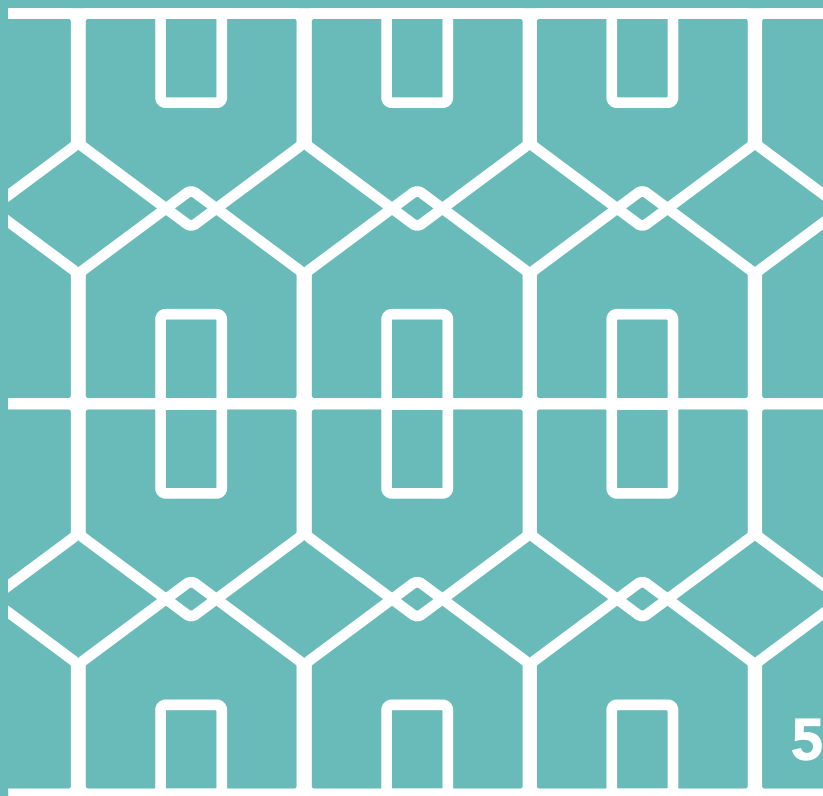


---

# Experiències internacionals

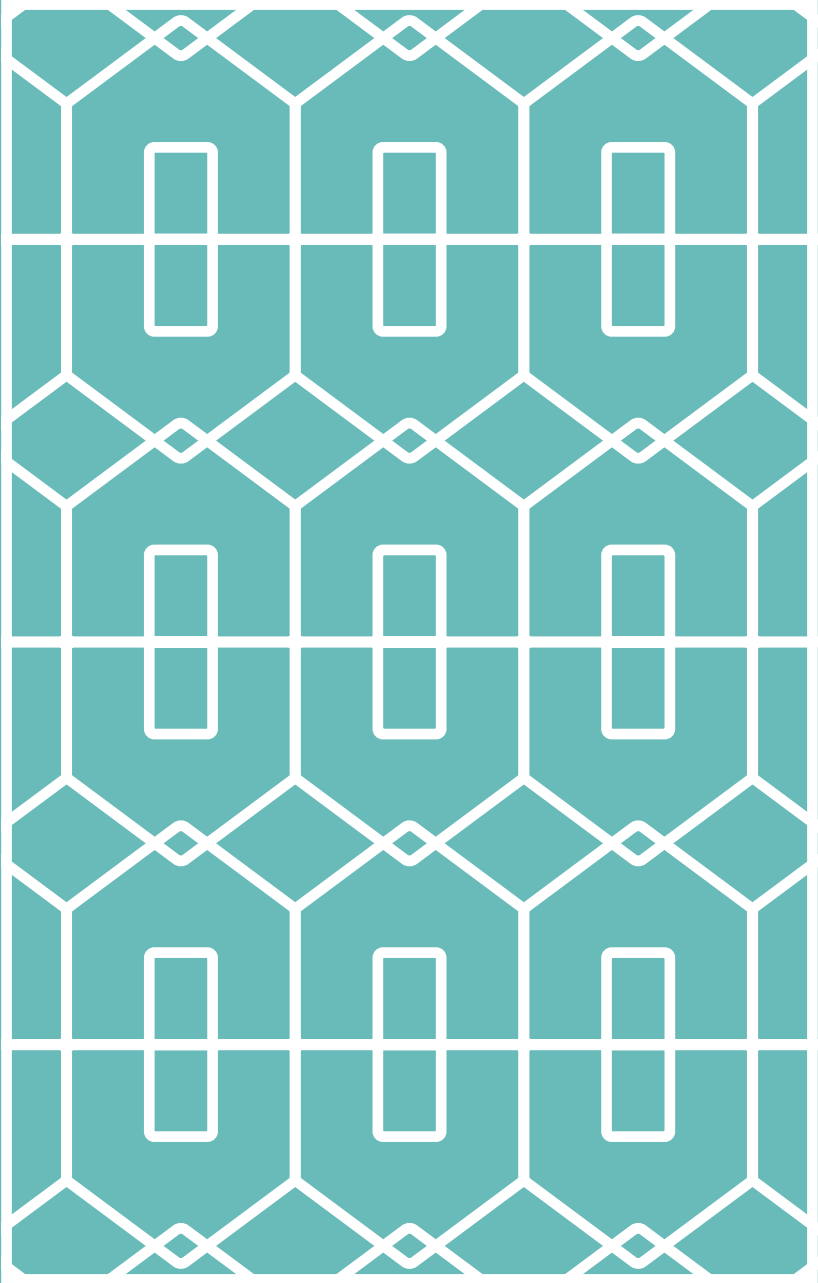


---

CONSTRUÏM HABITATGE  
COOPERATIU

---

SOSTRE  
CIVIC

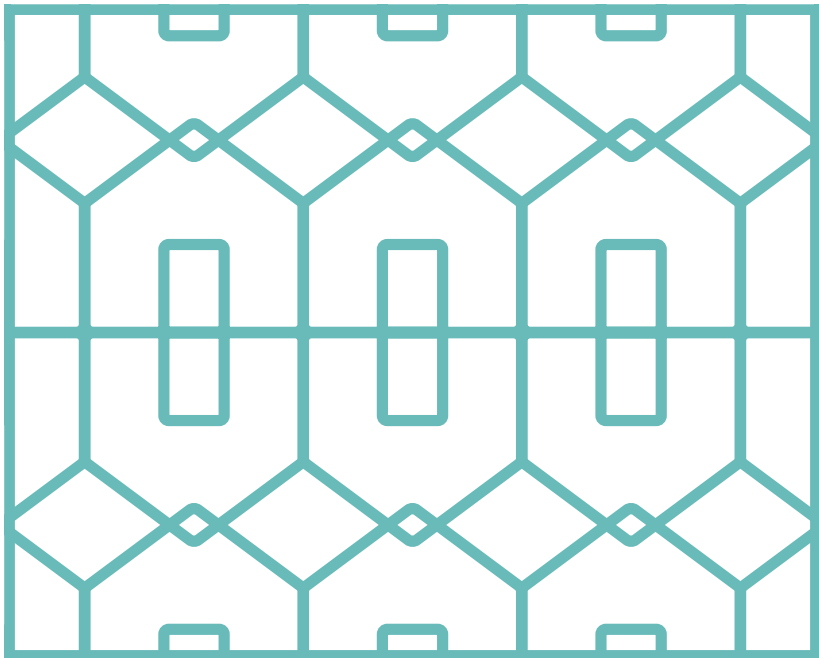




- 5 / **Introducció**
- 9 / **Cooperativas de vivienda de usuarios**  
(Cooperatives d'habitatge d'usuaris)  
URUGUAI
- 21 / **Coopératives d'habitation locative**  
(Cooperatives d'habitatge de lloguer)  
QUEBEC
- 35 / **Coopératives de construction et d'habitation**  
(Cooperatives de construcció i d'habitatge)  
SUÏSSA
- 51 / **Andelsbolig**  
(Habitatge cooperatiu)  
DINAMARCA
- 63 / **Sociétés coopératives d'habitants**  
(Cooperatives d'habitants)  
FRANÇA
- 77 / **Mietshäuser Syndikat**  
(Sindicat d'habitatges de lloguer)  
ALEMANYA



# INTRODUCCIÓ



**El 2004 la Fundació Jaume Bofill publicava l'estudi d'un català resident a Dinamarca *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Aquest estudi inspirador va ser clau per al naixement, el mateix any, de Sostre Cívic i l'impuls per importar el model i adaptar-lo a la realitat catalana.**

**Quinze anys després ja hi ha experiències en funcionament a Catalunya i és moment per tornar a mirar enfora i aprendre'n. Aprendre'n per fer el model aquí més escalable i sòlid, més enllà de l'activisme i l'ingent esforç d'un reduït grup de persones, tècnics i administracions per impulsar els primers projectes. Aprendre'n per copsar que, allà on el model és fort és on, a més d'una societat civil organitzada, hi ha un sector públic amb mesures de suport clares i a llarg termini.**

**Molts cops parlem del "model", però què és el model en realitat? Totes les experiències tenen en comú la propietat col·lectiva de l'immoble, el dret de les persones habitants a viure-hi indefinidament, la participació i gestió democràtica per part de les persones habitants, aportacions econòmiques periòdiques (semblants a un lloguer) i a preu de cost, el**

**traspàs del dret d'ús de l'habitatge de forma no especulativa i, finalment, la voluntat de replicabilitat i d'augmentar l'habitatge social i assequible.**

**Tot i el títol, la guia està basada sobretot en la "pràctica" cooperativa. Hi ha cooperatives poc transformadores (en són una prova els milers d'habitatges socials actualment al mercat lliure construïts a Catalunya per cooperatives, que de socials i de cooperatives en tenien poc) i projectes que, amb altres formes jurídiques, com el cas del Syndikat alemany, han creat projectes altament cooperatius.**

**Les sis experiències analitzades són diverses entre elles i cap de perfecta, però totes amb elements per aprendre i seguir treballant aquí per un habitatge cooperatiu que sigui innovador com a França, amb reconeixement i trajectòria com a Dinamarca, no especulatiu com a Alemanya, amb suport i finançament com a Suïssa, popular i participatiu com a Uruguai i assequible com al Quebec.**



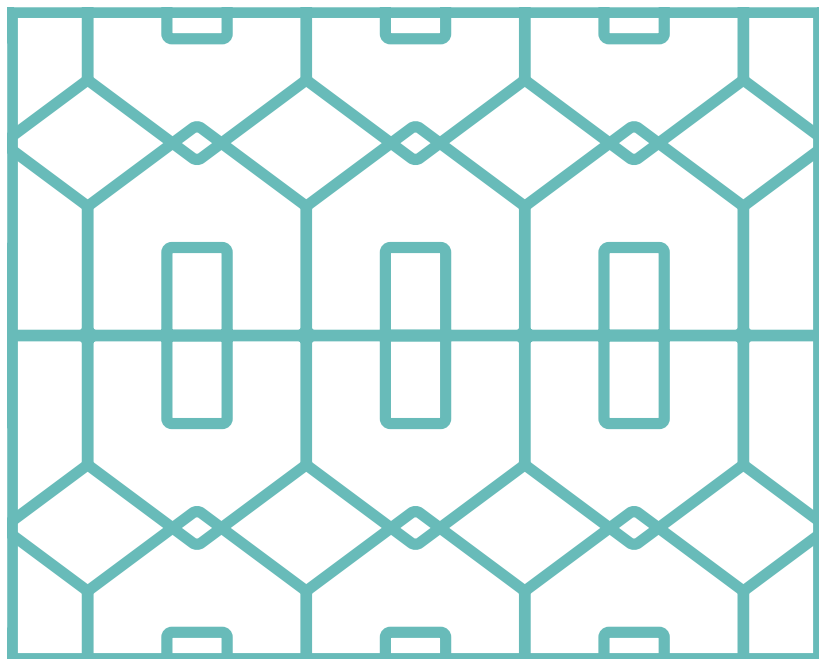


# COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE USUARIOS

(Cooperatives d'habitatge d'usuaris)

**URUGUAI**

Contribució de Lorenzo Vidal



El sector de les cooperatives d'habitatge d'usuàries a l'Uruguai és el més avançat a Llatinoamèrica en aquest àmbit. Existeixen aproximadament 30.000 llars cooperatives que representen el 2,58% de les llars del país, segons les últimes dades disponibles de l'any 2011. Cada cooperativa s'autogoverna i gaudeix d'autonomia dins dels marges que marca la llei, tot i que la majoria estan federades en una de les dues principals federacions de cooperatives d'habitatge del país. Els socis cooperativistes gaudeixen del dret d'ús dels seus habitatges i participen de la propietat col·lectiva de la cooperativa. La modalitat més estesa és la de l'ajuda mútua, que fa referència al fet que les persones sòcies participen de l'autoconstrucció col·lectiva dels habitatges. El sector gaudeix de reconeixement legal i del suport de les administracions públiques i es considera una pota més del sistema públic d'habitatge del país.

# 1. Evolució

El model s'obre pas a mitjans de la dècada dels seixanta amb tres projectes pilot reeixits de la mà del Centre Cooperativista Uruguaià. L'any 1968, s'aprova la Llei nacional d'habitatge (Llei 13.728), que aporta un marc legal, financer i administratiu en el qual les cooperatives d'habitatge d'usuàries obtenen un encaix explícit. A partir d'aquest moment, es multipliquen les iniciatives cooperatives per part de la societat organitzada, sobretot en sindicats i associacions. La federació d'aquestes experiències comença a donar cos a un sector d'habitatge amb pràctiques i principis propis. La dictadura civico-militar al país (1973-1985), interromp aquesta primera etapa expansiva del sector i intenta desmantellar-lo forçosament amb la imposició (fallida) de la divisió horitzontal de les cooperatives. Amb el retorn d'eleccions democràtiques, les federacions pressionen per reactivar noves cooperatives en un context caracteritzat pel continuisme neoliberal i la manca de voluntat institucional per dotar de recursos suficients el sector. Amb les subsegüents victòries electorals del partit progressista Frente Amplio, primer a escala municipal i després estatal, es torna a desplegar, amb contradiccions, conflictes i limitacions, un marc institucional més favorable al cooperativisme d'habitatge. En els últims anys s'ha sistematitzat la promoció pública de les cooperatives, i aquestes s'han convertit en alternativa habitacional per a un perfil demogràfic divers.

## 2. Marc jurídic i legal

Les cooperatives gaudeixen de reconeixement legal explícit a escala nacional. El Capítol X de la Llei nacional d'habitatge de 1968 defineix les característiques essencials de les cooperatives d'habitatge i introdueix un marc regulador, financer i administratiu per a tot el sector, al qual les cooperatives també estan subjectes. La Llei de cooperatives (Llei 18.407 i 19.181) de 2008 actualitza i reforça aquest reconeixement al cooperativisme d'habitatge.

Cada cooperativa d'habitatge d'usuaris sol ser propietària del seu immoble i el sòl corresponent. Els socis participen en el capital social de la cooperativa amb una "part social". També signen un contracte de "uso y goce" del seu habitatge. Aquest contracte és il·limitat en el temps, es pot transmetre a hereus i cedir-se per acta *inter vivos*. Als socis, a més, els pertany el dret a vot en l'assemblea de la cooperativa i la participació als seus òrgans de govern. La llei limita la possibilitat que l'assemblea pugui votar a favor de passar de cooperativa d'usuaris al règim de propietat horitzontal, que requereix una majoria especial, en aquest cas de tres quarts parts dels vots dels socis.

