

HABITATGE COOPERATIU: PARTICIPAR, CONSTRUIR, VIURE



ecos
de transformació
eines per a l'economia
social i solidària

Desembre 2018

#07

L'habitatge a Catalunya, en dades:

448.356

habitatges buits, un 11,6%
del parc

5.534

habitatges construïts el 2016 i

339.263

entre el 2006 i el 2016

RÈGIM DE TINENÇA Font: INE, 2011

30%

del parc d'habitatges és de
lloguer

64%

del parc d'habitatges és de
compra

6% d'altres

EMERGÈNCIA HABITACIONAL Font: Observatori DESC, 2017

700.000

execucions hipotecàries des de 2007

590.000

desnonaments des de 2008

Més enllà del lloguer i la compra

Fa anys que existeixen models de tinença que conceben l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, i que permeten que moltes persones que no poden accedir-hi per la via convencional puguin gaudir-ne d'un de manera estable i a un preu raonable.

Parlem de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, un model a cavall entre el lloguer i la compra en què la propietat és col·lectiva i que està molt arrelat a països com Dinamarca, Suècia, Alemanya o l'Uruguai.

Parlem també de la masoveria urbana, un acord entre la persona propietària d'un habitatge malmès i desocupat i una persona masovera, de manera que la propietat en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la masovera se n'ocupi de la rehabilitació.

Parlem, per anar concretant, de Cal Cases i Ca La Fou, els primers projectes d'habitatges en cessió d'ús a casa nostra. I dels que han vingut després: Princesa 49, La Borda i les Cases dels Mestres, que han comptat amb col·laboració pública. Parlem també de La Xarxaire, Els Cirerers i de La Balma, que s'han fet realitat, entre altres coses, perquè van guanyar el concurs de solars de l'Ajuntament de Barcelona. I parlem d'altres iniciatives que s'estan impulsant en sòl privat, com La Serreta, a Cardedeu, i Can 50/70 a Cerdanyola. Totes aquestes experiències, regides per valors com l'ajuda mútua o el sentit col·lectiu, han arribat a casa nostra fa pocs anys, però han vingut per quedar-se.

Alternatives a l'habitatge convencional

1. El cooperativisme d'habitatge

Ofereix una estabilitat elevada a les persones usuàries en comparació amb el lloguer i promou que els mateixos veïns i veïnes es corresponsabilitzin de gestionar i mantenir l'habitatge.

El cooperativisme d'habitatge més transformador és el de cessió d'ús, tot i que el més estès a Catalunya és el de propietat. En aquest segon cas, les cooperatives d'habitatge procuren a preu de cost habitatges, i quan es fa el lliurament de claus i es crea la comunitat de propietaris, la cooperativa es dissol. Són molt poques les experiències de cooperativisme d'habitatge en propietat en què les mateixes cooperatives s'encarreguen de l'administració i la conservació dels espais comuns: un cas paradigmàtic és la COV del Prat de Llobregat.

2. Cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús

És un model de tinença que es caracteritza per la propietat col·lectiva i el dret d'ús. Es tracta que un agent privat o un ajuntament cedeix una finca o un solar en desús a llarg termini, i la cooperativa s'encarrega de la rehabilitació o la construcció de l'immoble. Els socis de la cooperativa fan una aportació de capital inicial i paguen una quota mensual equiparable a un lloguer tou, i així poden disposar de l'habitatge de per vida encara que mai no en seran propietaris.

L'edifici, i per tant els habitatges, són sempre de la cooperativa i no es poden transformar en propietat privada. La cooperativa no es dissol, sinó que es manté en el temps.

3. Masoveria urbana

Actualment, el contracte de masoveria és aquell pel qual el propietari d'un habitatge en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la persona masovera n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment acordades. Constitueix un model alternatiu d'accés a l'habitatge i de mobilització de l'habitatge buit, tot i que hi ha pocs exemples d'aplicació.

El seu funcionament és similar al d'un contracte de lloguer tradicional, però en la masoveria urbana la part propietària, a canvi de cedir l'habitatge, no rebrà una renda en diners, sinó que veurà el seu habitatge rehabilitat en finalitzar el contracte.

4. Dret de superfície

Dret a realitzar una construcció o a disposar-ne d'una que ja existeix en propietat aliena durant un temps convingut. La persona superficiària és propietària de les construccions, mentre que el titular original manté la propietat del sòl. Aquest model ofereix la seguretat d'ús de la compra, ja que la durada del contracte és molt llarga, però a partir del pagament d'una hipoteca inferior a la derivada d'una compra. En el cas dels solars públics cedits, el període de cessió del dret de superfície sol ser de 75 anys.



Cooperatives de promoció

LA COV, COOPERATIVITZAR L'HABITATGE I ALTRES NECESSITATS

La Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) és una cooperativa d'habitatges amb més de 55 anys d'història, que va possibilitar l'accés a un habitatge digne a famílies treballadores del Prat de Llobregat, i que avui continua en plena activitat oferint serveis i suport als seus més de 1.000 socis. Al llarg del temps, ha desenvolupat diverses activitats vinculades a les necessitats de les etapes vitals dels seus socis, alhora que ha apostat per aixoplugar altres projectes pràctics, especialment vinculats a l'economia social.

