

MONOGRÀFIC FORMATIU

CONCEPTES CLAU DEL COHABITATGE COOPERATIU

IMPULSAT PER





Fotografia de la portada: Lluç Miralles

EL MONOGRÀFIC FORMATIU I EL CAFÈ COOPERATIU

La Secció de Dret Cooperatiu i de l'Economia Social de l'ICAB i la Confederació de Cooperatives de Catalunya coorganitzen un acte col·legial denominat Cafè Cooperatiu. Aquest acte tracta sobre aspectes normatius d'interès pel cooperativisme, bé perquè fa referència a sectors estratègics o palanca, bé perquè té incidència sobre la forma jurídica de societat cooperativa. De cada sessió del denominat Cafè Cooperatiu se n'elabora un dossier que pretén estructurar el contingut tractat a cada sessió en format monogràfic formatiu.

Així doncs, el Cafè Cooperatiu i el monogràfic formatiu que se'n deriva té per finalitat la difusió del coneixement i del contingut tractat a cada sessió, per tal de coadjuvar a difondre el model cooperatiu entre els advocats i advocades membres del col·legi, els cooperativistes i la societat en general.

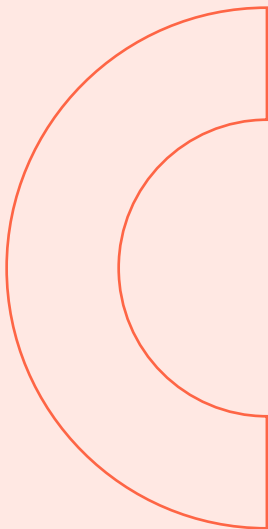
ELS IMPULSORS

La Confederació de Cooperatives de Catalunya agrupa, lidera i representa el cooperativisme a Catalunya i n'és l'òrgan màxim d'interlocució amb l'Administració. Cohesiona, difon i promou el model cooperatiu d'acord amb els principis cooperatius de l'Aliança Cooperativa Internacional.

La Confederació de Cooperatives de Catalunya té els objectius estratègics següents:

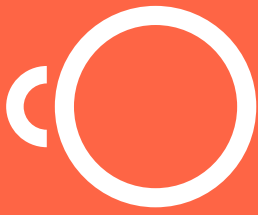
- **La representació pública i la defensa del cooperativisme:** Articulem, vehiculem i defensem els interessos que ens són comuns davant les administracions i l'opinió pública. Representem des de la pluralitat i la diversitat del cooperativisme on el protagonisme és de les persones i dels valors.
- **La participació en la difusió dels principis i els valors cooperatius i la promoció de l'educació i la formació cooperatives:** Promovem el cooperativisme com a alternativa d'acció empresarial, pensada per al progrés de les persones i com una eina de transformació social. Proporcionem coneixement a la societat en general i als cooperativistes per capacitar a emprenedors i empreses més socials, més justes i equitatives i puguin contribuir d'un manera eficaç al desenvolupament de les cooperatives.
- **La coordinació o l'organització de serveis d'interès comú per a les cooperatives:** Des de la intercooperació entre sectors i branques, proporcionem serveis i projectes perquè la suma de persones i organitzacions, amb interessos comuns, incrementi de forma exponencial les seves capacitats i la força.

La Secció de Dret Cooperatiu i de l'Economia Social de l'ICAB respon a l'interès de la societat per formes empresarials i relacionals que tinguin en compte factors més enllà de l'obtenció de benefici, com són els factors mediambientals i de preocupació per la persona, el seu desenvolupament i el desenvolupament local on es troba l'activitat; a la necessitat que els professionals de l'advocacia es trobin específicament recolzats pel Col·legi davant aquesta matèria; a les especificitats d'aquestes formes empresarials o associacions, així com al fet que les entitats de l'Economia Social tenen una normativa definida a seguir i que, per tant, es fa necessari crear especialistes en Dret Cooperatiu i de l'Economia Social.