La llei dona cabuda a dues modalitats de cooperativa d'habitatge d'usuaris que es diferencien principalment pel que fa al capital inicial i la forma de construcció. Les *cooperatives d'habitatge d'usuaris per ajuda mútua*, d'una banda, es basen en l'autoconstrucció col·lectiva i l'aportació inicial són vint hores de treball setmanal per unitat de convivència durant la fase de construcció dels habitatges. Les *cooperatives d'habitatge d'usuaris per estalvi previ*, per la seva banda, requereixen als socis una aportació de capital inicial que representa el 15% dels costos inicials del projecte i la construcció se subcontracta a empreses professionals. A partir de cada modalitat s'han desenvolupat dues federacions: la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) i la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOVI).

### 3. Accés al sòl o patrimoni

La principal via d'accés a sòl i patrimoni per a les cooperatives és a través de l'adquisició de terrenys o immobles disponibles a les Carteres d'Immobles d'Habitatge d'Interès Social, de propietat estatal, a escala nacional i també en alguns municipis. El Ministeri d'Habitatge organitza convocatòries de forma regular a les quals es presenten diferents promotors d'habitatge d'interès social. Les cooperatives es poden presentar i gaudeixen de certa prioritat, de manera que poden obtenir fins al 50% del total d'adjudicacions. Les propostes són avaluades per tècnics de la Direcció Nacional d'Habitatge en allò referit als criteris públics d'adjudicació. Aquests es basen principalment en la

proposta urbana i arquitectònica i en la dinàmica de la cooperativa i la seva estabilitat en el temps: l'heterogeneïtat del grup, les activitats de caràcter social i formatiu, i l'antiguitat del projecte.

## 4. Finançament i gestió econòmica

Un cop les cooperatives tenen un sòl o immoble adjudicat i un projecte aprovat, poden optar a accedir a finançament públic, que canalitza des de l'any 1992 el Ministeri d'Habitatge, i a partir de 2007, l'Agència Nacional d'Habitatge, un organisme públic descentralitzat. Dos cops l'any el ministeri distribueix el finançament per sorteig a les cooperatives apuntades. El tercer cop que una cooperativa es presenta al sorteig se li adjudica automàticament el préstec. En l'actualitat, les hipoteques són a 25 anys i a un interès del 5%. Estan denominades en una moneda especial, la *unitat reajustable* (UR), el valor de la qual evoluciona segons les variacions en el salari mitjà nacional.

Els socis cooperativistes també poden obtenir subsidis per al pagament de la quota mensual d'amortització del préstec hipotecari. El subsidi cobreix la part de la quota que superi el 25% dels ingressos líquids d'una unitat familiar. Si els ingressos totals de la unitat familiar entren dins de la definició oficial de pobresa, o pobresa extrema, aquest subsidi s'incrementa fins que la quota representi el 14% o el 8% dels ingressos, respectivament.

L'aportació inicial dels socis i les seves quotes destinades a l'amortització del principal del préstec hipotecari conformen la "part social" que va acumulant cada soci. Si un soci marxa de la cooperativa, capitalitza aquesta "part social" menys una comissió del 10% que reté la cooperativa. El nou soci entrant ha de desemborsar una aportació inicial equivalent a aquesta "part social". Amb el pas del temps, la "part social" pot arribar a ser bastant elevada. Per aquesta raó, l'any 2017 es va obrir una línia de crèdit públic que finança el 85% d'aquesta entrada inicial per a nous socis, en condicions similars a les que afrontarien els socis fundadors. Un cop la cooperativa ha amor-

titzat el préstec, pot ajustar les quotes mensuals dels socis per cobrir simplement les despeses de manteniment dels habitatges.

## 5. Formar-ne part

Els grups es poden formar a partir d'afinitats diverses (amics, companys de feina, de sindicat, d'associació, etc.) o a partir de l'enxarxament que faciliten les federacions FUCVAM i FECOVI. Els socis dels grups cooperatius que vulguin accedir a crèdits públics no poden ser propietaris de cap altre habitatge i existeixen topalls d'ingressos que varien segons les persones de cada unitat de convivència. Actualment, per accedir a crèdit hipotecari públic, la cooperativa ha de comptar amb un mínim de 10 socis per a habitatge de nova construcció i 6 socis per a la reforma d'immobles existents. El màxim en ambdós casos són 50 socis. L'accés a cooperatives ja construïdes i habitades s'organitza a través de llistes d'espera o de contactes informals, segons el mecanisme que hagi escollit cada cooperativa.

Cada cooperativa és autònoma i l'òrgan decisor principal és l'assemblea de socis. També es conformen diferents comissions de treball per portar endavant el projecte. Les cooperatives, a més, es poden federar a FUCVAM o FECOVI i participar en les activitats, campanyes, formacions, jornades reivindicatives i ludicofestives, etc. que s'organitzen.

## 6. Equips tècnics i entitats de suport

Les cooperatives han de contractar per llei un institut d'assistència tècnica (IAT) que els assessora durant tot el procés de constitució i construcció de la cooperativa. Els IAT són entitats sense ànim de lucre, han d'estar inscrits en un registre oficial i el cost dels seus serveis no pot sobrepassar el 5% del valor total del projecte. Els IAT

els porten equips interdisciplinaris que han de comptar com a mínim amb un arquitecte o enginyer, un assistent social, un economista o comptable, un advocat i un secretari.

Les federacions FUCVAM i FECOVI també proporcionen serveis de formació, assessorament, capacitació i acompanyament a les cooperatives d'habitatge de la seva modalitat respectiva.

## 7. Espais i serveis comuns

Totes les cooperatives compten amb un "saló comunal" per a reunions i activitats diverses. Més enllà d'aquest element comú, existeix molta diversitat quant a espais i serveis compartits als projectes cooperatius. Les cooperatives que es van establir en sòl públic urbà no consolidat en la perifèria urbana solen tenir més elements compartits. Aquestes cooperatives han fet la funció d'estendre i fer ciutat, generant en els seus conjunts residencials gran part de la infraestructura i els serveis necessaris, des del clavegueram fins a biblioteques pròpies, centres esportius i escoles bressol.

## 8. Impacte social

Moltes cooperatives decideixen compartir certes infraestructures comunitàries, com ara el saló comunal, les instal·lacions esportives o l'escola bressol amb el barri del qual formen part, de forma permanent o puntual.

Les federacions de cooperatives d'habitatge, per la seva banda, han estat molt actives en diferents moviments i reivindicacions socials al llarg dels anys. A escala nacional, són agents reconeguts i actius que s'han mobilitzat conjuntament amb la confederació sindical i el moviment estudiantil. En l'àmbit municipal i de barri, han donat suport a diferents iniciatives per al dret a l'habitatge i la ciutat, de millora de l'entorn construït i d'activisme comunitari.

## 9. Reptes

Un dels principals reptes de les cooperatives d'habitatge d'usuaris és mantenir la consistència i el caràcter col·lectiu del sector en un context social més ampli de processos d'individualització i mercantilització a l'entorn de l'habitatge. La institucionalitat del sector és relativament fràgil en relació amb els mecanismes de transmissió dels habitatges, la qual cosa dona cert marge a pràctiques irregulars de compravenda a preus per sobre dels permessos per llei. Aquesta problemàtica de moment és molt limitada i ha aparegut sobretot en cooperatives antigues situades a zones costaneres revaloritzades de Montevideo.

Tot i així, el sector encara ha de buscar fórmules per blindar el caràcter desmercantilitzat de les cooperatives i la noció de la propietat col·lectiva i evitar que aquesta dinàmica pugui estendre's en un futur. Un altre aspecte a tenir en compte és el progressiu tancament físic dels conjunts residencials de les cooperatives cap a l'exterior, conseqüència de l'increment de la percepció d'inseguretat urbana. La consegüent introducció de murs i tanques entre l'espai públic i els espais cooperatius desdibuixa el caràcter més obert de les cooperatives.



## 10. Per saber-ne més

- Agencia Nacional de Vivienda. *Cooperativas*.  
[www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id\\_contenido=495](http://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=495)
- FUCVAM. *El Solidario*.  
[www.fucvam.org.uy/el-solidario/](http://www.fucvam.org.uy/el-solidario/)
- Solanas, M. (2017) "FUCVAM: cooperativismo de vivienda, de los barrios en Montevideo a una alternativa contrahegemónica en otros Sures". *Interface Journal*. Vol. 9 (1): 448-476.  
[www.interfacejournal.net/wordpress/wp-content/uploads/2017/07/Interface-9-1-Solanas.pdf](http://www.interfacejournal.net/wordpress/wp-content/uploads/2017/07/Interface-9-1-Solanas.pdf)
- Nahoum, B. (Ed.) (2016) "Cooperativismo de vivienda: de un medio siglo al siguiente. La experiencia de las cooperativas de vivienda en Uruguay". *Revista Vivienda Popular*. n. 28.

# 11. Projecte d'exemple

Nom:

**Covireus al Sur**



**Ciutat:**

Montevideo

**Nombre d'habitatges:**

182

**Any d'inici de la convivència:**

2011

**Finançament:**

Banc Hipotecari de l'Uruguai / Ministeri d'Habitatge  
Patrimoni: nova construcció sobre solar cedit en qualitat de custòdia per part de la Intendència Municipal de Montevideo.

**Web:**

[covireusalsur.es.tl](http://covireusalsur.es.tl)

**Breu descripció:**

Covireus al Sur va ser fundada l'any 1997 quan les autoritats locals van cedir el terreny a FUCVAM. FUCVAM va promoure un grup inicial a partir de treballadors de tres gremis diferents: la Unión Nacional de Trabajadores del Metal y Ramas Afines (UMTRA), l'associació de docents d'educació primària (FUM-TEMP) i el Sindicat del Gas. El grup es duplica posteriorment amb la incorporació de veïns de l'entorn del teixit associatiu del barri. El procés de construcció va començar l'any 2007, amb la demolició dels antics edificis deteriorats i la reconstrucció d'edificis amb plantes de diferents dimensions, incloent-hi alguns apartaments equipats especialment per a persones amb discapacitat. Els edificis es troben en un mateix complex residencial en una zona central de Montevideo i la cooperativa compta amb sala i cuina comunal.

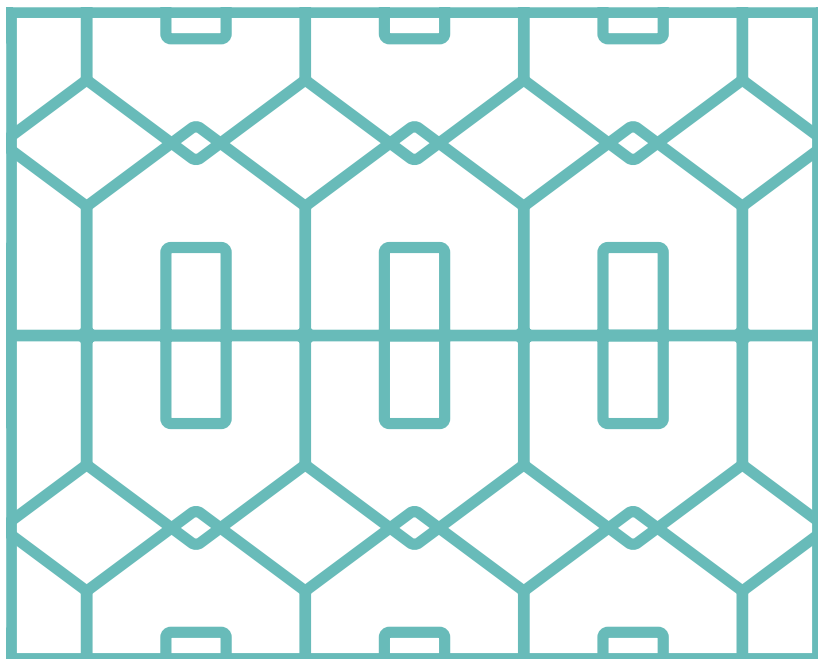


# COOPÉRATIVES D'HABITATION LOCATIVE

(Cooperatives d'habitatge de lloguer)

**QUEBEC**

Contribució de Max Gigling



El model de cooperatives d'habitatge de lloguer (*coopératives d'habitation locative*) es va introduir al Quebec a partir de 1973. Des de llavors, ha permès la creació d'uns 30.000 habitatges assequibles, repartits en 1.300 cooperatives, en què viuen 60.000 persones. Cada any se segueixen iniciant noves cooperatives. La gran majoria són de mida reduïda, d'uns 20 habitatges de mitjana, i gestionades íntegrament pels socis. Tot i així, hi ha una gran diversitat de mides, que van de 3 a més de 800 habitatges.

Al Quebec, aquestes cooperatives ofereixen habitatges en règim de lloguer als seus membres. Aquests no fan una aportació inicial, i col·lectivament són els únics responsables de la gestió de la cooperativa. Se sol dir que els membres de la cooperativa són alhora llogaters a títol individual i propietaris a títol col·lectiu.

A més d'oferir un lloguer fins a un 75% per sota del preu mitjà de mercat, una part dels habitatges solen rebre un ajut al lloguer, fet que permet l'accés a la cooperativa a llars amb pocs recursos.

# 1. Evolució

Abans de la creació de les cooperatives d'habitatge de lloguer, s'havia experimentat amb cooperatives de construcció per afavorir l'accés a l'habitatge de propietat. Als anys seixanta, una comissió d'estudi creada pel Consell de Cooperació del Quebec va arribar a la conclusió que el moviment cooperatiu d'habitatge havia de desenvolupar habitatge subvencionat pel govern per a llars amb rendes reduïdes. Aquesta comissió va introduir el principi de la propietat col·lectiva perpètua.

El 1973, el govern canadenc va impulsar el primer programa de finançament de cooperatives de lloguer. El 1977, el govern del Quebec, aprofitant el finançament federal, va posar en marxa un programa de creació de cooperatives de lloguer a través de la Societat d'Habitatge del Quebec (Société d'Habitation du Québec, SHQ) amb l'objectiu de fomentar petites cooperatives d'habitatges íntegrament gestionades pels seus membres. Per garantir el necessari suport tècnic, es va crear la xarxa de Grups de Recursos Tècnics (GRT). Ràpidament van sorgir diversos centenars de cooperatives d'habitatges.

El 1993, el govern federal va eliminar el programa de cooperatives d'habitatge. Fins llavors, el Quebec havia experimentat diferents programes de desenvolupament d'habitatge cooperatiu, i el 1997 es va crear un programa prou audaç per fer el relleu del desaparegut finançament federal, el programa AccèsLogis Quebec<sup>1</sup>, encara en vigor. Des de 2018 hi torna a haver una aportació federal.

## 2. Marc jurídic i legal

Les cooperatives de lloguer de Quebec estan regulades per la Llei de cooperatives de Quebec (*Loi sur les cooperatives*) com una subcategoria de les cooperatives de consum.

1 Programa responsabilitat de la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ).

D'acord amb la llei, poden ser membres d'aquestes cooperatives les persones que hi han signat un contracte d'arrendament i ocupen un dels seus habitatges, que accepta fins a un màxim de dues persones sòcies per habitatge (al marge del nombre d'ocupants finals de l'habitatge). La cooperativa és propietària de l'edifici i lloga els habitatges als seus membres. Aquests són responsables de la gestió de la cooperativa. Quan una persona deixa d'ocupar un habitatge, perd automàticament la seva condició de membre.

