la comunitat**:

### III.1.1 FINALITATS GENERALS D'UNA POLÍTICA D'HABITATGE

L'esmentada llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu article 2 estableix les **finalitats generals d'una política d'habitatge**:

*“a) Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i per l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexos.*

<sup>11</sup> [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip\\_21\\_810](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_21_810)

<sup>12</sup> [https://boe.es/boe\\_catalan/dias/2006/12/16/pdfs/A03550-03564.pdf](https://boe.es/boe_catalan/dias/2006/12/16/pdfs/A03550-03564.pdf)

<sup>13</sup> <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/4990/1603233.pdf>



f) Promoure l'eradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva en favor de col·lectius vulnerables i de la penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge.

g) Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

j) Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges”.

### III.1.2 COMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE I ACCIO PROTECTORA DE LES ADMINISTRACIONS

D'acord amb el que estableix l'article 5.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, cal que les Administracions Públiques competents actuïn per **garantir el compliment de la funció social dels habitatges**:

*“3. Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.*

*4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.”*

Així mateix, per tal de fer efectiva la funció social de l'habitatge, l'esmentada llei, a més d'altres mesures, estableix al seu article 46 –i posteriors articles 47 i 48–, una regulació general de **l'acció protectora de les administracions**, en els termes següents:

*“1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció d'**accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables**, la **prohibició de conductes discriminatòries** i l'exigència de l'**eliminació d'obstacles i restriccions** a l'exercici del dret a l'habitatge i d'**ajustaments raonables** per a garantir el dret a l'habitatge.*

*2. S'entén per ajustaments raonables les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions amb la resta de persones.*

I encara, la llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència



en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica<sup>14</sup>, a l'apartat 1 del seu article 7 sobre *Mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer* estableix que:

*“1. **L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges**, per un període de tres anys, per a incorporar-los al **Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials**, en el cas*

La sentència núm. 13/2019, de 31 de gener, va declarar nuls els articles 3 i 4 i la disposició addicional.

*d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:*

*a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei que regula aquest impost.*

*b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta Llei sense solució pel que fa a l'habitatge”.*

Per altra banda, a l'article 68, es consideren **actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge** “*les que tenen com a finalitat donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge, actuacions que poden ésser, entre d'altres, les següents:*

*a) La compra a la urbanització de sòl per a destinar-lo a habitatge protegit. b) La promoció de nous habitatges amb protecció oficial*

*c) Els contractes de copropietat*

*d) L'adquisició d'habitatges lliures o protegits per a ús propi o per destinar-los a lloguer e) L'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús.*

*f) La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges*

*g) Les altres que determinin els plans d'habitatge.*

*2. Tenen la condició d'actuacions susceptibles d'ésser protegides, a més de les que estableix l'apartat 1, la **mediació social en l'àmbit del lloguer**<sup>15</sup> i la **gestió d'habitatges d'inserció**<sup>16</sup>, entre d'altres accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial”.*

També es regula a l'article 71 de l'esmentada Llei la figura de la **propietat compartida**, com a forma d'accés intermèdia entre la propietat i el lloguer, establint que les “Administracions Públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides”

Per altra banda, en relació als **habitatges buits** es poden regular les vies d'actuació amb unes ordenances municipals adients a la competència local en aquest àmbit, d'acord amb el previst als articles 3.d, 41, 42 i disposició addicional vint-i-quatre de la

<sup>14</sup> [https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa?action=fitxa&documentId=700006](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=700006)

<sup>15</sup> Article 69 de la Llei del dret a l'habitatge.

<sup>16</sup> Article 70 de la Llei del dret a l'habitatge.

Llei que regula el dret a l'habitatge.

### III.1.3 REFERENCIALITAT DEL COOPERATIVISME EN EL COHABITATGE SÈNIOR AMB SERVEIS

#### A. Context i marc legal actual

Les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús es regulen per la **Llei 12/2015**, del 9 de juliol, de cooperatives sens perjudici de les referències contingudes a la Llei pel dret a l'habitatge i altre normativa.

La Llei de cooperatives estableix (**article 122**) que ***“Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis, i també la construcció d'habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat”***.

D'altra banda, l'**article 123** estableix que ***“La cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementàries”*** deixant la porta oberta a qualsevol règim en relació a l'immoble entre la cooperativa i les sòcies (transmissió de la propietat plena, dret de superfície, dret d'ús com a dret real, usufruct, cessió d'ús, lloguer...). La situació de vulneració del dret a l'habitatge, les dificultats assequibilitat que arrossega i el poc parc d'habitatge social i assequible existent, aconsellen delimitar i blindar models com l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, o en general tots aquells en què la propietat roman a la cooperativa de manera indefinida i amb clara finalitat social, per evitar la seva posterior transformació o transmissió de la propietat als seus socis o a tercers.

El mateix **article 123** estableix que ***“Si en manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa”***, però la pròpia Llei no desenvolupa més el model. Per aquest motiu des del sector es considera pertinent fer una proposta per desenvolupar el marc legal de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i clarificar-ne alguns elements.

#### B. El model de cohabitatge sènior amb serveis en règim de cessió d'ús:

Quan parlem de Cessió d'ús ho fem sempre emmarcant-la en el règim cooperatiu i supeditada a la relació societària. En aquest sentit, entenem que les operacions entre una persona sòcia i la cooperativa NO són equiparables a les relacions entre dues parts independents, de la mateixa manera que en una cooperativa de treball no es tenen relacions laborals amb els seus treballadors, si no que aquestes associen conjuntament el seu treball per oferir-los a 3rs, en la mateixa línia, la pròpia Llei de cooperatives pel que fa a les cooperatives d'usuàries estableix ***“els lliurament de béns i la prestació de serveis als socis de la cooperativa no tenen la condició de vendes, ja que es tracta de consumidors agrupats que els han adquirit conjuntament”***. És aquest el sentit que donem a la cessió d'ús.

A més, no entenem la cessió d'ús com a dret real, el dret d'ús d'acord amb el codi civil, si no que la cooperativa conserva la plena propietat dels immobles i n'adjudica l'ús a les persones sòcies. És important aquesta especificació, perquè el model cooperatiu plantejat entén que no es pot transmetre cap dret sobre els habitatges als socis.

### C. La col·laboració público-cooperativa en l'habitatge cooperatiu amb serveis

Per afavorir el creixement d'un sistema d'habitatge cooperatiu inclusiu i assequible, és necessari generar i consolidar mecanismes amplis de col·laboració pública cooperativa.

L'establiment d'una aliança entre el sector públic i un sector social, de caràcter cooperatiu i comunitari, que posi en el centre el valor d'ús de l'habitatge, així com el valor de la propietat col·lectiva, el suport mutu, i el foment de l'economia solidària.

L'estudi de casos on el model està més desenvolupat (Paraguai i Dinamarca) ens mostren que per a la construcció d'aquesta aliança público cooperativa en l'impuls del model, són necessaris dos elements estructurants:

1. La generació d'un marc legal que defineixi el model i el doti d'interès públic. 2. I agafant el primer com a base, l'establiment de polítiques públiques de foment, en diferents nivells de l'Administració, que facilitin especialment, l'accés a sòl públic o privat i la disposició de finançament assequible per part dels projectes.

D'aquesta manera, s'està realitzant des del sector cooperatiu amb les administracions públiques, un treball per tal d'establir, en el marc legal vigent, d'una regulació específica del sistema cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús que en reconegui les singularitats i n'estableixi els elements fonamentals que reforcin l'interès públic. Amb l'objectiu d'oferir la seguretat jurídica necessària per a l'impuls de polítiques que contribueixin a l'assequibilitat dels projectes i l'enfortiment d'un model públic cooperatiu i comunitari d'accés a l'habitatge a Catalunya.

En aquest sentit, llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, al seu article 2j), estableix entre les **finalitats generals d'una política d'habitatge**:

*"Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges."*

Així mateix, el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús promogut per una entitat local, consisteix en la constitució d'un dret de superfície i cessió d'ús sobre sòl de titularitat municipal per a la promoció d'habitatges d'obra nova en favor d'una cooperativa privada d'habitatge o sobre un habitatge municipal buit i en mal estat, de forma que la cooperativa n'assumeixi la rehabilitació.

**El funcionament d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús consisteix en que el sòl continua essent propietat municipal, l'edifici és propietat de la cooperativa que l'ha construït i els socis/sòcies gaudeixen d'un dret d'ús dels habitatges a perpetuïtat. Constitueix una altra modalitat de tinença intermèdia d'habitatge.**

#### D. Un model transformador i d'interès públic:

Les característiques generals presents en el sistema cooperatiu en sí, que es desprenen dels principis marcats per l'Aliança Cooperativa Internacional, en què situa el **cooperativisme de manera inequívoca en empreses generadores d'activitat enfocada cap al bé comú**, tal com queda reflectit en l'Article 1 de la Llei 12/2015 de cooperatives, que recorda que les cooperatives compleixen *“una funció orientada a millorar les relacions humanes i a posar els interessos col·lectius per damunt de tota idea de benefici particular”*.

Per aquesta raó, fonamentem que el conjunt de projectes cooperatius (i encara més en l'àmbit que ens ocupa), són d'interès públic i mereixen la màxima protecció legal a l'article 129 de la Constitució i a l'article 45.5 de l'Estatut d'Autonomia quan estableix que la Generalitat ha de fomentar l'acció de les cooperatives i les societats laborals i ha d'estimular les iniciatives de l'economia social.

A més a més, l'habitatge cooperatiu amb serveis per dret a una vida activa i independent a la comunitat té un gran interès públic que anirem desgranant al llarg d'aquest document, donant resposta a reptes com l'accés a l'habitatge per a la gent gran, la cura de les persones grans i/o dependents, l'apoderament, organització i la participació de la ciutadania en la resolució de necessitats col·lectives, l'enfortiment de les xarxes de suport mutu i contribueix, també, a l'impuls de l'economia social i solidària al territori, en un àmbit on, massa vegades no es dona una resposta a les necessitats generades des d'aquesta perspectiva.

