



## EXPERIÈNCIES INTERNACIONALS DE COHABITATGE

Moderador: **Javier Burón**, gerent d'Habitatge, Àrea de Drets Socials, Ajuntament de Barcelona

**Henrik Gutzon Larsen**, cooperativista d'habitatge i professor de Geografia Crítica, Dinamarca

**Franziska Ullmann**, professora a la Universitat de Stuttgart, arquitecta a Viena, Àustria

**Raúl Vallés**, Cooperativas de Montevideo, Uruguai

Relator: **Artur Fornés**, advocat

Participen: La Borda; LaCol; Sostre Cívic; Triodos; Fiare; Coop57; Celobert; SOLUCIONS cooperativa; Pablo Caballero, secretari general de FUCVAM (Uruguai)

i.- EL JAVIER BURÓN, MODERADOR I GERENT D'HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA obre l'acte i es proposa il·lustrar, en quatre pinzellades, el programa municipal de cohabitatge.

El Javier inicia l'exposició amb una reflexió: l'Ajuntament endega un concurs de ciutadans. Es a dir, el que és substantiu no és que es vagin a licitar solars per fer promocions cooperatives de cessió d'ús, sinó que el concurs el que implica és triar col·lectius de ciutadans cooperativistes per que ho duguin a terme.

L'Ajuntament ja ha possibilitat dues experiències de cohabitatge que estant en marxa. Una amb la cooperativa SOSTRE CÍVIC a la que ha transferit un edifici a Ciutat Vella per que el rehabiliti i faci una proposta col·laborativa o de vida en comú. L'altre amb la cooperativa LA BORDA a qui li ha cedit un solar per que executi una obra nova i dissenyi així mateix el espai de vida en comú que consideri oportú en el debat cooperatiu.

En la licitació que és durà a terme en les pròximes setmanes l'Ajuntament posarà a concurs set solars per fer cohabitatge en 133 pisos nous.



Dins del Pla municipal d'Habitatge, que té un termini d'execució de 10 anys, es preveuen licitar 533 habitatges en aquest model de cooperatives de cessió d'ús. L'aposta és innovadora i decidida.

El Pla també preveu seguir recolzant experiències ja consolidades en la ciutat com ho són les de les cooperatives d'habitatge en dret de superfície. En aquest terreny es preveu posar disposició de cooperatives d'habitatge solars per a edificar 1850 habitatges nous.

Aquestes actuacions cooperatives signifiquen aproximadament el 10% de les propostes per a generar nou habitatge assequible en la ciutat en els propers dos quinquennis, tot i que si la demanda dels barris o el moviment ho reclamen, la voluntat és augmentar aquest coeficient.

Posa èmfasis el moderador en que des de l'Administració es recolzaran processos veïnals que gestionin l'autopromoció residencial. En definitiva, el cohabitatge ens el defineix també com un procés de participació urbanística i dels barris.

ii.- EL HENRIK GUTZON LARSEN, COOPERATIVISTA I PROFESSOR DE GEOGRAFIA CRÍTICA A DINAMARCA, és el primer convidat en efectuar l'exposició de les experiències internacionals de cohabitatge.

El Henrik arranca l'exposició amb unes dades aclaparadores: el 7% o 8% de tots els habitatges de Dinamarca ho són en règim cooperatiu. Aquest percentatge s'eleva fins el 30% en el cas de la capital, Copenhaguen.

Explica que en l'inici del moviment no existia una legislació que recolzés les cooperatives i que l'extensió i popularització del model d'accés a l'habitatge es va donar a partir de la compra per part dels ciutadans de participacions de capital de les cooperatives. Avui aquesta extensió es concreta en l'existència de més de 100 organitzacions cooperatives a tot el país.

A meitats de la dècada dels setanta del segle passat apareix la primera legislació cooperativa. En aquesta legislació s'ofereix al llogaters d'habitatge un dret de tanteig, es a dir, un dret de compra preferent del seus pisos. Aquesta iniciativa legislativa té èxit i propicia



l'accés a la propietat dels habitatges dels arrendataris, que alhora s'organitzen en forma cooperativa. Aquest accés i l'organització cooperativa aturen l'espiral especulativa en el mercat. Possibilita per primer cop que les classes treballadores puguin accedir a la propietat cooperativa de les seves llars, canviant l'estructura social de la propietat immoble en el país.

Als vuitanta s'implementa una nova legislació que regula més específicament les cooperatives de cohabitatge. S'estenen experiències similars a la de La Borda de Barcelona. Es a dir, experiències amb espais col·laboratius. L'experiència cooperativa resulta reeixida en les dues dècades posteriors però finalment entra en crisi pel mal ús que en fan els propis cooperativistes. L'experiència es fonamentava en promocions de 10 fins a 100 habitatges, tot i que la mitjana fou de 30 o 40 habitatges. Aquests tipus de model no aconsegueix la suficient integració social a diferència del model dels 70 que possibilità la incorporació de famílies treballadores. Els immigrants quedaren fora de la dinàmica cooperativa.