Hi ha una segona modalitat de cooperatives, per ara molt minoritària, que són les cooperatives de solidaritat en habitatge. Ofereixen habitatges de lloguer amb serveis complementaris i poden admetre també socis treballadors i socis col·laboradors.

El marc normatiu d'una cooperativa ve determinat també per les normes del programa d'ajudes amb què es va finançar el projecte; aquestes han variat amb el temps, però sense afectar els principis bàsics del model. En aquest document ens referim al programa Accès-Logis Quebec, amb què s'han finançat la majoria de les cooperatives des de 1997.

Una cooperativa de lloguer ha d'oferir habitatges assequibles, amb lloguers per sota del lloguer mitjà de mercat. Alhora, entre el 20% i el 50% dels habitatges s'han de reservar a llars amb rendes reduïdes, que poden accedir a un programa d'ajudes que cobreix la part del lloguer que supera el 25% dels ingressos.

La llei de cooperatives garanteix la continuïtat del seu patrimoni. Una cooperativa té el deure de preservar la funció social o comunitària de l'immoble. En cas de liquidació del patrimoni d'una cooperativa que s'ha beneficiat d'alguna forma d'ajuda pública —la qual cosa inclou pràcticament la totalitat de les cooperatives d'habitatge—, el patrimoni serà obligatòriament transferit a una altra cooperativa d'habitatge o agrupació de cooperatives. D'altra banda, l'absència d'aportació de capital per part dels membres no només elimina possibles barreres d'accés, sinó també limita les possibilitats de mercantilització, i restringeix *de facto* el valor del patrimoni immobiliari al seu únic valor d'ús.



## 3. Accés al sòl o patrimoni

Un projecte de cooperativa pot consistir en la construcció d'un edifici, la rehabilitació d'un edifici existent, la transformació d'un edifici no residencial en edifici d'habitatges o la compra d'un edifici existent en condicions d'habitabilitat.

Per tenir accés a subvenció, el projecte ha d'incloure l'adquisició en propietat del terreny i, si s'escau, de l'edifici. Només en el cas d'edificis propietat de la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ) o municipal, s'admet també la modalitat de cessió del dret de superfície, tot i que és poc habitual.

## 4. Finançament i gestió econòmica

La creació d'una cooperativa amb el programa AccèsLogis Québec es finança de la manera següent:

- Una ajuda pública directa que finança fins al 50% de la despesa total.
- Una aportació de la comunitat. El mínim requerit va del 5% al 15% de la despesa total.
- Un préstec hipotecari que finança la part restant de les despeses.

El programa AccésLogis subvenciona el 50% de les despeses. Són despeses admissibles l'adquisició del terreny o de l'edifici, l'execució de l'obra, les despeses legals, els honoraris dels grups de recursos tècnics (GRT), despeses financeres, l'adquisició del mobiliari i equipament elèctric, així com impostos i taxes aplicables. No obstant això, l'import màxim de les despeses admissibles depèn d'uns preus per mòduls fixats per l'administració que no reflecteixen els preus de mercat, de

manera que la subvenció es pot quedar per sota del 50% de les despeses. No se subvencionen les parts no residencials del projecte, però els espais compartits es consideren part de la superfície residencial.

Un projecte de cooperativa haurà de comptar obligatòriament amb una aportació de la comunitat, de com a mínim el 15% de les despeses admissibles. L'administració pot acceptar-ne una reducció (que en tot cas ha de ser d'almenys del 5%) si compleix certs paràmetres financers i, per tant, considera que la viabilitat del projecte és prou solida. En la majoria dels casos aquesta aportació és a fons perdut i ve de l'ajuntament, tot i que també pot venir d'una entitat social, una empresa privada, una recaptació de fons, micromecenatge, etc., però no de les persones habitants.

La part restant del cost de creació es finança per mitjà d'un préstec hipotecari, que subscriu la cooperativa amb una entitat financera privada a 35 anys. El préstec compta amb l'aval de la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ).

Les aportacions dels socis a la cooperativa es limiten al capital social obligatori de la cooperativa, habitualment d'uns 200 euros o menys per persona sòcia. D'acord amb la Llei d'arrendaments, no es pot exigir el pagament d'una fiança en un lloguer i, per tant, tampoc n'hi ha a les cooperatives d'habitatge.

La cooperativa es finança mitjançant els ingressos de lloguer que paguen els socis, que no pot superar el 95% del preu mitjà de mercat de la zona on hi ha la cooperativa. El lloguer inicial se sol situar en aquest límit màxim, per poder cobrir totes les despeses i garantir la viabilitat econòmica de la cooperativa. Amb el pas dels anys, disminueix el pes de les quotes hipotecàries i el lloguer pot ajustar-se a la baixa. Tot i això, no poden baixar mai per sota del 75% de la mediana del preu de lloguer de mercat, referenciat per un índex de la Société d'Habitation du Québec. Els possibles excedents que tinguin els poden destinar a inversions i millores de l'edifici, subvencionar famílies amb rendes baixes o a la compra de més sòl i l'impuls a nous projectes, entre d'altres. A més, totes les cooperatives paguen un 1% del cost del projecte a la SHQ (que es reinverteix en el sector) i al cap de 10 anys (moment en què es refinancen) contribueixen a un fons especial també de la SHQ.

## 5. Formar-ne part

Per iniciar un projecte de creació d'una cooperativa d'habitatge, un grup de persones haurà de constituir una cooperativa, elaborar un projecte de cooperativa d'habitatges viable sobre el pla tècnic, financer i social, i trobar un terreny o edifici apte per al projecte. La contractació d'un Grup de Recursos Tècnics (GRT) permetrà a la cooperativa comptar amb el suport tècnic necessari. El programa d'ajuts AccèsLogis —amb convocatòria oberta i permanent—, imposa un ampli nombre de requisits als projectes destinats a assegurar la seva viabilitat futura.

Pel que fa a l'organització, una cooperativa d'habitatge compta amb un consell d'administració i unes quantes comissions: de selecció, de manteniment, de secretaria, de finances, de convivència... i algunes altres, depenent de les prioritats de cada cooperativa. A través d'aquests òrgans, els membres n'assumeixen la gestió financera, immobiliària i social.

Les obligacions de les persones cooperativistes inclouen la participació a les activitats de la cooperativa: comissions, activitats com la neteja, la comptabilitat..., o a les *corvées*, (terme que designa les activitats esporàdiques de més envergadura que es fan en comú, com pot ser pintar l'escala).

Un cooperativista que deixa el seu habitatge deixa al mateix temps de formar part de la cooperativa. Com que no hi ha aportació de capital, la sortida d'un usuari no suposa devolució de capital. La selecció dels nous membres que ocuparan els habitatges buits correspon a la cooperativa, tant en la fase inicial com cada vegada que un membre en surt. El membre sortint no té cap influència sobre el procés de selecció.

Aquesta autonomia en la selecció de nous membres s'estén als habitatges destinats a llars amb rendes reduïdes. En aquests casos, els criteris de selecció de la cooperativa s'han d'ajustar al Reglament relatiu a l'assignació d'habitatges de lloguer reduït, que regeix l'atribució dels habitatges socials. No obstant això, el reglament inclou

condicions específiques per a les cooperatives, que preserven la seva autonomia i els permet incloure criteris relatius a la convivència, amb vistes a seleccionar a persones que s'integrin bé en la comunitat existent i participin activament en la gestió de la cooperativa.

## 6. Equips tècnics i entitats de suport

Durant la fase de creació, la cooperativa ha de treballar obligatòriament amb un grup de recursos tècnics (GRT), llevat que pugui demostrar que compta entre els seus membres amb persones amb les qualificacions requerides per realitzar el treball normalment assumit per un GRT.

Els GRT són entitats privades que han de comptar amb el reconeixement de la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ), que estableix uns honoraris màxims. Un GRT reuneix en una única entitat especialistes en arquitectura, gestió de projectes i dinamització-formació, per desenvolupar tant l'aspecte immobiliari dels projectes (arquitectura i gestió) com l'aspecte cooperatiu (a través de la dinamització i formació dels socis). El foment i la formació de l'aspecte cooperatiu es percep com un factor essencial de l'èxit a llarg termini d'una cooperativa. Els GRT compten amb la seva pròpia associació, l'AGRTO.

Per la seva banda, les federacions de cooperatives poden comptar amb els seus propis tècnics GRT, com a part de la seva oferta de serveis per a les cooperatives. Així mateix, les federacions ofereixen una varietat de serveis destinats a facilitar la gestió i la vida associativa de les cooperatives, com serveis d'assegurances, suport a la gestió, comptabilitat, inversions financeres, inspecció immobiliària i supervisió de l'obra, formació, dinamització d'assemblees, etc.

## 7. Espais i serveis comuns

La part residencial de les cooperatives inclou, a més dels habitatges, altres espais relacionats amb l'ús residencial, com sales comunes, locals per a activitats administratives del projecte, terrats i jardins, bugaderies, tallers...

Els membres de la cooperativa poden crear serveis compartits, com per exemple un accés a internet compartit. També hi ha cooperatives especialitzades amb serveis específics, com per exemple, la cooperativa Lezarts de Mont-real, reservada a artistes professionals en arts plàstiques, que inclou un espai d'exposició al servei dels seus membres.

El cas específic del model de les cooperatives de solidaritat dona cabuda en particular a les cooperatives per a gent gran que ofereixen, a més dels habitatges, diversos serveis socioassistencials.

## 8. Impacte social

Si bé la principal missió de les cooperatives d'habitatge és la provisió d'habitatges dignes i assequibles per als seus membres, el funcionament intern de les cooperatives permet als membres posar en pràctica els principis i valors del cooperativisme. Gràcies a la reserva d'habitatges per a llars amb rendes baixes, les cooperatives fomenten la diversitat social.

D'altra banda, les cooperatives tenen un impacte en el mercat de l'habitatge, al qual aporten un nombre significatiu d'habitatges assequibles autogestionats i independents. En aquest sentit, el model de cooperatives del Quebec, amb més de 40 anys d'història, ha demostrat la seva capacitat de generar una oferta d'habitatge assequible i de mantenir-la en el temps.

## 9. Reptes

El principal repte del moviment resideix en la dependència del finançament públic. La falta de finançament pot afectar el moviment de dues maneres:

La creació de noves cooperatives depèn de la disponibilitat d'ajuts públics suficients. A tall d'exemple, a causa d'una falta d'actualització de les despeses màximes admissibles entre 2009 i 2018, el creixent diferencial entre cost admissible i cost real va provocar que un important nombre de projectes s'aturessin per la impossibilitat de garantir l'equilibri financer amb unes subvencions minorades i uns lloguers limitats al 95% el lloguer mitjà. Tot i que aquesta situació es va desbloquejar el 2019, el moviment cooperatiu ha començat a buscar vies addicionals per assegurar el finançament de nous projectes.

Les cooperatives existents gaudeixen en principi d'independència financera. No obstant això, les llars amb baixos ingressos depenen de les ajudes al lloguer, i la supressió d'aquestes pot posar en risc l'estabilitat financera i sobretot social de la cooperativa, que podria arribar a no tenir una altra opció que desnonar aquestes llars per impagament. Aquest tipus de situacions van començar a donar-se durant uns anys en algunes cooperatives que depenien d'ajudes al lloguer del govern federal, que aquest va decidir eliminar progressivament. La situació es va resoldre amb el canvi al govern federal el 2015, però va deixar en evidència la necessitat d'un compromís ferm i estable del govern.

## 10. Per saber-ne més

- Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM)  
[fechimm.coop](http://fechimm.coop)
- Confédération Québécoise des Coopératives d'Habitation (CQCH)  
[www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)  
[agrtq.qc.ca](http://agrtq.qc.ca)
- Programme AccèsLogis Québec de la Société d'habitation Québec (SHQ)  
[habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis\\_quebec.html](http://habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html)

# 11. Projecte d'exemple

Nom:

**Coopérative d'habitation  
du Châtelet**





**Ciutat:**

Mont-real, Quebec, Canadà

**Nombre d'habitatges:**

19 (13 habitatges de 3 habitacions, 4 de 2 i 2 estudis)

**Any inici convivència:**

1977

**Finançament:**

Programa Logipop, el primer programa de cooperatives de lloguer de Quebec, amb finançament del govern canadenc.

**Patrimoni:**

Propietat de la cooperativa

**Web:**

[coopchatelet.org](http://coopchatelet.org)

**Breu descripció:**

Edifici residencial històric, construït el 1912. El 1977, davant la degradació de l'edifici i la intenció del propietari de vendre, els llogaters es van constituir en cooperativa per adquirir l'edifici i rehabilitar-lo. Alguns dels 14 membres fundadors encara en són membres i hi viuen actualment. La cooperativa disposa d'una àmplia sala comunitària, terrat a la coberta de l'edifici, un espai de bugaderia, taller de fusteria equipat, espai d'aparcament de bicicletes, aigua i calefacció comunitària, intranet i accés a internet. Diversos dels seus membres són persones actives en organitzacions comunitàries i de l'economia social. Els lloguers se situen al voltant del 74% del preu mitjà de lloguer de mercat.

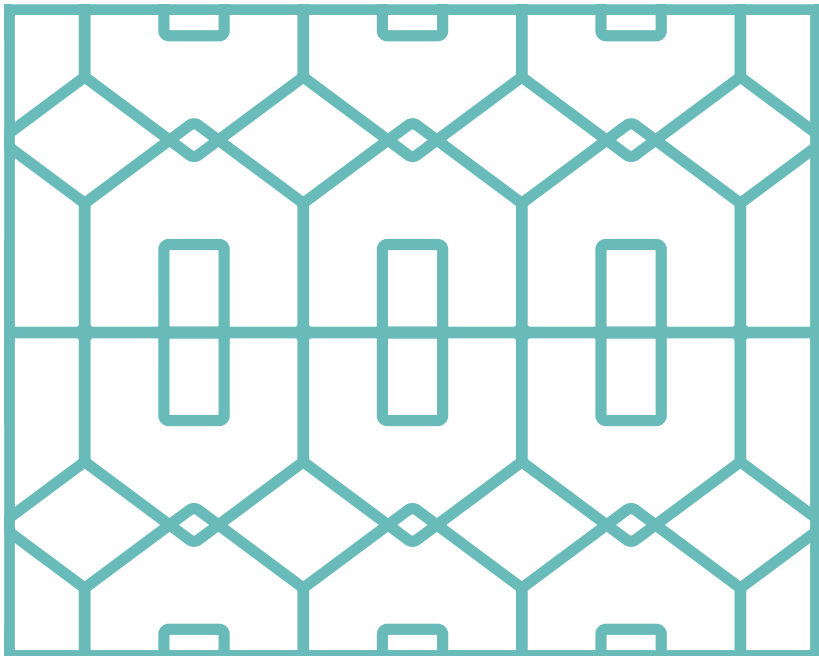


# COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION

(Cooperatives de construcció i d'habitatge)

**SUÏSSA**

Contribució de Lea Oswald



**Les cooperatives de construcció i habitatge suís (en francès, *coopératives de construction et d'habitation*, i en alemany, *Wohnbaugenossenschaften*) ofereixen una forma d'accés a un habitatge adequat com a alternativa al mercat de l'habitatge tradicional. Aquests promotors d'habitatge d'utilitat pública construeixen, mantenen i renoven habitatges a preus assequibles —de mitjana, un 20% més barats que els del mercat tradicional. El seu principi fonamental és la propietat col·lectiva i la participació dels seus membres en la gestió i la presa de decisions. Les cooperatives també es basen en valors fonamentals com la solidaritat, l'ajuda mútua, la gestió democràtica, la no especulació, les arrels locals i la convivència. Avui dia, les més de 1.500 cooperatives suïsses representen al voltant del 8% del patrimoni immobiliari nacional (fins al 20% en algunes ciutats), és a dir, més de 160.000 habitatges.**

# 1. Evolució

Mentre que la forma d'organització social de la cooperativa d'ajuda mútua es remunta a l'Edat Mitjana a Suïssa, les primeres cooperatives de construcció i d'habitatge van aparèixer a finals del segle XIX de la mà de diferents visions ideològiques: liberal (organització dels individus al marge de l'estat) i socialista (donant suport a l'acció social de l'estat). Sobre la base dels mateixos valors fundadors de la Confederació Suïssa, com el federalisme, la democràcia directa, la mutualitat, el diàleg i la solidaritat, els diferents moviments polítics van adoptar i van fomentar el model cooperativista. El cooperativisme es percebia llavors com un mitjà per aglutinar forces individuals per respondre als problemes socials causats pel desenvolupament del capitalisme a Suïssa.