La Secció de Dret cooperatiu i d'Economia Social, té entre d'altres, els objectius següents:

- **Crear un grup de debat** en què compartir les experiències i els dubtes que sorgeixin en aplicació de la normativa d'Economia Social.
- **Delimitar criteris** que unifiquin l'actuació dels advocats/des i puguin facilitar el treball de les persones que desenvolupen la seva activitat en qualsevol de les àrees de l'Economia Social que resultin afectades.
- **Col·laborar en la formació** dels companys/es que estiguin interessats/des en especialitzar-se en aquesta matèria i oferir pautes que permetin a les persones col·legiades de l'ICAB liderar aquest sector d'activitat.
- **Crear un fòrum transversal** d'especialistes en què sorgeixin idees i iniciatives que potenciïn la imatge de l'advocat/da expert/a en Dret Cooperatiu i de l'Economia Social davant les institucions i ciutadans.
- Facilitar a tots els advocats/des que no es trobin especialitzats en Dret Cooperatiu i de l'Economia Social eines de coneixement adequades en aquest àmbit.



La Confederació de Cooperatives de Catalunya (CoopCat) i el Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) van organitzar el passat 22 de juliol el tercer Cafè Cooperatiu per parlar del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, sota el títol de «Conceptes clau de cohabitatge, l'experiència de Barcelona».

L'acte el va moderar Marina Berga Ardanuy, advocada i vocal de la Secció de Dret Cooperatiu i l'Economia Social de l'ICAB, i va tenir com a ponents Artur Fornés Salillas i Hernan Córdoba Mendiola, tots dos vinculats a l'habitatge cooperatiu i especialment a projectes de la ciutat de Barcelona.



MODERADORA

Marina Berga Ardanuy

SÒCIA DE COL·LECTIU RONDA

Advocada

Especialista en assessorament jurídic a collectius i entitats de l'economia social i solidària i especialista en cooperatives. Assessora jurídica en l'àmbit del Dret Civil.



PONENT

Artur Fornés Salillas

MEMBRE DE LA SECCIÓ DE DRET COOPERATIU I DE L'ECONOMIA SOCIAL

Advocat

Assessor jurídic extern en matèria d'habitatge de la Regidoria d'Habitatge i de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs i de l'Entitat Valenciana de l'Habitatge del govern valencià, i també ho ha estat de l'Institut Balear de l'Habitatge del Govern de les Illes Balears. Actualment és membre de la secció de Dret Cooperatiu i de l'Economia Social del Col·legi.



PONENT

Hernán Córdoba Mendiola

COOPERATIVISTA

Soci treballador de la *Ciutat Invisible*

Responsable de l'àrea d'assessorament i acompanyament a projectes cooperatius, soci fundador de la cooperativa d'habitatges la Borda i coordinador d'aquest projecte entre els anys 2014 i 2018. Actualment és responsable d'acompanyament societari, econòmic i financer a nous projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a la Dinamo i membre del comitè executiu d'aquesta mateixa fundació. És promotor, també, de l'Ateneu Cooperatiu Coòpolis a la ciutat de Barcelona.

Conceptes clau del cohabitatge cooperatiu

ELS ANTECEDENTS

El cohabitatge, o cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, no l'hem inventat a Catalunya. Beu d'una experiència internacional molt important que se situa bàsicament a l'Europa Central. Després de la Segona Guerra Mundial, Europa patia molta manca d'habitatge i, per tant, calia implementar polítiques ràpides per construir-ne. Una d'aquestes polítiques fou la cessió de sòl públic a cooperatives, sindicats i altres organitzacions populars, normalment sense ànim de lucre, per tal que construïssin habitatges.

També hem de recordar les experiències de cohabitatge als països nòrdics i als Estats Units, moltes vegades de cohabitatge sènior específicament, així com l'experiència de la Reggio Emilia a Itàlia: a Bolonya i rodalia, el 15 % dels habitatges estan en mans de cooperatives sindicals o veïnals.

A l'últim, una altra experiència molt reeixida és la d'Uruguai. Aquest país americà compta amb un important parc d'habitatge cooperatiu, impulsat per la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Apoyo Mutuo (FUCVAM), amb el suport d'una política pública molt activa i ben dotada financerament.

