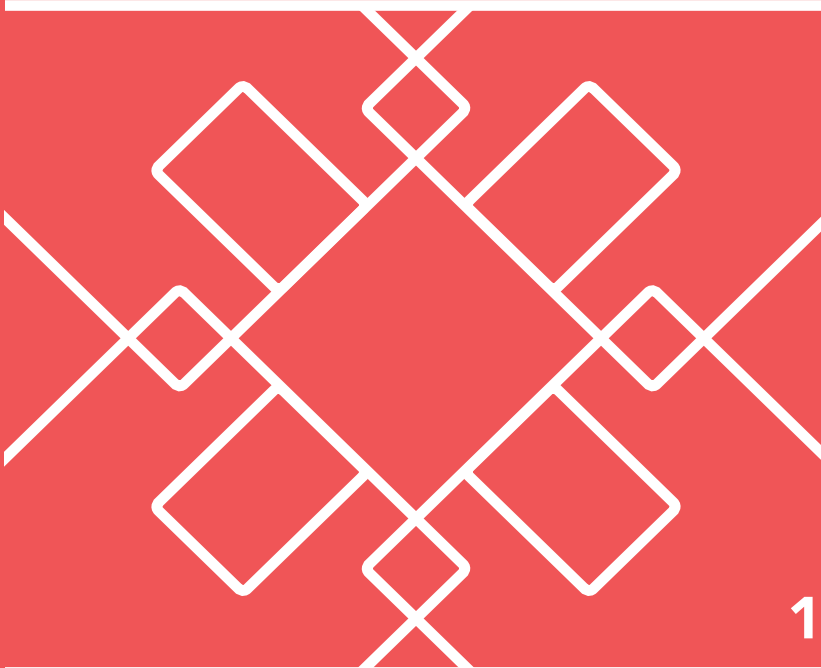
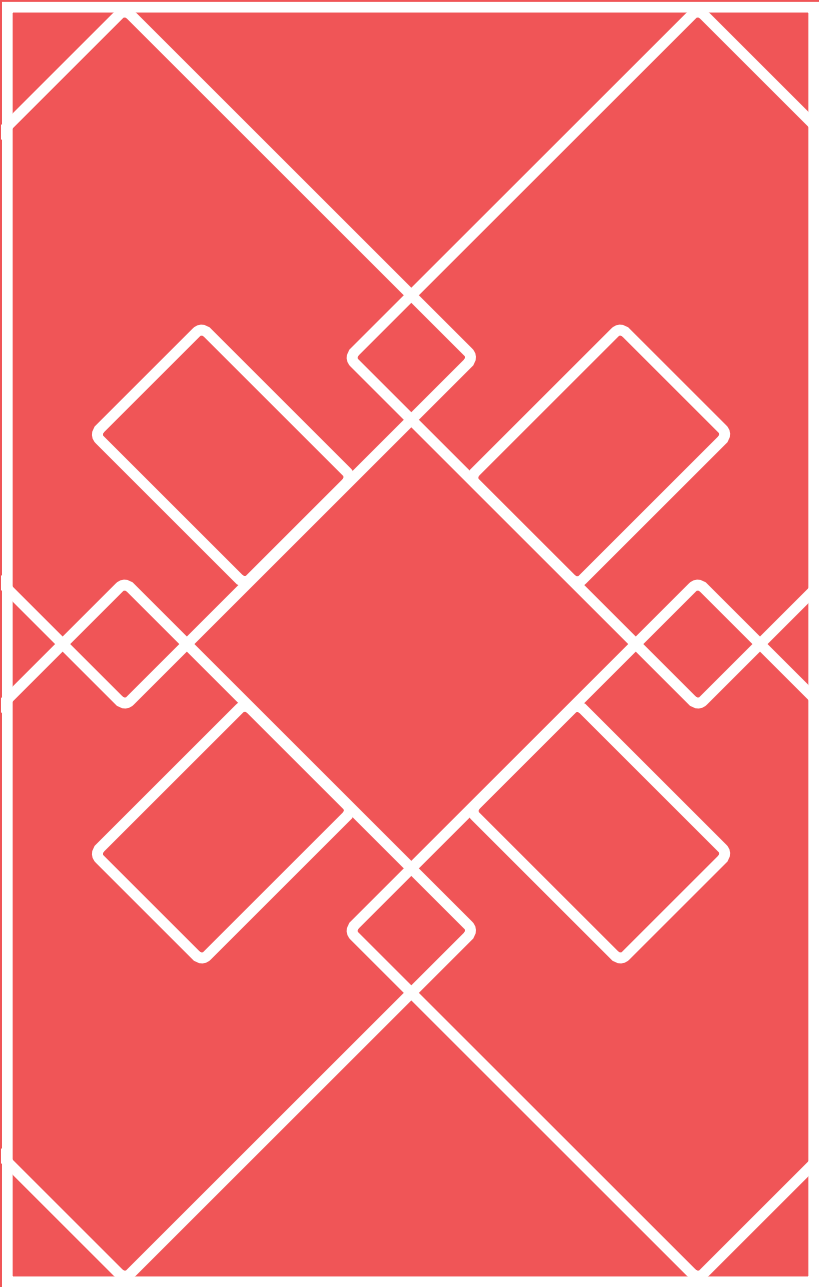

Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús



1

CONSTRUÏM HABITATGE
COOPERATIU

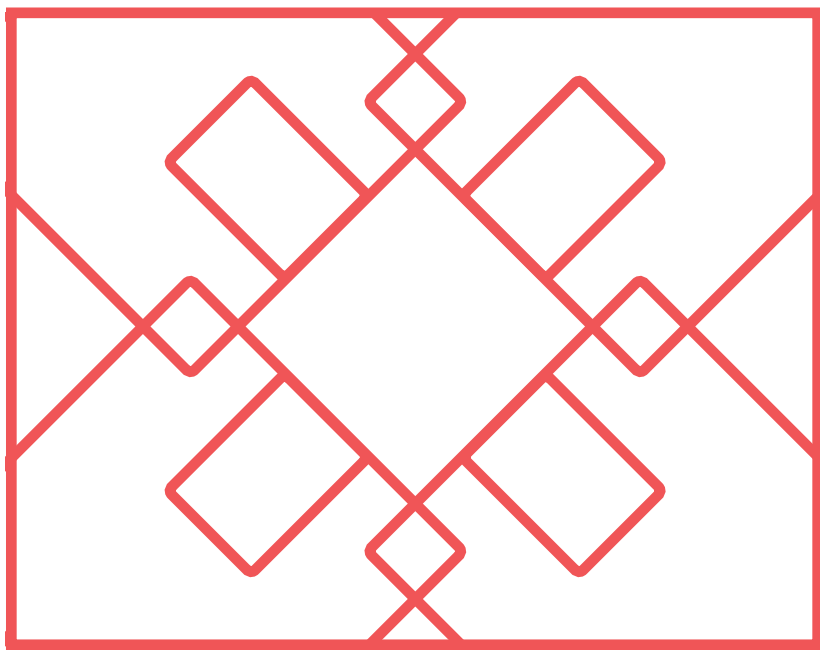






5 /	INTRODUCCIÓ
11 /	QUÈ ÉS EL COOPERATIVISME D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS
15 /	QUINS VALORS POT PROMOURE
21 /	COM ES CREA UN PROJECTE COOPERATIU D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS?
27 /	CRITERIS D'ACCÉS
31 /	UN COP HI ESTEM VIVINT
35 /	MODEL DE CONVIVÈNCIA
39 /	MARC LEGAL
43 /	ARQUITECTURA I CONSTRUCCIÓ
51 /	FINANÇAMENT
59 /	CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL DE SOSTRE CÍVIC

INTRODUCCIÓ



L'objectiu d'aquesta guia és descriure les característiques bàsiques del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, per tal que les persones que estan interessades en aquest model com a opció per engegar un nou projecte puguin ampliar-ne els coneixements.

La guia parteix de la voluntat de Sostre Cívic d'elaborar un document que reculli la informació que pot ser útil a qualsevol persona interessada en aquest model, en definitiva, una guia útil per a tothom que vulgui viure en un projecte de cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús.

A més, aquesta guia es planteja com un primer número introductor i d'una col·lecció de guies temàtiques en què s'aprofundirà en els més rellevants pel que fa als projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Marc general de la situació de l'habitatge i la necessitat de promoure models alternatius

Des de mitjan segle xx fins avui, a Catalunya i l'Estat espanyol, el sistema de provisió d'habitatge es regeix pel lliure mercat, s'orienta a l'activació del sector de la construcció com a dinamitzador econòmic i impulsa la propietat privada com a règim majoritari de tinença i la compra com a forma d'accedir-hi.

Compra. És la manera d'accedir a un habitatge més estesa a Catalunya, on un 74,3% dels habitatges són de propietat, gairebé la meitat dels quals (46%)¹ tenen una hipoteca amb pagaments pendents. Per accedir-hi, les futures persones propietàries han de fer front a una gran inversió que en general obliga a contraure un endeutament important i, per tant, exclou la població amb menys recursos econòmics.

1 D'acord amb el cens de població i habitatges de 2011 de l'INE. Des de l'any 1991 s'ha passat d'un 14% de les llars amb pagaments pendents a un 34% l'any 2011.

Lloguer. És el segon règim de tinença, amb un 19,8% dels habitatges. El principal problema de les persones llogateres és la inestabilitat, ja que des de 2013 la durada dels contractes de lloguer és únicament de 3 anys. A més, el preu del lloguer actualment està augmentant a un ritme accelerat, especialment a la ciutat de Barcelona i entorn, la qual cosa dificulta l'accés a les persones amb menys recursos econòmics.

Alternatives. Hi ha altres models de tinença que conceben l'**habitatge com un bé d'ús i no d'inversió** i que permeten disposar d'un habitatge més estable que mitjançant un lloguer i a un cost d'accés inferior que amb la compra en el mercat lliure. A més són models que aporten altres valors, com el suport mutu, l'autogestió, l'apoderament, l'arrelament al lloc, la vida comunitària, la cooperació i la corresponsabilitat. Aquests models es poden aplicar a habitatges, locals, terrenys o edificis, i es poden combinar segons les característiques del projecte, individual o col·lectiu, que es vulgui desenvolupar.

En aquesta guia es descriu el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, un model d'habitatge cooperatiu que es diferencia de la majoria de cooperatives d'habitatge que hi ha al nostre context, les cooperatives de promoció o construcció. Les cooperatives de promoció es constitueixen per realitzar la promoció d'un edifici d'habitatges (l'adquisició del sòl, la construcció i la gestió) però, un cop finalitzada la construcció, la cooperativa desapareix i les persones sòcies adquireixen l'habitatge per viure-hi en propietat privada.