Les primeres cooperatives de construcció i habitatge van sorgir com a resposta, ja el 1860, a les males condicions i a l'escassetat d'habitatges de la classe treballadora a les grans ciutats suïsses. Tanmateix, el desenvolupament va ser anecdòtic fins al voltant de 1910, amb la fundació de les primeres cooperatives de treballadors ferroviaris. El 30 de març de 1911, l'Estat va regular la societat cooperativa en el Codi d'Obligacions suís (llei federal), i el 1919 es va fundar la Federació Suïssa de Cooperatives d'Habitatge. Totes les cooperatives han estat des de llavors només de propietat col·lectiva. Després de la Primera i la Segona Guerra Mundial, les cooperatives d'habitatge van créixer amb força gràcies al suport de l'administració pública, en resposta a la greu escassetat d'habitatges. El moviment es va alentar als anys seixanta i setanta per la financerització del sector immobiliari i perquè hi havia més facilitats per accedir a la propietat privada. Les cooperatives d'habitatge només es van recuperar a partir de finals de segle XX, especialment en resposta a les polítiques urbanes conservadores i a la falta d'habitatge assequible (com a resultat de les diverses crisis financeres dels últims 30 anys), que afecta també les llars de classe mitjana.

## 2. Marc jurídic i legal

A Suïssa, el 59% de les llars són de lloguer, tot i que les famílies propietàries han augmentat constantment des de la dècada de 1970. Entre els propietaris de les llars de lloguer, el 47% són particulars i el 40% són empreses. Les autoritats públiques (habitatge social) en posseeixen el 4,2% i les cooperatives de construcció i habitatge, el 8,3%. Aquests últims formen part dels promotors d'habitatge d'utilitat pública (Maîtres d'ouvrage d'utilité publique - MOUP), en què, a més de les cooperatives, també hi ha fundacions, associacions i altres. Els MOUP consideren que l'accés a un habitatge adequat i assequible és un dret fonamental. En aquest sentit, renuncien als guanys especulatiu i calculen les rendes sobre la base dels costos reals, promouen la inclusió de tots els estrats socials de la població, en particular les classes més vulnerables, i implementen principis com la solidaritat i l'assistència mútua.

Més concretament, les cooperatives de construcció i habitatge són una forma de propietat col·lectiva que proporciona una sòlida seguretat d'arrendament i es basa en principis democràtics. Els habitants són socis i participen en els processos de gestió i presa de decisions. En lloc de pagar una garantia a l'entrada per al pagament del lloguer, subscriuen la seva participació social (capital social) de la cooperativa, que és retornat quan se'n van. Això els fa copropietaris de la cooperativa. La societat cooperativa està regulada en el codi d'obligacions suís (articles 828-926), que li proporciona un marc jurídic a escala nacional, que defineix les condicions de constitució, organització i gestió de la cooperativa, així com els drets i les responsabilitats de les diferents parts. Els punts més importants són:

- Una cooperativa es funda mitjançant l'aprovació dels estatuts en una assemblea constituent i la inscripció en el registre mercantil.
- La cooperativa ha d'estar oberta a nous membres.
- La cooperativa està organitzada sobre una base democràtica. Tots els membres tenen un vot en l'assemblea general, sense que es tingui en compte el capital aportat.

- La cooperativa és una corporació sense ànim de lucre.
- Els socis que surten no es beneficien del valor afegit de la cooperativa.
- Per regla general, només la cooperativa és responsable del seu capital.
- En cas de dissolució, els actius de la cooperativa s'abonen íntegrament a una organització que persegueix els mateixos objectius.

El poder polític a Suïssa es divideix entre els tres nivells de govern: la Confederació, els 26 cantons i els 2.250 municipis. Els cantons gaudeixen d'una gran autonomia en diversos àmbits, en particular pel que fa a les polítiques d'habitatge, que poden variar molt d'un cantó a un altre. Alguns cantons com Zúric i Ginebra, per exemple, tenen una llarga tradició en la prestació d'assistència i suport en matèria d'habitatge a les cooperatives d'habitatge. De la mateixa manera, els municipis també tenen les seves pròpies polítiques d'habitatge i poden actuar dirigint les intervencions en el mercat immobiliari a través de disposicions legals i normes d'ordenació del territori, o assumint un compromís financer.

### 3. Accés al sòl o patrimoni

Quan la cooperativa no vol comprar un edifici existent, el repte és trobar un terreny per construir, un bé escàs a Suïssa, especialment en els centres urbans i les seves aglomeracions. Encara que és possible comprar la terra d'un propietari privat, molt sovint aquesta opció és massa cara per a les cooperatives.

D'altra banda, es promouen acords entre els municipis i els MOUP per a la cessió de sòl, opció cada vegada més freqüent. Els municipis venen els seus terrenys a les cooperatives o els concedeixen un "dret de superfície", que atorga al beneficiari el dret de construir i operar un edifici en el terreny del propietari per un període entre 30

i 100 anys. Aquesta és la solució preferida per moltes cooperatives, perquè redueix les seves necessitats financeres inicials, i és una opció interessant per als municipis, que es beneficien d'un lloguer regular i mantenen el sòl de propietat pública, encara que el preu es calcula en funció del valor immobiliari, i no pot ser un cànon simbòlic com a Catalunya o França.

La cessió es fa per adjudicació directa (pel fet de ser MOUP), ja que la llei així ho preveu i el planejament urbanístic reserva sòl a aquesta modalitat. A Ginebra, per exemple, el cantó va crear una fundació (FPLC) per buscar terrenys per a cooperatives i la federació ginebrina de cooperatives col·labora amb la fundació per negociar terrenys. Aquesta té un sistema intern democràtic d'atribució a les cooperatives membres.

## 4. Finançament i gestió econòmica

A Suïssa, fins i tot un modest projecte de cooperativa pot costar diversos milions de francs suïssos. Els bancs en són els principals prestadors, concedeixen préstecs i hipoteques a les cooperatives, però mai no presten el 100% de la inversió; per aquest motiu, la resta es finança amb capital social dels cooperativistes. Alguns bancs demanen fins a un 20% (com en un client privat), mentre que d'altres només requereixen entre un 5 i un 10% de capital social, si la cooperativa proporciona garanties.

La confederació, els cantons i els ajuntaments, així com les federacions de cooperatives d'habitatge, tenen un paper essencial a l'hora de concedir a les cooperatives préstecs favorables, garanties o subsidis d'habitatge. Dos dels principals instruments d'ajuda financera són:

- **Centre d'emissió MOUP (CCL):** cooperativa creada per les federacions suïsses de MOUP (que agrupen cooperatives, funda-



cions, etc.) i l'Oficina Federal de l'Habitatge, recapta fons en el mercat de capitals a través de préstecs a llarg termini i ofereix refinançament parcial (un cop l'edifici construït) a través de préstecs amb tipus d'interès molt atractius gràcies a l'existència d'una garantia federal (llei federal de l'habitatge).

- **Cooperativa de garantia hipotecària (CCH):** gestionada per cooperatives d'habitatge i bancs, proposa a les cooperatives una garantia conjunta que ofereix la màxima seguretat a les institucions financeres i els permet obtenir més préstecs bancaris.

Les federacions suïsses MOUP (majoritàriament cooperatives) també gestionen directament tres instruments financers més per donar suport a les cooperatives:

- **Capital circulant:** finançat per la confederació, proporciona préstecs amb interessos per a la construcció, renovació i compra d'immobles, i pot complementar el capital social (que pot suposar un 15% del total i pot reduir el capital social, per exemple, al 5%). Són préstecs a 20 anys;
- **Fundació Fons de Solidaritat:** finançada pels membres de la federació, concedeix préstecs a un interès favorable per donar suport a projectes innovadors i als membres en situació de dificultat; préstecs a 25 anys;

Els préstecs concedits per aquests dos fons pugen com a mínim a 15.000 francs suïssos (CHF) i màxim a 50.000 CHF per allotjament; tipus d'interès 2,0 punts percentuals per sota del tipus d'interès de referència aplicable als lloguers, però almenys l'1%.

- **Fundació Solinvest:** finançada per donacions i ingressos d'accions i inversions, ofereix "capital de transició" en forma d'accions en forma d'un finançament inicial de durada limitada per ajudar les noves cooperatives a acumular capital social; limitada fins que els futurs cooperativistes substitueixin aquesta participació

de transició (normalment a l'entrada a l'edifici); import màxim de 10.000 CHF per allotjament.

A més d'aquests instruments financers a disposició de les cooperatives, també poden obtenir subsidis cantonals i federals per a certes obres específiques (panells solars, renovació d'edificis, etc.). Segons el cantó, l'ajuda financera també pot consistir en préstecs sense interessos o en garanties d'una institució cantonal. Per exemple, el cantó de Ginebra atorga préstecs a 5 anys per al pagament del capital social inicial.

## 5. Formar-ne part

Avui dia, hi ha moltes formes de cooperatives de construcció i habitatge a Suïssa, des de la petita cooperativa de residents que administra només els pocs apartaments del seu edifici fins a poderoses cooperatives d'habitatge, generalment les més antigues, que administren milers d'unitats.

El sistema d'accés un cop els projectes estan en marxa depèn de cada cooperativa, però està definit en els estatuts de manera clara i transparent. En la majoria de casos, està regulat per llistes d'espera. Unes acumulen factors d'antiguitat i necessitat, d'altres només antiguitat i també n'hi ha que tenen en compte si tens un familiar que ja hi viu, etc.

Han nascut en la gran majoria dels casos per iniciativa d'un grup d'habitants, i en una minoria de casos per iniciativa d'organitzacions polítiques o religioses. En el context actual, algunes es creen perquè l'oportunitat de comprar un terreny o un edifici es presenta al grup d'habitants (venda privada o licitació pública), d'altres també es formen abans de tenir una oportunitat concreta, ja sigui per assegurar la seva permanència en un indret ocupat i per poder negociar amb els propietaris (privats o autoritats públiques) o mentre s'espera que es faci una oferta. En aquest últim cas, generalment s'afilien a les agrupacions cantonals de cooperatives d'habitatge, que negocien la terra

directament amb les autoritats públiques, generalment sota "dret de superfície". També és comú avui en dia veure les cooperatives joves col·laborar amb les més antigues per mutualitzar forces i recursos econòmics.

En termes de gestió, l'assemblea general de cada cooperativa tria un consell d'administració (mínim de tres socis) per a un mandat d'entre dos i quatre anys. Aquest últim s'encarrega de la gestió general i estratègica, de les normes organitzatives, de la gestió financera, de la preparació de les juntes generals i del respecte dels estatuts. Generalment, es creen comissions específiques dins d'aquest consell, encarregades de la construcció, les finances, la comunicació, etc.

Les cooperatives més participatives, cada vegada més nombroses avui dia, involucren activament els seus socis des de la fase de planificació, més rarament en el procés de construcció (Equilibre). S'organitzen així tallers amb grups d'habitants per planificar i reflexionar sobre el seu futur habitatge, però també per organitzar la convivència futura. Algunes cooperatives més grans, amb més d'un edifici, es reserven per a l'assemblea general, comitè i equip tècnic qüestions com la propietat, préstec, gestió econòmica i administrativa, però alhora creen associacions d'habitants per edifici que gestionen de manera descentralitzada temes més del dia a dia, com ara problemes tècnics o de veïnatge o l'organització dels espais comuns (Codha, Kalkbreite, Mehr als Wohnen, etc.).

## 6. Equips tècnics i entitats de suport

Les dues federacions nacionals MOUP (Coopératives d'habitation Suisse i Wohnen Schweiz) agrupen principalment cooperatives, però també altres entitats d'habitatge social (fundacions, associacions...), i són essencials per als grups d'habitants que desitgen formar una cooperativa. A més dels instruments financers, ofereixen assessorament, formació i suport professional sobre qüestions jurídiques, arquitectòniques, tècniques, de gestió financera, etc.

La majoria de les cooperatives d'habitatge celebren un concurs d'arquitectura i algunes ciutats o municipis fins i tot el prescriuen en els seus contractes d'arrendament o de vegades els organitzen elles mateixes. La Societat Suïssa d'Enginyers i Arquitectes regula per reglament (SIA 142) el procés de concurs: els arquitectes són triats per un jurat compost per experts i membres de la cooperativa. També en aquest cas les federacions posen a disposició de les cooperatives llistes d'arquitectes. Si les cooperatives opten per un procés participatiu, que involucra els futurs habitants en tot el procés de planificació del projecte, també s'utilitzaran equips de dinamització especialitzats per facilitar el diàleg entre els habitants i els arquitectes.

Finalment, l'Oficina Federal d'Habitatge ofereix una bona eina per avaluar la qualitat de la construcció d'habitatges d'utilitat pública amb el Sistema d'Avaluació d'Habitatges (SEL). Aquesta eina pot utilitzar-se en línia per dissenyar, avaluar i comparar habitatges, amb especial atenció al valor d'ús d'un habitatge.

## 7. Espais i serveis comuns

A causa de la seva gran diversitat, les cooperatives d'habitatge de Suïssa tenen una multitud de maneres de pensar els seus projectes, però totes tenen el valor comú de la convivència. Això també es reflecteix en l'àmbit arquitectònic i en l'organització dels espais dels seus edificis. Tradicionalment, hi ha bugaderies i rebosts, i molt sovint també una sala comuna, de vegades equipada amb una cuina, per organitzar les reunions de la cooperativa i celebrar festes comunes o privades. Quant als serveis, la gestió de la calefacció sol estar centralitzada a l'edifici, mentre que l'electricitat es gestiona per allotjament. Cada vegada és més comú que les cooperatives comparteixin altres espais o serveis, que van des d'una cuina comunitària fins a jardins compartits, escoles bressol, oficines, habitacions d'hostes, biblioteques i sales de joc o simplement una connexió a Internet o productes alimentaris bàsics. La compartició d'espais també es troba en la tipologia d'alguns habitatges, com els clústers (Kraftwerk1).