Cal aclarir també que parlar de cohabitatge cooperatiu o parlar de cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús pot tenir connotacions diferents. Parlar de cohabitatge ha permès alinear-se amb conceptes que havien aparegut fa molt de temps i en altres països europeus i és una noció més intel·ligible per al comú de la ciutadania que no pas parlar de la cessió d'ús. Però referir-se a cohabitatge pot incloure projectes en què la propietat de l'habitatge recaigui en les mateixes sòcies que hi viuen, no en la cooperativa, encara que aquelles puguin compartir determinats serveis o espais, fins i tot sota fórmules cooperatives.

Sens dubte, afavorir l'existència de serveis o espais compartits és important, però també ho és la propietat col·lectiva dels habitatges. Precisament una de les apostes que ha ajudat a estendre el model actual ha estat posar en qüestió la relació de propietat directa de les persones usuàries amb l'habitatge que ocupen. Són les cooperatives integrals d'habitatge en cessió d'ús i de persones consumidores i usuàries sense ànim de lucre i iniciativa social les que mantenen la propietat en mans de la cooperativa de manera permanent, en alguns casos només de l'edifici i en altres de l'edifici i del sòl. En canvi, el concepte de cohabitatge s'associa de vegades a definicions que obliden aquesta característica tan fonamental.

EL DRET DE SUPERFÍCIE

El dret de superfície és un dret real que s'ha de constituir en escriptura pública i causar inscripció en el Registre de la Propietat. Està regulat per l'article 564-1 del Codi civil de Catalunya, i també apareix en altres textos administratius, com és l'article 171 del Decret legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, el qual l'eleva a principal instrument de política d'habitatge de les administracions públiques. És a dir, el legislador diu a les administracions públiques: «Deixi de vendre's el patrimoni i utilitzi la fórmula del dret de superfície per mantenir sempre com a administració la propietat del sòl i, si de cas, faci que una entitat privada o fins i tot pública exploti la propietat del bé».

Tant l'actual Llei del sòl i rehabilitació urbana com el Codi civil de Catalunya, estableixen que aquest dret de superfície només es pot cedir per 99 anys, per bé que abans les lleis administratives parlaven de 75 anys amb una pròrroga fins als 99, que correspon al període considerat de vida útil d'un habitatge. Transcorregut aquest temps, reverteix de nou en el superficiari.

El Codi civil de Catalunya és el text normatiu de tot l'Estat que té més ben desenvolupat el dret de superfície, juntament amb la Llei del sòl, però aquesta s'entén més destinada a l'administració pública, mentre que el Codi civil està pensat per constituir drets de superfície tant en sòl públic com en sòl privat.

EL DRET D'ÚS

El dret d'ús és un dret molt antic que es troba regulat a l'article 562-5 del Codi civil de Catalunya. Es tracta d'un dret real i, per tant, tam-



Tant l'actual Llei del sòl com el Codi civil de Catalunya, estableixen que el dret de superfície només es pot cedir per 99 anys, transcorreguts els quals reverteix de nou en el superficiari.

bé d'un dret obligacional. El dret d'ús es pot constituir amb escriptura pública o bé amb contracte privat amb la cooperativa, ja que es tracta d'una relació obligacional entre aquesta i la persona sòcia. Per tant, no cal la seva inscripció al Registre ni formalitzar-lo amb una escriptura pública, contràriament al dret previ, el dret de superfície.

El Codi civil de Catalunya ha fet una regulació bastant àmplia del dret d'ús. Subsidiàriament beu del dret d'usdefruit i, per tant, crea un tercer actor. És a dir, a més del superficiari, que és el propietari del sòl, que el cedeix i que cobra per això, i de la cooperativa, que en fa la promoció delegada, tenim un tercer actor, que són les persones sòcies, que adquireixen un dret que va més enllà del simple arrendament, ja que té més obligacions que l'arrendatari quant a les obres. Es tracta d'un dret de caràcter real, encara que es reguli de manera obligacional: el dret a viure-hi durant 99 anys, és a dir, un dret atemporal a la pràctica. Aquest dret és transmissible de la manera que estipulin els estatuts de la cooperativa, sempre que es pugui transmetre a persones sòcies.