### III.2. Polítiques socials d'habitatge a Catalunya en el context estatal i europeu

L'accés a un habitatge digne no és tant sols una qüestió individual o familiar, és un repte de ciutat i un repte global. Així un marc referencial de màxima rellevància, com és l'**Agenda 2030**<sup>17</sup>, **aprovada per Nacions Unides** el 25 de setembre de 2015, estableix al seu objectiu 11 que totes les persones puguin accedir a un habitatge adequat (objectiu 11.1) y a una urbanització inclusiva i sostenible a través d'una gestió participativa i integral (11.3). Una Agenda Global que, per altra banda, orienta el conjunt de l'acció de govern de la Generalitat<sup>18</sup>, també en l'àmbit de l'habitatge.

Malgrat els importants dèficits de la política social d'habitatge, a Catalunya i al conjunt de l'Estat espanyol, com es pot observar en l'apartat següent, darrerament es produeix una intensa activitat legislativa i un procés de planejament que oferirà, en breu, un marc de promoció efectiva en aquest àmbit bàsic d'actuació pública. Concretament és el **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge**<sup>19</sup> l'eina que permetrà assolir una millora significativa a mig termini. En aquest sentit l'esmentat projecte de pla es fixa com objectiu, per un termini de 15 anys, arribar al 5% d'habitatge social del total d'habitatges principals. Aquest 5% estarà format per habitatge dotacional, habitatge

<sup>17</sup> [https://unctad.org/meetings/es/SessionalDocuments/ares70d1\\_es.pdf](https://unctad.org/meetings/es/SessionalDocuments/ares70d1_es.pdf)

<sup>18</sup> <https://participa.gencat.cat/processes/agenda2030>

<sup>19</sup> [http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos\\_participatius/pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya/20181217\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya.pdf](http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos_participatius/pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya/20181217_pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya.pdf)

protegit de lloguer (de promoció privada o pública), habitatge d'inclusió, habitatge de la xarxa de mediació i, en general, per aquells altres que siguin de lloguer a un preu assequible fruit de processos impulsats directament o indirectament des del sector públic.

Per assolir el mandat de solidaritat urbana (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge) el Pla estima que caldrà obtenir 278.000 habitatges destinats a polítiques socials en els municipis de demanda residencial forta i acreditada.

D'acord amb l'article 12.9 de la Llei per al dret a l'Habitatge, el Pla es pot desenvolupar i concretar parcialment mitjançant **plans específics**. Actualment, es preveu –pàgina 266 del projecte de pla- l'elaboració de quatre d'ells, dels quals destaquem el següent:

- **Pla específic d'habitatge de les àrees rurals.** Es considera convenient treballar per millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en les àrees rurals en aspectes com la tipologia de l'habitatge amb protecció oficial, les formes de promoció més adients, o els tipus d'ajuts més adequats. Per aquesta raó es preveu l'elaboració d'un pla específic per aquests territoris.
- **Pla específic per al dret a un habitatge de lloguer.** Amb l'objectiu de moderar els increments desproporcionats del lloguer, donar transparència al mercat, millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre llogaters i propietaris, s'està treballant per part del govern en la creació d'un índex de referència del lloguer. Es preveu que aquest índex i altres mesures relacionades que puguin acordar-se formi part del Pla mitjançant un pla específic per al dret d'habitatge de lloguer.
- **Pla específic de lluita contra el sensellarisme.** Aquest Pla constituirà el marc: (i) per al desplegament en el territori dels diferents instruments de política d'habitatge que tenen com objectiu atendre les necessitats de les persones sense llar; (ii) i per la coordinació territorial amb la resta d'administracions i serveis relacionats (serveis socials, salut, benestar, etc...).
- **Pla específic per al dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans.** Es preveu convenient un pla específic donat l'elevat procés d'envelliment que experimentarà la societat catalana en els propers anys, i de les conseqüències físiques, socials i econòmiques que acompanyen aquest envelliment, cal treballar per adequar les condicions dels habitatges a les necessitats residencials específiques de les persones de 65 anys (la inadequació per manca d'ascensor i/o de condicions d'accessibilitat, l'elevat esforç econòmic que han de realitzar les persones grans que no són propietàries per satisfer el lloguer i les dificultats de moltes persones grans per satisfer el cost dels serveis i per dur a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries).

Tanmateix, aquest Pla, segons s'exposa a la seva Memòria Econòmica –pàgina 245 del projecte de pla- per si mateix no comporta cap tipus d'impacte pressupostari específic. Les actuacions que proposa només tindran impacte pressupostari quan aquestes es concretin en els successius plans plurianuals d'habitatge, així com en les actuacions que duguin a terme directament ens públics amb competències en l'execució de les polítiques d'habitatge com l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Institut Català del Sòl

o les empreses municipals d'habitatge. **Les actuacions que proposa el Pla per assolir els objectius fixats podran ser finançades:**

- a) a càrrec del **Fons de solidaritat urbana** segons la seva disponibilitat;
- b) a càrrec del **pressupost de la Generalitat de Catalunya i dels seus recursos patrimonials** d'acord amb les determinacions del successius plans plurianuals d'habitatge, i segons les disponibilitats pressupostàries i patrimonials;
- c) a càrrec dels pressupostos i dels recursos patrimonials de les **entitats amb competències en l'execució de les polítiques d'habitatge que conformen el sector públic de la Generalitat de Catalunya** segons llurs disponibilitats pressupostàries i patrimonials;
- d) a càrrec dels **pressupostos i dels recursos patrimonials dels governs locals** d'acord amb les seves competències en matèria de política d'habitatge segons llurs disponibilitats pressupostàries i patrimonials;
- e) a càrrec dels pressupostos i dels recursos patrimonials de les entitats amb competències en l'execució de les polítiques d'habitatge que conformen el **sector públic local de Catalunya** segons llurs disponibilitats pressupostàries i patrimonials;
- f) a càrrec dels pressupostos de la **Unió Europea** en el marc dels diferents programes, fons, i instruments anàlegs disponibles amb aquest propòsit d'acord la normativa d'aplicació en cada cas i moment;
- g) a càrrec dels pressupostos i dels recursos patrimonials de la **resta d'administracions públiques i entitats del sector públic** amb competències en matèria de política d'habitatge a Catalunya;
- h) a càrrec dels pressupostos i dels recursos patrimonials de les **entitats sense ànim de lucre** que entre les seves finalitats consta la de treballar per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat;
- i) a càrrec dels pressupostos i dels recursos patrimonials dels **promotors socials** a què fa referència l'article 51.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; j) amb **impostos i sancions** finalistes per aquest destí;
- j) de **qualsevol altra forma admesa en dret**.

### III.3. Impacte d'una política social d'habitatge

Segons s'exposa a l'apartat sobre impacte econòmic del projecte de Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge: *"L'habitatge és un bé de primera necessitat que té un gran impacte en la qualitat de vida i el benestar de les persones així com en els pressupostos familiars. Atès els nombrosos àmbits amb els quals s'interrelaciona l'habitatge, existeix una àmplia evidència científica sobre el fet que a mesura que l'exclusió residencial augmenta, la resta de polítiques públiques perden progressivament eficàcia i eficiència. Per exemple, la manca d'un habitatge digne i adequat en termes físics i econòmics incideix negativament en la salut, en el desenvolupament educatiu dels infants i en les necessitats assistencials i de serveis socials dels membres més vulnerables de la llar. Per*



*aquests motius, cal preveure que el desenvolupament del Pla territorial sectorial d'habitatge comportarà un estalvi de la despesa pública en altres polítiques públiques com, per exemple, en matèria de sanitat. Igualment, també contribuirà a l'assoliment d'uns millors resultats en els objectius que persegueixen altres polítiques públiques, en particular, en matèria de protecció social, polítiques redistributives, d'igualtat entre homes i dones, educació, ordenació territorial, atenció i protecció a les persones grans i discapacitades, entre d'altres.*

*D'altra banda, les actuacions que planteja el Pla també tindran un impacte econòmic positiu, especialment les que impliquen la realització de treballs de rehabilitació i millora del teixit residencial existent i la construcció de nous habitatges assequibles. Aquest impacte vindrà donat fonamentalment:*

- (i) pel retorn d'una part important de la despesa pública realitzada via impostos i tributs;*
- (ii) per l'impuls que rebrà el creixement econòmic a causa de la incidència directa del sector de la construcció amb altres sectors productius donat el seu caràcter de motor econòmic;*
- (iii) per la contribució que realitzarà en la reducció de l'atur atès que el sector de la construcció és intensiu en mà d'obra;*
- (iv) pel fet que l'economia catalana gaudirà d'una major estabilitat i protecció davant els comportaments cíclics del sector residencial ja que els sistemes d'habitatge que gaudeixen d'un major grau de desenvolupament de la seva política d'habitatge tendeixen a ser menys vulnerables als comportaments especulatius dels mercats residencials;*
- (v) per la seva incidència positiva en el consum degut a què preveiem que el nombre de llars en situació de sobre esforç econòmic per l'habitatge, és a dir, que destinen més d'un 40% dels seus ingressos a satisfer el conjunt de despeses residencials, es reduirà gràcies al conjunt d'instruments de política d'habitatge que contempla el Pla.*

*Una avaluació d'impacte que es preveu realitzi l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana de manera sistemàtica i coordinada."*

De manera més concreta, com a referència específica d'impacte, s'ha constatat reiteradament que una llar digna, accessible i saludable, es una font bàsica per a la qualitat de vida de les persones i una prevenció de riscos en accidents domèstics, sobre tot en el cas de persones amb discapacitat o dependència amb una major fragilitat. Per exemple, un estudi **d'ACCEPLAN, de la Universitat Autònoma de Barcelona**<sup>20</sup>, sobre "Adaptació de l'habitatge a la població dependent" constata els efectes preventius en accidentalitat de les mesures de rehabilitació i millores de l'accessibilitat en habitatges on vivien persones grans dependents. En aquest sentit, els professionals consultats en l'estudi consideraven que:

- En un 77% dels casos d'accidents domèstics aquests s'haguessin pogut evitar.
- En un 91% de situacions de llar les mesures de millora generaven reduccions en les necessitats d'atenció domiciliària.