A l'any 2001 el govern de dreta va liberalitzar el mercat immobiliari i va pretendre que les cooperatives es comportessin amb les mateixes regles de lliure mercat. Se'ls hi va tancar l'aixeta hipotecària. Les participacions de capital en les cooperatives començaren a fluctuar en el mercat i per tant els cooperativistes obtenien altes plusvàlues per la transmissió, coadjuvant a l'espiral alcista de preus dels habitatges,

que en general van augmentar entre el 75% i el 100%.

El govern actual vol tornar a reblar en la política de liberalització dels preus dels habitatges. Davant d'aquesta escomesa el moviment cooperatiu es troba un xic desarborat doncs no existeix una organització que l'agrupi i el representi.

iii.- LA FRAZISKA ULLMANN, PROFESSORA DE LA UNIVERSITAT DE STUTTGART I ARQUITECTA A VIENA ens aclareix que la seva intervenció versarà tant d'habitatge social com de cohabitatge.

La política social d'habitatge neix a Àustria arrel de la caiguda de l'Imperi Austrohongarès i posterior arribada del govern de la socialdemocràcia als anys vint. L'imponent edifici



d'habitatges KARL MARX-HOF va estar aixecat a 1927 i ens diu que és un veritable cohabitatge.

El següent moment històric important per l'habitatge social és la finalització de la Segona Guerra Mundial. Les dones s'organitzaren per gestionar serveis de cuina i de llar d'infants posant la llavor d'un incipient moviment cooperatiu i col·laboratiu. Ens diu que en l'actualitat l'habitatge social representa el 50% de tot l'habitatge austríac.

Al llarg dels anys s'ha intentat que la política social d'habitatge no estigués renyida amb una arquitectura respectuosa envers les necessitats dels seus habitants i d'un urbanisme equilibrat. S'ha intentat que els habitatges socials no només fossin refugi sinó que fossin quelcom més, potenciant les zones verdes i sent respectuosos amb la destinació, l'ocupació i la transformació dels espais públics. Ella ho anomena projectes amb visió de dona. S'ha potenciat l'equilibri i la integració per rendes dels habitants, la diversitat social, una mirada sostenible i alternativa en la mobilitat. S'ha buscat un equilibri generacional i fins i tot una conciliació familiar possibilitant l'apropament de pares i fills independents en els edificis.

Ens explica que en algunes promocions s'ha potenciat la vesant col·laborativa amb sales comunitàries per activitats del veïns. En alguna ocasió amb apartaments reduïts de 30 metres quadrats amb un volum molt elevat i moltes sales comuns.

iv.- EL RAÚL VALLÉS, COOPERATIVES DE MONTEVIDEO fa una exposició molt centrada en l'experiència uruguaiana que és pràcticament única al mon.

L'habitatge social de la República Oriental de l'Uruguai és de caràcter cooperatiu.

Un dels principis fonamentals del moviment cooperatiu és el que sosté que la qualitat de l'arquitectura és un dret. El Raúl ens parla no tant d'un model sinó d'un sistema que ell explica en un núvol on l'autogestió, l'ajuda mútua, l'assessorament, l'habitat, el rol de l'estat, la democràcia en les decisions, la gestió, formen una mena de cosmogonia que flueix i s'interrelaciona.



El moviment cooperatiu neix amb l'impuls de l'estat que a l'any 1968 (i aclareix que governant la dreta) promulga la Ley Nacional de Viviendas. Aquesta llei regula les cooperatives d'habitatge i articula un sistema complex de polítiques, medis financers i institucions de desenvolupament cooperatiu.

L'esquema bàsic de les promocions cooperatives rau en que l'estat dona finançament pel 85% del cost de la construcció i la resta, el 15%, l'aporten els cooperativistes que si no tenen prou estalvi se'ls hi atorguen ajuts.

Les promocions es duen a terme en base a la Cartera de Inmuebles de Interés Social del ministeri d'habitatge. Els solars s'adjudiquen a les cooperatives, junt amb el finançament i els subsidis, mitjançant convenis.

Els cooperativistes ajuden a la construcció i en aquest paper destacat tenen un protagonisme principal les dones. El procés es assessorat per equips professionals en el camp jurídic, econòmic i arquitectònic.

Els habitatges s'atribueixen en propietat als socis i es divideixen en propietat horitzontal. Es poden vendre, deixar en herència. En la transmissió el soci recupera l'estalvi invertit més totes les quotes de finançament pagades. És la cooperativa però qui té la darrera paraula en la persona que substitueix al soci.

Les cooperatives estant organitzades i agrupades entorn a dues entitats la FUCVAM i la CECOVI.

#### v.- LES INTERVENCIONS DELS PARTICIPANTS.

1.- EI PABLO CABALLERO de la FUCVAM de l'Uruguai recorda el paper clau de l'estat com a garant i impulsor del dret de l'habitatge. Fa una crida a la implicació responsable dels tècnics amb el seu poble. Reivindica l'autogestió i la propietat col·lectiva. Reclama la solidaritat un modus de vida.