L'altre requisit per fer aquesta cessió del dret de superfície a les cooperatives és que aquestes implementin unes experiències de vida i de serveis de tipus col·laboratiu. No estem parlant una comuna, que és un altre tipus d'habitatge i té unes altres característiques, però tampoc de la clàssica comunitat de propietat horitzontal que coneixem. Es demana que hi hagi una sèrie de serveis, els que la

cooperativa vulgui. Per exemple, hi pot haver habitacions que avui tingui una unitat de convivència i que demà siguin cedides a una altra unitat, perquè ja els han marxat els fills, perquè s'han separat o pel que sigui que no necessita un pis tan gran. O pot ser allò que han fet sempre els austríacs, de tenir dintre del mateix edifici una zona preparada per rebre visitants, o, posem per cas, crear una sala comunitària per a fisioteràpia o per a menjador col·lectiu, etc. Aquesta dimensió comunitària del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús ha suscitat un gran ventall de propostes arquitectòniques molt imaginatives, tant aquí com a la resta d'Europa.

BLINDAR EL MODEL A L'ESPECULACIÓ

Cal establir mecanismes de blindatge perquè l'especulació o la voluntat de generació de lucre no siguin possibles ni per part de les persones sòcies ni per part de la cooperativa. Per exemple, el fet de posar sempre la cooperativa al mig de qualsevol operació que tingui a veure amb transmissions de dret pretén precisament impedir que les persones sòcies es puguin transmetre entre elles el dret d'ús; evita, per tant, que es generi una mena de mercat secundari de compravenda i de cessió d'aquests drets.

També cal impedir que les persones cooperativistes estiguin temptades de repartir-se el patrimoni cooperatiu que la cooperativa generi al llarg de la vida útil dels habitatges, a través de les transformacions societàries que permet l'actual [Llei de cooperatives \(Llei 12/2015, del 9 de juliol\)](#). Per evitar-ho, l'Ajuntament de Barcelona, per exemple, introdueix en els convenis un mecanisme extrínsec a la mateixa cooperativa, que és que, si en algun moment la cooperativa d'habitatge a la qual

s'ha cedit el dret de superfície, decidís repartir-se els fons, perdria aquest dret.

Des del moviment cooperatiu es planteja regular més extensament el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús perquè el Codi civil de Catalunya, a part de dir que es presumeix que és un dret d'ús vitalici, no en diu res més. Ara bé, aquesta regulació no farà probablement que el dret d'ús deixi de ser un dret real, regulat a diversos textos legislatius i amb diferents conseqüències jurídiques.



Cal establir mecanismes de blindatge perquè l'especulació o la voluntat de generació de lucre no siguin possibles ni per part de les persones sòcies ni per part de la cooperativa.

L'EXPERIÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

A Barcelona, el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús s'inicia en el moment que l'Ajuntament decideix cedir sòls patrimonials o «dotacionals» a favor d'entitats sense ànim de lucre, concretament a cooperatives o a fundacions, per fer habitatge cooperatiu en règim de cessió del dret d'ús.

Aquesta formulació no només beu de l'experiència internacional, sinó que els seus antecedents daten de molt més enrere. Com a quasi totes les institucions jurídiques del món occidental i en general d'arreu, els antecedents jurídics els hem de buscar en el dret romà.

A Roma hi ha un moment que, per reactivar econòmicament les ciutats, el govern trenca amb un principi clàssic del dret romà com és l'accessió —allò que construïm sobre el sòl en passa a formar part— i teoritza i cedeix sòl públic o sòl de l'Estat als comerciants perquè puguin obrir comerços. Més endavant també permetrà fer-ho en sòl privat, i no només per a activitats econòmiques sinó també residencials. Això té molt a veure amb el que avui està fent l'Ajuntament de Barcelona.

La cessió del dret de superfície per part de l'Ajuntament de Barcelona es fa a favor d'una cooperativa o d'una fundació mitjançant escriptura pública per 99 anys amb un cànon i uns preus simbòlics, per facilitar el finançament de l'entitat social. Al cap d'aquests anys, la construcció reverteix a l'Ajuntament de Barcelona.