## 8. Impacte social

El concepte de construcció de les cooperatives d'habitatge suïsses està orientat al llarg termini. Les cooperatives concedeixen gran importància a la sostenibilitat, a la qualitat arquitectònica i urbana, així com a l'impacte social dels seus projectes. Cada cooperativa, a més del seu estatus legal, defineix els seus valors, compromisos i objectius en una carta. La qualitat social i ambiental s'inclou sistemàticament com a objectiu fonamental, encara que pot variar segons les cooperatives, i afavorir de vegades aspectes o poblacions específiques. Així, algunes cooperatives centraran els seus esforços en la barreja social, cultural i generacional (Voisinage, Kalkbreite), d'altres en la construcció ecològica i l'impacte en els recursos esgotables (Equilibre, Kraftwerk1). A Ginebra, hi ha fins i tot una cooperativa específica per a estudiants (La Ciguë).

A més, totes les cooperatives tenen l'objectiu d'integrar-se harmoniosament al barri on estan construït. Sovint participen activament en la planificació de nous barris o en el desenvolupament dels ja existents, en col·laboració amb els municipis, cantons i altres actors del sector immobiliari. Per tant, aporten els seus valors, i fomenten el desenvolupament d'iniciatives locals, inclusives i solidàries, de conceptes energètics i ecològics innovadors i de processos participatius. Molts ajuntaments desenvolupen ecobarris en què es construeixen un percentatge alt de cooperatives i es potencia aquesta interacció (Mehr als Wohnen, Les Vergers de Meyrin).

## 9. Reptes

Les cooperatives de construcció i d'habitatge continuen sent una de les solucions més eficaces i sostenibles a Suïssa per accedir a un habitatge adequat, amb estabilitat de tinença i un fort impacte social, i per això avui dia genera un gran interès. Per enfortir encara més el

model, cal que totes les autoritats públiques es comprometin activament a promocionar-les i en instruments d'ajuda financera i polítiques d'habitatge favorables, ja que actualment són desiguals. També és important desenvolupar noves eines per promoure enfocaments participatius, ja que moltes cooperatives no tenen aquest enfocament, i involucrar activament les cooperatives i els residents en tots els nivells de la planificació de l'habitatge i dels barris, juntament amb els actors públics i privats.

## 10. Per saber-ne més

- Oficina Federal de l'Habitatge del Govern suís:  
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>
- Coopérative d'habitation Suisse (federaciónnacional):  
[wbg-schweiz.ch](http://wbg-schweiz.ch)
- Revista Habitation:  
[habitation.ch](http://habitation.ch)
- UrbaMonde:  
[urbamonde.org](http://urbamonde.org) [co-habitat.io](http://co-habitat.io)
- Algunes cooperatives:
  - ABZ  
[abz.ch](http://abz.ch)
  - Mehr als Wohnen  
[mehralswohnen.ch](http://mehralswohnen.ch)
  - Codha  
[codha.ch](http://codha.ch)
  - Equilibre  
[cooperative-equilibre.ch](http://cooperative-equilibre.ch)

# 11. Projecte d'exemple

Nom:

**Cooperativa Kraftwerk1,  
projecte "Hardturm"**





**Ciutat:**

Zuric

**Nombre d'habitatges:**

3 projectes (més 1 en fase de planificació)

232 allotjaments per a 700 habitants

50 locals comercials

**Any d'inici de la convivència:**

2001 (projecte "Hardturm"; 254 habitants, 81 allotjaments, 21 locals comercials)

**Finançament:**

Projecte "Hardturm": 10 milions de CHF per a la compra de sòl i 50 milions CHF per a la construcció. Un préstec privat de 2 milions CHF va permetre obtenir un crèdit bancari per comprar el terreny.

**Obtenció del patrimoni:**

Projecte "Hardturm"; la cooperativa va negociar i va comprar el terreny, propietat d'un promotor immobiliari.

**Web:**

[www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

**Breu descripció:**

La idea de la cooperativa Kraftwerk1 va néixer en un context de crisi econòmica en els anys 1990 i es va concretar després de l'ocupació d'una zona industrial. La cooperativa planifica i implementa projectes d'assentaments de gran densitat i diversitat a Zuric i els seus voltants, que són innovadors des del punt de vista ecològic i social. Es basa en valors com l'autogestió, la solidaritat, la democràcia directa i la participació dels residents en tots els àmbits. En el cas de Hardturm, hi ha dos edificis, un de residencial i l'altre amb oficines i espais comercials, que estableixen sinergies conjuntes.

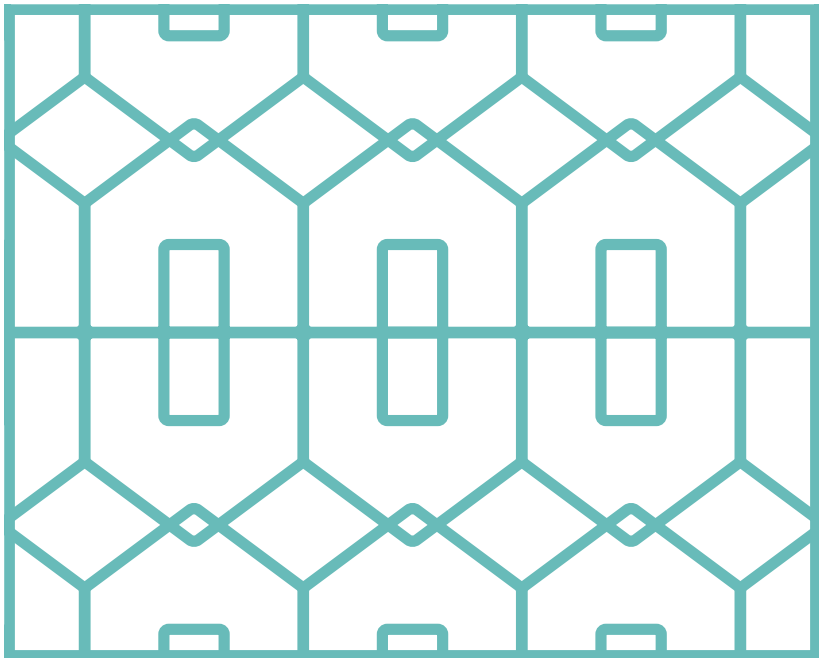


# ANDELSBOLIG

(Habitatge cooperatiu)

**DINAMARCA**

Contribució de Lorenzo Vidal



L'habitatge cooperatiu (andelsbolig) a Dinamarca té una llarga història i una ampla implantació social i institucional. En l'actualitat, el sector d'habitatge cooperatiu es compon d'unes 10.000 cooperatives d'habitatge que representen el 8% de l'estoc d'habitatges del país. Aquest percentatge es multiplica a les principals àrees urbanes. A Copenhaguen, per exemple, més d'un de cada tres habitatges de la ciutat pertanyen a una cooperativa.

La majoria d'aquestes cooperatives provenen de canvis de règims de tinença: immobles en lloguer que passen a ser propietat col·lectiva dels llogaters organitzats en cooperativa. En aquest cas, els socis tenen una acció (andel) —amb el valor regulat per llei— en la propietat col·lectiva de la cooperativa.

Cada cooperativa és autònoma i el sector ha gaudit de diferents formes de suport per part de les administracions públiques al llarg de la història. Ara bé, en els últims anys ha sofert un procés de desregulació i mercantilització que n'ha desdibuixat l'especificitat i funció social. Tot i així, continua essent un model amb normes i pràctiques pròpies dins del sistema d'habitatge danès.

# 1. Evolució

Les primeres cooperatives d'habitatge a Dinamarca sorgeixen a finals del segle XIX de la mà del moviment obrer organitzat. A mesura que van rebent suport públic, es van regulant fins a integrar-se, en el període entreguerres i post-Segona Guerra Mundial, en l'àmbit de "l'habitatge comú" (*Almene bolig*), un sector d'associacions de llogaters d'habitatge que fa la funció també d'habitatge social.

No és fins als anys 1970 que reapareix l'habitatge cooperatiu de nou com a model diferenciat. L'any 1976 s'introdueix una llei que dona dret de tement i retracte als llogaters d'un immoble si aquests s'organitzen en una cooperativa d'habitatge. Amb gran part de l'estoc de lloguer en propietat vertical i amb els preus dels lloguers fortament regulats, el context era propici perquè els tenidors privats es venguessin les propietats i els llogaters les comprassin col·lectivament. A la dècada dels noranta alguns municipis, com el de Copenhaguen, també van vendre habitatge públic de propietat municipal als llogaters organitzats en cooperativa. Entre els anys 1981 i 2004, a més, va existir un programa estatal de subsidis públics per a la constitució de cooperatives d'habitatge. Com a resultat d'aquest conjunt de factors, el cooperativisme d'habitatge es va estendre significativament, sobretot als nuclis urbans del país.

El govern liberal-conservador al poder entre els anys 2001 i 2011, però, va introduir mesures liberalitzadores que van engegar processos de mercantilització i encariment dels habitatges cooperatius. En l'actualitat, el model s'apropa més a la propietat que al lloguer, tot i que continua essent més assequible que l'opció de compra en propietat individual.

## 2. Marc jurídic i legal

El sector gaudeix d'una llei pròpia (*Andelsboligloven*) que opera com el principal marc regulador de les cooperatives i en defineix les característiques i normes bàsiques. Cada soci posseeix una acció (*andel*) en la propietat de la cooperativa i gaudeix del dret d'ús de l'habitatge i dels espais comuns. Aquesta acció i els drets que habilita es poden cedir entre persones que cohabitin, a familiars propers o a un beneficiari que hagi estat notificat a la junta de la cooperativa.

La llei permet a l'assemblea de la cooperativa escollir entre tres opcions per calcular el valor patrimonial de la cooperativa i per extensió el de cada acció (que es calcula per metres quadrats d'habitatge): (1) el cost inicial de la compra o construcció del projecte, (2) una taxació de la propietat com a edifici de lloguer elaborada per les autoritats tributaries i (3) una taxació basada en el mateix criteri però elaborada per un taxador privat. El càlcul resultant és un topall màxim, i l'assemblea pot decidir mantenir el preu de les accions per sota d'aquest topall. La vinculació del valor de les cooperatives al dels immobles en lloguer es va establir perquè aquest darrer sector estava fortament regulat. Tot i així, mesures desreguladores d'ambdós àmbits han facilitat la inflació del valor patrimonial de les cooperatives i, per tant, dels preus de compravenda de les accions (*andel*).

Particularment rellevant va ser una mesura l'any 2005 que permet als socis utilitzar les seves accions individuals com a garantia per accedir a crèdit personal, transformant-les *de facto* en una mercaderia hipotecable. La gran majoria de les assemblees de les cooperatives han votat a favor de seguir els increments en els topalls de preus de les accions, tot i que moltes no arriben al màxim permès per evitar els sobreendeutament dels nous socis. El que sí que està prohibit és la divisió horitzontal de les cooperatives. Si una cooperativa es dissol, els seus habitatges només poden passar a ser gestionats per una altra cooperativa, o passar al règim de tinença de lloguer.

Les cooperatives d'habitatge que hagin rebut suport públic també estan subjectes a parts de la llei "d'habitatge comú" (*Almenboligloven*). Tant les que han rebut garanties municipals per a préstecs hipo-

tecaris (capítol 11a) com les que han rebut subsidis directes (capítol 11b). A la llei s'estableixen els drets i deures lligats a aquests ajuts i les condicions sota les quals s'han de retornar, com, per exemple, en cas de dissolució de la cooperativa.

### 3. Accés al sòl o patrimoni

La principal via d'accés a patrimoni és a través de l'exercici del dret de tempteig i retracte de llogaters d'un immoble organitzats en cooperativa. Per poder exercir aquest dret, un mínim del 60% dels residents de l'immoble han de ser socis de la cooperativa. Si la compra col·lectiva tira endavant, els llogaters que prefereixin no associar-se poden continuar com a arrendataris, amb la cooperativa com a nou arrendador. En el context de programes de regeneració urbana dels centres de les ciutats, organismes públics sovint han actuat d'intermediaris per facilitar aquests canvis de tenença en edificis antics de lloguer. Les cooperatives d'habitatge també poden comprar sòl urbanitzable en el mercat per generar projectes de nova construcció.

### 4. Finançament i gestió econòmica

Les cooperatives d'habitatge sovint compten amb una garantia municipal per accedir a un préstec amb institucions privades de crèdit hipotecari, moltes de les quals eren originalment cooperatives de crèdit. A més, entre els anys 1981 i 2004 sí que va existir un programa estatal de subsidis directes que podien cobrir fins al 10% del cost inicial dels projectes, sense superar el límit de 600 corones daneses per metre quadrat. Un estudi realitzat l'any 2006 a escala nacional va estimar que al voltant del 22% de les cooperatives s'havien beneficiat d'aquest finançament públic, mentre que el 70% es van constituir sense subsidis a partir de la conversió des del lloguer privat i un 6% és de nova construcció sense subsidis des de l'any 2000.

La gestió econòmica del dia a dia la sol portar la junta de la cooperativa amb el suport d'un administrador de finques. El valor de les accions en la cooperativa (*andel*) es determina en l'assemblea anual dels socis segons els mecanismes esmentats més amunt i pot variar dins dels topalls marcats per la llei. Si un soci abandona la cooperativa, capitalitza el valor de la seva acció i el soci entrant ha de desemborsar aquesta quantitat com a aportació inicial. La quota mensual que paguen tots els socis es destina a cobrir les despeses totals de la cooperativa, tant l'amortització dels deutes hipotecaris com les despeses de manteniment i renovació dels immobles. El balanç de passius i actius de la cooperativa, l'estat físic de l'immoble i la seva localització influeixen en la taxació del valor patrimonial de la cooperativa i, per tant, del de cada acció (*andel*).

## 5. Formar-ne part

Els grups inicials que formen les cooperatives poden sorgir d'afinitats diverses per a un projecte de nova construcció o a partir de l'escala de veïns d'un edifici en lloguer que s'organitza per comprar col·lectivament l'immoble. Cada cooperativa es dota de les seves pròpies normes per gestionar la compravenda d'accions i la transmissió dels habitatges. En algunes és el soci en qüestió el que escull a qui traspasar l'habitatge, en d'altres el traspàs s'organitza de forma centralitzada a través d'una llista d'espera. Com a contraprestació pels subsidis directes del programa estatal (1981-2004), els ajuntaments tenien l'opció preferent de comprar el dret d'ús o llogar de forma permanent els habitatges que es traspassaven a les cooperatives beneficiàries. Els ajuntaments podien tenir a disposició fins a un màxim del 10% del total d'habitatges de la cooperativa per a la llista municipal de sol·licitants d'habitatge.

El màxim òrgan decisor de la cooperativa és l'assemblea de socis, que normalment es reuneix un cop l'any. L'assemblea anual decideix per majoria simple sobre les normes de convivència, els usos dels espais comuns, despeses de manteniment i millora, el valor de les accions (*andel*) i escull a la junta gestora.



## 6. Equips tècnics i entitats de suport

Les cooperatives solen comptar amb el suport tècnic d'un administrador de finques. Aproximadament la meitat de les cooperatives formen part de l'Associació Danesa d'Habitatge Cooperatiu (*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation*, ABF). Aquesta organització, governada pels seus membres, proporciona suport tècnic, serveis d'assessoria i activitats de formació per a les cooperatives.