Situació actual del model d'habitatge cooperatiu

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús representen un canvi significatiu en el model d'habitatge a Catalunya, ja que introdueixen un model a cavall entre el lloguer i la compra, en què **la propietat és col·lectiva**. Actualment encara hi ha poques experiències en actiu, entre les quals es poden assenyalar Cal Cases i Cala Fou; d'altres en construcció, com La Borda i Princesa 49 de Sostre Cívic, i algunes que es troben en la fase de començar-se a construir o en alguna fase prèvia.

A partir d'aquestes experiències podem distingir entre:

Cooperatives amb un únic projecte d'habitatge

Són cooperatives que tenen per objecte promoure l'habitatge on viuran les persones sòcies i desenvolupar el projecte de convivència i la gestió del dia a dia. En alguns casos, aquestes cooperatives porten a terme projectes que van més enllà de l'habitatge, i fins i tot, poden tenir la voluntat de replicar el projecte en un futur, col·laborant en la creació d'una nova cooperativa o generant un nou projecte d'habitatge a partir de la cooperativa existent (en aquest cas, passarien a ser del segon model). Cal Cases i La Borda són cooperatives que s'emmarquen en aquest model.

Cooperatives per fases o projectes

A diferència del model anterior, són cooperatives que tenen diversos projectes d'habitatge. Entre les seves tasques principals s'inclou, a banda de la promoció dels habitatges per a les persones sòcies i el desenvolupament del projecte de convivència i gestió, l'impuls a la creació de nous grups de persones per generar nous edificis d'habitatge cooperatius. Aquests nous edificis formen part de la cooperativa, per tal de facilitar l'accés a l'habitatge al major nombre de persones possible. Sostre Cívica és la primera cooperativa per fases creada a Catalunya, i en l'últim capítol d'aquesta guia es descriuen les característiques principals del seu model.

Tot i que en poc temps han aparegut noves iniciatives per promoure aquest model alternatiu d'accés a l'habitatge, encara ens trobem en una fase molt inicial, i l'aplicació presenta reptes importants. Així i tot, els passos que ja s'han fet aquí i en altres països permeten afrontar aquests reptes amb més garanties. Els reptes, les fortaleses i les debilitats actuals es poden resumir en els punts següents:

Reptes

a. *Creació i cohesió del grup.* Formar el grup és un dels elements més importants per impulsar un projecte d'habitatge cooperatiu i, a vegades, pot comportar dificultats.

b. *Obtenció del sòl o l'edifici.* La manca de sòl i d'edificis a un preu assequible fa que, sobretot a les grans ciutats, sigui quasi imprescindible que l'espai sigui de propietat pública.

c. *Obtenció del finançament.* És la clau per poder engegar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Fortaleses

a. *Exemples de models internacionals.* Hi ha experiències en altres països on les cooperatives en cessió d'ús són un model molt estès i una alternativa real d'accés a l'habitatge.

b. *Existència d'entitats locals que impulsen el model.* Algunes entitats treballen des de fa anys per impulsar les cooperatives en cessió d'ús. La més antiga és Sostre Cívic.

c. *Interès de les administracions locals.* Cada vegada hi ha més ajuntaments i administracions supralocals interessats en impulsar aquest model al seu municipi.

d. *Canvi de concepció del dret a l'habitatge.* Cada cop més persones pensen que és important impulsar nous models que suposin la transformació del sistema d'accés a l'habitatge.

Debilitats

a. *Capacitat econòmica del les persones sòcies.* Actualment aquest aspecte pot limitar l'accés a un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a les persones amb poc recursos econòmics.

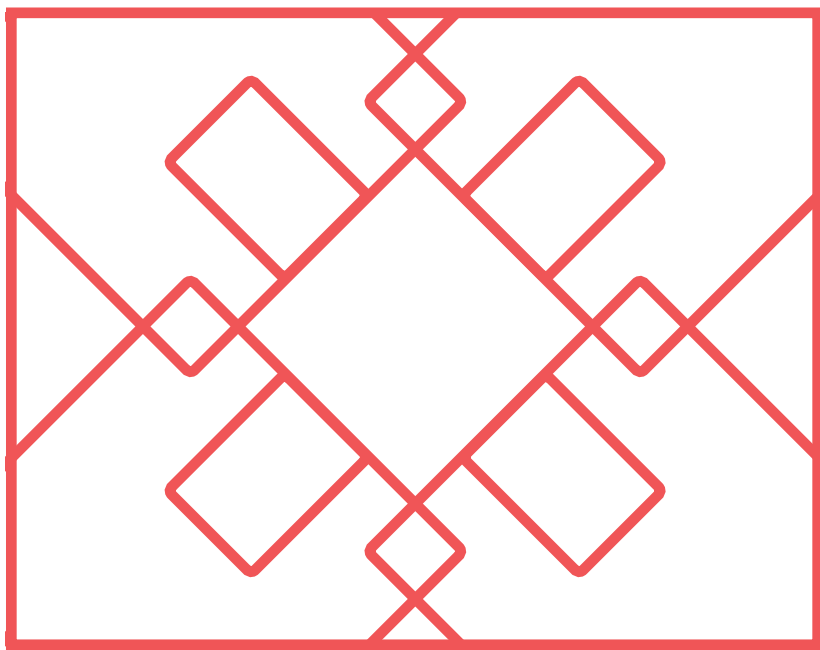
b. *Manca de legislació específica.* No hi ha regulació concreta que faciliti l'aplicació del model.

Altres models de tinença alternatius a la compra i el lloguer

- *Masoveria urbana.* És el contracte en virtut del qual la persona propietària 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.
- *Dret de superfície.* És el dret a realitzar una construcció o disposar d'una que ja existeix en propietat aliena durant un període de temps convingut. La propietat de les construccions correspon a la persona superficiària, mentre la propietat del sòl la manté el titular original.
- *Copropietat (propietat compartida i propietat temporal).* Es tracta de models intermedis entre la compra i el lloguer que busquen posar condicionants a la tinença, ja sigui en el temps (propietat temporal) o per adquisició progressiva (propietat compartida). Aquests models no limiten les facultats de les persones usuàries, que des del primer moment són propietàries, sinó que hi estableix uns condicionants, ja que la propietat es consolida de forma temporal o progressiva.
- *Cessió d'ús en edificis no cooperatius.* És un contracte pel qual se cedeix l'ús d'un habitatge per un temps determinat a canvi del pagament d'un preu equiparable a un lloguer tou.

En alguns casos es poden promoure projectes d'habitatge que combinin diferents models. Per exemple, un projecte d'habitatge cooperatiu pot disposar del sòl mitjançant un dret de superfície i accedir a un edifici mitjançant un contracte de masoveria urbana.

QUÈ ÉS EL COOPERATIVISME D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS



Es tracta d'un model de tinença amb dues característiques bàsiques que el diferencien d'altres tipus d'habitatge cooperatiu:² la propietat col·lectiva i el dret d'ús. Aquestes característiques estan vinculades a l'interès social, ja que les cooperatives es constitueixen, en essència, sense ànim de lucre; així, són les pròpies persones residents les qui en són propietàries. A més, permeten integrar la iniciativa pública i privada en un mercat no especulatiu.

Aquestes característiques porten implícits dos elements essencials més: l'estabilitat que ofereixen a les persones residents i la gestió col·lectiva.

Propietat col·lectiva: ni privada ni pública

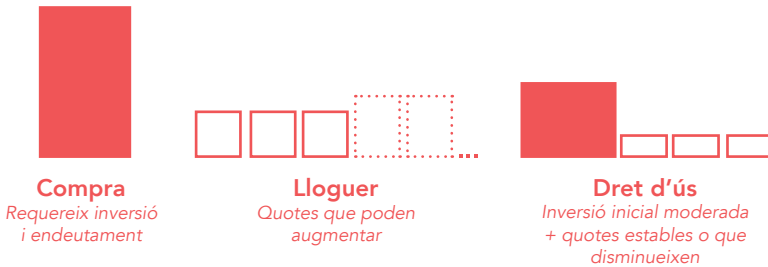
La cooperativa sempre és la titular dels habitatges i es crea amb voluntat de durada indefinida. No és possible, doncs, transformar el model per obtenir habitatges de propietat privada. La propietat col·lectiva evita l'especulació, ja que impossibilita el lucre individual a partir del lloguer o la venda de l'habitatge. A la vegada, permet i fomenta la implicació de les persones sòcies, que en són propietàries conjuntament, a diferència d'un model en què la propietat és pública.



2 Com les cooperatives de promoció (ja siguin destinades a la venda o al dret de superfície) i les cooperatives de lloguer.

Dret d'ús: ni lloguer ni compra

Els habitatges es consideren un bé d'ús i les persones sòcies de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg.³ És un model molt més estable que un lloguer i més assequible que la compra. Requereix una inversió inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament de la cooperativa, no del mercat.



Estabilitat

En general, el dret d'ús s'estableix per un període de temps indefinit i, per tant, les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida. Això permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida propi amb vincles al territori.

En els casos en què la propietat del sòl o de l'edifici no és de la cooperativa, el període del dret d'ús pot estar limitat. És el cas dels solars públics cedits amb dret de superfície, en què el període de cessió és de 75 anys. En qualsevol cas, les persones adultes que accedeixen a una cooperativa en aquestes condicions poden gaudir del dret d'ús al llarg de tota la seva vida.

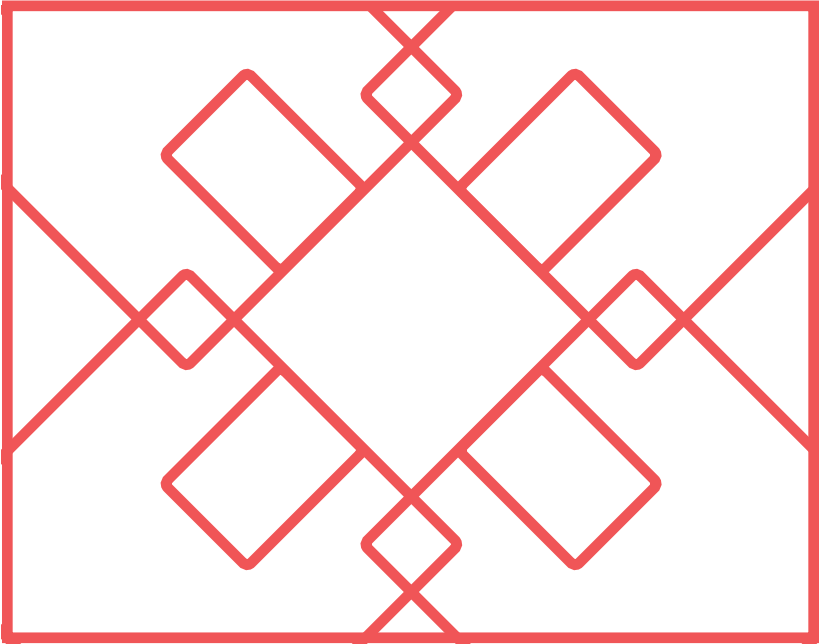
3 El període durant el qual la cooperativa gaudeix de la tinença de l'edifici, que, com veurem, serà de 75 en el cas dels sòls públics cedits en dret de superfície.