Fixem-nos que qui té la propietat de l'edifici no són les cooperativistes, sinó la cooperativa i, com que en té la propietat, les càrregues financeres hipotecàries no afecten directament la persona sòcia, sinó la cooperativa. Això permet un alleujament personal a l'efecte de la ràtio d'endeutament de cada persona física, que és notable, i també representa un avantatge sobre la tinença tradicional per la qual moltes persones han hagut d'adquirir hipoteques a trenta anys que han perjudicat la seva ràtio de solvència.

L'Ajuntament estipula que la cooperativa ha de cedir l'ús a la persona sòcia per 99 anys, no per menys. La raó d'aquesta obligació és controlar la finalitat social del sòl. Es tracta d'impedir que pugui passar com, de vegades, ha succeït a Dinamarca o Alemanya, que al final molts habitatges cooperatius han acabat sent especulatius, ja que s'han convertit en propietats individuals o en propietats de gestors d'aquestes cooperatives. El dret d'ús es transmissible d'acord amb la regulació dels estatuts de la cooperativa, però d'acord amb el Conveni ESAL (entitats sense afany de lu-

cre), signat el 2020, no podrà superar allò pagat per la persona sòcia entre capital i amortització i minorat pels anys transcorreguts de la vigència del dret de superfície.

Amb aquesta cessió d'ús, que de facto és de per vida, ens apropem a fórmules com la renda antiga, ja que a la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, tal com passa amb la renda antiga, fins que la persona sòcia no decideixi marxar pel motiu que sigui, pot romandre al seu habitatge, naturalment sempre que compleixi els principis marcats als estatuts i en el règim intern de la cooperativa.

Així mateix, es demana a la cooperativa que ha rebut el sòl que els habitatges que hi construeixi se sotmetin a la qualificació de protecció oficial. Es tracta d'un règim prou ampli. El seu abast econòmic pot incloure amplis sectors de la població a partir de la classe mitjana cap avall. Estem parlant aproximadament de cinc vegades l'SMI, un ingrés que, traduït a una família, vol dir ingressos que poden arribar fins i tot a superar els 60.000 € anuals. Això no ho estableix l'Ajuntament, sinó la legislació de protecció oficial de l'Estat i de la Generalitat. En aquests moments, l'HPO obliga al pagament d'unes rendes, també en règim de cessió d'ús, de 9,23 €/m² com a màxim.

Una altra exigència de l'acord amb les cooperatives és que aquestes passen a ser les titulars dels habitatges que han promocionat i han edificat o rehabilitat, i han de cedir-los a les persones sòcies amb un dret d'ús i amb les mateixes característiques de termini que ha rebut el dret de superfície, és a dir, la persona sòcia rep un dret d'ús a 99 anys per pagar una quota estatutària (amortització del préstec i despeses comunitàries) que no pot superar la renda màxima d'HPO, al marge de les seves obligacions com a sòcia. És a dir, si la cooperativa té uns dèficits cooperatius, les persones sòcies els hauran d'assumir, ja que és una de les obligacions de ser tenidores del capital d'aquella cooperativa.

A més, l'Ajuntament demana com a contraprestació un cànon a partir de l'any 25 d'1,43 €/m² més IPC, que venen a ser 114 € mensuals per a un habitatge de 80 m².

L'Ajuntament pot atorgar el 7% o 16% del cost constructiu de subvenció retornable i s'ha de reintegrar sense interès a partir de l'any 25. Si la cooperativa s'acull a aquesta subvenció, transcorreguts els 25 anys d'amortització del préstec hipotecari, quedarà obligada a pagar no només el cànon, sinó també a retornar a l'Ajuntament de Barcelona el 50% dels beneficis o excedents de la promoció, els quals es destinaran novament a polítiques socials o a la compra del sòl per part de l'Ajuntament, és a dir, aquest retorn també té una causa finalista d'utilització.

La cessió del dret de superfície per part de l'Ajuntament de Barcelona es fa a favor d'una cooperativa o d'una fundació mitjançant escriptura pública per 99 anys amb un cànon i uns preus determinats.

Finalment, la cessió a les cooperatives és una adjudicació directa per part de l'administració, però tutelada pels mateixos agents cooperatius, és a dir, les cooperatives d'habitatge s'agrupen en una sèrie d'organitzacions representatives que bàsicament són la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya i la sectorial d'habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya. Aquestes entitats, i juntament amb altres agents d'habitatge, són les que, en el marc del Conveni ESAL (entitats sense afany de lucre), promocionen el sòl municipal i fan la proposta d'adjudicació entre elles. Però l'administració en queda es reserva el veto a la proposta que se li presenti.