<sup>20</sup> [http://www.acceplan.com/sources/esp/20140123033709\\_adaptacion\\_vivienda\\_dep.pdf](http://www.acceplan.com/sources/esp/20140123033709_adaptacion_vivienda_dep.pdf)



- Eren notòries les millores en autonomia, seguretat i autoestima de les persones grans dependents que comptàvem amb un suport de rehabilitació i millora de la seva llar.

Per tant, una política social d'habitatge que destaquï pel seu nivell d'innovació i eficàcia serà, de ben segur, una excel·lent eina per la millora del benestar i la qualitat de vida de les persones, però també un important impuls per la cohesió social i el dinamisme econòmic de les ciutats, pobles i barris on s'impulsin.

## IV. Visió de futur i eixos de generació de valor per les persones i la comunitat

---

Des de Sostre Cívic, en un marc de col·laboració i aliança amb d'altres entitats socials i institucions públiques es vol impulsar una **resposta integrada en la doble dimensió** de l'accés a un **habitatge digne, accessible i saludable** i la disposició d'aquells **serveis i suports que permeten garantir una vida activa, independent i participativa en el propi entorn comunitari**.

Aquest **cooperativisme centrat en promoure el cohabitatge amb serveis** vol ser un vector d'avenç en l'exercici efectiu del dret a viure de forma independent a la comunitat i per tal de prevenir qualsevol tipus d'institucionalització que impedeixi la seva plena realització. Així ens plantejem els **eixos d'aportació de valor** següents:

- a) Contribuir a garantir l'accés i la disponibilitat d'un habitatge digne, accessible i saludable, que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional<sup>20</sup>; mitjançant **projectes cooperatius de cohabitatge amb serveis**<sup>21</sup> orientats a afavorir el dret a viure de forma independent a la comunitat<sup>22</sup>.

(PROJECTES DE COOHABITATGE AMB SERVEIS)

- b) Articular una **xarxa d'habitatge cooperatiu d'iniciativa social amb serveis**<sup>23</sup> adient a les necessitats de les poblacions on actuem, que es distingeixi per la seva eficàcia,

---

<sup>21</sup> La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, regula a Catalunya el "dret a l'habitatge, entès com el **dret de tota persona a accedir a un habitatge digne** que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional". (art.1)

<sup>22</sup> Llei 18/2007 del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. "Article 4.1. El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un **servei d'interès general** per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans"

Llei 18/2007 del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. "Article 46-1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció d'**accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables**, la **prohibició de conductes discriminatòries** i l'exigència de l'**eliminació d'obstacles i restriccions** a l'exercici del dret a l'habitatge i d'**ajustaments raonables** per a garantir el dret a l'habitatge.

<sup>23</sup> Llei 18/2007 del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. "Article 4.2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la **condició d'habitatges socials** els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió".

qualitat i sostenibilitat; a través de processos de nova construcció, rehabilitació, mediació i cessió, i d'aquelles altres mesures que, d'acord amb la legislació vigent, permetin garantir la funció social de l'habitatge.

(XARXA D'HABITATGE SOCIAL COOPERATIU AMB SERVEIS)

- c) Generar un **impacte positiu en un marc cooperatiu i d'aliances** per la cohesió social i el dinamisme econòmic dels entorns comunitaris on actuem, tot potenciant una creixent sinergia i aliances amb aquelles iniciatives orientades al activisme comunitari, els serveis a les persones, el cooperativisme de serveis, de consum o de treball, o altres pròpies de l'economia social i solidària.

(IMPACTE POSITIU, COOPERACIÓ I ALIANCES)

- d) **Innovar** en eines i dispositius efectius de planejament, programació i activació de iniciatives de **habitatge cooperatiu amb serveis per una vida independent a la comunitat**, en un **marc de col·laboració** amb els principals actors de les ciutats, pobles i comarques on actuem i amb la Generalitat de Catalunya.

(INNOVAR EN EINES, DISPOSITIUS I COL·LABORACIÓ INSTITUCIONAL)

## V. Propostes per al reconeixement del cohabitatge com a modalitat alternativa a la institucionalització i la regulació en la Cartera de Serveis Socials

---

En el marc de la definició del Model per a l'impuls a un habitatge cooperatiu amb serveis pel dret a una vida activa i independent a la comunitat, a continuació es concreten les propostes per a una actualització de la Cartera de Serveis Socials que contempli la prestació de serveis a persones que opten per model desinstitucionalitzats però que han de poder disposar dels serveis que actualment es contemplen en entorns residencials, així com altres serveis que puguin facilitar el desenvolupament del seu projecte de vida.

L'objectiu primordial d'aquest anàlisi és que **el cohabitatge sigui reconegut com una modalitat alternativa a la institucionalització** i que s'incorpori una regulació adient en una triple dimensió:

1. **Reconèixer i atorgar nivells de prestació equivalents, a les intensitats de suport d'un entorn residencial**, si es donen unes condicions de dependència i de necessitat de suport per un ingrés residencial. Això tot afegint una teleassistència avançada amb intel·ligència ambiental a la llar, i tots aquells productes de suport que permetin oferir una resposta adient en aquells horaris que no es disposi d'atenció presencial, i la possibilitat de que varies persones del mateix grup de cohabitatge, amb la necessitat d'aquesta intensitat, puguin disposar de suports professionals compartits.
2. **Accedir, en igualtat de condicions a una persona que viu a la pròpia llar, als altres recursos alternatius a l'ingrés residencial** - atenció domiciliària, teleassistència, serveis de dia, assistència personal, etc.- sense cap mena de discriminació per causa d'optar per un cohabitatge.

3. **Incorporar un programa de suport a l'envelliment saludable en comunitat**, que es pugui vincular al Servei de Promoció de l'Autonomia Personal i Prevenció de la Dependència. Amb un clar caràcter preventiu i promotor.

## **V.I. Referències d'interès: adaptació normativa a altres comunitats autònomes**

Alguns territoris de l'Estat espanyol estan desenvolupant iniciatives d'interès que poden servir de referència en el plantejament de l'actualització necessària del sistema de serveis socials associats a les fórmules de cohabitatge:

### **ASTÚRIES**

#### **Reconeixement del cohousing com Centre de Serveis Socials**

Les iniciatives de "sènior cohousing" (habitatges col·laboratius de gent gran) tindran dret a sistema de serveis i prestacions a la dependència si contemplen un compromís de co-cura basat en el model d'Atenció Integral i Centrat en la Persona (AICP). Reconeix el dret a la recepció de serveis o prestacions de l'SAAD de forma individual, o com a centre; d'aquesta manera es podran organitzar les cures d'una manera eficient i coherent amb les necessitats personals i de la comunitat<sup>[1]</sup>.

El Govern d'Astúries ha estat pioner en regular els habitatges col·laboratius com a recursos assistencials per a gent gran<sup>[2]</sup>. Aquests allotjaments es basen en una fórmula de convivència (cohousing sènior) en la qual els veïns practiquen l'autogestió dels seus domicilis i comparteixen espais comuns.

El desenvolupament de la normativa al Principat ha afavorit també l'encaix d'aquests allotjaments en el marc de la Llei de Dependència<sup>[3]</sup>.

Els habitatges col·laboratius permeten a la gent gran donar-se suport mutu de manera voluntària i han de comptar amb espais privats lliures de barreres arquitectòniques, dormitoris individuals o dobles, bany, saló, cuina, traster i altres espais comuns, també sense barreres: menjador, recepció o entrada, lavabos o banys, sales polivalents, jardí o zona exterior, zona d'aparcament i àrees per a l'atenció especial on es puguin oferir cures a qui les necessitin.

La normativa autonòmica estableix que en cada allotjament es nomenarà una persona responsable, amb titulació universitària i formació específica adaptada als serveis que presti. A més, cada centre disposarà d'un reglament intern que serà visat per la Conselleria de Drets Socials i Benestar.

Aquest model d'atenció, que s'alinea amb l'estratègia de el Principat per adequar els espais residencials a les necessitats personals, inclou un pla general d'intervenció en el qual es recull la planificació d'aspectes com la neteja, el servei de menjador, les activitats col·laboratives dels residents, les activitats dins i fora del centre i l'organització de el sistema de cures. D'aquesta manera, el model d'habitatge compartit tindrà espais per a residents autònoms i per a aquells que tinguin algun nivell de dependència.

## **Règim d'autorització d'allotjaments col·laboratius per a la promoció de l'autonomia personal i atenció a la dependència a Astúries**

### **Definició:**

- Han de ser conjunt de dotacions residencials que integren espais d'ús privatiu i zones comunitàries. Caminen, per tant, entre el concepte d'habitatge i el de centre residencial.
- Han de tenir el propòsit desenvolupar una vida de suport mutu entre diferents persones que han decidit viure juntes en un mateix lloc. La voluntarietat i el suport mutu com a pilars d'aquest recurs.
- Han de procurar la promoció de la seva autonomia i l'atenció davant de situacions de dependència. Aquest aspecte de la definició és el que ho enquadra en el sistema de serveis socials i més concretament, al SAAD.

Entre els valors orientadors que descriuen la filosofia d'aquest recurs, destaquen els següents:

- El respecte a la vida privada en combinació amb l'impuls de la vida en comunitat.
- La solidaritat i l'ajuda mútua, incloent el compromís individual d'aportació a la pròpia comunitat.
- L'autoresponsabilitat.
- La participació democràtica.
- L'equitat.
- La promoció de l'autonomia (control i decisió sobre la pròpia vida).
- La promoció de la independència i el suport a la dependència quan aquesta es produeixi d'una forma sobtevinguda.
- La intergeneracionalitat.
- L'atenció integral i centrada en la persona.

Les característiques generals que defineixen aquest recurs són:

- Ser una iniciativa sense ànim de lucre.
- Els espais i serveis comuns s'organitzen mitjançant la participació social de les persones residents a través de la corresponsabilitat en la gestió realitzada per qualsevol mitjà o instrument vàlid en Dret que ho permeti. Les persones residents gestionen el conjunt prenent les decisions d'àmbit comú mitjançant mètodes participatius.
- Combinar espais privats i espais comuns amplis, considerant aquests com una extensió dels habitatges particulars.

- Oferir un allotjament per a tota la vida, sense exigir l'abandonament de la mateixa davant situacions de dependència funcional sobrevinguda.
- Propiciar una vida col·laborativa, podent ser la convivència tant intra com intergeneracional, i oberta en tot cas a la visita d'altres persones.