Gestió col·lectiva

En una cooperativa de cessió d'ús totes les persones residents en són sòcies i, per tant, formen part d'una **organització democràtica i participativa**. Aquest aspecte permet incloure les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús dins del marc de l'economia social i solidària (ESS). Aquest tipus d'economia posa per davant les persones i promou una organització democràtica on el conjunt de les persones sòcies controlen, gestionen i decideixen sobre els recursos, el patrimoni, la informació i el futur de l'organització.⁴

4 Vegeu el Pla d'Impuls de l'Economia Social i Solidària de l'Ajuntament de Barcelona.

QUINS VALORS POT PROMOURE



Tot i que no són característiques intrínseques del model, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús poden promoure alguns valors que millorin la qualitat de vida de les persones residents i les del seu entorn.

En aquest capítol farem referència als valors que les cooperatives que ja existeixen o s'estan creant al nostre territori han incorporat com a part fonamental del seu projecte, entenent que podrien ser característiques pròpies del model català que s'està construint. Es tracta d'un model amb una **gran voluntat transformadora** que busca establir les bases d'una nova manera d'entendre l'habitatge, com un dret i no una inversió. Tot i això, cada projecte o cooperativa pot definir quins aspectes són més rellevants al seu projecte.

Habitatge assequible

En general, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús parteixen de l'objectiu de generar habitatges a un preu inferior al del mercat. Això s'aconsegueix amb la reducció d'una sèrie de costos, el més important dels quals és el vinculat a l'**autopromoció**, ja que s'estalvien els beneficis propis de les promotores. També és possible reduir els costos de la construcció a partir del plantejament d'habitatges perfectibles⁵ o de l'autoconstrucció, o mitjançant l'obtenció de la cessió de sòls públics, que a ciutats com Barcelona pot significar un estalvi del 50% per comparació al preu d'un habitatge del mercat lliure.

En qualsevol cas, el projecte d'habitatge cooperatiu pot decidir prioritzar alguns aspectes particulars, com l'eficiència energètica o la creació d'espais comunitaris de més dimensions i amb serveis comuns, que poden suposar un encariment del preu final.

Habitatge no especulatiu

L'habitatge, en el sistema econòmic actual, pot ser utilitzat com a bé d'inversió, ja que, excepte en situacions de crisi, el preu acostuma

5 Un habitatge perfectible és un habitatge pensat per completar-lo i millorar-lo amb el pas del temps.

a augmentar amb el pas del temps. Això fa que el veritable objecte com a dret bàsic pugui passar a un segon pla.

El cooperativisme en cessió d'ús proposa una nova manera d'entendre l'habitatge que potencia el dret d'ús i evita l'especulació. Els projectes existents a Catalunya han decidit que la transmissió del dret d'ús, en el cas que una unitat de convivència vulgui abandonar l'habitatge, la regula la pròpia cooperativa, de manera que no es pot obtenir un preu de mercat, sinó el preu que permeti la recuperació de la inversió inicial i les millores pactades introduïdes a l'habitatge.

Suport mutu, cohabitatge i vida comunitària

La propietat col·lectiva de l'edifici permet transformar la concepció de l'espai domèstic quotidià, generant maneres de viure més comunitàries poc habituals als edificis dels municipis catalans, on cada unitat de convivència viu en un espai privat. La definició d'aquests espais pot variar entre espais privats mínims, on la vida es desenvolupa principalment de forma comunitària, o models on els espais compartits únicament es destinen a alguns usos concrets, i la vida es desenvolupa principalment en cada habitatge.

La possibilitat de **compartir espais**, el que s'ha anomenat cohabitatge, pot ajudar a la convivència, a adaptar-se als canvis en l'estructura familiar i a reduir costos econòmics, però sobretot permet disposar d'espais que normalment no tindríem en habitatges privats, com ara una sala polivalent, un taller, habitacions per a convidats, etc. Alhora, viure en comunitat pot permetre establir relacions de suport mutu, per exemple, compartint algunes de les tasques reproductives, com cuinar, la criança dels infants o la compra. Aquest fet, entre altres aspectes positius, pot promoure que les tasques es reparteixin igualitàriament i, per tant, trencar els rols de gènere tradicionals.

Autogestió, corresponsabilitat i apoderament

Una de les principals característiques de les cooperatives d'habitatge és que permeten l'autopromoció, en un procés en què participen totes les persones sòcies que viuran al projecte d'habitatge cooperatiu. Cada grup pot decidir el nivell d'implicació que s'assumeix internament i quines tasques s'externalitzen contractant professionals, però en tots els casos el lideratge i la presa de decisions corresponen a les persones sòcies del projecte d'habitatge cooperatiu.

La implicació en el procés de creació del projecte d'habitatge cooperatiu fomenta la corresponsabilitat entre totes les persones sòcies, a diferència d'altres models, com el lloguer (públic o privat), en què normalment la persona llogatera només assumeix el cost del lloguer però no es responsabilitza del manteniment, la gestió i les relacions amb la resta de la comunitat, entre d'altres. A més, la possibilitat de proveir-se col·lectivament d'habitatge implica un procés d'apoderament, ja que, en lloc de satisfer la necessitat d'habitatge individualment a través d'un intercanvi econòmic, la cooperativa permet accedir a un habitatge de forma col·lectiva i en millors condicions.

En el cas de les cooperatives per fases, algunes de les tasques de promoció de la cooperativa es poden realitzar conjuntament entre diferents projectes d'edificis cooperatius, la qual cosa facilita el suport mutu entre diferents projectes.

Arrelament territorial

Diverses característiques de les cooperatives en cessió d'ús fomenten l'arrelament de les persones i el projecte al lloc on es troben. D'una banda, l'estabilitat de l'habitatge permet que les persones residents del projecte d'habitatge cooperatiu s'impliquin i es relacionin en projectes i espais del barri o poble a llarg termini. D'altra banda, els **espais comunitaris oberts al barri** poden afavorir les relacions entre el veïnat i l'enfortiment de la xarxa comunitària. Per últim, el projecte d'una cooperativa d'habitatge el pot engegar un grup de persones que ja visquin al barri o hi tinguin algun vincle, la qual cosa els facilita la permanència al lloc.

Sostenibilitat, petjada ecològica i eficiència energètica

El fet que les persones que han de viure a l'edifici formin part del procés de disseny permet que es prioritzin alguns aspectes que en una promoció privada són difícils de prioritzar. Moltes d'aquestes decisions permeten una millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica i, per tant, suposen confort i estalvi en el futur. Tot plegat pot significar un cost inicial més alt, per exemple, invertint en elements constructius més cars o prioritzant aspectes com una petjada ecològica reduïda dels materials, que es pot compensar estalviant en els acabats.

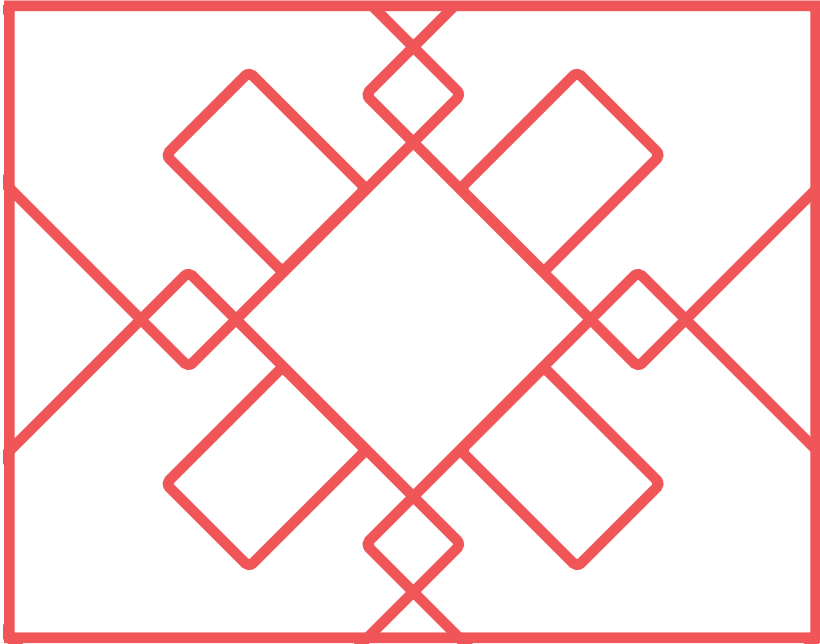
A més, la possibilitat de compartir espais fa que l'edifici sigui més eficient. Per exemple, es pot compartir una habitació per a convidats en lloc que cada habitatge tingui una habitació que només s'utilitzi en moments puntuals. També es poden compartir alguns serveis, com un sistema de calefacció centralitzat, o es pot invertir en sistemes que individualment no es podrien assumir, com el reciclatge de l'aigua o la instal·lació de plaques fotovoltaïques, entre d'altres.

Mercat social

Les cooperatives en cessió d'ús formen part del mercat social, ja que permeten satisfer una necessitat, accedir a un habitatge, basant-se en els principis de l'economia social i solidària (ESS). A més, també es pot fomentar el mercat social potenciant els intercanvis i els fluxos econòmics entre les organitzacions i les persones consumidores de l'ESS.⁶ Algunes formes de fer-ho són proveir-se d'aliments a través d'un grup de consum, contractar cooperatives de l'ESS per als subministraments (telecomunicacions, electricitat, etc.) o per a les tasques que vulguin externalitzar (arquitectura, facilitació de grup, economia, finançament, etc.) i, fins i tot, cedir el dret d'ús d'un local de l'edifici a alguna entitat de l'ESS.

6 Font: mercatsocial.xes.cat/ca/que-mercat-social.

COM ES CREA UN PROJECTE COOPERATIU D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS?



Trobar grup + lloc

Afinitats, entitats, llistes



Definir projecte

Cenvivència, financer, arquitectònic



Obtenció sòl

Compra / Dret superfície



Construcció i finançament

Entrada inicial



Habitar

Quotes mensuals



Canvi usuàries

Retorn de l'entrada



Trobar grup i lloc

El primer pas per crear un projecte d'habitatge cooperatiu és trobar el grup de persones amb qui es desenvoluparà el projecte. Es distingeixen dos models bàsics de grups:

- Grups d'afinitat: grups d'amics, familiars o de l'entorn social, com ara una associació veïnal, un grup de consum o una associació de famílies d'alumnes.
- Grups o cooperatives existents amb llista d'espera o vacants: grups o cooperatives, cada cop més freqüents, que disposen d'algun mecanisme per ocupar habitatges que queden vacants si una persona marxa o si finalment l'edifici té més habitatges dels que s'havien previst.