L'EXPERIÈNCIA DE LA BORDA

Quan cap al 2014-2015 va sorgir **la Borda** al barri de Sants (Barcelona), no existia cap precedent de promoció cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús; que s'hi assemblés només hi havia l'experiència que impulsava la cooperativa Sostre Cívic per la qual l'Ajuntament va cedir un habitatge ja construït, situat al carrer Princesa.

Sortosament, set anys després ens trobem en un escenari molt diferent. Els objectius fundacionals de la Borda, com a primera experiència de construcció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, els han assumit molts projectes posteriors, de vegades completament, d'altres en part. S'han produït moltíssims avenços des de l'administració pública, des del moviment cooperatiu i també des dels espais comunitaris, que són la base de tots aquests projectes. De manera que, avui dia, a la ciutat de Barcelona ja hi ha quatre projectes en fase de convivència i bastants més en fase de promoció, mentre que al conjunt del territori català, a les quatre províncies, hi ha projectes en fase de promoció i alguns també en fase de convivència.

La Borda es va inspirar sobretot en l'Uruguai a l'hora de pensar aspectes com la participació de les persones sòcies, i per a la construcció, ideació i disseny del projecte, i també en els models danès i suec. La Borda volia generar projectes que no fossin aïllats, sinó que treballessin per generar estructures compartides entre diferents projectes amb vista a generar canvis substancials en el mercat immobiliari, més enllà de buscar fórmules concretes per resoldre una necessitat generalitzada i universal com és accedir a un habitatge.

El projecte de la Borda hauria estat impossible sense el procés comunitari previ per recuperar

el recinte industrial de Can Batlló i tots els altres projectes que van sorgir de tall més comunitari i veïnal.

Quins van ser els objectius fundacionals de la Borda? Principalment es tractava de proveir d'habitatge assequible, accessible, ambientalment responsable i estable en el temps, unes característiques que no ofería el mercat immobiliari. Set anys més tard, aquests objectius s'han aconseguit força, gràcies a la tasca de molts agents que ho han fet possible.

A la Borda hi ha tres tipologies d'habitatge: els petits, els mitjans i els grans. Les quotes mitjanes se situen al voltant dels 493 € al mes, per tant, en comparació dels preus de mercat, realment la cooperativa ha estat capaç de generar un habitatge assequible per a importants capes de la població. Alhora ha incorporat tot un seguit de criteris d'accessibilitat en la mateixa ideació, com ara aspectes de construcció

ambientalment responsable. La Borda va ser un dels primers edificis construïts amb fusta i s'hi van aplicar un seguit de mesures passives i actives per reduir el consum energètic. Tot això li ha valgut el premi Mies van der Rohe. Molts dels edificis que després s'han projectat ja assumeixen que la construcció ha de ser ambientalment responsable.

A banda de l'import de les quotes mensuals, un altre element que pot representar un escull per a l'accés és la suma de l'aportació inicial.

La Borda va ser un dels primers edificis construïts amb fusta i s'hi van aplicar un seguit de mesures passives i actives per reduir el consum energètic.



Fotografia: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.


Aquesta aportació, a més de ser un requisit per accedir a l'habitatge, permet a la cooperativa palanquejar per al finançament que ha de demanar. S'està treballant perquè aquesta aportació no sigui una barrera d'entrada als projectes. En el cas de la Borda, es va aconseguir que l'aportació inicial fos de 18.500 € per unitat de convivència. En altres casos, i sobretot en el context actual en què els preus estan disparats, s'arriben a aportacions inicials de 25.000 €, 30.000 € o 32.000 €. Aquesta és una de les barreres que ha de superar el moviment cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús. Mentre que la capacitat de generació de renda està a l'abast d'àmplies capes poblacionals, aquestes aportacions inicials no ho estan; la capacitat d'estalvi de moltes unitats de convivència no ho permet.