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús



SOSTRE CÍVIC: UNA COOPERATIVA D'HABITATGES I USUARIS

Sostre Cívic va néixer l'any 2004 per promoure un model alternatiu d'accés a l'habitatge a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, la promoció i la gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús. Treballa per desenvolupar projectes d'habitatge amb un model més just i accessible d'accés i tinença. Alguns dels seus projectes són Princesa49, Cases dels Mestres o Pomaret, que explicarem en aquesta guia.

PRINCESA 49, ELS PIONERS A LA CIUTAT DE BARCELONA



Aquest projecte de la cooperativa Sostre Cívic és la primera iniciativa d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a la ciutat. L'Ajuntament va cedir l'ús de l'edifici mitjançant un dret de superfície durant 75 anys, a canvi que l'entitat en fes una rehabilitació integral. El projecte consta de 5 habitatges i 3 espais comunitaris repartits per l'edifici. Els socis i sòcies del projecte han hagut de fer una aportació inicial de 9.000 € (que són retornables en cas que es marxi del projecte) i hauran de pagar una quota mensual de 450-600 euros. A més, han fet diversos tallers participatius per acordar els usos dels espais comunitaris, per adquirir coneixements tècnics d'obra i per aprendre a construir un projecte col·lectiu.

DE CAN BATLLÓ A LA BORDA

La Borda és una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús que neix el 2012 i que està molt vinculada a la reapropiació del recinte industrial de Can Batlló per part del teixit veïnal i cooperatiu del barri de Sants de Barcelona. L'edifici de La Borda s'ha construït dins del solar municipal de Can Batlló, que l'Ajuntament ha cedit per 75 anys a la cooperativa. L'edifici és de fusta, té set plantes, 28 habitatges i diversos espais comuns, que són propietat de la cooperativa. L'obra té un cost d'uns tres milions d'euros i s'ha finançat a través dels socis, que han fet una aportació de capital social de 18.500 euros, i d'un crèdit de la cooperativa Coop57 .

CA LA FOU, “UNA COLÒNIA ECOINDUSTRIAL POSTCAPITALISTA”

Ca la Fou és una antiga colònia tèxtil construïda el 1890 i que va tancar el 1955. L'any 2011, la Cooperativa Integral Catalana (CIC), després de negociar amb el propietari dels terrenys, va adquirir els 8.000 metres quadrats de la finca a través d'un contracte de lloguer amb opció de compra per un termini de deu anys, pel qual va pagar 400.000 euros amb l'ajut d'un crèdit a Fiare. La cooperativa cedeix l'ús dels espais d'habitatge i de treball als seus residents a preus socials, que defineixen l'espai com una “colònia ecoindustrial postcapitalista”.

CAL CASES O LA SANA BOGERIA D'ANAR A VIURE EN COMUNITAT

L'any 2007, un grup de persones vinculades a l'Ateneu Rosa de Foc del barri de Gràcia de Barcelona i a l'activisme polític van comprar una masia al municipi de Santa Maria d'Oló per convertir-la en una cooperativa d'habitatges. Naixia així Cal Cases, la primera cooperativa en cessió d'ús de Catalunya. La masia és propietat de la cooperativa, que cedeix als socis el dret d'ús sobre un habitatge i uns espais comuns. Els espais comuns se situen a la masia, mentre que els habitatges es troben en mòduls de palla, d'uns 60 metres quadrats, autoconstruïts a l'entorn de la masia. Per desenvolupar el projecte, es va comptar amb el finançament de Fiare.

CASES DELS MESTRES, DE L'OCUPACIÓ A LA CESSIÓ D'ÚS

Projecte impulsat des del 2015 pel col·lectiu Sis Claus de Sant Cugat del Vallès per recuperar les antigues Cases dels Mestres, de titularitat municipal. Tot va començar quan un grup de persones va ocupar l'espai, compost per sis cases adossades que es trobava en

desús i en estat d'abandó. Després de nou mesos de negociacions, es va aconseguir la cessió d'ús per part de la propietària a la cooperativa Sostre Cívic durant 75 anys. El projecte planteja la rehabilitació i reforma per consolidar 11 habitatges i espais comunitaris oberts al barri de La Floresta.

Masoveria urbana

LA MULA, ESTENENT LA COMUNITAT MASOVERA A LA CIUTAT DE BARCELONA

El col·lectiu la MULA (Masoveria Urbana per la Llar Alternativa) va començar el seu camí l'any 2012 al xalet Mercedes, una deteriorada casa modernista ubicada al barri barceloní de Can Baró. Després de negociar amb la propietat, van acordar un arrendament en règim de masoveria per un període de cinc anys en què les masoveres s'encarregaven de la rehabilitació. Per fer-ho possible, van engegar una campanya de micromecenatge a través de la qual van aconseguir 5.500 €. L'any 2015, el mateix col·lectiu va iniciar un altre projecte de masoveria urbana al passatge Sant Benet de Barcelona.