En el cas de les cooperatives per projectes, com Sostre Cívic, les persones sòcies de la cooperativa poden crear un grup nou o sumar-se a un projecte que ja s'ha iniciat i té places vacants.

El grup pot estar format per persones que tenen el mateix perfil, per exemple, persones d'entre 50 i 70 anys que volen crear un projecte de cohabitatge sènior que incorpori serveis que els permetin un envelliment actiu o, al contrari, es poden buscar persones amb característiques heterogènies.

Paral·lelament a la formació del grup, s'han de trobar possibles ubicacions o patrimoni existent, ja que les característiques del solar o de l'edifici escollit també determinen el grup, principalment el nombre d'unitats de convivència que hi poden cabre.

Definir el projecte

Un cop tinguem un grup i una possible ubicació per al projecte cooperatiu, es pot començar a definir el projecte, que ha d'abordar els aspectes següents:

- *Model de convivència*, que defineix els valors, l'organització i la gestió del grup.
- *Model arquitectònic*, tant dels habitatges com dels espais comuns.
- *Estudi financer*, que serveix per comprovar la viabilitat econòmica del projecte.
- *Model legal*, que defineix els estatuts de la cooperativa o el reglament de règim intern del projecte.

Constituir el projecte cooperatiu

Un cop definit el projecte, el pas següent és formalitzar la constitució de la cooperativa o bé del projecte d'habitatge cooperatiu si és una cooperativa d'aquestes característiques. En el primer cas, s'han de validar els estatuts proposats i definir les persones sòcies que integren el projecte.

En el cas de formar part d'una cooperativa per fases o projectes, no cal constituir una nova cooperativa, ja que el nou projecte d'edifici cooperatiu forma part de la cooperativa mare prèvia. En lloc d'aprovar uns nous estatuts, es pot aprovar un reglament de règim intern que permeti definir el funcionament intern del projecte.

Obtenir el sòl o un edifici existent

Es pot obtenir, bàsicament, mitjançant tres règims de tinença diferents:⁷

- *Compra*. El projecte d'habitatge cooperatiu pot comprar un solar o un edifici existent, que passa a ser propietat de la cooperativa. Aquest sòl pot estar qualificat d'habitatge lliure, fet que no comporta cap limitació a les persones que hi poden accedir, o pot estar destinat a habitatges amb protecció oficial. En aquest darrer cas, les persones sòcies del projecte d'habitatge cooperatiu han de complir els requisits establerts segons el règim de protecció. Per facilitar la compra del sòl o l'edifici, es poden buscar mecanismes com la compra diferida.

7 També es poden utilitzar altres models de tinença que recull el Codi Civil català, tot i que no és habitual.

- *Dret de superfície.* El projecte d'habitatge cooperatiu pot adquirir el sòl en dret de superfície per un termini màxim de 75 anys. Normalment, en aquests casos la propietat del sòl és pública i, per tant, aquest règim de tinença té l'avantatge que l'administració manté el patrimoni públic. Tot i que és menys comú, una propietat privada també es pot cedir en dret de superfície, en aquest cas fins a 90 anys. En tots dos casos, la propietat defineix els criteris de la cessió i estableix el cànon econòmic de contraprestació i els requisits que creu convenients. Si els solars públics destinats a aquest model són de protecció oficial, les persones sòcies del grup motor han de complir-ne els requisits. L'adjudicació del sòl o el patrimoni pot ser directa⁸ o mitjançant un concurs públic.
- *Arrendament a llarg termini.* Tot i que és un model de tinença poc explorat per cooperatives en cessió d'ús, es pot utilitzar en casos que requereixen poca inversió a les obres de construcció o rehabilitació. En els casos en què el projecte d'habitatge cooperatiu vol fer un projecte de masoveria, pot ser un model de tinença adequat per facilitar l'acord amb la propietat de l'immoble. També es pot establir un lloguer amb dret a compra, que permet abordar intervencions més importants.

Aconseguir el finançament, desenvolupar el projecte executiu i iniciar les obres

És el moment de materialitzar el projecte i, per tant, es necessita un alt nivell de definició. En aquesta fase cal elaborar el projecte executiu, definir el pressupost i aconseguir el finançament del projecte. Aquestes tasques es fan de forma paral·lela, ja que estan íntimament relacionades i les modificacions en un aspecte influeixen en la resta.

8 En els casos de les cooperatives sense ànim de lucre que són considerades promotores socials.

La redacció del projecte executiu, l'han d'assumir professionals, ja siguin persones sòcies de la cooperativa o equips externs, però sempre és necessària la participació de les persones sòcies per validar les decisions preses i el resultat obtingut. El projecte executiu permet elaborar un pressupost detallat, establir un calendari, obtenir la llicència d'obres i, finalment, iniciar la construcció.

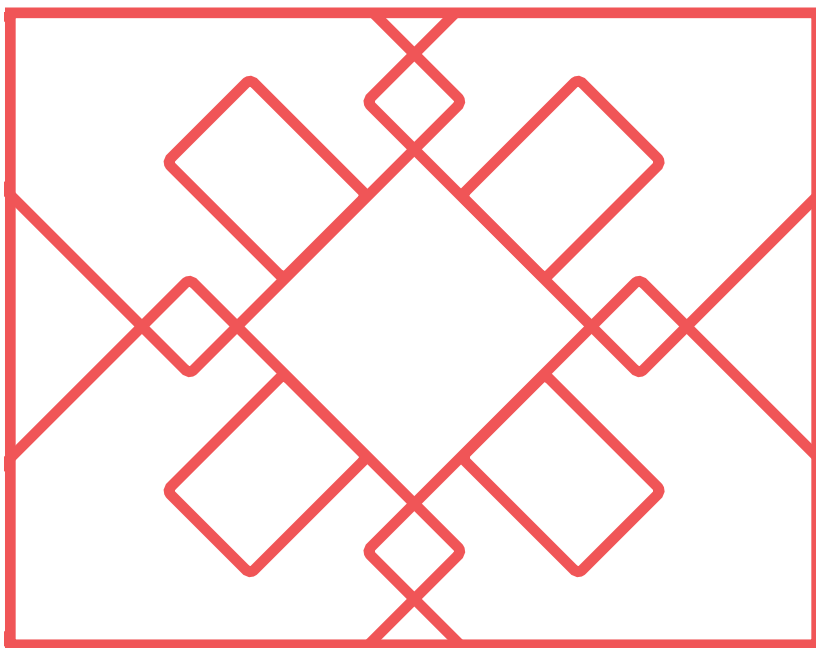
Paral·lelament, tenint el pressupost definitiu, es poden concretar el finançament necessari i els mecanismes per obtenir-lo, tant externs com interns. En cas que no sigui viable assumir el cost total, cal realitzar modificacions en el projecte per tal d'abaratir costos. Un cop definit el projecte final, s'ha d'iniciar el procés d'obtenció de finançament intern i extern.

Un cop finalitzat el projecte executiu, es pot iniciar el tràmit per obtenir la llicència d'obres. En alguns casos, aquest procés pot ser relativament llarg, d'uns quants mesos, i comportar algunes modificacions en el projecte inicial. Paral·lelament, s'ha de contractar l'empresa que realitzarà les obres i la persona que les gestionarà, figura que es coneix com a gestor de projectes, o *project manager*. Un cop tinguem la llicència, el finançament i l'empresa constructora, es pot començar l'obra.

Formalitzar la cessió del dret d'ús

Amb les obres acabades, ja es poden començar a habitar els habitatges després de formalitzar el dret d'ús de les persones sòcies del projecte d'habitatge cooperatiu. Se signa un contracte similar al de lloguer, en què la propietat i cedent de l'habitatge és la cooperativa i la cessionària la persona usuària. El període de vigència del dret d'ús és indefinit o pel termini del dret de superfície de la cooperativa. Les clàusules del contracte estableixen el pagament de les quotes mensuals, els drets i els deures de les persones usuàries, la possibilitat de transmissió o subrogació del dret d'ús, etc.

CRITERIS D'ACCÉS



Tant la pròpia cooperativa com agents externs⁹ poden establir alguns criteris específics que les unitats de convivència han de complir per poder obtenir el dret d'ús.

Criteris propis del projecte d'habitatge cooperatiu

El projecte d'habitatge cooperatiu pot establir alguns criteris vinculats al projecte. Per exemple, en cooperatives sènior es pot establir l'edat que han de tenir les persones per ser-ne sòcies.

Criteris de la propietat del sòl

En el cas que el sòl sigui propietat d'una administració pública, aquesta pot establir una gran diversitat de criteris per tal que el projecte que s'implanti s'adeqüi als valors que l'administració vol promoure. En aquest sentit, es poden establir criteris amb relació al projecte de convivència, al lloc de residència de les futures persones usuàries, a la relació amb l'entorn, a l'eficiència energètica de l'edifici o a la mixtura d'usos i de persones usuàries, entre molts d'altres.

Requisits del sòl qualificat d'habitatge de protecció oficial

En el cas que l'edificació se situï en un sòl destinat a habitatge amb protecció oficial, cal que les unitats de convivència que han de resi-

⁹ Aquest és el cas si l'edifici se situa en un sòl qualificat d'habitatge amb protecció oficial o si la propietat del sòl estableix uns criteris específics per a l'accés.

dir-hi compleixin els requisits per accedir a aquest tipus d'habitatges¹⁰ i que s'inscriguin al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.¹¹

Requisits per accedir a un habitatge amb protecció oficial

- Ser major d'edat o estar emancipat.
- No tenir cap habitatge en propietat, amb dret de superfície o usufruït. Hi ha algunes excepcions en casos concrets.
- Estar empadronat en un municipi de Catalunya. En el cas dels solars municipals, pot ser que les persones hagin d'estar empadronades al municipi on es troba el solar en qüestió.
- Complir el límit d'ingressos que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges.
- No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió¹², per exemple, haver renunciat dues vegades a un habitatge de protecció adjudicat sense justificació.

10 Els requisits que s'exigeixen per ser inscrit en el Registre s'han de complir efectivament en el moment que es presenta la sol·licitud d'inscripció i s'han de mantenir al llarg de tot el període fins a l'adjudicació de l'habitatge.

11 Més informació: www.registresollicitants.cat.

12 Establertes al Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Ingressos màxims de les unitats de convivència

Per determinar l'import dels ingressos familiars, es pren com a referència la base imposable general i d'estalvi corresponent a la declaració o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques que va presentar cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència amb relació a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment de la sol·licitud.