Fonament per el seu encaix en el catàleg de serveis socials:

Aquest encaix es troba en la finalitat de el recurs: procurar la promoció de l'autonomia personal i l'atenció a la dependència.

És a dir, ajudar-se mútuament per procurar evitar o postergar l'aparició de la dependència dels cooperativistes, però quan aquesta sorgeixi, garantir que les persones que desenvolupin dependència, estiguin ben ateses.

Règim d'autorització i acreditació:

El Decret 43/2011, de 17 de maig, sobre Autorització, Acreditació, Registre i Inspecció de Centres i Serveis Socials situa aquests recursos en l'àmbit de l' sistema de Serveis Socials, sota la denominació "Allotjaments Col·laboratius per a la Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció a la Dependència", mitjançant el seu encaix en l'apartat "ALTRES CENTRES" (article 3, apartat 5: altres centres). Un apartat en constant desenvolupament que permet dotar de flexibilitat a l'actual tipologia de centres i adaptar-se així a noves demandes i realitats socials.

Així doncs, quan un projecte presentat compleix els criteris, referits tant a la filosofia i definició del recurs com a certes condicions materials i organitzatiu-funcionals que s'enumeren en el criteri interpretatiu que desenvolupa l'apartat 5 de l'article 3 de l'esmentat decret, es concedeix la corresponent autorització administrativa de funcionament, i, si escau acreditació.

La qualitat en l'atenció es garanteix, d'una banda, en el compliment dels requisits materials i organitzatiu-funcionals establerts en el criteri. Aquests requisits seran els mínims a complir per obtenir l'autorització de funcionament:

Condicions materials:

Es van adaptar a l'especial naturalesa del recurs els generals que preveu l'article 9, relatiu als requisits bàsics de funcionament dels centres de l'esmentat Decret 43/2011, de 17 de maig, així com els requisits i condicions generals dels centres, recollits en els arts 4 i ss de el Decret 79/2002, transitòriament vigent, en particular:

1. Els espais privats han de:

- No tenir barreres arquitectòniques en cap de les seves dependències complint amb la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.
- Disposar, cada un d'ells, al menys de les següent estades:
  - Dormitoris (individuals o dobles) amb una superfície mínima de 14 m2 cada un.
  - Bany

- Traster (podent estar fora de l'apartament)
- Saló
- Cuina (pot estar integrada a la sala)

## 2. Les estades i zones comuns han de:

- No tenir barreres arquitectòniques en cap de les seves instal·lacions i zones (tant interiors com exteriors) complint amb la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.
- Comptar amb les següents instal·lacions:
  - Una zona de recepció o consergeria a l'entrada.
  - Una àrea (menjador o menjadors) per realitzar menjar en comú amb capacitat per albergar a el conjunt de residents. Disposarà, a el menys, d'una superfície mínima de 2 m2 per resident.
  - Banys o lavabos.
  - Diverses sales polivalents per a la convivència i realització d'activitats Es disposarà, al menys, amb una superfície mínima de 2 m2 per resident.
  - Una àrea de jardí o zona exterior àmplia, llevat que sigui materialment impossible disposar d'aquests, o hi hagi espais públics adjacents com aquestes característiques.
  - Una zona per a l'aparcament de vehicle.
  - Una sala o espai per a l'atenció sanitària.
  - Espais per a atenció especial en cas de necessitat de cures (dependència funcional sobrevinguda) amb una superfície equivalent a un 5% dels apartaments construïts, que hauran de ser reservats per al possible cura diürn o nocturn de persones en situació de dependència funcional sobrevinguda. Aquests espais, podran ser utilitzats per a altres fins (habitacions de com a visitant, intercanvis, espais de convivència, etc.) si no són requerits per persones que els necessitin, però mai ser ocupats per nous residents a allotjament permanent.

## Requisits organitzatiu funcionals:

Han de complir amb caràcter general aquelles condicions i requisits que els siguin aplicables en l'article 10 relatiu als requisits bàsics de funcionament dels serveis de l'esmentat Decret 43/2011, de 17 de maig, així com els requisits i condicions generals dels centres, que resultin d'aplicació, recollits en els arts 4 i següents del Decret 79/2002, en particular:

1. Al front dels espais d'atenció especial en cas de necessitat de cures estarà una persona responsable amb titulació universitària i formació complementària en la matèria segons la naturalesa de el servei que es presti, podent ser exercida aquesta funció per qualsevol persona resident o per una persona externa a el recurs.

Es respecta d'aquesta manera, el caràcter corporatiu, sense que hagi de ser una persona contractada.

2. Aquests espais han de disposar dels mitjans materials que permetin una adequada posada en pràctica dels programes que desenvolupin i que es concretaran per a cada tipus de servei.
3. Comptarà amb la documentació i procediments de treball que preveu el Decret i en concret:
  - Organigrama: llistat de les persones que prestin cures directes i organització de les mateixes.
  - Llistat actualitzat de persones usuàries.
  - Dossier de documentació de les persones que necessitin cures.
  - Protocols de treball amb els corresponents fulls de registre d'aquestes tasques.
  - Per la naturalesa d'autogestió, col·laborativa i de participació de el recurs es presumeix l'existència de consentiment informat en cas de situació sobrevinguda de fragilitat o dependència.
  - Hi haurà un Reglament de Règim Interior en el qual es descriguin les normes de funcionament i els sistemes participatius existents per garantir una presa de decisions democràtica i una vida col·laborativa autogestionada pels propis residents. Aquest reglament haurà de ser visat pel Servei a qui correspongui l'autorització i inspecció de centres d'atenció social de la Conselleria competent en matèria de Serveis Socials de Principat d'Astúries.

Així mateix, les persones en situació de dependència formalment reconeguda que visquin en aquest recurs i que necessitin cures personals diaris han de tenir un Pla Individual d'Atenció. Aquest document haurà d'estar actualitzat i descriure les diferents mesures, actuacions i suports previstos per a garantir a qui així ho necessiti una atenció integral i centrada en la persona.

El recurs, finalment, haurà de comptar amb un Pla General d'Intervenció (lletra e) actualitzat que reculli l'organització i planificació anual dels següents aspectes:

- a. La manera de dispensar i organitzar els serveis que són destinats a el conjunt de persones que hi conviuen (menjador general, neteja de zones comunes, etc.).
- b. L'activitat col·laborativa en la qual s'han d'implicar els residents i la manera d'organitzar-la.
- c. Les activitats que es desenvolupen en favor d'una vida activa, compromesa socialment i saludable, incloent les iniciatives per propiciar proximitat i contacte amb la comunitat externa a el centre.
- d. Una planificació d'un sistema de cures per a les persones que hagin desenvolupat una situació de dependència i que s'orienti per model d'atenció integral i centrada en la persona.

Aquest pla permet optar a la cooperativa per dos sistemes de suports i és al seu torn, el mecanisme a través del qual, el recurs troba el seu particular espai en el Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència.



Encaix dins el Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència:

Queda a criteri dels propis cooperativistes decidir quin és el sistema de cures entre aquestes dues opcions:

- 1) D'una banda, un sistema de cures que giri al voltant del domicili, és a dir, que apropi el funcionament del recurs i l'atenció més cap a la seva vessant d'habitatge amb suports, que a la de centre d'atenció residencial. En aquest cas, el sistema de cures consistirà, bàsicament, en la recepció per part d'aquestes persones dels següents serveis o prestacions del Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència (en endavant SAAD) de forma individual: serveis de teleassistència, ajuda a domicili, centre de dia o de nit, (o la prestació econòmica vinculada als serveis anteriors), prestació econòmica per a cures en l'entorn familiar, o prestació econòmica per a assistència personal.
- 2) De l'altra, es podrà articular un sistema de cures comuns, consistent en suports permanents a càrrec de professionals vinculats amb el centre per atendre les necessitats de les persones en situació de dependència que hi visquin, apropant-se més al seu vessant de centre d'atenció residencial per a persones dependents.

En aquest cas, s'exigiran les ràtios establertes en la normativa sectorial vigent d'autorització, o, si s'escau, les ràtios establertes per obtenir l'acreditació per al recurs d'allotjament residencial de persones, en el cas que les persones dependents vulguin beneficiar-se de la prestació econòmica vinculada a servei d'atenció residencial (recordar que només es pot concedir en el cas de centres acreditats, no només autoritzats).

Així doncs, s'ha desenvolupat un recurs viu, que va canviant a mesura que sorgeixen situacions de dependència i que respecta, en cada moment, la voluntat dels socis, de manera que en una fase inicial en què hi hagi algunes persones en situació de dependència pugui seguir prevalent la idea de suport mutu i el concepte d'habitatge (suports al domicili) i en una altra posterior, o quan ho decideixin els socis, augmentin els serveis professionalitzats fins a complir amb les ràtios fixades per als centres d'atenció residencial i puguin arribar a obtenir la deguda acreditació.

No obstant l'anterior, i en garantia d'una adequada prestació de serveis socials, aquesta llibertat d'elecció (vessant habitatge o vessant centre d'atenció residencial) es troba limitada quan el percentatge d'usuaris del recurs amb dependència formalment reconeguda superi el 25% del total del nombre de residents, ja que en aquest cas el sistema de cures ha de consistir necessàriament en suports mitjançant professionals vinculats a centre (sistema 2), en la forma prevista per a l'allotjament residencial a la normativa sectorial aplicable.

## GALÍCIA

Galícia inclou les iniciatives de cohousing dins la cartera de serveis per a gent gran, dins els Serveis de prevenció de les situacions de dependència i promoció de l'autonomia personal<sup>[4]</sup>.

Es tracta de complexos d'habitatges que poden impulsar cooperatives de propietaris o la pròpia administració. En aquesta línia, La Xunta crearà quatre projectes de 'cohousing' en pobles abandonats per a 300 persones grans<sup>[5]</sup>.

Es conceben com a habitatges col·lectius que estaran dotats de serveis comuns pels quals la Xunta aspira a captar 12 milions de fons europeus per posar-los en marxa a partir de 2023.