EL POMARET, SIS FAMÍLIES REHABILITEN UNA CASA A SARRIÀ

Projecte de masoveria urbana situat al barri de Sarrià de Barcelona i primer projecte de cohabitatge de Sostre Cívic. Es tracta d'una casa antiga i desocupada que necessitava ser rehabilitada, on sis famílies s'hi van instal·lar el 2013 gràcies a un acord amb el propietari. Aquestes famílies han impulsat un projecte comunitari i paguen una quota de lloguer molt baixa a canvi de reparar l'edifici.

I NOSALTRES, QUÈ HI PODEM FER?

- Organitzar-nos amb altres persones interessades a proveir-se d'habitatge de manera col·lectiva a través de nous models d'accés a l'habitatge.
- Defensar el dret a l'habitatge i a un lloguer assequible, segur i digne acudint a les assemblees de la PAH o afiliant-nos al Sindicat de Llogaters.
- Posar-nos en contacte amb grups o comunitats que ja s'hagin proveït d'habitatge a través de nous models d'accés i de convivència perquè ens assessorin.
- Aprofundir en el coneixement d'aquest sector llegint guies i estudis que s'han publicat.
- Buscar habitatges buits, edificis o solars per desenvolupar el nostre projecte.
- Instar l'Ajuntament del nostre municipi perquè faci difusió dels models alternatius d'accés a l'habitatge o estableixi mesures concretes de suport a aquests.

I RECORDEM...

- Podem triar si ens endeuem amb un banc o tenim tractes amb una immobiliària amb poca sensibilitat social, o bé si portem les regnes del nostre projecte d'habitatge a través d'alguna de les alternatives que hem plantejat aquí.
- Un dels avantatges d'un habitatge cooperatiu és l'oportunitat de compartir espais i activitats. Per això, és important que el grup tingui una visió comuna del projecte i definir què es comparteix i què no.

DIRECTORI DE RECURSOS

EXPERIÈNCIES I PROJECTES

- **Cooperativa Obrera de Viviendas**
cov-elprat.com
- **Princesa49**
sostrecivic.coop/projectes/princesa-4
- **La Borda**
laborda.coop
- **Ca La Fou**
calafou.org
- **Cal Cases**
calcases.info
- **Cases dels Mestres**
sostrecivic.coop/projectes/cases-dels-mestres
- **La Xarxaire**
facebook.com/laxarxaire
- **Projecte MULA**
masoveriaurbana.wordpress.com
- **Pomaret**
sostrecivic.coop/projectes/pomaret

MATERIALS RECOMANATS

- **Crític i Sostre Crític: blog sobre habitatge cooperatiu per la transformació social**
elcritic.cat/blogs/sostrecritic
- **Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge. Celobert (2014)**
cnjc.cat/sites/default/files/u89/estudi_habitatge.pdf
- **Masoveria urbana. Guia metodològica. Diputació de Barcelona (2018)**
http://www1.diba.cat/llibreria/pdf/57962.pdf
- **Guia Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Sostre Cívic: (2017)**
sostrecivic.coop/biblio/biblio_5.pdf
- **Com vivim. Totes les cares de l'habitatge.**
Opcions, núm. 52
(primavera-estiu 2017)
- **Habitar en comunidad: La vivienda cooperativa en cesión de uso. Lacol i La Ciutat Invisible.**
Los libros de la catarata, 2018.

Què és



SOSTRE CÍVIC

Sostre Cívic és una cooperativa sense ànim de lucre que té per objectiu promoure un model alternatiu d'accés a l'habitatge i fer possibles projectes més justs i accessibles, no especulatiu i transformadors.

sostrecivic.cat



PERVIURE

Perviure és un projecte d'intercooperació format per les cooperatives Celobert, Coopdemà i Fil a l'agulla. Són un equip pluridisciplinari de professionals que acompanya persones, grups i administracions a fer realitat el cohabitatge en diferents formats i models.

perviure.org

LA DINAMO



La Dinamo és una fundació que neix amb l'objectiu de fomentar i promoure la implantació del model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús.

ladinamofundacio.org

Què és

GRUP ECOS?



ECOS de transformació és un conjunt de materials i activitats d'economia solidària impulsat pel **Grup cooperatiu ECOS**. Aquesta iniciativa d'intercooperació agrupa 18 cooperatives i entitats que treballen en sectors d'activitat diversos i que té com a objectiu crear mercat social. Les cooperatives membres del grup estableixen sistemes de suport mutu i inversió col·lectiva i comparteixen serveis i aprenentatges. Donen feina estable, en conjunt, a un centenar de persones i agrupen 7.200 persones sòcies de consum.

www.grupecos.coop

Ecos Grup Cooperatiu

Bailèn, 5, bxs.

Casp, 43, bxs.

08010 Barcelona

93 532 36 26

info@grupecos.coop

www.grupecos.coop



eco^s

GRUP
COOPERATIU

Amb el suport de:



**Ajuntament de
Barcelona**