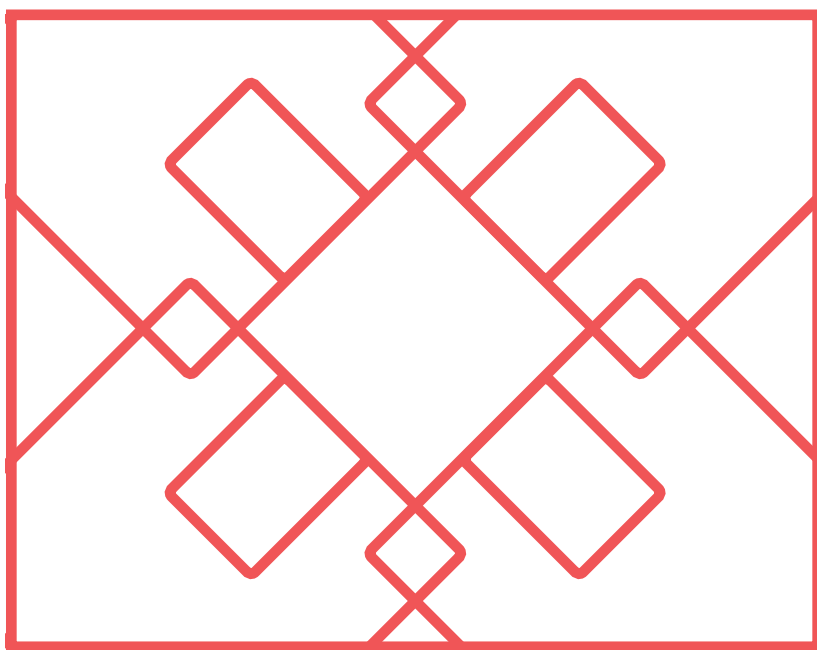
A títol d'exemple, l'any 2017, per accedir a un habitatge protegit en règim general i situat a la zona A (Barcelona i rodalia), una unitat de convivència podia tenir, segons el nombre de membres de la unitat, els ingressos màxims següents:¹³

	1 membres	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	53.118,20	54.761,03	57.116,34	59.020,22

Font: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/>

¹³ La taula fa referència als municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada de la zona A (Barcelona i rodalia) i als habitatges qualificats de règim general. En situacions diferents, la xifra pot variar.

UN COP HI ESTEM VIVINT



El projecte d'habitatge cooperatiu ha de decidir com regula diversos aspectes del funcionament intern. Per exemple, ha de preveure els mecanismes per a l'entrada i la sortida de les persones residents als habitatges, així com per a les altes i les baixes de les persones sòcies. A continuació es detallen una sèrie de consideracions que són força habituals, tot i que cada projecte pot establir la regulació que considera més adequada.

Transmissió del dret d'ús

En cas de mort, el dret d'ús pot ser transmissible a familiars directes de la persona sòcia (pare o mare, fills o filles, cònjuge o altres). Per poder gaudir del dret d'ús, aquests també s'han d'associar a la cooperativa i, en cas que es tracti d'un habitatge amb protecció oficial, han de complir-ne els requisits.

Subrogació del dret d'ús

Es poden establir mecanismes per tal que una persona sòcia usuària subrogui el dret d'ús de l'habitatge de manera gratuïta a familiars directes o altres membres de la unitat familiar, sempre que hagin estat convivint a l'immoble que se subroga un període mínim de temps.

Cessió temporal de l'habitatge

Es poden establir mecanismes de cessió temporal de l'habitatge per facilitar que una unitat de convivència resident a un habitatge pugui abandonar-lo temporalment. En aquest cas, s'ha d'establir el període màxim de cessió i el preu que es pot percebre per aquesta cessió.¹⁴

¹⁴ Orientativament, el preu de la cessió temporal de l'habitatge no hauria de ser superior a la quota d'ús més la quota de manteniment i la tarifa de serveis.

Baixa d'una persona sòcia

S'han d'establir els mecanismes i condicions perquè una unitat de convivència es doni de baixa. En general, en cas que una persona sòcia vulgui donar-se de baixa de la cooperativa, ha de retornar l'habitatge en les condicions en què li va ser lliurat i té dret al retorn de la quota d'entrada, l'import de les millores acordades que hagi realitzat a l'habitatge i el capital social aportat a la cooperativa.

Entrada d'una nova persona

En cas que s'alliberi un habitatge, pot entrar una nova unitat de convivència a viure al projecte d'habitatge cooperatiu. En general, per gaudir del dret d'ús, les noves unitats de convivència han de fer-se sòcies de la cooperativa, pagar la quota d'entrada i començar a pagar la quota mensual.¹⁵

Cada cooperativa ha de decidir com gestiona l'entrada de noves persones, tant com a sòcies com per accedir a un habitatge. En general, és recomanable tenir una llista d'espera de persones interessades en viure al projecte d'habitatge cooperatiu, per disposar de relleu en cas que una unitat de convivència abandoni un habitatge. Les persones apuntades a la llista d'espera accedeixen als habitatges que queden lliures en funció dels criteris que estableix la pròpia cooperativa.

La cooperativa també ha de decidir quin vincle vol tenir amb aquestes persones mentre no entren a viure-hi. En alguns casos, es poden incorporar a la cooperativa com a sòcies expectants i participar d'alguns espais organitzatius de la cooperativa, com assemblees o grups de treball.

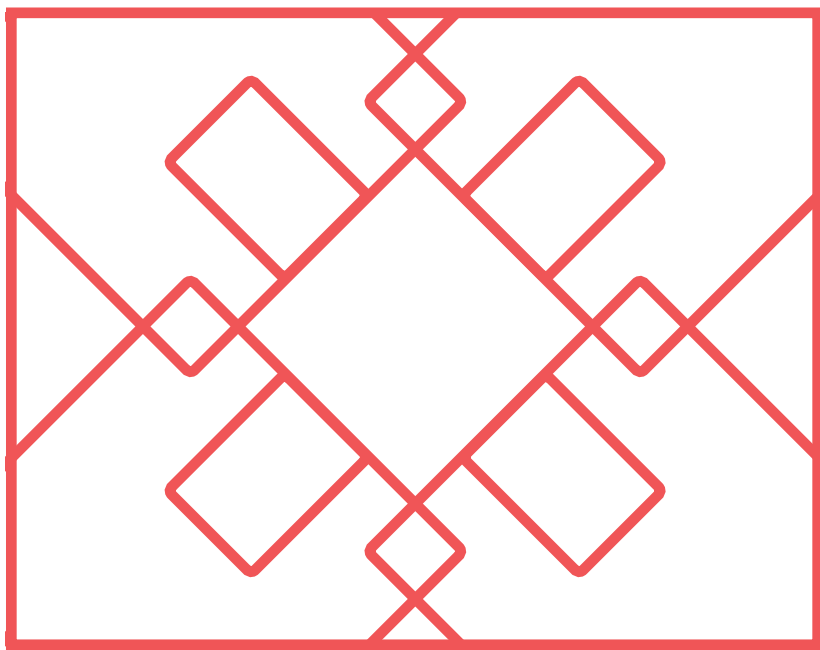
En les cooperatives per fases, la implicació de les persones sòcies expectants és clau per incentivar la creació de nous projectes o fases.

¹⁵ Vegeu la secció de finançament.

Millores a l'habitatge

El model recull la possibilitat d'introduir millores a l'habitatge, tenint en compte que a les millores no s'inclou el manteniment adequat ni la renovació necessària a causa de l'envelliment de l'immoble. En el cas que les millores siguin acordades amb la cooperativa, el cost, que també ha de ser validat, pot abonar-se a les persones usuàries quan abandonin l'habitatge.

MODEL DE CONVIVÈNCIA



El model de convivència ha de definir diferents aspectes del projecte.

Visió i valors

És important que tot el grup tingui una visió compartida del projecte i, per aquest motiu és bàsic elaborar un document que reculli les característiques del grup. Elaborar aquest document serveix per consensuar aquests aspectes entre totes les persones del grup i per tenir una carta de presentació per a persones de fora el projecte d'habitatge cooperatiu o que s'incorporin més endavant.

Aquest document inclou una descripció del grup i la seva trajectòria: quan es va crear, com es van conèixer, vincles amb altres entitats i trets específics del projecte, entre d'altres; el conjunt de valors en els quals es basa el projecte, que estan determinats per les inquietuds individuals i col·lectives, i la visió estratègica o els objectius fonamentals.

Vida en col·lectiu i cohabitatge

Un dels principals avantatges d'un projecte d'habitatge cooperatiu és l'oportunitat de compartir espais, serveis i activitats. Per definir el model de convivència, cal decidir quins moments i quines activitats es volen compartir i quins es prefereix desenvolupar en espais únicament de la unitat de convivència. L'espai construït és limitat i, per tant, s'han de prioritzar alguns usos enfront d'altres, tenint en compte que l'espai d'ús habitual de cada unitat de convivència està format per una part «privada» (l'habitatge) i una part comunitària (els espais comuns). Així doncs, els habitatges poden tenir unes dimensions reduïdes, ja que es complementen amb els espais compartits.

També és important decidir quines activitats es voldran desenvolupar col·lectivament, amb una proposta que es pot anar revisant periòdicament per adaptar-la a les diferents necessitats.

Organització, governança i relacions internes

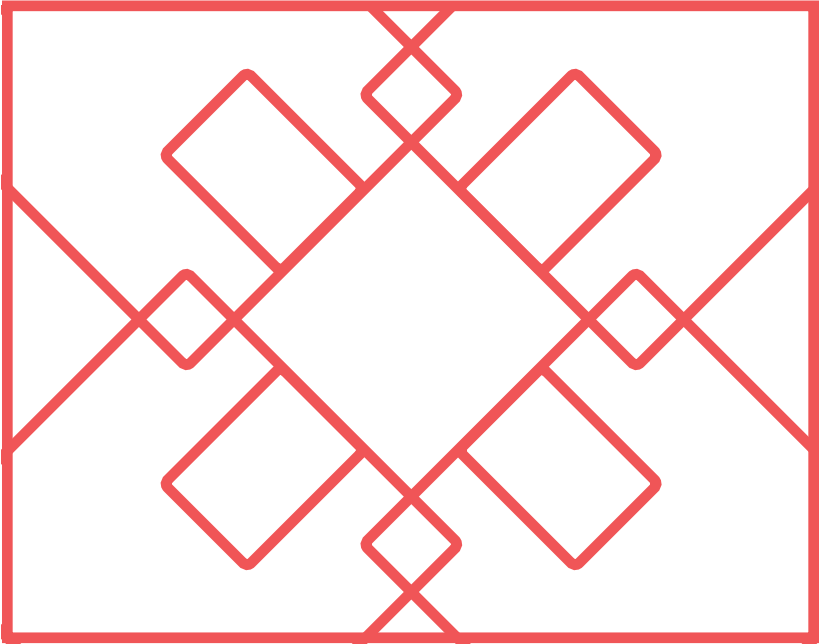
Prèviament a la constitució de la cooperativa o del projecte, cal definir-ne l'organització interna: com es repartiran les tasques, com es prendran les decisions i com es gestionaran les relacions internes. Tots aquests aspectes s'han de traslladar als estatuts o al reglament de règim intern en les cooperatives per fases o projectes si els aspectes que es volen definir no afecten el funcionament general de la cooperativa.