Un altre aspecte important i que es troba en la gènesi de la Borda i de molts altres projectes posteriors és fer realitat la voluntat de moltes persones actives als barris de seguir-hi vivint. A partir dels anys 2002 o 2003, amb el boom immobiliari, moltes d'aquestes persones eren expulsades dels seus barris per culpa de la pujada dels preus dels pisos, tant de compra com de lloguer. Per fer-hi front, algunes van decidir explorar aquest tipus de fórmules a fi de poder seguir vivint al barri i, a més, fer-ho d'una manera que permetés mantenir un seguit de vincles amb les entitats i entre el veïnat.

Aquest ha estat un dels elements més innovadors del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús i que trenca alguns dels límits habituals del que seria el sòl destinat a habitatges o dotacional, perquè moltes d'aquestes cooperatives entenen els seus projectes com a equipaments residencials. S'allunyen de la mentalitat de tenir "el meu habitatge" o "el nostre edifici" per contribuir que al propi barri hi hagi un equipament que proveeixi sempre habitatge digne i assequible.

Una altra aposta rellevant és que els proveïdors d'aquests projectes pertanyin a

l'economia social i solidària. La Borda ha buscat el finançament dins el sistema de finances ètiques i els proveïdors, dins del cooperativisme. La cooperativa ha calculat que, en el seu cas, és a dir, un edifici de 28 habitatges durant els 75 anys que té cedit el dret de superfície, traurà del mercat immobiliari entre 18 i 19 milions d'euros, uns diners que quedaran a dins del mercat social; per tant, el seu impacte en la creació de mercat social és considerable i aquest és un altre tret rellevant del model.



Una altra aposta rellevant d'aquests projectes d'habitatge és que els proveïdors pertanyin a l'economia social i solidària.

La convivència en espais comunitaris com els existents a la Borda i a molts altres edificis d'habitatge cooperatiu comporta un repte per a tothom. La majoria de persones no estan acostumades a compartir espais i serveis. La Borda no és una comuna, però tampoc són habitatges aïllats; s'ubica en situacions intermèdies i possiblement variables en el temps, és a dir, en alguns moments vitals una unitat de convivència pot tendir més a la vida comunitària i en d'altres a tancar-se més dintre de casa seva. Tot aquesta dimensió s'ha de treballar.

Una altra qüestió central d'aquests projectes és erradicar la relació directa de les persones que ocupen un habitatge amb la propietat d'aquest. És molt important entendre que estem parlant de persones que esdevenen sòcies d'una cooperativa que alhora és la propietària d'allò construït en un sòl cedit, en aquest cas per l'Ajuntament de Barcelona, i que és aquesta cooperativa, a través de les estructures de decisió col·lectives, participades, democràtiques, la que acaba cedint els habitatges de manera indefinida a les seves persones sòcies; però no hi ha una relació directa entre la sòcia i l'habitatge.

Fotografia: Lluç Miralles



La cooperativa està sempre ubicada al mig i aquest fet resulta molt important per entendre com aquesta característica pot facilitar la modulació dels habitatges al llarg del temps, que és un dels elements que estan incorporant molts projectes.

És a dir, és la cooperativa la que mana sobre els habitatges i, per tant, pot proposar modificacions en la distribució. Per exemple, si un habitatge que estava pensat perquè hi visquessin quatre persones i ara en realitat només n'hi viu una, mentre que la unitat de convivència de l'habitatge del costat necessita créixer, pot decidir redistribuir els espais. Aquestes modificacions no seran acords entre persones sòcies, sinó que els acords els prendrà tota la cooperativa.



Fotografia: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.

Aquesta centralitat de la cooperativa també es dona en els processos d'entrades i sortides de sòcies. Per exemple, si en algun moment algú vol abandonar la cooperativa, no serà responsable de la transmissió del dret d'ús sobre el seu habitatge. Aquesta persona retornarà l'habitatge a la cooperativa i la cooperativa decidirà constituir un nou dret d'ús sobre aquell habitatge concret mitjançant els seus mecanismes interns.