Els habitatges seran "ecosostenibles" i tindran totes les tecnologies de comunicació i domòtica necessàries per respondre a les seves necessitats de seguretat domèstica, comunicació amb familiars i amics, mobilitat, assistencials i d'oci i entreteniment. Estaran "connectades" en tot moment amb els serveis socials i sanitaris de manera que es garanteixi la seva atenció immediata en cas de necessitat sota les modalitats de teleassistència i telemonitorització.

També comptaran amb altres avantatges com programes d'alimentació sana i individualitzada. Hi haurà un servei de menjador o repartiment de menjar a domicili i també programes personalitzats d'exercicis físics i mentals que retardin el deteriorament físic o cognitiu.

## NAVARRA

La Comissió de Drets Socials de el Parlament de Navarra va aprovar el 2019 una resolució per la qual s'insta a el Govern de Navarra a constituir un equip de treball mixt en el qual participi l'Administració Foral, les administracions locals i les entitats socials interessades, per al seguiment de les cooperatives sènior en règim de cessió d'ús, per tal que coordini les diferents adaptacions de la legislació vigent, ja que es demana un esforç d'adaptació normativa per facilitar el seu reconeixement com a "Entitats d'Interès Social", donada la seva contribució a la vida activa de les persones grans<sup>[6]</sup>.

El DECRET FORAL 92/2020, de 2 de desembre, pel qual es regula el funcionament dels Serveis residencials, de dia i ambulatoris de les àrees de persones grans, discapacitat, malaltia mental i inclusió social, de sistema de serveis socials de la Comunitat Foral de Navarra, i el règim d'autoritacions, comunicacions prèvies i homologacions<sup>[7]</sup> estableix la possibilitat de centres multiserveis per donar cobertura a persones de diferents àmbits, sobretot en l'àmbit rural, i regula la implantació d'experiències pilot que després de la seva avaluació puguin incorporar-se al catàleg de serveis socials, com ara els habitatges col·laboratius o "cohousing".

*"Article 10.2. Autoritzacions específiques:*

*A fi de promoure la innovació social i el coneixement, les persones o entitats l'objecte principal de les quals no sigui la prestació d'aquests serveis podran també sol·licitar autoritzacions per a serveis que es desenvolupin en el marc d'una*

*experiència pilot, d'acord amb l'art. 7.5. També podran sol·licitar-lo persones que, agrupades o constituint una entitat sense ànim de lucre, proposin actuacions per convivència de gent gran o principalment grans a través de sistemes d'allotjaments col·laboratius, com el cohousing”.*

Principis bàsics per a tots els serveis:

- La "normalització", que pretén proporcionar un estil de vida el més proper al seu entorn familiar i social.
- Una atenció integral que doni cobertura a les totes necessitats de les persones de forma interdisciplinària.
- Personalitzar l'atenció amb professionals assignats de manera estable a la seva cura.
- La promoció de les relacions amb familiars i persones de referència; la formació i motivació de personal.
- L'accessibilitat universal de el servei, comprensible per a totes les persones.
- El foment de la igualtat entre dones i homes.
- La promoció del voluntariat, tant a nivell intern com amb iniciatives externes que participin en els centres i serveis.

Canvi cap a un model d'atenció centrat en la persona:

Aquest Decret suposa una fita en els serveis de cures, ja que amb la nova normativa a la mà serà possible un sistema més flexible que tingui en compte les preferències de les persones i s'adapti, no només a les seves necessitats, sinó a les seves capacitats i plans de vida<sup>[8]</sup>.

## **V.II. Propostes per al canvi de model**

Com hem vist abans, per aconseguir que les persones que opten per models de cohabitatge puguin desenvolupar els seus projectes de vida en etapes vitals en les que requereixen suports per a la vida independent, cal avançar en el seu reconeixement com una modalitat alternativa a la institucionalització i en el desenvolupament de la regulació adient en una triple dimensió:

1. Reconeixement de nivells de prestació equivalents a les intensitats de suport en entorns residencials.
2. Accés a recursos alternatius a l'ingrés residencial en igualtat de condicions a una persona que viu a la pròpia llar.
3. Incorporació de programes de suport a l'envelliment saludable en comunitat.

## 1. Reconeixement de nivells de prestació equivalents a les intensitats de suport en entorns residencials

*Reconèixer i atorgar nivells de prestació equivalents, a les intensitats de suport d'un entorn residencial, si es donen unes condicions de dependència i de necessitat de suport per un ingrés residencial. Això tot afegint una teleassistència avançada amb intel·ligència ambiental a la llar, i tots aquells productes de suport que permetin oferir una resposta adient en aquells horaris que no es disposi d'atenció presencial, i la possibilitat de que varies persones del mateix grup de cohabitatge, amb la necessitat d'aquesta intensitat, puguin disposar de suports professionals compartits.*

L'actual Cartera de Serveis Socials es regula per un decret aprovat l'any 2010<sup>[9]</sup>, però el marc normatiu i de referència ha evolucionat els darrers anys, donant cabuda a les noves fórmules d'habitatge i de vida independent.

La recentment aprovada Estratègia europea sobre els drets de les persones amb discapacitat per a 2021-2030<sup>[10]</sup> fa el mandat als estat per garantir la promoció i garantia de finançament per a l'obtenció d'un habitatge social accessible i inclusiva en matèria de discapacitat, especialment en el cas de les persones grans amb discapacitat, i fer front als desafiaments que plantegen les persones sense llar amb discapacitat.

En l'àmbit català, el recentment aprovat Pla estratègic de Serveis Socials 2021-2024 de la Generalitat de Catalunya<sup>[11]</sup> defineix la següent visió de futur:

*El Sistema de serveis socials s'ha d'articular de manera que acompanyi i apoderi les persones al llarg del seu cicle vital per tal d'aconseguir que:*

*Ü Cada persona pugui viure una vida plena, d'acord amb els seus valors, les seves decisions i preferències, per fer realitat el seu projecte vital.*

*Ü La societat es distingeixi en termes de justícia social i creixi en cohesió, igualtat i en la seva capacitat d'inclusió, d'interacció i valoració de la diversitat humana.*

*Ü Els serveis socials siguin un agent amb més impacte per desenvolupar i transformar el territori.*

Estableix, així mateix, que el Sistema català de serveis socials ha de reunir les condicions següents:

- *Que sigui universal, proactiu, preventiu, accessible i equitatiu, que potencii la intervenció a l'entorn pròxim i a la comunitat, que fomenti la participació activa, l'exercici dels drets i que personalitzi una intervenció integrada tant a nivell sectorial com territorial.*
- *Que estigui liderat pel sector públic amb sinergies amb el sector social, les iniciatives socials i els actors comunitaris, basat en el coneixement que impulsi la*

*innovació, que potencii les professions socials i els professionals i el seu desenvolupament com a garantia de qualitat i que contribueixi a la transformació social i al progrés.*

Una de les línies d'actuació que contempla el Pla estratègic és la següent:

*Reforçar les intervencions a la comunitat dirigides a l'autonomia personal, com les llars amb suport, l'assistència personal, els habitatges amb serveis, la teràpia ocupacional i els productes de suport, el servei de suport a la vida independent i el suport als cuidadors familiars, els ajuts tècnics, les adaptacions del domicili i les tecnologies —teleassistència avançada i ajuts tècnics de suport a l'autonomia personal, entre d'altres.*

En coherència amb aquest nou marc que aposta per models de vida en entorns comunitaris, les persones grans que opten per model desinstitucionalitzats han de poder disposar dels serveis que actualment es contemplen en entorns residencials, així com altres serveis que puguin facilitar el desenvolupament del seu projecte de vida:

1. **Serveis de suport social** (actualment contemplats en la normativa de serveis d'acolliment residencial<sup>[12]</sup>):

a. Serveis de caràcter bàsic:

- Acolliment i convivència.
- Manutenció.
- Atenció personal en les activitats de la vida diària.
- Higiene personal.
- Readaptació funcional i social.
- Recuperació dels hàbits d'autonomia.
- Dinamització sociocultural.
- Activitats de lleure.
- Suport personal, social i familiar.
- Fisioteràpia.
- Seguiment i prevenció de les alteracions de la salut.

b. Serveis complementaris:

- Suport psicològic familiar.
- Perruqueria/barberia.
- Bugaderia.
- Podologia.
- Transport adaptat.
- Altres.

El director general de l'IMSERSO, va reconèixer al congrés de cohousing senior celebrat l'any 2020 que la Llei de Dependència requereix un pla de xoc per marcar una filosofia que encaixi els serveis i les noves fórmules de convivència entre les persones que afavoreixin l'autonomia personal, perquè és necessari un sistema que respecti al màxim les decisions de les persones, amb els objectius de reequilibrar el finançament de sistema; reconèixer serveis com la teleassistència i flexibilitzar la cartera de serveis, apropant les persones als serveis<sup>[13]</sup>.

En aquesta línia, l'ACORD PER A la POSADA EN MARXA DEL PLA DE XOC DE DEPENDÈNCIA A 2021<sup>[14]</sup> recull entre els acords del Consell Territorial de Serveis Socials i per a la Autonomia i l'Atenció a la Dependència que en el primer semestre de 2021, el Consell acordarà les modificacions de l'Acord d'acreditació de centres i serveis del Sistema per a l'Autonomia i l'Atenció a la Dependència (SAAD) de 2008 que siguin necessàries.

Per tant, som en un moment clau per aconseguir **l'acreditació dels models de cohousing com recursos alternatius equivalents als residencials i la seva inclusió a la cartera de serveis**. Els exemples de comunitats com Astúries o Galícia analitzats abans ofereixen referències vàlides per aquest reconeixement.

## **2. Accés a recursos alternatius a l'ingrés residencial en igualtat de condicions a una persona que viu a la pròpia llar**

*Accedir, en igualtat de condicions a una persona que viu a la pròpia llar, als altres recursos alternatius a l'ingrés residencial - atenció domiciliària, teleassistència, serveis de dia, assistència personal, etc.- sense cap mena de discriminació per causa d'optar per un cohabitatge.*

La Cartera de Serveis Socials de Catalunya<sup>[15]</sup> estableix la definició, condicions de prestació i accés als serveis d'atenció domiciliària:

### **a. Servei d'ajuda a domicili:**

Conjunt organitzat i coordinat d'accions que es realitzen bàsicament a la llar de la persona i/o família, dirigides a proporcionar atencions personals, ajuda a la llar i suport social a aquelles persones i/o famílies amb dificultats de desenvolupament o d'integració social o manca d'autonomia personal. El servei d'ajuda a domicili podrà complementar-se amb altres modalitats d'atenció.