2.- El CARLES de la cooperativa la COL interessa que arribi a bon port la modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona que redueix i/o exonera de places d'aparcament als habitatges cooperatius i d'altres en seguiment d'una política de mobilitat més sostenible. Posa el recent exemple en aquest sentit de la ciutat de Nova York. Fa queixa del cànon en els solars de cohabitatge i reclama la seva gratuïtat.

3.- La IRENE de la cooperativa SOSTRE CÍVIC demana recolzament municipal als socis en forma d'assessorament tècnic. Reivindica el concepte d'ecobarri.

4.- La GEMMA de TRIODOS BANK expressa el compromís ferm de l'entitat en el programa municipal cooperatiu i de donar finançament a les noves promocions de cohabitatge. Manifesta una voluntat de participar.

5.- L'ALBERT de FIARE BANCA ÉTICA també manifesta la voluntat de participar i recorda el paper de transformació social de les cooperatives.

6.- La MARIA JOSEP de la cooperativa CELOBERT parla de l'autogestió en el marc normatiu actual. Recorda que el cohabitatge és una alternativa d'habitatge assequible però tampoc ho serà preus baixíssims. Ens parla del gran valor de la construcció dels projectes cooperatius partir de l'empoderament dels grups.

7.- L'EVA de la FEDERACIÓ D'HABITATGES COOPERATIUS DE CATALUNYA reclama la necessitat d'habitatge assequible en especial per a joves. Explica el model de cooperatives de compra o de dret de superfície que s'ha desenvolupat en els darrers vint-i-cinc anys a Catalunya, diu que fins i tot han pogut seguir proporcionant habitatge cooperatiu durant la crisi. És un model que ha comprat els solars a preu de mercat i que quan s'ha tractat de l'administració els ha pagat lliurant habitatge per fer lloguer públic, potenciant així la integració i la diversitat social. Considera que és bo que hi hagi un nou model cooperatiu col·laboratiu, que els dos són complementaris. Agraeix que el cànon municipal en els solars de cohabitatge sigui ajustat com una forma indirecta de finançament. Ofereix que les noves cooperatives entrin a la Federació que apart els hi pot proporcionar assessorament tècnic.



## vi.- LES CONCLUSIONS.

- Queda palès que l'impuls legislatiu és pràcticament imprescindible per consolidar els diversos models cooperatius en habitatge, però que no n'hi ha prou en la regulació sinó que es precipen polítiques actives d'habitatge, especialment abordant el finançament.
- En aquest marc, i dins de les competències i possibilitats limitades de l'Ajuntament de Barcelona, doncs te una capacitat legislativa escassa i fons ajustats, el Pla d'Habitatge Municipal fa un esforç sense precedents per posar a disposició dels veïns de Barcelona habitatge assequible i d'aquest el 10% ho serà cooperatiu, assolint en el termini dels deu anys de la seva durada, l'objectiu de construir, mitjançant cessió de solars a les cooperatives, com a mínim, 2.383 habitatges cooperatius en règim de cessió del dret d'us (cohabitatge) i cessió del dret de superfície als socis. Aquest objectiu es podrà ampliar en funció de l'existència de demanda específica als barris o de les cooperatives.
- L'Ajuntament farà un esforç d'ajuda indirecta al finançament de les promocions de cohabitatge fixant uns cànons per la cessió dels solars que no requereixen finançament, es a dir que es puguin liquidar anualment durant el termini de la durada de la cessió del sòl (75 anys) i que tinguin un preus socials. En definitiva que no signifiquin una càrrega econòmica feixuga per a les cooperatives. El valor aproximat dels solars que es cediran per a la construcció dels 2385 habitatges cooperatius es pot quantificar en uns 50 milions d'euros.
- El debat evidencia, a la vista en especial de l'experiència molt enriquidora de l'Uruguai, que els processos cooperatius de promoció residencial han de ser participatius. Es a dir tots els socis i sòcies es coresponsabilitzen i s'empoderen en el disseny de la promoció, però alhora han d'estar acompanyats i assessorats per equips multidisciplinars i gestores que proporcionin els elements tècnics en tots el camps (jurídic, fiscal, arquitectònic, social, col·laboratiu) per que els socis puguin decidir i formar la voluntat col·lectiva de manera informada. Aquests equips han de tenir un compromís social i de coresponsabilització en la gestió més enllà de les seves obligacions com a proveïdors.
- L'experiència danesa és un èxit, un referent europeu i mundial però també demostra que el moviment cooperatiu precisa d'organitzacions sectorials arrelades i molt ben organitzades que puguin convertir el moviment en un veritable poder fàctic de caràcter social, que vetlli per l'empament del dret de l'habitatge. Els principis cooperatius, més



- » L'habitatge un dret com una casa.  
Reptes per millorar l'accés a l'habitatge digne.  
Relator: Artur Fornés.

enllà de les regulacions de dret intern, resten recollits per l'Aliança Cooperativa Internacional, que entre altres reclama la cooperació entre les cooperatives i l'interès d'aquestes per la comunitat.