Així doncs, la cooperativa esdevé la propietària i la gestora dels habitatges al llarg del temps. Aquesta característica marca moltes diferències amb el que havia estat tradicionalment el

cooperativisme d'habitatge a casa nostra. Òbviament, estem parlant de cooperatives sense ànim de lucre i d'iniciativa social. No tindria sentit que les cooperatives que han de vetllar per proveir un habitatge social cerquessin el lucre explotant els habitatges que ocupen les seves sòcies. Aquest és un tret fonamental, com ho és també que siguin cooperatives d'iniciativa social, perquè, tal com defineix la Llei de cooperatives, les cooperatives d'iniciativa social són aquelles que, a través de la seva activitat, proveeixen un bé, un servei, uns drets... En teoria hauria de ser l'estat del benestar qui els hauria de proveir, però no ho fa. En canvi, les cooperatives es revelen com un mecanisme eficaç a través del qual es poden dur a terme polítiques públiques d'habitatge assequible i accessible.

Moltes cooperatives d'habitatge en cessió d'ús volen allunyar-se de models finalistes. És a dir: moltes cooperatives d'habitatge, històricament i fins i tot avui dia, un cop feta la promoció i retornat el finançament, es limiten a cobrir les despeses de comunitat per tal de reduir al màxim la renda que les sòcies paguen per l'habitatge. Aquesta opció s'acosta a fórmules de compra col·lectiva, perquè una vegada s'han amortitzat tots els diners demanats, només es dediquen a manteniment. Però quines conseqüències pot tenir aquesta via a llarg termini? En el moment que expiri la concessió de dret de superfície i es reverteixi l'edifici, ens trobarem que no ha canviat res. Per exemple, en el cas de la Borda, durant 75 anys, 28 unitats de convivència hauran pogut accedir a un habitatge, però acabada la cessió caldrà tornar a començar de zero. Aquest seria el model finalista.


En canvi, el model alternatiu que s'està treballant intenta crear unes estructures de quotes que siguin el màxim d'estables en el temps i generin, durant els 50 o 75 anys posteriors a haver retornat el finançament, uns fons col·lectius «irrepartibles» entre les persones sòcies, un tret consubstancial a ser una cooperativa



Fotografia: Lluc Miralles

sense ànim de lucre. Aquests fons hauran de permetre que, en expirar el dret de superfície i retornar el sòl i l'edifici, la cooperativa tingui en líquid al voltant del 80 % o 85 % del cost de promoció d'aquell edifici. Això li possibilitarà no tornar a començar de zero, ja que amb aquest patrimoni cooperatiu acumulat podrà seguir oferint habitatge a les unitats de convivència mitjançant una nova promoció. Està per veure si les cooperatives d'habitatge evolucionen en aquest sentit o no, però si prenen aquest camí es generarà un patrimoni monetari o immobiliari en mans del moviment cooperatiu que el farà cada vegada més independent del finançament extern i del banc.

Per tant, en comptes de models finalistes, aquests altres models treballen per a la reproductibilitat i l'extensió, perquè els projectes cooperatius no visquin i morin en si mateixos. Un altre exemple: ara la Borda s'ha trobat amb dues excedències i ha decidit facilitar dos habitatges que han quedat lliures a persones vinculades a altres projectes d'habitatge on entraran a viure d'aquí a pocs anys, per tal que ocupin temporalment aquests habitatges de la Borda i així n'aprenquin el funcionament.

En definitiva, s'estan subvertint les lògiques de la propietat i del lloguer i també s'està generant un nou model de cooperativisme d'habitatge diferent dels dominants a les dècades de 1970, 1980 i posteriors, més vinculats a gestores de promoció d'habitatge i a models basats en la propietat. Fins i tot, algunes entitats estan treballant per modificar la Llei de cooperatives, ja que la llei actual del 2015, igual com l'anterior, no aborda l'existència d'aquests projectes ni la seva naturalesa real dins del que defineix com a cooperatives d'habitatge. Aquí també hi ha d'haver una aposta per fer aquesta modificació, com s'ha fet en altres comunitats autònomes on aquest tipus concret de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús no s'ubica en el cooperativisme d'habitatge, sinó en el cooperativisme de consum i d'ús. Aquest és un debat molt llarg que aquí tan sols queda apuntat. 



Fotografia: Lluç Miralles

IMPULSAT PER



PROMOU



AMB EL FINANÇAMENT