### **b. Servei de les tecnologies de suport i cura:**

Constitueix una modalitat del servei d'atenció domiciliària el qual, amb la tecnologia adequada, permet detectar situacions d'emergència, donar una resposta ràpida a aquestes situacions i garantir la comunicació permanent de la

persona amb l'exterior. Aquest servei es presta mitjançant el suport d'un equip de professionals i de les tecnologies més adequades, en concret, teleassistència i telealarma.

Aquests serveis estan inclosos, en el cas de les persones que compleixin les condicions determinades, al Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència (en endavant SAAD).

Entre les accions anunciades a l'ACORD PER A la POSADA EN MARXA DEL PLA DE XOC DE DEPENDÈNCIA A 2021<sup>[16]</sup> consten les següents:

- Proposar millores en el sistema de l'Acreditació de la Qualitat dels centres socials residencials i dels serveis de proximitat (ajuda a domicili, promoció de l'autonomia personal, centres de dia, etc.).
- A la fi de 2022, totes les persones dependents amb grau reconegut que visquin al seu domicili tindran accés a el servei de teleassistència, que passarà a considerar-se un dret subjectiu lligat a la condició de dependència. Abans de finalitzar el segon semestre del 2021, el Consell Territorial d'acordar els canvis que calgui introduir en les condicions que ha de complir aquest servei, s'abordarà la definició de la "teleassistència avançada" i s'analitzarà el paper que ha de desenvolupar en el sistema.
- Al llarg de 2021 es regularà la figura de l'Assistent Personal i s'abordarà la possible modificació de la prestació econòmica de cures en l'entorn familiar.

Aquests serveis s'adrecen a persones que viuen al seu domicili o en entorns familiars. Per garantir que no es produeix cap mena de discriminació en el cas de les persones que opten per un cohabitatge cal incorporar a la normativa les dimensions complementàries del sistema de cures:

- 1) El sistema de cures que giri al voltant del domicili, amb la recepció per part d'aquestes persones de serveis o prestacions del Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència (en endavant SAAD) de forma individual: serveis de teleassistència, ajuda a domicili, centre de dia o de nit, (o la prestació econòmica vinculada als serveis anteriors), prestació econòmica per a cures en l'entorn familiar, o prestació econòmica per a assistència personal.
- 2) Sistema de cures comuns, consistent com hem vist a l'apartat anterior en suports permanents a càrrec de professionals vinculats amb el centre per atendre les necessitats de les persones en situació de dependència que hi visquin, apropant-se més al seu vessant de centre d'atenció residencial per a persones dependents.



### 3. Incorporació de programes de suport a l'envelliment saludable en comunitat

*Incorporar un programa de suport a l'envelliment saludable en comunitat, que es pugui vincular al Servei de Promoció de l'Autonomia Personal i Prevenció de la Dependència. Amb un clar caràcter preventiu i promotor.*

L'Organització Mundial de la Salut (OMS) ha declarat 2020-2030 com el Decenni de l'Envelliment Saludable<sup>[17]</sup>, que consistirà en deu anys de col·laboració concertada, catalitzadora i sostinguda. Les persones grans seran l'eix central de el pla, que unirà els esforços dels governs, la societat civil, els organismes internacionals, els professionals, les institucions acadèmiques, els mitjans de comunicació i el sector privat a fi de millorar la vida d'aquestes persones, així com les de les seves famílies i comunitats. Es tracta del segon pla d'acció de l'Estratègia mundial de l'OMS sobre l'envelliment i la salut, que desenvolupa el Pla d'Acció Internacional de Madrid sobre l'Envelliment de les Nacions Unides i s'ajusta al calendari de l'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible<sup>[18]</sup> i als Objectius de Desenvolupament Sostenible<sup>[19]</sup>.

Segons l'OMS, l'envelliment saludable consisteix a desenvolupar i mantenir a edats avançades la capacitat funcional que fa possible el benestar. La capacitat funcional ve determinada per la capacitat intrínseca d'una persona (és a dir, per la combinació de totes les seves capacitats físiques i mentals), per l'entorn en què viu (entès en el seu sentit més ampli i incloent l'entorn físic, social i polític) i per les interaccions entre tots dos.

També el Pla Estratègic de Serveis Socials 2021-2024<sup>[20]</sup> identifica l'envelliment com un dels reptes principals que s'han d'abordar i insta a revisar els recursos per a la cura i promoció de l'autonomia de la gent gran d'acord amb les pautes de l'envelliment i el sobreenvelliment i les conseqüències sociosanitàries que se'n deriven:

*“L'envelliment i el sobreenvelliment de la població qüestiona el concepte de sostenibilitat aplicat a les polítiques socials i molt especialment als serveis socials, ja que el nombre de persones que requereixin suport per dur a terme tasques de la vida quotidiana augmentarà progressivament durant les pròximes dècades. Per això, és imprescindible revisar el Sistema català de serveis socials per tal que doni resposta a les necessitats socials derivades de l'envelliment.*

*L'obligació d'adoptar mesures des del Sistema de serveis socials per millorar la qualitat de vida i promoció de l'autonomia de la gent gran amb necessitats socials s'ha fet més urgent arran de la situació social derivada de la COVID-19, que ha agreujat els condicionants socials previs a la pandèmia: a conseqüència de les mesures de confinament i distanciament físic, el nivell d'aïllament de les*

*persones d'edat avançada en situació de solitud ha incrementat —hiperaïllament”.*

L'opció per fórmules de cohabitatge poden suposar un factor clau en la superació d'aquests elements limitadors i en el manteniment de les persones en entorns de vida comunitaris i inclusius.

Però per això es considera determinant **incorporar en el marc normatiu de Serveis Socials i d'Atenció a la Dependència la possibilitat d'articular programes de suport a l'envelliment saludable en comunitat, amb caràcter preventiu i promotor de condicions de vida autònomes i independents** que es puguin portar a terme des de recursos socials acreditats – com els cohabitatges – implicant els recursos de la comunitat i les xarxes de proximitat.

---

[1]

<https://blog.jubilares.es/2019/02/22/asturias-reconoce-el-cohousing-como-centro-de-servicios-sociales/>

[2]

[https://www.socialasturias.es/servicios-sociales/actualidad/el-gobierno-de-asturias-regula-de-forma-pionera-las-viviendas-colaborativas-como-recurso-asistencial-para-personas-mayores-18112020\\_2368\\_299\\_3771\\_0\\_1\\_in.html](https://www.socialasturias.es/servicios-sociales/actualidad/el-gobierno-de-asturias-regula-de-forma-pionera-las-viviendas-colaborativas-como-recurso-asistencial-para-personas-mayores-18112020_2368_299_3771_0_1_in.html)

[3]

[Criterio Interpretativo NÚM. 6/2019](#), de 7 de febrer de 2019, de la Direcció General de Gestió de Prestacions y Recursos.  
[https://www.socialasturias.es/servicios-sociales/entidades/alojamientos-colaborativos\\_864\\_1\\_ap.html](https://www.socialasturias.es/servicios-sociales/entidades/alojamientos-colaborativos_864_1_ap.html)

[4]

Article 31 de la Llei 3/2018, de 26 de desembre, de mesures fiscals i administratives pel qual es modifica el Decret 149/2013, de 5 de setembre, pel qual es defineix la cartera de serveis socials per a la promoció de l'autonomia personal i l'atenció a les persones en situació de dependència i es determina el sistema de participació de les persones usuàries en el finançament del seu cost.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2019/BOE-A-2019-3997-consolidado.pdf>

[https://noticias.juridicas.com/base\\_datos/CCAA/513501-d-149-2013-de-5-sep-ca-galicia-cartera-de-servicios-sociales-para-promocion.html](https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/513501-d-149-2013-de-5-sep-ca-galicia-cartera-de-servicios-sociales-para-promocion.html)

[5]

<https://www.laopinioncoruna.es/galicia/2021/01/31/xunta-creara-cuatro-proyectos-cohousing-32888695.html>

[6]

<https://dependencia.info/noticia/2516/opinion/algo-se-mueve-en-la-administracion-publica-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana.html>

[7]

DECRET FORAL 92/2020, de 2 de desembre, pel qual es regula el funcionament dels Serveis residencials, de dia i ambulatoris de les àrees de persones grans, discapacitat, malaltia mental i inclusió

social, de sistema de serveis socials de la Comunitat Foral de Navarra, i el règim d'autoritzacions, comunicacions prèvies i homologacions.

<https://www.navarra.es/documents/48192/5900395/DF+Autorizaciones.pdf/c299d2db-7107-87f1-4b81-336b4069590e?t=1607599319183>

[8]

<https://www.geriatricarea.com/2020/12/29/navarra-aprueba-nuevas-condiciones-para-la-apertura-de-geriatricos/>

[9]

Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la Cartera de Serveis Socials 2010-2011.

<http://www20.gencat.cat/portal/site/portaljuridic/menuitem.d15a4e5dfb99396dc366ec10b0c0e1a0/?action=fitxa&documentId=557820>

Llei 4/2017, del 28 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2017, mitjançant la qual es prorroga la Cartera de serveis socials aprovada pel Decret 142/2010, de l'11 d'octubre.

[http://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?action=fitxa&mode=single&documentId=781977&language=ca\\_ES](http://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&mode=single&documentId=781977&language=ca_ES)

[10]

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=COM:2021:101:FIN#PP4Contents>

[11]

Pla Estratègic de Serveis Socials 2021-2024. Generalitat de Catalunya.

