

Per una estratègia pública de cooperativització de blocs en risc

Els blocs d'habitatges que pertanyen a una única propietat estan esdevenint un **objecte preferent d'operacions especulatives** per part d'inversors immobiliaris. Les característiques d'aquests edificis faciliten estratègies d'adquisició per, posteriorment, destinar-los al lloguer o a la revenda, sovint acompanyades de canvis d'ús, rehabilitacions, increments de rendes i la no renovació o la rescissió de contractes de lloguer.

Considerem que orientar els esforços públics i cooperatius cap a aquest segment permet, no només ampliar l'estoc d'habitatge protegit dins del parc ja construït, sinó també intervenir en un dels àmbits que genera més conflictivitat i malestar social en el context de la crisi de l'habitatge. Tot i que existeixen instruments per facilitar l'adquisició d'aquests immobles per part de les administracions públiques i de promotors socials, en l'actualitat resulten insuficients per donar una resposta efectiva a la situació.

En aquest marc, el moviment sindical i cooperatiu d'habitatge s'ha articulats per exigir mesures que **facilitin la compra col·lectiva d'aquests edificis a preus assequibles**. Amb la voluntat d'abordar la diversitat de contextos presents al territori, es proposen solucions que passin per la garantia de l'accés a l'habitatge de forma col·lectiva i des de l'absència de lucre.

Considerem que l'Acord Marc per l'adhesió d'ajuntaments i entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte i compra directa per destinar a lloguer social ha de ser l'instrument central per vehicular aquesta estratègia, atès que:

- Permet exercir el dret de tanteig i retracte.
- Dona accés a finançament públic en condicions favorables.
- Garanteix la protecció pública i la funció social dels immobles a llarg termini.

Tanmateix, els instruments actuals són insuficients per afrontar l'escala del problema. Per això, proposem desplegar una estratègia integral estructurada en tres grans àmbits d'actuació:

1. Reforç dels instruments jurídics i de regulació del mercat

Cal ampliar i enfortir els mecanismes d'intervenció pública per facilitar l'adquisició social d'edificis sencers i, alhora, limitar les dinàmiques especulatives que inflen els preus i acceleren processos de desplaçament residencial.

Això implica ampliar els supòsits, les fórmules d'aplicació i els terminis per exercir el dret de tanteig i retracte, facilitar la compra público-cooperativa, prioritzar l'organització col·lectiva de les llogateres i introduir regulacions que evitin la fragmentació especulativa dels edificis.

2. Impuls decidit del finançament públic

La cooperativització de blocs requereix instruments financers adaptats a la realitat de les zones tensionades i a les capacitats econòmiques de les llogateres organitzades.

És imprescindible ampliar i flexibilitzar les línies de finançament existents, garantir recursos estables per a la compra d'habitatge ja construït i crear mecanismes específics per a rehabilitació i operacions d'urgència.

3. Estratègia estructural d'ampliació del parc protegit i reducció de preus

La compra col·lectiva de blocs sencers ha d'integrar-se explícitament dins la planificació territorial d'habitatge com una eina estructural per ampliar el parc protegit en zones tensionades, prevenir expulsions i processos especulatius, així com donar resposta a situacions d'emergència residencial.

En aquest sentit, cal plantejar mesures que facin reduir els preus dels edificis com la limitació de la compra especulativa dels immobles, la limitació de la divisió en propietat horitzontal d'aquestes propietats o el control públic dels preus dels habitatges objecte de tanteig i retracte. Aquest tipus de mesures ja s'han implementat en països com Dinamarca, França i els Països Baixos. Tot això, amb l'objectiu de facilitar que tant l'administració pública, les promotores socials i la societat organitzada tinguin la capacitat de desenvolupar línies estratègiques compartides de política pública en l'àmbit de l'habitatge.

D'acord amb això, també cal una estratègia específica per als immobles provinents de la SAREB, orientant-los prioritàriament cap a projectes socials i cooperatius.

La cooperativització de blocs en lluita no és només una resposta defensiva davant l'especulació; és una política pública proactiva que permet estabilitzar comunitats,

reforçar el teixit cooperatiu i ampliar el parc protegit sense necessitat de nou sòl. Una **política pública viable i transformadora**.

Per tot això, instem l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a obrir un espai de treball específic per desplegar aquesta estratègia amb caràcter prioritari.

Només amb instruments reforçats, regulació adequada i finançament suficient podrem transformar estructuralment les condicions d'accés a l'habitatge a les nostres ciutats i pobles.

Entitats signants:

Març 2026