L'òrgan principal és l'assemblea, que com a mínim s'ha de reunir un cop l'any, tot i que es recomanable que es reuneixi més sovint, especialment durant els primers anys de funcionament. També hi pot haver comissions i grups de treball per repartir tasques. Per últim, és molt important generar espais de gestió emocional i cures, per parar atenció a l'estat de les relacions i prevenir possibles conflictes.

Relació amb el barri

Alguns projectes d'habitatge cooperatiu incorporen com a valor l'arrelament al barri. En aquest sentit, es pot decidir que algun dels espais comunitaris del projecte d'habitatge cooperatiu es pugui utilitzar per a activitats obertes al veïnat. En aquest cas, cal definir el tipus d'activitats que s'hi realitzaran i com es gestionarà l'espai.

MARC LEGAL



Aquest model té cabuda en el marc jurídic català, però no hi ha un model ben establert, autònom i desenvolupat, ni una regulació ben definida i amb contingut sobre la cessió d'ús.

Llei de cooperatives

La Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya preveu l'existència de cooperatives en cessió d'ús, ja que assenyalava que les cooperatives d'habitatges poden «construir habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi»¹⁶ i 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. 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».¹⁷

La Llei de cooperatives disposa d'una estructura jurídica que permet aplicar el model de les cooperatives en cessió d'ús, ja que recull aspectes necessaris, com la creació, els òrgans i els procediments de decisió, la impossibilitat d'embargar el patrimoni de la cooperativa per deutes de les persones sòcies, els mecanismes d'expulsió en el cas de manca de manteniment de l'habitatge, etc. No obstant això, aquesta legislació permet que en qualsevol moment els socis i sòcies d'una cooperativa puguin aprovar un canvi d'estatuts per canviar el règim de tinença dels habitatges i permetre que els membres siguin propietaris dels habitatges dels quals gaudeixen del dret d'ús.

La mateixa llei preveu l'existència de cooperatives d'habitatge per fases, en què cada fase o projecte disposa d'autonomia de gestió i patrimonis separats. En aquests casos, es poden delegar competències de l'assemblea general a l'assemblea de la fase, tret d'en els assumptes que afecten tota la cooperativa.

La Llei de cooperatives també estableix l'existència de cooperatives integrals (abans anomenades *mixtes*), que són les que desenvolupen

¹⁶ Article 106.

¹⁷ Article 107.

diferents classes d'activitats. Les cooperatives en cessió d'ús es poden constituir com a cooperativa mixta, d'habitatge i d'usuaris, ja que es considera que les persones sòcies són usuàries de l'habitatge. Aquest tipus també permet que la cooperativa dugui a terme altres projectes, com ara un grup de consum de productes alimentaris o una activitat econòmica realitzada per persones sòcies de la cooperativa. En aquestes situacions, es pot constituir una cooperativa mixta que doni cabuda a totes les activitats socials i econòmiques que es vulguin desenvolupar.

Llei del dret a l'habitatge

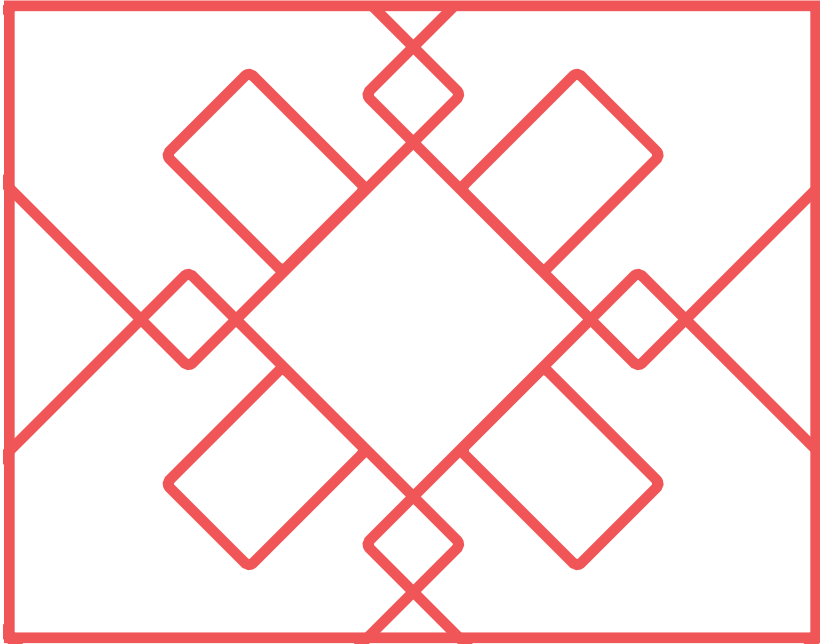
La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a l'article 74 estableix la cessió d'ús com un model al qual es poden acollir els habitatges destinats a polítiques socials i a l'article 77 estableix que els habitatges de protecció oficial poden ser de cessió d'ús.

Regulació pròpia de cada cooperativa

Atès que no hi ha un marc legislatiu que reguli el funcionament de les cooperatives en cessió d'ús, s'ha de regular a través dels estatuts. Entre altres aspectes, els estatuts han de regular: el procés de baixa i d'entrada de noves persones sòcies, les llistes d'espera (amb criteris que poden incloure la condició de no tenir habitatges de propietat buits a la mateixa localitat o barems d'ingressos), les obligacions de manteniment, un règim de sancions, etc. Cal assenyalar que la redacció d'uns estatuts que permetin el funcionament d'una cooperativa en cessió d'ús és complexa i, per tant, és recomanable comptar amb l'assessorament de persones expertes en la matèria. Una altra opció per accedir a aquest model sense la dificultat de redactar uns estatuts és sumar-se a iniciatives ja existents, especialment cooperatives per fases o projectes que impulsin la formació de grups entre les persones sòcies i la recerca de solars o edificis per rehabilitar.

A més, els estatuts també poden incloure clàusules que impedeixin la transformació del model, per exemple, impedint que es pugui modificar el règim de tinença, passant de la cessió d'ús a la propietat privada. Tot i això, l'assemblea de la cooperativa sempre pot modificar els estatuts i fins i tot aprovar la transformació del model de tinença. Aquesta possibilitat desapareix en les cooperatives per fases, com Sostre Cívic, com que es tracta d'una organització més gran en la qual participen les persones sòcies de diversos projectes, és més difícil que es puguin aprovar propostes d'aquest tipus, sobretot tenint en compte que la garantia de protegir el model en cessió d'ús és un dels pilars de la cooperativa.

ARQUITECTURA I CONSTRUCCIÓ



En la majoria de casos, el projecte d'habitatge cooperatiu ha d'abordar la rehabilitació o construcció de l'edifici d'habitatges. A continuació es detallen una sèrie d'aspectes que cal tenir en compte a l'hora de definir el projecte arquitectònic i la participació de les futures persones usuàries a l'obra.

Rehabilitació o obra nova

Els projectes d'habitatge cooperatiu es poden ubicar a solars, on cal promoure un nou edifici, o en edificis ja existents. La tria ve donada per les necessitats del grup pel que fa a la ubicació, les dimensions i l'especificitat de l'edifici necessari. El cost pot ser força inferior en els casos que la rehabilitació sigui de baixa intensitat, però pot ser molt similar a l'obra nova si cal abordar millores estructurals o canvis d'ús.

Cohabitatge

Una de les característiques principals del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús és que permet el cohabitatge, un habitatge format per espais privats o íntims i espais compartits. El grup ha de decidir quins espais es volen compartir i entre qui es comparteixen. Per exemple, es pot establir que hi hagi una cuina que utilitzen únicament tres unitats de convivència, una sala de jocs que utilitzen totes les persones habitants i una sala polivalent oberta al veïnat. L'avantatge principal de viure en un cohabitatge és que, tot i tenir un espai privat o íntim de superfície reduïda, aquest es complementa amb tots els espais comuns, que poden ser de dimensions més grans i permetre activitats que en un habitatge convencional no es podrien realitzar, alhora que es potencia la convivència.

Sostenibilitat, petjada ecològica i eficiència energètica

En el moment de definir el tipus d'edifici que es vol construir o rehabilitar, el grup es pot plantejar una sèrie de criteris que permetin reduir l'impacte de la construcció. Alguns elements que es poden tenir en compte són els següents:

Racionalitat dels espais

Un ús eficient dels espais és bàsic per reduir costos i l'impacte energètic de la construcció. Per aconseguir-ho, podem aprofitar al màxim els espais, per exemple, reduint l'espai de circulació o generant espais flexibles que es puguin adaptar al màxim d'activitats. També es poden preveure mecanismes per adaptar els espais a possibles canvis que es produeixin a les unitats de convivència, per exemple, permetent que hi hagi espais intercanviables entre espais privatis i que aquests tinguin diferents dimensions segons les necessitats de la unitat familiar.

Materials

La selecció dels materials es pot fer tenint-ne en compte la petjada ecològica. Es poden escollir materials preferentment d'origen vegetal o biocompatibles i reciclables, de manera que la fabricació minimitzi el consum de recursos no renovables i que generen emissions de CO₂. Es poden utilitzar sistemes constructius de bioconstrucció industrialitzada, com la fusta contralaminada per a l'estructura, aïllaments tèrmics de fibres naturals o finestres de fusta.

Eficiència energètica

Una eficiència energètica¹⁸ més alta de l'edifici permet reduir el consum energètic i la factura de les llars. Un referent pel que fa als criteris aplicables en una construcció d'alta eficiència energètica l'ofereix l'estàndard de casa passiva, que es basa en les característiques següents: alta compacitat del volum interior,¹⁹ màxim aprofitament de la radiació solar a l'hivern i màxima protecció a l'estiu, molt bon aïllament tèrmic en façana i coberta, manca de talls o discontinuïtats en l'aïllament tèrmic (ponts tèrmics, que permetrien l'entrada del fred a l'interior) i ventilació artificial amb mínima pèrdua de temperatura.

Energies renovables

Juntament amb una alta eficiència energètica, es poden buscar mecanismes que permetin utilitzar únicament energies renovables. Per exemple:

- L'aigua calenta i la climatització poden utilitzar geotèrmia i energia solar.
- L'electricitat es pot autoproduir amb plaques fotovoltaïques i/o es pot contractar una comercialitzadora que produeixi energia renovable.

Cicle de l'aigua

Es poden recollir les aigües pluvials i disposar d'un sistema de depuració de les aigües grises (piques i rentadores) per tal de reutilitzar-les per al rec i les cisternes dels lavabos, la qual cosa estalvia aigua de boca.