## 7. Espais i serveis comuns

La majoria de les cooperatives han heretat els immobles construïts per al mercat de lloguer privat. Solen comptar amb un espai comú polivalent, una bugaderia col·lectiva, aparcaments per a bicis i els patis i jardins compartits del recinte. Els locals dels edificis es lloguen habitualment per a activitats comercials o per a projectes comunitaris, com ara escoles bressol. A Dinamarca també hi ha una tradició relativament estesa de projectes de cohabitatge, en els quals el grau d'espais comuns i de convivència compartida és molt elevat. Molts d'aquests projectes de cohabitatge es desenvolupen sota l'aixopluc d'una cooperativa d'habitatge.

## 8. Impacte social

L'habitatge cooperatiu es va concebre originalment com una alternativa assequible per a les classes populars daneses. Amb l'encariment dels habitatges arran dels processos de liberalització i mercantilització ja esmentats, aquesta funció social ha quedat desdibuixada. Molts dels socis originaris de les cooperatives d'habitatge eren llogaters

d'ingressos modestos que, en un context històric concret, havien pogut adquirir col·lectivament els seus habitatges. Tot i així, aquesta mai havia estat una opció a l'abast dels llogaters més socioeconòmicament vulnerables, ja que participar en el canvi de règim de tinença requeria certa capacitat adquisitiva i comportava renunciar als subsidis públics pel pagament del lloguer de què gaudeixen els llogaters.

En l'actualitat, amb la rotació de socis a les cooperatives s'han anat incorporant perfils amb una capacitat adquisitiva més alta, necessària per fer front a les aportacions inicials elevades. Tot i així, els valors socials i solidaris de la ideologia cooperativa (*andelstanken*) no han desaparegut del tot de les relacions socials que es desenvolupen a les cooperatives d'habitatge. Part de la missió de l'organització ABF és propagar les idees i pràctiques originàries del cooperativisme dins del sector i entre la societat danesa més àmpliament.

## 9. Reptes

El principal repte del sector és salvaguardar el que queda de la ideologia cooperativa i, sobretot, resistir la desregulació completa de la compravenda de les accions (*andel*). La liberalització total del sector, de fet, està en l'agenda política de certs partits liberals i conservadors. ABF i els partits d'esquerres, però, oposen aquesta via i hauran de fer front tant a la pressió política com a les temptacions d'enriquiment personal a l'interior de les cooperatives.

## 10. Per saber-ne més

- Turmo, R. (2004) "Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge". *Finestra Oberta*, (39), p. 1–74.
- Vidal, L. (2015) "Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca", a *Claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía*. Sevilla: Universitat de Sevilla – Conselleria de Foment de la Junta d'Andalusia, p. 186–210. Disponible a: [www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=con3\\_n](http://www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=con3_n).
- Vidal, L. (2018) *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*. Barcelona: La Dinamo Fundació.  
[ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/El-foment-public-del-cooperativisme\\_La-Dinamo.pdf](http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/El-foment-public-del-cooperativisme_La-Dinamo.pdf)

## 12. Projecte d'exemple

Nom:

**AB Skydebanen**



**Ciutat:**

Copenhaguen

**Nombre d'habitatges:**

250

**Any d'inici de la convivència:**

1988

**Finançament:**

*Realkredit Danmark*, crèdit hipotecari privat amb garantia municipal. Cooperativa beneficiària d'ajuts a la rehabilitació en el marc de programes de regeneració urbana al barri de Vesterbro.

**Patrimoni:**

Propietària del sol i dels immobles.

**Web:**

[www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk)

**Breu descripció:**

Els veïns del carrer Skydebanegade al barri cèntric de Vesterbro, a Copenhaguen, es van organitzar en cooperativa l'any 1988 per comprar col·lectivament el conjunt d'edificis on vivien de lloguer i que pertanyien a un mateix propietari. En el marc del programa de regeneració urbana del barri en els anys 1990 van renovar els habitatges i les instal·lacions, i van crear certs espais comunitaris: una zona de jardins entre els edificis, una bugaderia col·lectiva i un espai polivalent per a assemblees i activitats d'oci. Alguns locals dels edificis també els tenen llogats a activitats comercials.

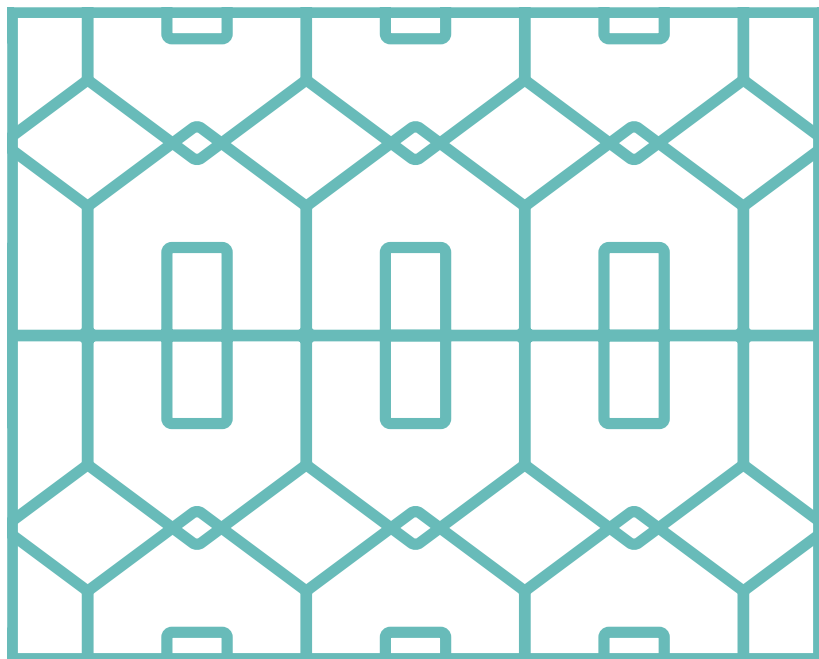


# SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITANTS

(Cooperatives d'habitants)

**FRANÇA**

Contribució de Richard Pointelin



En els últims quinze anys, les iniciatives d'habitatge alternatiu han anat agafant força a França, gràcies sobretot a l'aparició de l'associació **Habicoop** l'any 2005, que promou i representa el seu model d'habitatge cooperatiu o cooperativa d'habitants. El model es basa en tres valors fonamentals: la propietat col·lectiva, la sortida del sistema especulatiu i una gestió democràtica<sup>1</sup>.

Aquest model s'ha afegit a altres d'alternatius ja anteriors, tots basats en la vida en comunitat, que estan representats des de l'any 2012 dins de La Coordin'ation, una associació que representa tots els tipus i formes d'iniciatives ciutadanes relacionades amb l'habitatge participatiu avui existents al territori francès, tinguin o no un reconeixement, un model ben clar o una formal legal explícita. Tots els models tenen en comú la seva dimensió col·lectiva, i aquest fet condiona la promoció de l'habitatge, el seu règim de tinença i la configuració de la mateixa construcció.

Dins d'aquesta diversitat, la cooperativa d'habitants permet crear un bon equilibri entre aquesta dimensió i la solidesa del model, gràcies al fet de tenir una entitat jurídica pròpia.

1 Per la definició d'aquests valors, vegeu el següent enllaç a la pàgina web d'Habicoop (<http://www.habicoop.fr/les-cooperatives-dhabitants/>)



# 1. Evolució

L'inici del naixement de l'associació Habicoop prové d'un grup de vuit persones de la metròpoli de Lió, atretes per les formes alternatives d'habitatge i fruit del seu interès personal i de vida. A través d'un procés de recerca propi i de les amistats d'uns i altres, van visitar i van convidar representants de tres models cooperatius d'habitatge existents a altres països (Mietshäuser Syndikat a Friburg, CODHA a Ginebra, GRT al Quebec) amb l'objectiu d'adaptar el model cooperatiu d'habitatge al context francès i fomentar-lo. La inscripció del model dins de la legislació va ser sempre reivindicat per l'associació, dins d'una redefinició més àmplia de les formes col·lectives d'habitatge. En aquell moment, no hi havia cap model clar que ajuntés promoció i gestió col·lectiva amb procés de convivència comunitària.

Tot i així, després de sis mesos ja va aparèixer un primer projecte llavor amb la voluntat de crear la primera cooperativa d'habitants francesa, que es va fer realitat el 2014 amb el projecte Village Vertical, a Villeurbanne (Lió). Aquest projecte va haver d'esperar el seu encaix dins la legislació, cosa que es va aconseguir gràcies a un intens treball de pressió cap als polítics.

El 2015, Habicoop va transformar el seu model estructural, l'associació va desaparèixer i es va crear:

- Habicoop, la Federació Francesa de Cooperatives d'Habitants (FFCH), que agrupa tots els actors de model, siguin grups motors, cooperatives existents, estructures regionals o ciutadans. Té com a objectiu defensar i promocionar el model, així com facilitar el finançament de projectes nous.
- Diferents entitats regionals, actualment a Lió, Montpeller, Tolosa i Bordeus, que són homologades per la Federació i que participen en la seva governança. S'encarreguen de l'acompanyament tècnic dels projectes i grups, així com de la representació territorial del model i de la federació Habicoop.

El setembre de 2019, existeixen 7 projectes de cooperatives d'habitants en funcionament, als quals s'han d'afegir 13 que estan en fase d'obres, 32 que es troben en fase de projecte i 17 que es troben en fase de reflexió i consolidació del grup motor. El model es troba encara en una etapa inicial en comparació amb altres països.

## 2. Marc jurídic i legal

El 2014, el treball de pressió conjuntament d'Habicoop i de la Coordin'acion va assolir una gran fita amb la creació de la societat d'habitatge participatiu dins la Llei per l'accés a l'habitatge i un urbanisme renovat, del 24 de març de 2014, article 47, que va modificar el codi de la construcció i de l'habitatge

Gràcies a aquesta modificació, ara es defineix la societat d'habitatge participatiu, és a dir, "una iniciativa ciutadana que permet a persones associar-se per participar en la definició i concepció dels seus habitatges i dels espais destinats a un ús comú, construir o adquirir un o més edificis destinats al seu habitatge, i si cal de gestionar-los posteriorment" (article L.200-1 del Codi de la construcció i de l'habitatge).

Aquesta societat es pot constituir sota dues formes jurídiques reconegudes per la llei:

- La S2A (per Société d'Attribution et d'Autopromotion), que té com a objectiu l'adquisició o la construcció d'un conjunt immobiliari i dividir-lo en parts destinades als socis, que en seran els propietaris o en tindran l'usdefruit. Segons el règim de tinença escollit, es pot transformar en un organisme de gestió o en una copropietat clàssica, però en tot cas amb un reglament intern pel que fa els espais comuns a tots els usuaris.
- La cooperativa d'habitants, objecte d'aquesta anàlisi, amb l'objectiu de "proveir als seus socis l'usdefruit d'un habitatge d'ús principal i de contribuir al desenvolupament de la seva vida col·lectiva" (article L. 201-2 del Codi de la construcció i de l'habitatge). Cada soci o sòcia firma amb l'entitat un "contracte co-

operatiu”, abans que comenci l'usdefruit de l'habitatge, que conté (entre d'altres): la descripció de l'espai privat i dels espais compartits entre totes les persones sòcies, les condicions d'usos d'aquests espais, la data d'entrada de l'usdefruit, el total de la quota de participació al capital social segons l'habitatge cedit i l'estimació de la quota mensual pel primer any de contracte, així com les modalitats de revisió.

Més enllà d'aquestes obligacions legals, totes les entitats, projectes i grups adherits a Habicoop tenen l'obligació respectar els valors fonamentals del model, gràcies a la signatura de la carta de la Federació.

### 3. Accés al sòl o patrimoni

Malgrat aquest èxit legal, la publicació de les modalitats d'aplicació va crear una certa “confusió” en les capacitats de les cooperatives d'habitants a l'hora d'actuar, ja que en la redacció de la llei aquestes no van ser reconegudes com a promotores o gestores d'habitatges socials.

En conseqüència, la majoria dels projectes de la cooperativa d'habitants té una certa “necessitat” d'agrupar-se a una altra entitat sense ànim de lucre, sigui promotora o gestora d'habitatge social, per accedir així a solars subvencionats o a disposició de promotors reconeguts per llei. Aquesta col·laboració pot tenir diferents formes:

- Una cessió de l'entitat social del sòl a la cooperativa, que realitzarà llavors el seu projecte de manera força independent i en forma d'autopromoció.
- La cessió de la promoció i de la construcció a un promotor social, segons condicions negociades prèviament i participació i decisió dels socis per la part que els pertoca, amb compra de l'edifici a llarg termini després de la construcció.
- La col·laboració plena i total entre les dues entitats durant la promoció.

Segons la forma escollida, hi ha diversos beneficis, com ara permetre compartir el cost de construcció de l'edifici, ja que la part projectada i gestionada per la cooperativa d'habitants forma part d'un edifici que proposa diverses formes d'habitatges, i al final es presenta com una forma mixta socialcooperativa. També hi ha la possibilitat d'integrar habitatges amb criteris socials per accedir a subvencions o finançament públic a interessos molt baixos.

Aquesta realitat fa que la gran majoria dels projectes existents o en fase d'obres siguin d'obra nova, ja que els mecanismes d'accés al patrimoni són més favorables al sòl per edificar que no pas a edificis existents per rehabilitar.

Però també es pot accedir al sòl a través de formes més clàssiques, tot i que minoritàries per l'alt cost que generen, com ara la compra d'un solar o d'un edifici per rehabilitar a través del mercat privat.

I una altra via per accedir-hi seria la cessió en usdefruit d'un organisme privat de gestió del sòl tipus CLT a una cooperativa d'habitants, tot i que a dia d'avui no hi ha cap exemple de cooperativa amb aquest tipus d'accés. En tot cas, des de fa cinc anys, hi ha un gran debat sobre la manera de deslligar la propietat del sòl amb la gestió i ús de l'edifici. En aquest sentit, s'han introduït les OFS —Organismes Fonciers Solidaires, traducció del model anglosaxó de Community Land Trust en el marc jurídic francès— dins de la legislació francesa, gràcies a la mateixa llei ALUR el 2014. Aquestes han crescut en els darrers anys gràcies a la creació de les primeres entitats d'aquest tipus, de manera que tot aquest context i l'aparent voluntat política per ampliar-les i fer-ne ús com a instrument contra especulació són més raons que fan pensar que podria ser la fórmula del futur per a l'accés al sòl i patrimoni de les cooperatives d'habitants. A més, té l'avantatge que la cooperativa sempre conserva la propietat dels habitatges fins al dia que es decideix dissoldre-la, segons les condicions previstes al marc legal i la manera com s'ha accedit al sòl o patrimoni.

## 4. Finançament i gestió econòmica

No ser reconegudes com a promotores o gestores d'habitatge social condiciona l'accés al sòl o patrimoni, però a més aquest "oblit" legal no permet a les cooperatives d'habitants accedir de forma directa a les ajudes financeres públiques per al conjunt del projecte, és a dir, per a la cooperativa com a entitat. Aquestes són específicament les subvencions per habitatge social, el préstec a 0% d'interès, l'aval públic en cas de contractació d'un préstec bancari privat o les ajudes fiscals. Estan gestionades i aprovades per bona part per la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), l'organisme estatal de finançament públic (funciona com a banca pública), pel Ministeri d'Hisenda o per les diferents administracions regionals i locals (pel que fa a les subvencions i aval).