[https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/03ambits\\_tematic/15serveissocials/pla\\_estrategic\\_serveis\\_socials/Pla\\_estrategic\\_serveis\\_socials\\_catalunya\\_NOU/01\\_Plana\\_principal/1.-2020-12-29-Pla\\_estrategic-de-serveis-socials-2021-2024.pdf](https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/03ambits_tematic/15serveissocials/pla_estrategic_serveis_socials/Pla_estrategic_serveis_socials_catalunya_NOU/01_Plana_principal/1.-2020-12-29-Pla_estrategic-de-serveis-socials-2021-2024.pdf)

[12]

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=327081&validity=352680>

[13]

<https://www.hispacoop.es/web/congreso-virtual-de-cohousing-senior/>

[14]

<https://www.mayoresudp.org/wp-content/uploads/2021/01/plan-dependencia.pdf>

[15]

[https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits\\_tematic/serveis\\_socials/la\\_cartera\\_de\\_serveis\\_socials/acces-a-laplicatiu/](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/ambits_tematic/serveis_socials/la_cartera_de_serveis_socials/acces-a-laplicatiu/)

[16]

<https://www.mayoresudp.org/wp-content/uploads/2021/01/plan-dependencia.pdf>

[17]

[https://www.who.int/docs/default-source/decade-of-healthy-ageing/final-decade-proposal/decade-proposal-final-apr2020-es.pdf?sfvrsn=73137ef\\_4](https://www.who.int/docs/default-source/decade-of-healthy-ageing/final-decade-proposal/decade-proposal-final-apr2020-es.pdf?sfvrsn=73137ef_4)

[18]

[http://cads.gencat.cat/ca/Agenda\\_2030/](http://cads.gencat.cat/ca/Agenda_2030/)

[19]

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

[20]

Pla Estratègic de Serveis Socials 2021-2024. Generalitat de Catalunya.

[https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/03ambits\\_tematic/15serveissocials/pla\\_estrategic\\_serveis\\_socials/Pla\\_estrategic\\_serveis\\_socials\\_catalunya\\_NOU/01\\_Plana\\_principal/1.-2020-12-29-Pla\\_estrategic-de-serveis-socials-2021-2024.pdf](https://treballiaferssocials.gencat.cat/web/.content/03ambits_tematic/15serveissocials/pla_estrategic_serveis_socials/Pla_estrategic_serveis_socials_catalunya_NOU/01_Plana_principal/1.-2020-12-29-Pla_estrategic-de-serveis-socials-2021-2024.pdf)

## ANNEXOS

---

### ANNEX 1\_ DRET A UNA VIDA INDEPENDENT

L'accés a un habitatge digne, també és un dret reconegut en una dimensió que afecta la llibertat d'escollir i de fer una vida plena; així, si ens referim a les persones amb discapacitat o a les persones grans amb dependència, es veu reforçat pel **dret a una vida independent**:

“La Convenció Internacional sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat –entre les quals també estan incloses les persones grans amb dependència-, aprovada per les Nacions Unides l’any 2006, suposa una base legal fonamental pel reconeixent del dret a una vida independent en la comunitat <http://www.ladd.cat/wp-content/uploads/2015/01/CONVENCIÓ-SOBRE-ELS-DRETS-DE-LES-PERSONES-AMB-DISCAPACITAT-LADD.pdf> :

*“Article 19. Dret a viure de forma independent i a ser inclòs en la comunitat*

*Els estats part en aquesta convenció reconeixen el dret en igualtat de condicions de totes les persones amb discapacitat a viure a la comunitat, amb opcions iguals a les de les altres, i han d’adoptar mesures efectives i pertinents per facilitar el ple gaudi d’aquest dret a les persones amb discapacitat i la seva plena inclusió i participació a la comunitat, i han d’assegurar especialment que: a) Les persones amb discapacitat tinguin l’oportunitat de triar el seu lloc de residència i on i amb qui viure, en igualtat de condicions amb les altres, i no es vegin obligades a viure conformement a un sistema de vida específic;*

*b) Les persones amb discapacitat tinguin accés a una varietat de serveis d’assistència domiciliària, residencial i altres serveis de suport de la comunitat, inclosa l’assistència personal que sigui necessària per facilitar la seva existència i la seva inclusió a la comunitat, i per evitar-ne l’aïllament o la separació; c) Les instal·lacions i els serveis comunitaris per a la població en general estiguin a disposició, en igualtat de condicions, de les persones amb discapacitat i tinguin en compte les seves necessitats.”* Així mateix, aquesta Convenció, en el seu article 9, fa un explícit mandat als estats parts perquè garanteixin les condicions d’accessibilitat també en els habitatges. En aquests termes: “1. Amb la finalitat que les persones amb discapacitat puguin viure de forma independent i participar plenament en tots els aspectes de la vida, els estats part adoptaran les mesures pertinents per assegurar l’accés de les persones amb discapacitat, en igualtat de condicions amb les altres, a l’entorn físic, el transport, la informació i les comunicacions, inclosos els sistemes i les tecnologies de la informació i les comunicacions, i a altres serveis i instal·lacions oberts al públic o d’ús públic, tant en zones urbanes com rurals. Aquestes mesures, que inclouran la identificació i l’eliminació d’obstacles i barreres d’accés, s’aplicaran, entre altres coses, a:

*a) Els edificis, les vies públiques, el transport i altres instal·lacions exteriors i interiors, com ara escoles, habitatges, instal·lacions mèdiques i llocs de treball; (...)”*

**Congrés dels diputats, Llei 39/2006 de 14 de desembre:** Llei de promoció de l’autonomia personal i suport a les persones en situació de dependència

([https://boe.es/boe\\_catalan/dias/2006/12/16/pdfs/A03550-03564.pdf](https://boe.es/boe_catalan/dias/2006/12/16/pdfs/A03550-03564.pdf))

**A Catalunya, Llei 12/2007, d’11 d’octubre de serveis socials**

(<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/4990/1603233.pdf>)

## ANNEX 2\_ FINALITATS GENERALS D'UNA POLÍTICA D'HABITATGE.-

L'esmentada llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu article 2 estableix les **finalitats generals d'una política d'habitatge**:

- a) *"Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i per l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexos.*
- b) *Establir criteris per a assegurar la coherència de les actuacions públiques i privades de promoció i rehabilitació d'habitatges amb les polítiques públiques de desenvolupament econòmic, social i urbanístic.*
- c) *Garantir que els habitatges i els elements comuns dels edificis de què formen part compleixen els requisits de qualitat pertinents, fixar els criteris per a establir els requisits que han de complir les edificacions amb ús residencial amb relació a la cohesió social i al respecte al medi ambient i vetllar perquè l'entorn urbà en què s'integren sigui digne i adequat.*
- d) *Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma i la renovació del parc d'habitatges.*
- e) *Protegir els drets dels consumidors i usuaris d'habitatges fixant les regles que han de complir els agents que intervenen en la promoció, l'edificació, el manteniment, la reforma i la rehabilitació dels habitatges i dels edificis i establint les normes a què s'han de sotmetre les parts en les relacions jurídiques de transmissió, ús i tinença dels habitatges.*
- f) *Promoure l'eradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva en favor de col·lectius vulnerables i de la penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge.*
- g) *Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.*
- h) *Promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles, com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i prevenir fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena.*
- i) *Delimitar el contingut de la funció social de la propietat dels habitatges i identificar i corregir les situacions d'incompliment d'aquesta funció social.*
- j) *Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges."*

### ANNEX 3\_ REALITAT SOBRE L'HABITATGE SOCIAL A CATALUNYA.-

En primer lloc cal assenyalar el nivell extremadament baix d'habitatge social disponible a Catalunya. Sens dubte es tracta d'una de les polítiques socials que han tingut un desenvolupament més feble. Prova d'això és el percentatge d'habitatge social que s'avalua en el projecte el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge<sup>24</sup>, quan, en el seu gràfic 4.3.1., situa en el 1'3% el nivell de cobertura de Catalunya en habitatge social, mentre d'altres països de nivell socioeconòmic similar compten amb nivells molt més alts. Per exemple: Irlanda el 8'7%, França el 16'8% o Holanda el 30%.

Tanmateix al mateix document relatiu al projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge –pàgina 260- s'ofereixen les dades següents:

*“A Catalunya hi ha 40.000 habitatges de lloguer social, del quals 14.400 de la Generalitat de Catalunya, 13.800 d'ajuntaments i empreses municipals, 8.700 de la xarxa de mediació, 1.700 procedents d'entitats financeres i 1.600 d'inclusió. Aquestes xifres representen un 2% del total d'habitatges principals, i és un percentatge molt per sota de la major part de països europeus (Centre d'Estudis Demogràfics)”.*

Així, fa cinc anys, a l'exposició de motius de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, es descrivia una realitat social sobre l'habitatge a Catalunya, en el context de l'Estat espanyol, que, al marge de les millores graduals en relació a l'atur, segueix sent actual en gran mesura. Es reproduïen uns fragments:

*“Catalunya és, entre les comunitats autònomes de l'Estat espanyol, una de les més afectades per la crisi econòmica. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, més de 200.000 llars tenen tots els membres a l'atur, i 95.000 d'aquestes llars no perceben cap ingrés.*

*Aquesta situació d'emergència social és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. I el sobreendeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, entre el 2008 i el 2013 es van iniciar a Catalunya 98.040 procediments d'execucions hipotecàries. En molts casos, aquests procediments comporten no només la pèrdua de l'habitatge habitual, sinó també l'adquisició d'un deute exorbitant amb les entitats financeres. A la problemàtica de les execucions hipotecàries s'hi afegixen les dificultats per a afrontar el pagament del lloguer: segons dades judicials, un 67% dels 16.008 desnonaments que es van produir el 2013 a Catalunya van estar relacionats amb l'impagament del lloguer.*

*Alhora, resulta alarmant el creixement de la pobresa energètica, entesa com la dificultat per a afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua. Els preus d'accés a aquests subministraments han esdevingut inassequibles per a la població. Des del 2008, la llum ha pujat un 60% i l'aigua una mitjana del 66%. El Síndic de Greuges, a l'Informe sobre la pobresa energètica a Catalunya, de l'octubre de*

<sup>24</sup> [http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos\\_participatius/pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya/20181217\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya.pdf](http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos_participatius/pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya/20181217_pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya.pdf)



2013, documenta els impactes socials, sanitaris i mediambientals de la pobresa energètica, i denuncia el sobreesforç que implica l'acumulació de deutes vinculats al pagament de factures de la llar. El mateix informe recorda que, segons l'Enquesta de condicions de vida corresponent al 2011, a Catalunya hi ha 193.000 llars –un 6,9% del total– que no poden assumir la despesa de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.

Segons dades de l'Associació Espanyola de Ciències Ambientals, només a l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'ha passat de 27.359 expedients de suspensió del subministrament d'aigua el 2011 a 72.039 el 2012. Les dificultats per a afrontar el pagament de l'habitatge i la pobresa energètica comporten, fins i tot, la pèrdua de vides humanes. A més, l'informe «Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants» posava en evidència les conseqüències en la salut i en la infància.

L'empitjorament d'aquesta situació d'emergència social i l'escassetat dels ajuts que reben les persones afectades contrasten amb els ingents beneficis obtinguts per entitats financeres i empreses de subministraments. Les cinc entitats financeres més grans de l'Estat espanyol –Santander, BBVA, Caixabank, Popular i Sabadell– van tancar l'any 2013 amb un benefici de 7.674 milions d'euros. Cal recordar, igualment, que des de l'inici de la crisi les administracions públiques han transferit vora 165.000 milions d'euros a les entitats financeres. L'informe «Emergencia habitacional en el Estado español», de l'Observatori DESC i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), feia palès que algunes de les entitats que més desnonen són precisament les que han concentrat la major part d'ajudes públiques. El Departament de Territori i Sostenibilitat ha xifrat en 80.000 els pisos nous per estrenar que resten buits a Catalunya.

Aquest diagnòstic es pot estendre també a les empreses de subministrament energètic. Durant els tres primers trimestres del 2013, l'oligopoli elèctric que opera a l'Estat espanyol (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON Espanya i EDP) va obtenir un benefici de 7.638 milions d'euros, el doble que el de les elèctriques europees. La principal empresa distribuïdora de llum a Catalunya, Endesa, va declarar un benefici de 1.879 de milions d'euros l'any 2013<sup>25</sup>.

Així mateix cal assenyalar que, a Catalunya, la política en l'àmbit de l'habitatge social es produeix en un context de recursos estatals on, comparativament a d'altres països europeus, es pateix un dèficit endèmic. Així, segons un recent estudi, publicat per l'**Observatori Social de la Caixa**<sup>25</sup>: «Espanya és a la cua d'Europa pel que fa a lloguer públic, però és també el país on més costa pagar el lloguer de mercat: el 43% de les llars fan un sobreesforç per arribar-hi».

---

<sup>25</sup><https://observatoriosociallacaixa.org/ca/-/sistema-de-vivienda-y-estado-del-bienestar-el-caso-espanol-e-n-el-marco-europeo>



## ANNEX 4\_ ALTRES ELEMENTS REFERENCIALS D'INTERÈS GENERAL EN MATÈRIA D'HABITATGE: COOPERATIVISME I PARTICIPACIÓ

En la definició i aplicació d'una política social d'habitatge, hi ha dos elements que adquireixen una especial interès: el cooperativisme d'habitatge i la participació de les entitats socials que generen valor en aquest àmbit.

En aquest sentit, llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, al seu article 2j), estableix entre les **finalitats generals d'una política d'habitatge**:

*"Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges".*

En aquest sentit, el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús promogut per una entitat local consisteix en la constitució d'un dret de superfície i cessió d'ús sobre sòl de titularitat municipal per a la promoció d'habitatges d'obra nova en favor d'una cooperativa privada d'habitatge o sobre un habitatge municipal buit i en mal estat de forma que la cooperativa n'assumeixi la rehabilitació. El funcionament d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús consisteix en que el sòl continua essent propietat municipal, l'edifici és propietat de la cooperativa que l'ha construït i els socis/sòcies gaudeixen d'un dret d'ús dels habitatges a perpetuïtat. Constitueix una altra modalitat de tinença intermèdia d'habitatge.

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?documentId=473076&acti on=fitxa](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=473076&acti on=fitxa)

- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents de mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa?action=fitxa&documentId=688971](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=688971)

- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa?action=fitxa&documentId=700006](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=700006)

La sentència núm. 13/2019, de 31 de gener, va declarar nuls els articles 3 i 4 i la disposició addicional.

- Decret llei 6/2013, de 23 de desembre, pel qual es modifica la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya. Articles 11-12.w i 252-4.

[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?action=fitxa&documentId=543841#fragment-1182025](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=543841#fragment-1182025)

- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya –projecte-.

[http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos\\_participatius/pla\\_territorial\\_sectoria](http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos_participatius/pla_territorial_sectoria)  
[l habitatge catalunya/20181217 pla territorial sectorial habitatge catalunya.pdf](#)

- Instruments de polítiques locals d'habitatge. Diputació de Barcelona.
- Convenció Internacional sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat.  
<http://www.ladd.cat/wp-content/uploads/2015/01/CONVENCIÓ-SOBRE-ELS-DRETS-DE-LES-PE RSONES-AMB-DISCAPACITAT-LADD.pdf>
- Llei 33/2010, de l'1 d'octubre, de polítiques de joventut.  
[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?action=fitxa&documentId=559012&language=ca\\_ES&textWords=Llei%2520joventut&mode=single](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=559012&language=ca_ES&textWords=Llei%2520joventut&mode=single)

## ANNEX 5\_ GLOSSARI DE CONCEPTES EN MATÈRIA D'HABITATGE

La llei **18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge**, en el seu article 3 defineix els principals conceptes en matèria d'habitatge:

- a) **Habitatge**: tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació.
- b) **Habitatge principal**: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.
- c) **Habitatge secundari o de segona residència**: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.
- d) **Habitatge buit**: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
- e) **Habitatge sobreocupat**: l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.
- f) **Infrahabitatge**: l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.
- g) **Rehabilitació**: el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.
- h) **Gran rehabilitació**: el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.
- i) **Habitatge d'inserció**: l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- j) **Habitatge dotacional públic**: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals

públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

k) **Masoveria urbana:** el contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.

l) **Habitatge amb activitats econòmiques:** l'habitatge que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

m) **Sense llar**<sup>26</sup>: la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer.

n) **Cohesió social,** des de la perspectiva de l'habitatge: el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que evitin la segregació espacial. La cohesió social comporta la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges amb protecció oficial amb els altres habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge és en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tingui un entorn urbanitzat, accessible per a tothom, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorials i urbanístiques. Aquest entorn ha de fer possible la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per a garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.

o) **Sostenibilitat:** el conjunt de condicions que faciliten l'ús eficient de materials en l'edificació; l'estalvi; l'ús eficient de les energies i els recursos; la minimització i la gestió dels residus domèstics i de les emissions, i, en general, totes les mesures orientades a l'ecoeficiència dels habitatges, els edificis d'habitatges, les estances i els espais comuns

---

<sup>26</sup> També cal tenir en compte les definicions i classificacions que es realitza a la tipologia europea ETHOS: <http://www.taulasensellarbadalona.cat/persones-sense-llar/>

Així mateix cal considerar els conceptes d'exclusió residencial i sense llar, en base a la classificació que es realitza a la taula 5.1.2.4. del Pla Territorial Sectorial d'habitatge:

[http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos\\_participatius/pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya/20181217\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge\\_catalunya.pdf](http://www.gencat.cat/territori/transparencia/processos_participatius/pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya/20181217_pla_territorial_sectorial_habitatge_catalunya.pdf)

que els integren i les seves instal·lacions.

A l'article 4.2. defineix el que es considera **habitatge social**:

Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la **condició d'habitatges socials** els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió. I de manera més detallada, a l'article 74 de la mateixa llei, en aquests termes:

“Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren **habitatges destinats a polítiques socials** tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure”.

I a l'article 77 es defineix l'**habitatge amb protecció oficial**:

*“Definició d'habitatge amb protecció oficial*

1. És habitatge amb protecció oficial l'habitatge que se subjecta a les característiques i les condicions que estableixen aquesta llei, els reglaments que la despleguin i els plans d'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. La protecció oficial es pot estendre a garatges, annexos, trasters i altres elements diferents de l'habitatge però que hi estiguin vinculats. Aquesta extensió de la protecció oficial s'ha de regular per reglament.

2. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda es diferencien pels preus màxims de venda i pels ingressos dels destinataris. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants. Aquestes diferències donen lloc a diverses modalitats d'habitatge amb protecció oficial, que s'han de concretar en els plans i els programes corresponents.”

A l'article 5.10 de la llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica es defineix el que s'entén per **persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial**:

Als efectes d'aquesta llei, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis

socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

A l'article 8 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica es defineix el **Llindar màxim de despeses destinades a habitatge habitual i a subministraments bàsics**:

“El Govern ha de garantir que en els supòsits de vulnerabilitat a què fan referència els articles 5 i 6 les despeses en habitatge i en subministraments bàsics no comportin més d'un 30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar, sempre que les despeses de lloguer i de subministraments siguin inferiors als topalls màxims que siguin establerts per reglament en funció de la zona geogràfica de residència de les persones o unitats familiars beneficiàries.”

Així mateix, d'acord amb el que disposa el projecte de **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya** es consideren **àrees de demanda forta i acreditada** subjectes a l'objectiu de solidaritat urbana aquells municipis que es troben en algun dels següents 6 supòsits:

1. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat territorial, regional o comarcal (inclosos municipis dels nodes amb polaritat comarcal), que tenen una estratègia de creixement potenciat o reforç nodal, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà).
2. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat comarcal (inclosos municipis dels nodes amb polaritat comarcal), que tenen una estratègia de creixement mitjà o moderat, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 10% del nombre total de llars del sistema urbà).
3. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat subcomarcal, que tenen una estratègia de creixement potenciat, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 10% del nombre total de llars del sistema urbà).
4. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat territorial de l'arc metropolità o subcentres dels continus urbans metropolitans o subcentres principals del continu urbà (àmbit metropolità), que tenen una estratègia de centre urbà (centre urbà consolidat o subcentres del continu urbà de l'àmbit metropolità), i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà).
5. Municipis de més de 2.000 habitants (padró 2014) amb polaritat de nucli conurbat regional, que tenen una estratègia de creixement potenciat, mitjà o moderat, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment molt alt del nombre

de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 10% del nombre total de llars del sistema urbà).

6. Municipis, independentment de la població, que són nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals de municipis que formen part dels supòsits de l'1 al 5, i que tenen una estratègia de creixement potenciat o mitjà.