18 L'eficiència de l'edifici es mesura amb la classificació energètica, que funciona amb una escala que va de la lletra A a la G.

19 La màxima compacitat deriva de l'aprofitament del màxim espai interior amb la mínima façana, és a dir, el mínim de superfície en contacte amb l'exterior, ja que és a través de la façana i la coberta per on l'edifici perd energia o en guanya en excés.

Implicació de les persones sòcies en l'obra

La construcció de la comunitat pot veure's reforçada en funció del tipus d'habitatge que es construeixi i de la manera com es construeixi. La implicació en la construcció dels habitatges es pot donar en dos nivells bàsics: la participació en la construcció (autoconstrucció) o la participació en el condicionament (autocondicionament).

Autoconstrucció

S'entén per autoconstrucció la participació de les persones usuàries en la construcció o rehabilitació de l'habitatge o l'edifici col·lectiu on volen viure. Malgrat que la construcció és una activitat especialitzada, hi ha formes d'organitzar una obra que permeten la participació de les futures usuàries dels habitatges si les tècniques constructives escollides no són gaire complexes.

La Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE) estableix els requisits quant a assegurances necessàries i responsabilitats en cas de danys en l'execució d'una obra. Aquestes responsabilitats recauen, si s'escau, sobre la direcció facultativa d'una obra (l'arquitecte/a o aparellador/a). Per tant, aquesta figura tècnica ha de garantir que l'obra es realitza amb les garanties pel que fa a la seguretat laboral i a tercers. En cas que no hi hagi direcció facultativa, perquè les obres no la fan necessària (no hi ha actuacions sobre l'estructura, ni canvis de distribució interior o afectacions a la façana), les persones promotores són les responsables en front de terceres persones pel que fa a la realització correcta de l'obra i els danys que es puguin ocasionar als qui accedeixin a l'obra o com a conseqüència d'aquesta.

Autocondicionament (o bricolatge o 'do-it-yourself projects')

S'entén per autocondicionament la participació de les persones usuàries en els treballs d'acabat, millora, manteniment o reparació dels espais de vida (privats i compartits), especialment els vinculats a especialitats com la pintura, els revestiments, la fusteria, l'electricitat o la lampisteria, entre d'altres. Tanmateix, són elements no indispensables d'una obra, que es poden realitzar una vegada emès el certificat final d'obra (CFO) i el certificat d'habitabilitat (CH).

Tant l'autoconstrucció com l'autocondicionament presenten avantatges importants, com l'estalvi econòmic, la implicació i l'apropiació individual i col·lectiva dels espais, la consolidació del grup i l'aprenentatge en la realització de tasques conjuntament. Tot i això, també pot comportar alguns inconvenients, com el diferent grau d'implicació i interès en realitzar les tasques, la prolongació de les obres, el cansament i l'estrès o el deteriorament de les relacions en el cas que hi hagi complicacions.

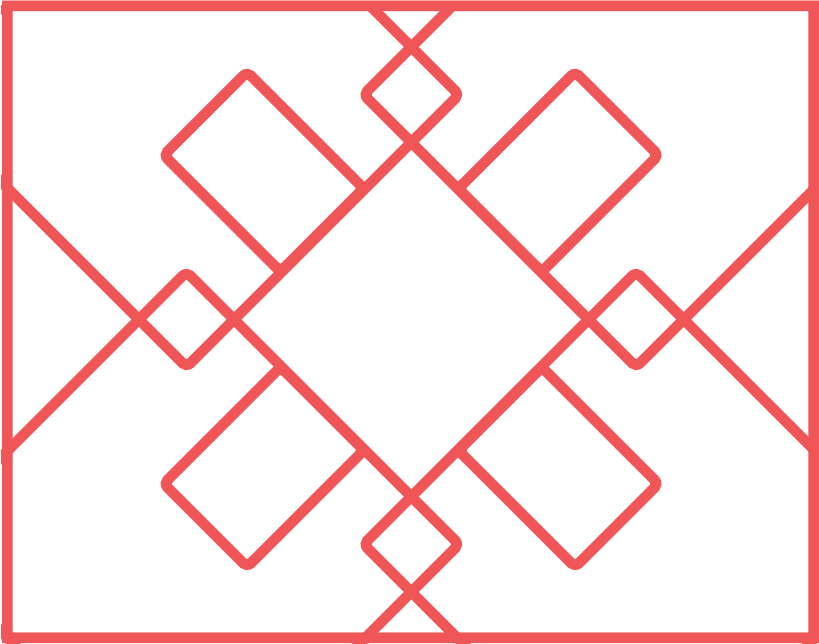
Reducció dels costos de la intervenció

Moltes vegades accedim a habitatges amb unes característiques que no necessitem: grans acabats, compartimentacions excessives, etc. La valoració de quines són les comoditats necessàries d'un habitatge i de quines podem prescindir (o podem incorporar posteriorment i de manera esglaonada) poden ajudar a reduir la inversió inicial, que normalment és la més costosa, ja que probablement s'ha de fer de fer a partir de l'endeutament.

L'habitatge perfectible pot donar resposta a aquesta situació, ja que és un habitatge pensat per ser completat i millorat amb el pas del temps. D'aquesta manera, es redueixen els costos inicials del projecte i alhora es permet que les persones residents vagin completant

l'habitatge o edifici en funció de les seves necessitats i els seus interessos. La perfectibilitat està relacionada amb la flexibilitat en l'ús de l'espai per part dels habitants, que poden completar l'habitatge segons les seves necessitats sense canviar d'habitatge. Deixar un espai inacabat permet un estalvi econòmic de materials i energia.

FINANÇAMENT



El finançament de la promoció²⁰ queda establert en el pla econòmic i financer, elaborat per persones expertes i validat per les persones sòcies.

Idealment, ha de basar-se en un finançament equilibrat, entre recursos propis i recursos externs, comportar una inversió assumible per totes les persones sòcies, té en compte la viabilitat econòmica i financer del projecte d'habitatge cooperatiu a llarg termini (no només en el període de construcció) i permet generar un fons de reserva.

Despeses

Les despeses que ha d'assumir un projecte d'habitatge cooperatiu es poden distingir segons el moment en què s'han d'afrontar.



Inicials

(Adquisició Sòl)
+
Construcció
+
Despeses
vinculades
+
Assessorament
professional
(arquitectònic, legal
financer i relacions)

Permanents

(Cànon)
+
Manteniment
+
Impostos
+
Administració
+
Assegurança
+
...

²⁰ Tant les obres de construcció o rehabilitació de l'edifici com la gestió de la cooperativa.

Despeses inicials

Al voltant del 10 o el 25% de les despeses s'han d'assumir els mesos previs a l'inici de la construcció, i la resta durant el període de realització de les obres, d'1 o 2 anys. En són una excepció els casos en què s'ha de comprar el sòl o edifici, ja que el cost en principi s'ha d'abonar abans de començar les obres. Les despeses inicials inclouen:

- 1.** La compra del sòl o d'un edifici existent (en cas que no s'obtingui per altres mecanismes).
- 2.** El cost de la construcció i les despeses vinculades a la construcció (assegurança, impost d'obres, llicència, etc.).
- 3.** L'assessorament professional per a la definició del projecte: assessorament arquitectònic, legal, financer, relacional, de suport en la gestió, etc. Algunes d'aquestes tasques es poden assumir internament en el cas de tenir una estructura tècnica pròpia (en les cooperatives per fases) o en els casos en què alguna persona sòcia de la cooperativa tingui el coneixement tècnic, la capacitat i la disponibilitat per fer-ho.

Despeses permanents

Són les despeses vinculades a l'edifici i al seu ús, que es mantenen durant tot el període que existeixi el projecte d'habitatge cooperatiu. Inclouen:

- 1.** El manteniment.
- 2.** Els impostos
- 3.** El cànon pel dret de superfície (en el cas que s'obtingui el sòl o l'edifici mitjançant aquest mecanisme i la propietat estableixi un cànon econòmic).
- 4.** Les gestions amb les administracions. Les assegurances.

5. Els subministraments.

6. Altres

Finançament extern



El cost de la construcció és la despesa més important, sobretot si s'ha de construir un edifici d'obra nova o assumir la rehabilitació integral d'un edifici existent. Aquesta inversió, en general, s'assumeix mitjançant el 20-30% d'autofinançament via aportació de capital i el 70-80% restant via finançament extern.

Finances ètiques

Les cooperatives en cessió d'ús catalanes les estan finançant únicament entitats ètiques, que tenen un elevat interès en aquest model pel gran potencial de transformació social en el camp de l'habitatge. Fins avui, les cooperatives existents a Catalunya han estat finançades per Coop 57 i Fiare Banca Ètica, tot i que altres entitats bancàries estan estudiant la possibilitat de començar a oferir aquest tipus de finançament.

Aquestes entitats ofereixen diferents mecanismes de finançament que es poden combinar per aconseguir millors condicions. En general ofereixen préstecs a retornar en 20 o 25 anys, i pot ser que acceptin una carència durant els dos primers anys, que correspon al període d'obres en què l'edifici encara no es pot habitar.

Altres mecanismes de finançament

Hi ha altres mecanismes que poden facilitar el finançament, com els títols participatius, vinculats a una entitat financera o propis, que les persones sòcies de la cooperativa es poden encarregar de col·locar, o el finançament col·lectiu (micromecenatge o *crowdfunding*) que pot permetre que un ampli col·lectiu de persones faci una petita aportació al projecte.

Banca tradicional

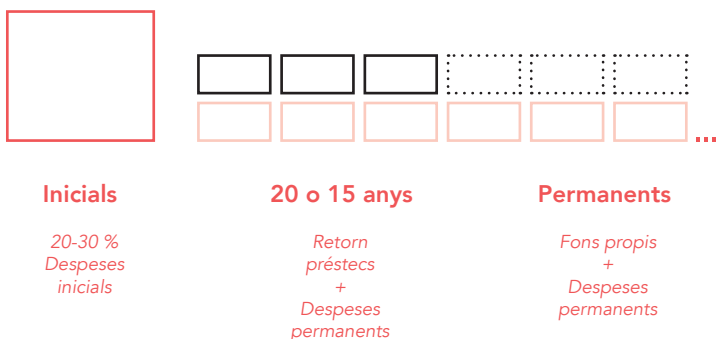
Ara per ara, els bancs tradicionals no financen cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, ja que és un model poc conegut que encara no els genera prou confiança. També cal tenir en compte que el model de propietat col·lectiva té un encaix difícil amb els seus criteris de finançament actuals.

Administració

Alguns ajuntaments catalans han començat a oferir sòls i edificis existents en dret de superfície a cooperatives en cessió d'ús, fet que permet reduir substancialment la inversió inicial i, per tant, facilitant el finançament de la cooperativa. Una altra opció que en altres països ja té lloc és que l'administració avaluï les cooperatives en cessió d'ús per facilitar-los l'obtenció de crèdits bancaris i millorar-ne les condicions.

Quotes per unitat de convivència

Les quotes que ha d'assumir cada unitat de convivència es poden classificar segons el moment en què s'han d'aportar.



Quota inicial o entrada inicial

Per finançar el 20% de la inversió vinculada a la construcció de l'edifici, totes les persones sòcies del projecte d'habitatge cooperatiu han d'aportar una entrada inicial. Aquesta entrada es realitza per unitat de convivència i l'import pot variar en funció dels criteris que el propi grup estableixi. Un criteri bàsic pot ser variar l'entrada en funció de les dimensions de l'habitatge, però també es pot permetre reduir l'entrada inicial d'una unitat de convivència sense capacitat econòmica per fer-hi front, o es poden establir altre tipus de criteris.

El pagament de l'entrada és un element clau, ja que és el finançament del qual han de disposar les persones sòcies. Per facilitar que hi puguin accedir el màxim nombre d'unitats, es pot fraccionar el pagament, però en qualsevol cas s'ha de desemborsar a l'inici del procés i abans de finalitzar les obres, ja que aquest import és necessari per finançar-les.

Aquesta inversió inicial es pot recuperar en cas que la persona sòcia es doni de baixa de la cooperativa.

Quota mensual durant 20 o 25 anys

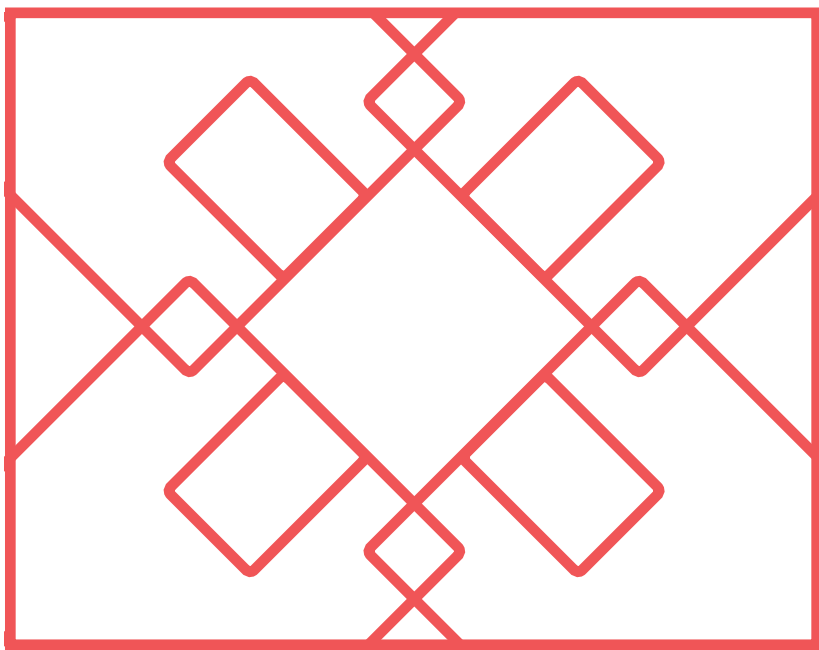
Durant els primers anys del projecte d'habitatge cooperatiu, les quotes serveixen per pagar les despeses permanents de l'edifici i el seu ús, el retorn dels crèdits i els interessos corresponents. Un percentatge es destina als fons de reserva de la cooperativa.

L'inici del pagament de les quotes mensuals pot variar. Si cal començar a pagar la quota abans d'entrar a viure-hi, l'import es pot reduir, sobretot si el banc ha ofert un període de carència pel retorn dels préstecs mentre es realitza la construcció. A més, la quota mensual pot variar segons el tipus d'habitatge de cada unitat de convivència, tenint en compte aspectes com la dimensió, la planta on se situa, l'orientació, etc.

Quota mensual un cop retornat el crèdit

La cooperativa ha de decidir si vol mantenir la mateixa quota mensual o si un cop retornat el préstec aquesta es redueix. En el cas que es decideixi no reduir les quotes, aquest import es pot destinar als fons de reserva.

CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL DE SOSTRE CÍVIC



Com ja s'ha dit, Sostre Cívic és una cooperativa per fases o projectes, és a dir, una única cooperativa que impulsa diversos projectes d'habitatge cooperatiu. Aquesta característica fa que el funcionament de Sostre Cívic tingui algunes singularitats. A més, la cooperativa està vinculada a una associació amb el mateix nom, que realitza accions de difusió, creixement i incidència política del model. En aquest capítol s'apunten algunes de les especificitats de Sostre Cívic.

Garantia de conservar els valors

Com que el marc legal no regula el funcionament de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, la regulació recau en els estatuts de cada cooperativa. En general, les cooperatives existents o que estan engegant han recollit molts dels valors i característiques que s'han exposat en els primers capítols de la guia per tal d'impulsar un habitatge amb un alt interès social. Però aquesta voluntat queda recollida en uns estatuts que en un futur es poden modificar si les persones sòcies i habitants de la cooperativa han canviat o els seus interessos s'han transformat.

En canvi, en una cooperativa per fases o projectes, com Sostre Cívic, la modificació dels estatuts que impliqui perdre els valors, l'interès social dels habitatges i, en definitiva, els fonaments del col·lectiu, és un procés molt més complicat que en les cooperatives amb un únic projecte. Aquesta decisió hauria de rebre el suport de la majoria de persones sòcies d'una organització que és molt més gran, que té una diversitat de projectes i que s'ha format, entre altres motius, per la voluntat de preservar el model en el temps.

Evitar la venda de patrimoni

Per exemple, en el cas que es vulgui vendre algun edifici patrimoni de la cooperativa, és indispensable que la venda s'aprovi per majoria en l'assemblea general del conjunt de les persones sòcies de la cooperativa, no només de les persones sòcies de la fase concreta. D'aquesta manera, s'estableix un sistema d'autoregulació entre els socis de diferents projectes i els que encara no hi viuen.

Sostenibilitat a llarg termini

Generalment, la titularitat del patrimoni és per un període més llarg (indefinida en cas de compra i de 75 o 99 anys en cas de dret a superfície) que el període d'amortització del finançament (entre 20 i 30 anys). En cas que la quota d'ús sigui més baixa que la quota mínima, normalment un cop finalitzat el retorn del crèdit, les persones usuàries passen a abonar la quota mínima indefinidament. Aquesta quota, més baixa i referenciada en un indicador públic (actualment un percentatge del preu d'HPO de lloguer), va destinada a la replicabilitat del model i a finançar nous projectes.

Autonomia de cada projecte

Cada projecte d'habitatge de Sostre Cívic es gestiona de forma independent i té la seva pròpia assemblea. A més, en projectes especialment grans també es constitueix una junta del projecte com a òrgan de govern. A més, cada projecte té una gestió econòmica i un finançament separats, i el riscs no es comparteixen entre els diferents projectes de la cooperativa. L'autonomia de cada projecte està blindada pels estatuts i per la Llei de cooperatives de Catalunya (article 126). Tot i això, com hem explicat al punt anterior, els aspectes claus del model (evitar la venda de patrimoni, etc.) estan regulats als estatuts generals de la cooperativa i qualsevol modificació s'ha d'aprovar en assemblea general.

Facilitat en el procés de creació d'un nou projecte

La promoció d'un nou projecte d'habitatge cooperatiu en una cooperativa existent com Sostre Cívic proporciona un seguit d'avantatges que faciliten el procés:

- La creació del grup pot ser més senzilla, ja que es poden unir persones sòcies de la cooperativa que ja es coneixen i que ja han treballat conjuntament.
- No cal realitzar uns nous estatuts ni constituir una nova cooperativa, ja que el funcionament del projecte es regula amb un reglament de règim intern i, per tant, s'estalvia en la gestió i les despeses vinculades a aquest tràmit.

- Es disposa d'una estructura tècnica interna que pot acompanyar el projecte i facilitar-ne la gestió. Aquest equip pot evitar l'externalització d'algunes tasques, reduir les despeses i facilitar operacions com una compravenda o similar.
- Les persones que formen part de la cooperativa des de fa més temps i les que han participat en la creació dels projectes existents també poden ajudar les persones que volen crear un nou projecte.

Xarxa de suport mutu entre projectes

Més enllà del procés de creació d'un nou projecte, el fet de formar part de Sostre Cívic facilita la relació entre diferents projectes i la creació d'una xarxa de suport mutu. Es poden compartir recursos i coneixements, realitzar activitats conjuntes i establir mecanismes de suport entre projectes. Actualment es disposa d'un fons de solidaritat i impagaments, que pot fer front a dificultats econòmiques d'un projecte o a situacions d'impagament prolongades de persones usuàries que no posin en risc la viabilitat del projecte.

Mobilitat i diversitat de projectes

L'existència de diversos projectes pot facilitar la mobilitat de les persones sòcies de la cooperativa d'un projecte a un altre adaptant-se a canvis personals. A més, permet potenciar la diversitat de tipus d'habitatge cooperatiu que enriqueixin el conjunt de la cooperativa.

Participació i difusió del model

La participació de les persones sòcies de Sostre Cívic va més enllà de la implicació en el propi projecte, ja que el fet de pertànyer a una organització més gran permet disposar d'espais transversals on conèixer altres projectes, formar-se i col·laborar en la difusió del model. La tasca de difusió la realitza l'associació Sostre Cívic, que té per objectiu l'enfortiment de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Promotor social

La cooperativa Sostre Cívic ha estat declarada promotor social d'habitatge, la qual cosa, tal com recull la Llei 18/2017, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, li permet adquirir sòls o edificis públics mitjançant una adjudicació directa per tal de promoure habitatge social.

Aquest document ha estat elaborat en el marc del projecte *Enfortiment de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya*, en el context de Projectes Singulars dels Ateneus Cooperatius de l'any 2016 - 2017 promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies i la Direcció General d'Economia Social, el tercer sector, les Cooperatives i l'Autoempresa amb el finançament del Ministeri d'Ocupació i Seguretat Social.



Aquesta guia té una llicència:

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual
CC BY-NC-SA

Aquesta llicència permet a qualsevol persona mesclar, adaptar i construir a partir de la vostra obra sense finalitat comercial, sempre que us en reconeguin l'autoria i mantinguin llicència en les seves noves creacions.

Edició i coordinació: Sostre Cívic, SCCL

Redacció de continguts i assessorament: Celobert, SCCL

Disseny, correcció i maquetació: l'Apòstrof, SCCL

Amb la col·laboració de:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Treball, Afers Socials
i Famílies
Direcció General d'Economia Social,
el Tercer Sector, les Cooperatives
i l'Autoempresa



 **economia
social**
aracoop