Per aquest motiu, s'han de finançar prioritàriament al mercat lliure a través de préstecs d'institucions bancàries privades (caixes d'estalvis i banques cooperatives) a condicions normals, la qual cosa pot dificultar l'èxit dels projectes, pot fer que s'allarguin o que hagi d'augmentar la part de finançament inicial de cada unitat familiar integrada al projecte. Aquesta quota inicial és generalment d'un 20% del cost total, però pot ser més alta en alguns casos. Això pot generar un endeutament individual, per pagar l'aportació inicial, i no col·lectiu, fet que pot generar moltes dificultats.

A més d'aquesta quota inicial, que correspon a la compra de les primeres "parts socials" de la cooperativa (concepte similar al de participació al capital social de les cooperatives catalanes), el soci habitant es compromet a comprar-ne més a través de la quota mensual, segons el que estableixi el contracte cooperatiu, fins a arribar al percentatge corresponent a la part del seu habitatge dins del conjunt (és a dir, un màxim). Entre un 20 i un 30% de la quota mensual (global), que s'anomena "part adquiridora", correspon a aquesta subscripció, fins a arribar a tenir totes les "parts socials" corresponents a l'habitatge ocupat. El conjunt d'aquestes "parts socials" (inicial i mensual) es retornen a la persona sòcia si se'n va, segons les condicions que estableixi

el reglament intern de cada cooperativa i el contracte cooperatiu de cada persona sòcia. Entre el 70 i el 80% de la quota mensual global representa la "part arrendatària", corresponent a cobrir l'ús dels espais, privats i compartits.

Destaquem, a més, la possibilitat (en el cas d'una promoció en què ha participat un promotor o gestor d'habitatge social) d'accedir a diferents tipus d'ajudes, específicament per a alguns dels habitatges projectats per la cooperativa. Si hi opta, la cooperativa determina aquests habitatges i, indirectament, el perfil del soci usuari d'aquests habitatges, bé pels ajuts o beneficis fiscals que s'esperen obtenir o per la voluntat del grup de futurs socis habitants d'incorporar determinats perfils al projecte.

## 5. Formar-ne part

El projecte de cooperativa d'habitants sempre és a iniciativa d'un grup motor, de quatre a cinc persones en general. Normalment, s'apropen a la Federació d'Habicoop o a una de les seves entitats regionals per rebre assessorament inicial i veure si el projecte és viable. El grup pot ser informal en les primeres fases de reflexió, tot i que Habicoop aconsella que es creï una entitat, anomenada "associació de prefiguració", prèvia a la cooperativa. Aquesta entitat s'afegeix a la governança de la federació i als firmants de la carta i valors d'Habicoop. A més, permet pactar la participació econòmica de la nova entitat dins de la Federació i el contracte de servei respecte a l'acompanyament tècnic del grup amb una de les entitats regionals homologades.

En el cas que alguna sòcia o algun soci se'n vagi, la cooperativa no té cap obligació legal d'establir criteris per formar-ne part, però Habicoop sempre recomana que la incorporació de noves persones es faci amb el vistiplau de forma unànime dels membres de la cooperativa (o ja des de la fase com a associació) segons criteris definits prèviament. Per tant, cada grup és lliure d'escollir els criteris proposats per la federació o de desenvolupar els seus propis, a través d'un reglament intern, ja que el model en si no estableix cap criteri de compliment obligat.

En tot cas, la definició conceptual i jurídica de la cooperativa exigeix l'autogestió de l'entitat gràcies a l'apoderament dels seus membres per part de l'entitat que en fa l'acompanyament o de la participació activa a la xarxa regional o nacional de projectes.

## 6. Equips tècnics i entitats de suport

Habicoop agrupa tots els grups i col·lectius que projecten un edifici en cooperativa d'habitants, ofereix assessorament i acompanyament durant totes les fases del projecte fins a l'autogestió del projecte un cop acabat, així com formacions dedicades a temes administratius.

En cas que el projecte es faci en col·laboració amb entitats socials, l'acompanyament tècnic es fa des de la figura del promotor, i s'integra la participació pròpia del model cooperatiu dins de la promoció i construcció clàssica.

Aquest acompanyament tècnic es fa des dels últims quatre anys majoritàriament des de les entitats regionals homologades que formen part de la federació Habicoop; són entitats pròpies que es dediquen a projectes participatius i no solament a cooperatives d'habitants.

Aquests equips tècnics es retribueixen segons un percentatge corresponent al cost total del projecte arquitectònic, desglossat segons les fases d'avançament (mínimes al principi i que van creixent).

Estan integrades per persones que s'han format a través de la participació a algun projecte, amb coneixement previ o sense (com en el cas de membre d'una associació de prefiguració), o bé a través d'una formació professional especialitzada en projectes d'habitatge participatiu. En tot cas, l'apoderament dels membres de grup i socis garanteix la reproductibilitat del model, gràcies a coneixements en tots els àmbits del projecte cooperatiu.

## 7. Espais i serveis comuns

El model es basa en una convivència molt important, i per tant els espais compartits són centrals en el desenvolupament i la bona auto-gestió del projecte. És un deure i una obligació per llei tenir espais i serveis comuns entre totes les persones sòcies.

En general, tots els projectes —existents o en fase d'obres— disposen com a mínim d'espais exteriors comunitaris, d'una bugaderia i d'una habitació per a convidats com a espais comuns. Segons la voluntat dels membres del grup, la superfície del projecte i el cost total, aquests espais poden ser més importants, com ara cuina o sala d'estar compartides o espais de cura per als infants.

Tots els serveis i subministraments són compartits, i el seu cost està inclòs en la part d'ús de la quota mensual ("part arrendatària").

## 8. Impacte social

Si no forma part d'un dels valors del model i de la Federació, cada projecte i grup motor tria els criteris de sostenibilitat de l'edificació o eficiència energètica. Tots els edificis existents tenen una qualitat alta i són molt eficients, sigui perquè tenen una estructura de fusta i palla, pel sistema de calefacció d'alt rendiment energètic o pel fet que es comparteix el màxim d'espais possibles.

En el cas de projecte compartit o en col·laboració amb una promotora social, pot haver-hi una gran diversitat de persones sòcies, amb nivells socials molt diferents, i poden coincidir persones amb problemes habitacionals amb persones amb capacitat per comprar un habitatge de forma convencional. Per tant, la dimensió social és també molt rellevant en les cooperatives d'habitants, i permeten promoure i gestionar habitatge per a gent amb dificultats.



## 9. Reptes

Actualment, s'han reduït dràsticament les subvencions públiques a Habicoop (sobretot a escala regional) amb les quals es basava una bona part del seu finançament. Aquest fet n'ha afectat el funcionament diari, i per això cada vegada acompanya menys grups i projectes de cooperatives d'habitants.

Ara mateix, Habicoop concentra la seva activitat sobretot en la federació nacional a fi d'incidir en la modificació de la legislació per sostenir el model de cooperativa d'habitants (per l'accés a préstec a 0%), eixamplar el model (residències d'estudiants) i actuar com a grup de pressió en relació amb habitatge participatiu. Tot i les dificultats funcionals actuals, la federació Habicoop representa una entitat de pes dins de la *Coordin'action*.

Per la seva banda, *Coordin'action* va iniciar un procés de transformació l'any 2018 que va finalitzar al principi de 2019 per obrir-se al conjunt de les entitats i la societat. El nou model de governança actual permetrà reforçar les seves activitats i les fonts de finançament. La voluntat és col·laborar amb altres actors d'habitatge social per poder tirar endavant nous projectes participatius.

## 10. Per saber-ne més

- Federació Habicoop  
[www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)
- Exemple d'entitat d'acompanyament tècnic  
[www.hab-fab.com/](http://www.hab-fab.com/)
- Anàlisi del model (amb altres existents a Europa)  
[chairecoop.hypotheses.org](http://chairecoop.hypotheses.org)

## 12. Projecte d'exemple

Nom:

### LE VILLAGE VERTICAL



**Ciutat:** Villeurbanne (Lió)

**Nombre d'habitatges:** 14

**Any inici convivència:** Juny de 2013 (grup creat el novembre de 2005, cooperativa del desembre de 2010).

**Finançament:** Cost total 1.927.500 € -- Conjunt de les quotes d'entrada: 20% del total -- Ajuda de 40.000 € per part de la Regió com a subvenció d'innovació social -- Ajuda de l'Ajuntament i l'Àrea Metropolitana de Lió per facilitar l'accés al solar i com a aval pel préstec bancari.

**Patrimoni:** Compra col·lectiva a llarg termini d'una part de l'edifici nou construït integralment per una cooperativa de promoció i de gestió d'habitatges socials (Rhône Saône Habitat).

**Web:** [www.village-vertical.org](http://www.village-vertical.org)

**Breu descripció:** Le Village Vertical (el poblet vertical) es va crear a Lió el novembre de 2005 gràcies a l'impuls d'un grup motor de cinc persones. Es va organitzar com a associació afiliada a Habicoop, i el desembre de 2010 es va crear la cooperativa. Gràcies a la col·laboració amb una cooperativa d'habitatge social local, 13 dels 14 habitatges responen a criteris socials i, per tant, es van poder beneficiar d'ajudes per a la seva promoció. La superfície dels habitatges va dels 31 als 92 metres quadrats, i disposa d'amplis espais comuns: terrat, bugaderia, sala polivalent amb cuina, biblioteca, quatre habitacions per a convidats, jardí i hort comunitari. Tot l'edifici té la classificació energètica A, ja que nombrosos elements tècnics (actius i passius) van ser integrats per afavorir-ne l'eficiència: panells fotovoltaics, caldera col·lectiva de pellets, sistema de recuperació d'aigua pluvial i gestió de residus. Els 21 habitants usuaris han anat aprofundit en la mutualització i la sostenibilitat, i disposen d'un servei de cotxes compartits, d'un contracte col·lectiu a una comercialitzadora d'energia renovable i local i compren col·lectivament a una cooperativa d'horticultors de proximitat.

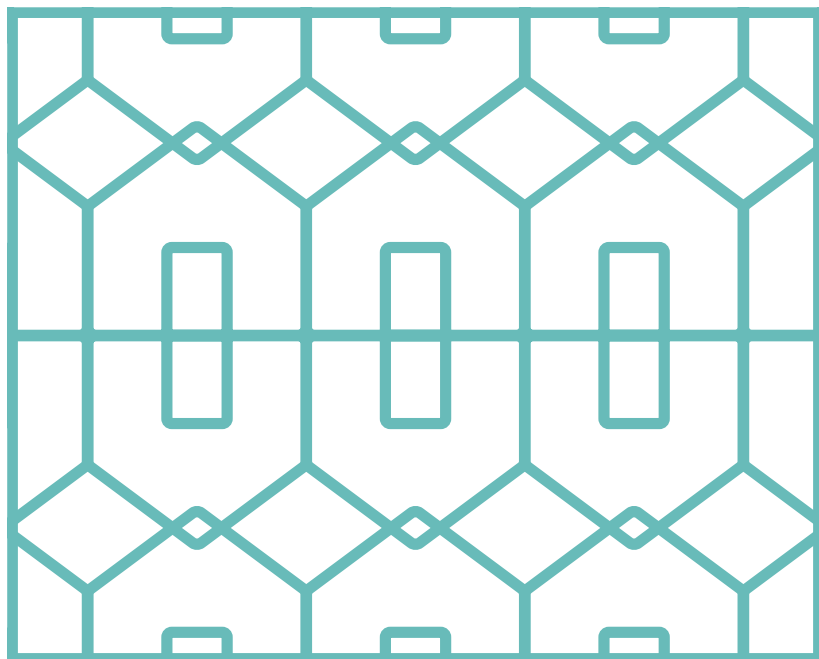


# MIETSHÄUSER SYNDIKAT

(Sindicat d'habitatges de lloguer)

**ALEMANYA**

Contribució de Peter Kämmerling



**El Mietshäuser Syndikat (popularment, "Syndikat") proposa un sistema d'habitatges de propietat col·lectiva que es lloguen a preu de cost als seus habitants de manera indefinida. Syndikat no és el nom d'un model format per diferents organitzacions, ni un model basat en una forma jurídica prevista a les lleis o fruit d'una política pública. És el nom d'una proposta d'accés a l'habitatge nascuda de la societat civil i el nom de l'organització que fa de "paraigua" (com denominen ells mateixos) de tots els projectes d'aquest model. Encara que cada projecte té grau d'autonomia i autoorganització important, tots comparteixen un vincle jurídic irreversible amb el Syndikat. Aquesta vinculació és la que n'assegura l'interès general, la no especulació i la solidaritat financera.**

# 1. Evolució

El 1983 el col·lectiu que ocupava una fàbrica buida (Grether & Cie) a Friburg va començar a buscar una forma legal de societat que permetés, d'acord amb la llei alemanya, una propietat comuna entre els habitants sense cap propietari extern i, a la vegada, la retirada permanent de la propietat del mercat especulatiu. Van començar com un grup informal i el 1989 van crear l'associació Grether-Baukooperative. Aquell any ja es va discutir la idea d'un fons solidari, un dels pilars del model Syndikat avui en dia. El 1991 el projecte de la fàbrica de Grether va fixar una contribució solidària equivalent a 0,50 marcs (0,26 €) per cada metre quadrat.

El 1992 es funda l'organització amb el nom Mietshäuser in Selbstorganisation (o sigui, habitatges autoorganitzats) i el 1993 amb el nom actual de Mietshäuser Syndikat (sindicat d'habitatges de lloguer). El 1994 s'acorden i es posen per escrit els principis del fons de solidaritat, i el 1996 es constitueix el Miethäuser Syndikat amb la forma jurídica actual d'empresa de responsabilitat limitada.

El projecte de la fàbrica de Friburg s'integra a Syndikat el 1994, centrat en la seva zona est. Grether Ost Grundstücks-GmbH (Propietat de Grether Est, SL) serà la societat que el 1995 compra la propietat a l'Ajuntament de Friburg després de tres anys de negociacions. L'adquisició inclou el compromís d'assumir els 1,6 milions de marcs necessaris de descontaminar la fàbrica de plom i cadmi. El 1998 es constituirà i es vincularà a Syndikat Grether Süd, que el 2000 adquireix l'edifici a l'extrem sud de la zona de Grether.

Un altre projecte emblemàtic que participa de Syndikat és el Selbstorganisierte unabhängige, Siedlungsinitiative (projecte d'assentament independent i autoorganitzat), de Friburg. El SUSI compra la finca el 1995 i participa del fons solidari de Syndikat, i el 1997 s'hi vincula orgànicament. Amb un cost inicial de 5,5 milions d'euros, unes 260 persones viuen en 45 apartaments (molts compartits).

També hi ha lloc per a projectes més petits, com Villa Nostra (una antiga vil·la al cor de Bad Krozingen, on viuen set adults i sis infants), que el 1996 es vincula a Syndikat.

El 2001 neix el primer projecte fora de la regió de Friburg, el Schellingstraße GmbH, a Tübingen, en què 100 persones viuen en tretze apartaments compartits i el 2002 el primer fora de la regió de Baden-Württemberg, a Fritze GmbH (Frankfurt Main), on els seus habitants van comprar la casa que estaven ocupant.

El període 2000-2020 són anys d'un important creixement del Syndikat i d'implantació en altres regions d'Alemanya, en què a més de sorgir molts nous projectes es fan una gran quantitat d'assemblees i esdeveniments de tot tipus i es reforça l'assessorament a noves iniciatives que volen replicar el model de Syndikat. Així mateix, el 2001 apareix, amb 1.500 còpies, la publicació de referència de l'organització: *Synapse*.

El 2010 va tenir lloc l'única fallida d'un projecte de Syndikat fins al moment, Eilhardshof GmbH, de Neustadt an der Weinstrasse. Tot i l'esforç de dos anys per refinançar els deutes, no va ser possible salvar el projecte. L'any següent es va crear el Comitè de Solidaritat al Syndikat, amb l'objectiu de donar suport als prestadors personals afectats.

El 2020 el Mietshäuser Syndikat té 154 projectes i més de 3.600 persones residents, i els darrers anys s'han desenvolupat iniciatives incipients similars als Països Baixos, França i Àustria.

## 2. Marc jurídic i legal

Cada un dels més de 150 projectes és jurídicament independent, encara que té un vincle amb Syndikat. L'estructura que proposa Syndikat combina dues formes jurídiques habituals a Alemanya. D'una banda les associacions, regulades per la Vereinsgesetz (llei d'associacions públiques) i el codi civil alemany, equivalents a les associacions sense ànim de lucre a Catalunya. De l'altra, les Gesellschaft mit beschränk-



ter Haftung (GmbH), regulades per legislació mercantil, en concret la llei federal GmbH-Gesetz. Són societats de responsabilitat limitades, equivalents a les societats limitades d'aquí. L'ús de societats mercantils s'efectua instrumentalment per blindar el model i aïllar el risc.

L'entitat propietària dels immobles és una societat diferent per cada edifici o projecte i, tal com requereix la llei, la identificarem perquè sempre veurem les sigles GmbH al nom de la societat. Segons la llei, la GmbH ha de tenir un capital fundacional mínim de 25.000 €.

A Alemanya moltes empreses estan formades per dues persones jurídiques o més, però és molt inusual que sigui una associació la sòcia principal d'aquesta societat, com passa en aquest cas. A cada projecte totes les persones habitants són membres d'una associació sense ànim de lucre (Verein) del projecte local i és aquesta l'accionista majoritària de cada SL (GmbH) propietària de l'edifici. Amb això s'assegura una gestió de base democràtica per part de les persones habitants, que tenen una copropietat indirecta sobre els edificis i terrenys i, d'aquesta manera influeixen, indirectament en el seu ús.

D'altra banda, el Mietshäuser Syndikat és l'accionista minoritari de cada GmbH i hi aporta 12.400 dels 25.000 € de capital. La seva funció és votar en contra de la venda dels habitatges o qualsevol altra voluntat dels habitants de transformar el sistema. Per tal de gestionar el dia a dia, amb el vot de la majoria de participacions en mans de l'associació és suficient, i amb això s'assegura l'autonomia del projecte. En aquelles decisions en què es modifica substancialment l'estructura, el règim de tinença o algun dels principis de Mietshäuser Syndikat, cal una majoria qualificada, és a dir, l'acord de les dues entitats sòcies de cada GmbH. Amb això el Mietshäuser Syndikat es converteix en el garant del model i evita que les persones habitants de cada projecte puguin especular amb els immobles o canviar les regles del joc. Les GmbH designen una persona gerent de la societat que administra la societat, contracta els subministraments i, per exemple, signa els contractes de lloguer. Normalment és una persona habitant.

Les persones habitants i sòcies de l'associació tenen un contracte d'arrendament ordinari amb la GmbH. Si les persones habitants renuncien al contracte de lloguer i es traslladen fora del projecte, perden aquests drets i han d'abandonar l'associació del seu projec-

te local. Cada resident, doncs, té tres vincles legals amb la societat: codecisió indirecta com a membre de l'associació que, a la vegada, és accionista majoritària de la GmbH; llogater de la GmbH, i, quan s'escau, prestadora de la GmbH. Legalment, aquestes funcions són independents entre si: si un membre del projecte rescindeix el contracte d'arrendament, això no rescindeix el contracte de préstec.

Finalment, les persones habitants han d'implicar-se en l'organització paraigua, el Mietshäuser Syndikat, i ser membres d'aquest. Syndikat també té una estructura similar: d'una banda, una associació sense ànim de lucre (Mietshäuser Syndikat Verein), de la qual formen part totes les associacions de projectes i aquelles persones habitants que ho vulguin, i després una societat limitada (Mietshäuser Syndikat GmbH). Un cop més, és l'associació la propietària de la GmbH per assegurar la base democràtica global, i és la GmbH que, com a societat instrumental, participa com a sòcia minoritària de les societats de cada projecte. Aquesta participació indirecta de cada habitant en l'estructura general de Syndikat i amb cada GmbH seria el quart vincle de cada persona habitant amb el model. Aquesta estructura és molt sòlida i fa que el model sigui estable a llarg termini.

També hi ha una segona societat anomenada Solidarfonds GmbH (Fons Solidaris, SL), també propietària de l'associació paraigua, que és qui gestiona els fons de solidaritat que cada any les societats locals transfereixen en concepte de solidaritat. És gestiona des d'una societat diferent de Mietshäuser Syndikat GmbH per una qüestió fiscal. Les GmbH locals tenen un contracte signat amb cada una de les dues societats que regulen el règim econòmic i els obliga a fer-hi aportacions.

Tot i que el funcionament està basat en els valors del cooperativisme, altres formes legals alemanyes, incloent-hi les cooperatives, són més inflexibles, costoses i burocràtiques i no asseguren suficientment aquesta doble estructura de projecte i organització "paraigua" amb dret a veto. Tot i el model aparentment complex, tant l'associació com la GmbH (l'empresa de capital més simple i menys restrictiva de la legislació alemanya) són organitzacions fàcils de crear i gestionar.

Aquest model durant més de trenta anys s'han anat desenvolupant i perfeccionant en les assemblees generals de Syndikat i els grups de treball de l'organització.

## 3. Accés al sòl o patrimoni

Els projectes locals generalment compren els terrenys i els edificis, bé sigui al mercat privat o a administracions locals. Diversos ajuntaments d'Alemanya donen suport a projectes d'habitatge com aquests, que assegurin lloguers assequibles a llarg termini, promouen la cohesió social, construeixen ecològicament i/o són autogestionats. Per això, es fan licitacions públiques per la venda de béns immobles o bé es fa una venda directa. En alguns casos, tot i que no és el cas majoritari, es fan contractes d'arrendaments o drets reals similars als drets de superfície o cens emfitèutics d'aquí.

D'altra banda, hi ha programes de finançament federals per generar nou habitatge social. Per accedir-hi, els projectes incorporen alguns habitatges socials (similars als habitatges de protecció oficial), en què durant trenta anys han de destinar-los a lloguer assequible i les llogateres han de complir determinats criteris. Sovint, els ajuntaments que venen terrenys ho fan amb la condició que el comprador s'aculli a aquest programa d'habitatge social del govern.

Tot i això, molts projectes locals compren al mercat privat. Per fer-ho, els projectes treballen amb molta antelació i difonent la iniciativa públicament i a amics, coneguts i familiars. D'aquesta manera, sorgeixen diversos prestadors que, encara que no vulguin viure als habitatges, ofereixen préstecs al projecte. També alguns propietaris venen les seves propietats per sota preu de mercat, o fins i tot ho fan a canvi d'aportacions periòdiques (com una pensió).

Com que cap persona física participa de la societat limitada local, no es poden heretar ni els habitatges ni les participacions a la GmbH, ja que l'associació n'és propietària. En cas de mort de la persona llogatera, s'aplica el criteri general de la llei d'arrendaments d'Alemanya, que permet la subrogació del contracte en casos de convivència prèvia.

Alguns projectes construeixen un o tots els edificis, molts d'altres els compren sense cap rehabilitació i d'altres els reformen o rehabiliten. Per reduir costos, hi ha autoconstrucció en alguns casos, tot i que depèn de cada projecte local.

No hi ha cap procés legal que faciliti que els llogaters comprin l'edifici on viuen (com un dret de tempteig), però molts projectes han sorgit de comunitats residencials en què el propietari volia vendre l'edifici i els llogaters l'han adquirit amb el sistema proposat per Syndikat.

## 4. Finançament i gestió econòmica

Els bancs fan préstecs, aproximadament, fins al valor del 75% del valor de taxació i a vegades es combinen de banca privada i banca pública. El finançament restant és cobert habitualment per préstecs personals directes dels mateixos habitants, simpatitzants i amics. També hi ha alguns projectes, pocs, que es financen el 100% amb préstecs personals privats.

És molt habitual l'existència de préstecs de transició a curt termini (setmanes o uns pocs mesos) per fer amb èxit la fase de compra i construcció, i prèviament al finançament bancari. Sovint els bancs encara no han aprovat els préstecs (o no fan els desemborsaments), però cal fer pagaments importants. En aquests casos, els projectes s'ajuden mútuament i també es fan préstecs personals.

Per als préstecs hipotecaris, les GmbH paguen un interès generalment fix a preu de mercat (per exemple, entre un 1,3% i un 2% els primers deu anys i després cal renegociar condicions o refinançar), tot i que també pot ser interès variable.

Les GmbH assumeixen les despeses dels habitatges, així com els interessos i el retorn dels préstecs. Com que els lloguers es mantenen constants, la inflació i l'augment del preu de mercat provoca que, al cap d'uns anys, siguin més barats que els lloguers de mercat. És habitual començar amb lloguers similars al mercat.

Les GmbH poden sol·licitar subvencions diverses, com del programa de finançament federal per fer habitatge social que hem mencionat o del banc públic KfW (que té molts programes, com de millora de l'eficiència energètica, millora de l'accessibilitat...).

La transferència solidària amb Syndikat comença en 0,50€ euros per metre quadrat d'habitatge llogat i augmenta lentament cada any. Aquest import va a les dues societats limitades paraigua i facilita la participació en nous projectes (com els 12.400 € de capital social a cada nou projecte) o el manteniment de l'estructura de Syndikat (assemblees, personal alliberat, material de comunicació...).

## 5. Formar-ne part

Els projectes locals fan sovint actes d'informació pública i d'assessorament individual sobre com impulsar nous projectes. Quan es forma un grup nou, aquest constitueix l'associació sense lucre i ja es pot convertir en membre del Mietshäuser Syndikat Verein. Quan es constitueix la societat, s'incorpora Mietshäuser Syndikat GmbH a la societat local i se signen els contractes.

A excepció dels elements bàsics del model (que evita la venda o transformació, assegura la gestió democràtica, la transferència solidària...), els projectes locals són totalment autònoms; per tant, ells decideixen el procés d'entrada de nous membres, com prenen les decisions, què comparteixen... Tot i això, diferents membres de projectes locals estan implicats a Syndikat i, d'aquesta manera, s'afavoreix l'intercanvi de coneixement i d'idees.

## 6. Equips tècnics i entitats de suport

Aquest és un model basat en una sola organització i, per tant, no hi ha cap altra entitat que no sigui Syndikat. Tot i això, l'estructura és força horitzontal. A Syndikat Miethauser només hi ha una persona remunerada (i poques persones també estan alliberades en alguns projectes). La raó és que Syndikat no proveeix serveis tècnics (gestió econòmica, arquitectura...) i és cada projecte el que, si cal, els

contracta autònomament. Syndikat és una estructura centrada en el blindatge del model. D'altra banda, l'assessorament a nous projectes es fa principalment de forma voluntària. Bona part d'aquest suport es fa des de projectes veïns que ajuden els nous.

El Syndikat no té gaires diners i atorga pocs préstecs, que es decideixen en assemblea general. Ho fa en casos puntuals o estratègics. El que sí que promou són llistes de correu electrònic des d'on es fan crides de préstecs personals directes o entre projectes, que funcionen molt bé.

## 7. Espais i serveis comuns

Cada projecte decideix de forma autònoma la seva forma de convivència, però és habitual que promoguin espais o instal·lacions compartides. Molts dels projectes ofereixen una part de l'espai per a tallers d'oficis o oficines per combinar la convivència, la feina i el compromís social i polític. Hi ha espais per a reunions del projecte, que també es lloguen o se cedeixen a grups externs.

## 8. Impacte social

La majoria de projectes promouen o participen de projectes diversos de solidaritat amb col·lectius específics, projectes ecològics, acollida de persones refugiades, etc. També és habitual la cessió d'espais per a projectes sociopolítics o de moviments socials.

Aquesta sensibilitat social fa que habitualment els projectes es financin amb banca ètica (com GLS Bank), utilitzin companyies d'energia verda o potenciïn el consum agroecològic.

Podríem dir que la gran majoria de projectes de Syndikat tenen un compromís clarament d'esquerres i activista. El fet que alguns projectes venen de cases ocupades regularitzades també hi influeix.

## 9. Reptes

L'autonomia dels projectes és una llibertat que també permet l'autocràcia. La majoria de projectes són molt democràtics, però hi ha excepcions. En alguns casos una persona, una parella o unes poques persones porten el control del projecte. Això fa que algunes persones abandonin el projecte o que, finalment, s'hi acostumin i perdin implicació.

En general, la gestió dels conflictes interns és un dels principals reptes dels projectes. En aquest sentit, Syndikat té un grup de treball centrat en la facilitació i mediació en conflictes interns.

## 11. Per saber-ne més

– <https://www.syndikat.org/es/>

## 12. Projecte d'exemple

Nom:

**Grether Ost GmbH**





**Ciutat:**

Friburg

**Nombre d'habitatge:**

25 aprox.

**Any d'inici de convivència:**

1991

**Finançament:**

4.500.000€

**Obtenció del patrimoni:**

Préstecs directes i bancaris reemborsats en ingressos per lloguer

**Web:**

[www.syndikat.org/de/projekte/grether\\_ost/](http://www.syndikat.org/de/projekte/grether_ost/)

**Breu descripció:**

Grether Ost, a Friburg, és un dels primers projectes de Syndikat. Ofereix una barreja de compromís de vida, social i política. Els edificis formaven part d'una fàbrica de processament de metall, fundada el 1988. El 1951 es tanca la fàbrica. Alguns dels passadissos i habitacions estaven buides o eren utilitzades per petites empreses. Des de 1980 fins al 1989, diferents iniciatives autoorganitzades s'encarregaren dels edificis i van desenvolupar el que després seria el model de Syndikat. Finalment, el 1991, van comprar els edificis.

Actualment Grether conserva la seu de Syndikat i una diversitat de projectes i iniciatives com una ràdio llibertària, un cafè, una botiga de roba, una cerveseria, una impremta, un arxiu de moviments socials i un arxiu fotogràfic, a més d'activitats i xerrades de tot tipus.



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 Cívica, SCCL

**Redacció de continguts i assessorament:** Lorenzo Vidal (Uruguai i Dinamarca), Max Gigling (Quebec), Lea Oswald (Suïssa), Richard Pointelin (França) i Peter Kämmerling (Alemanya)

**Disseny, correcció i maquetació:** L'Apòstrof, SCCL

**Impressió:** El Foli Verd, SCCL

Aquest projecte ha estat impulsat en el context de Projectes Singulars dels Ateneus Cooperatius de l'any 2018-2019 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.

Promou:



Amb el finançament de:



