

Estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya

LLARGAVISTA
Observatori de l'habitatge cooperatiu

- Anàlisi sintètica del context del sector
- Indicadors i característiques dels projectes
- Síntesi de l'anàlisi de mancances i necessitats
- Reptes de futur

Informe 2019



Promou:



Amb el finançament de:



Índex

1. Introducció	4
2. Metodologia	6
3. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús durant 2019	8
Anuari	9
Cessió del sòl per part d'administracions públiques	10
La vertebració del sector	12
Polítiques públiques i marc legal	12
Finançament dels projectes	13
4. Els projectes d'habitatge cooperatiu en xifres	14
Dades bàsiques	15
El projecte i el grup	16
Les finances	23
L'habitatge	24
Convivència i zones comunes	25
5. Els processos complexos per a l'habitatge cooperatiu	28
L'origen dels grups d'habitatge	29
Canvis en la composició dels grups	30
Obtenció del solar o edifici	31
El finançament	32
Els processos de disseny col·lectiu	33
Els processos de construcció	33
Gestió de la governança	34
Gestió de la convivència	34
Vinculació amb el territori	35
6. Conclusions	36

1. Introducció

L'objectiu principal d'aquest informe és elaborar una fotografia de l'estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya el 2019. Per això s'ha procedit a l'elaboració d'un cens d'habitatge cooperatiu i una anàlisi del sector. D'aquesta manera s'ha pogut elaborar una anàlisi quantitativa i qualitativa del sector, tant d'informació vinculada a les persones i unitats de convivència que hi participen, de les característiques de l'edifici o del projecte, com d'altres elements d'interès vinculats al projecte com informació econòmica i financera o el seu impacte social.

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús representen un canvi significatiu en el model d'habitatge a Catalunya, ja que introdueixen un model a cavall entre el lloguer i la compra, en què la propietat és col·lectiva. Per això resulta important assenyalar i visibilitzar els projectes que es troben en fase de materialització, ja sigui perquè es troben en procés de convivència o construcció, com tots els projectes que encara treballen en forma de grups no consolidats i sense patrimoni adjudicat.

Aquesta informació, sistematitzada i sostinguda en el temps, pot ser d'interès al sector de l'habitatge cooperatiu, el món acadèmic, les administracions públiques i els mitjans de comunicació, entre altres agents. D'altra banda, pretén mostrar la informació de manera accessible i entenedora per tal de difondre el model, els projectes i la seva evolució a tota la ciutadania amb una funció clara i divulgativa.

Aquesta és una iniciativa impulsada per Sostre Cívic, amb la col·laboració d'El Risell i Ilabso i la participació de la sectorial d'habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària (XES). Compta amb el suport i finançament de la Direcció General d'Economia Social de la Generalitat de Catalunya i la col·laboració de Coòpolis pel que fa a la diagnosi i difusió de dades de la ciutat de Barcelona.

2. Metodologia

El present informe s'ha elaborat mitjançant la combinació d'eines i mètodes quantitativs i qualitativs, així com el suport i acompanyament de Sostre Cívic en tot el procés.

D'una banda, s'ha elaborat un cens dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús mitjançant una enquesta virtual que pretenia ser un registre de tots els projectes identificats a Catalunya, amb l'objectiu que permeti entendre'n la situació i estat actual. L'enquesta està formada per les dimensions següents:

- > Dades bàsiques del projecte: nom, estat, adreça i dades de contacte.
- > Dades sobre l'habitatge: titularitat, tipus d'obra, superfícies, costos, espais, tipus de construcció, materials, etc.
- > Dades sobre el projecte i el grup: any d'inici, assemblees, organització, forma jurídica, nombre de UEC, etc.
- > Composició del grup: persones que en formen part i característiques principals.
- > Finançament: costos, accés i tipus de finançament, característiques, etc.
- > Convivència i zones comunes: espais disponibles, normativa de convivència, gestió, assegurances, suports, eines, etc.

El cens és una eina viva a la qual es pretén donar continuïtat i actualitzar de forma permanent per registrar l'evolució i canvis dels projectes, així com la incorporació de nous projectes al llarg del temps. El cens s'ha materialitzat en un mapa de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya, que es pot consultar a l'adreça web següent: www.llargavista.coop

A banda de la dimensió quantitativa de l'Observatori de l'Habitatge Cooperatiu, s'ha vist la necessitat de complementar aquesta informació a través d'entrevistes en profunditat a aquells projectes que ja estan en convivència per, d'aquesta manera, captar informació i discursos respecte als elements clau i els processos més complexos per a l'habitatge cooperatiu.

Concretament s'han realitzat entrevistes als projectes següents:

- > Cal Cases
- > La Balma
- > La Borda
- > La Dinamo
- > La Diversa
- > Llar Jove
- > Princesa49
- > Sostre Cívic

La combinació de les dades del cens, el contingut de les entrevistes i les dades de context han contribuït a l'elaboració del present informe, que pretén aportar una visió global de l'estat de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de Catalunya, les seves principals característiques, fortaleeses, mancances i reptes de futur.

3. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús durant 2019

Abans d'analitzar les dades del cens, resulta necessari posar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en context, amb el seu estat avui en dia en diferents dimensions, i amb una especial atenció als avenços més destacats del 2019.

Anuari

A continuació es mostra un resum de les principals accions realitzades pel sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús durant l'any 2019.

DATA	ACCIÓ
19/01/19	Signatura del contracte d'usdefruit de La Dinamo Fundació a La Diversa.
27/02/19	La fundació La Dinamo obre una convocatòria per a un nou projecte d'habitatge cooperatiu al barri de Roquetes, sobre sòl adquirit per La Dinamo.
19/03/19	L'Ajuntament de Manresa adjudica un sòl públic a la cooperativa La Raval, i és el tercer ajuntament del país, després de Barcelona i Sant Cugat, a cedir sòl a habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
25/04/19	L'Ajuntament de Barcelona obre la licitació de tres sòls per a habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
05/06/19	15è aniversari de la creació de l'associació Sostre Cívic.
25/06/19	La Morada és adjudicatària del solar de la plaça de les Dones, titularitat de La Dinamo.
28/06/19	Assemblea general de la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya en la qual s'acorda apostar per l'habitatge com a bé d'ús.
11/06/19	La Dinamo, el Casal Popular La Turba i Coop57 adquireixen dues finques per a desenvolupar una cooperativa d'habitatges i locals socials.
23/07/19	Coop57 adquireix la finca de Can Bofill, per desenvolupar-hi una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús i un projecte agroecològic.
26/09/19	Comencen obres al projecte La Balma de Sostre Cívic.
03/10/19	La secció de dret cooperatiu de l'ICAB organitza la jornada "Les cooperatives d'habitatge i els instruments financers de les cooperatives".
07/10/19	La cooperativa Can Carner Coop Habitatge, SCCL, adquireix la finca de Can Carner, de Castellar del Vallès, per a l'impuls d'un projecte d'habitatge cooperatiu i d'agroecologia per a dotze UEC.
16/10/19	Se signen convenis d'ajuts a la promoció, en el marc del pla estatal d'habitatge, a quatre projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús arreu de Catalunya, per import de gairebé 1 milió d'euros.
19-20/10/19	Trobada estatal d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Madrid. Hi assisteixen més de 20 participants de Catalunya.
26/10/19	Sostre Cívic presenta Llargavista, l'Observatori de l'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús.
26/10/19	Debat temàtic del 1r Congrés d'Habitatge de Catalunya "El cooperativisme en la lluita pel dret a l'habitatge".
31/10/19	La Dinamo realitza l'acte públic "Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge".

Cessió del sòl per part d'administracions públiques

Abans de 2019 el conjunt d'adjudicacions, o licitacions públiques que han acabat amb adjudicació de sòl (en dret de superfície) per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús suposa una producció de 168 habitatges (tots de protecció oficial), dels quals 141 a la ciutat de Barcelona.

Ajuntament	Adreça	Habitatges	Modalitat	Adjudicatària
Barcelona	Princesa, 49	5	Adjudicació directa dret de superfície 75 anys	Sostre Cívic - Princesa
Barcelona	Constitució, 85	28	Adjudicació directa dret de superfície 75 anys	La Borda
Sant Cugat	Ginjoler, s/n	11	Adjudicació directa dret de superfície 75 anys	Sostre Cívic - Clau Mestra
Barcelona	Joan de Borbó, 11	8	Licitació pública dret de superfície 75 anys	La Xarxaire
Barcelona	Ulldecona, 26-28	32	Licitació pública dret de superfície 75 anys	Llar Jove
Barcelona	Espronceda. 131-135	20	Licitació pública dret de superfície 75 anys	Sostre Cívic - La Balma
Barcelona	Pla dels Cirerers, 2-4	32	Licitació pública dret de superfície 75 anys	Sostre Cívic - Cohabitatge Cooperatiu
Barcelona	General Vives. 4-6	16	Licitació pública dret de superfície 75 anys	Torrent Viu
Manresa	Hospital, 1	16	Licitació pública dret de superfície 75 anys	La Raval

Només el 2019 s'ha licitat sòl corresponent a 107 habitatges (3 solars, tots a Barcelona). Tot i l'increment respecte a la mitjana dels darrers anys, encara suposa una xifra inferior a la licitada a cooperatives en règim de dret de superfície (l'Ajuntament ha licitat tres solars més que sumen 264 habitatges en aquesta modalitat) i inferior a allò que preveu el Pla pel dret a l'habitatge (155 habitatges acabats fins al 2020 i 380 entre 2021 i 2025).

Ajuntament	Adreça	Habitatges	Modalitat	Adjudicatària
Barcelona	Aiguablava 74-76	27	Licitació pública dret de superfície 75 anys	En concurs
Barcelona	Pg. Torras i Bages, 130-134	35	Licitació pública dret de superfície 75 anys	En concurs
Barcelona	Constitució, 43	45	Licitació pública dret de superfície 75 anys	En concurs

Entre el primer concurs de l'Ajuntament de Barcelona i el segon (2019) s'han produït diferents canvis, majoritàriament a partir de propostes del sector (de la sectorial d'habitatge de la XES i de la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya). Bàsicament s'han identificat els canvis següents:

- > Un pes més gran del projecte cooperatiu i social.
- > Concurs en dues fases, en què passen fins a un màxim de tres projectes a la segona, i en què en aquesta es concentra la documentació que requereix més recursos tècnics (projecte arquitectònic i pla de viabilitat econòmica)
- > El pla de viabilitat econòmica es valora (al concurs anterior era requisit, però no es valorava).

- > La solvència tècnica en la primera fase es valora no més per currículum.
- > Supressió dels apartats de manteniment i gestió de la promoció.
- > Compensació parcial de despeses als projectes que passen a la segona fase i que no són adjudicatària.

A banda dels concursos públics, cal destacar que durant el 2019 també s'han signat alguns convenis inicials amb alguns ajuntaments com Palamós, Sils o Mollet per a una possible adjudicació de sòl, tot i que encara no hi ha grups creats al territori. Així mateix, Sostre Cívic ha adquirit un edifici a Martorell i un altre a Palafrugell amb una propietat temporal a favor de l'AHC, mitjançant tanteig i retracte i l'acord marc entre l'AHC i l'ICF

per a l'adquisició d'habitatges amb aquest procediment, mitjançant una línia de préstecs bonificats. No es tracta, doncs, d'una cessió de sòl públic, però sí d'una política conjunta d'adquisició d'habitatge, de finançament públic i d'ajuts en un el marc d'un programa públic que permet també l'impuls de nous projectes.

Una altra mostra que el sector públic s'està implicant amb l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, és el fet que la Diputació de Barcelona inclou al seu catàleg de serveis¹ la realització d'estudis de viabilitat per a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús sobre sòl públic.

La vertebració del sector

La sectorial de la Xarxa d'Economia Solidària (XES) ha començat a funcionar al llarg de 2019, treballant per enfortir el model. Actualment està formada per tretze entitats o grups i les accions més destacades realitzades durant aquest darrer any han estat:

- > Incidència en els concursos per millorar les condicions i valoracions.
- > Treball de propostes a la Generalitat respecte als criteris d'atorgament dels ajuts provinents del Pla estatal d'habitatge.
- > Treball en una proposta de marc legal propi com a sector.
- > Visibilització i coordinació del sector (activitats conjuntes a la FESC) i amb altres espais (per exemple, interlocució amb el Congrés d'Habitatge).

D'altra banda, la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya ha creat una secció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i ha dut a terme una aposta prioritària pels models d'habitatge que l'entenen com a bé d'ús (lloguer i cessió d'ús).

Polítiques públiques i marc legal

En l'àmbit de polítiques públiques, més enllà de la cessió de sòl, cal destacar diferents elements d'aquest 2019:

La Generalitat de Catalunya va convocar les subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús del Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021, incloent-hi la cessió d'ús equivalentment al lloguer, tal com recull també el mateix pla estatal. Així mateix, aquesta equivalència es va reforçant en la resta d'ajuts i normativa que elabora o actualitza la Generalitat de Catalunya. En són un exemple les prestacions econòmiques d'urgència especial, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge, i el procediment per concedir-les (RESOLUCIÓ TES/1969/2019, de 12 de juliol), en la qual s'incorpora les persones amb un contracte en cessió d'ús com a beneficiàries d'aquests ajuts.

En l'àmbit del finançament de projectes i entitats de suport del model, les convocatòries de subvencions de projectes singulars per fomentar l'economia social i el cooperativisme, de la Generalitat de Catalunya, i la convocatòria de subvencions per a la promoció i el reforç de l'economia social i solidària 2019, de l'Ajuntament de Barcelona, han estat els principals instruments de subvencions al model, en què enguany han tornat a ser adjudicatàries diferents entitats.

D'altra banda, La Dinamo, amb la col·laboració de Sostre Cívic, ha impulsat una proposta de nou marc legal per a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús que es troba en procés de debat a la sectorial d'habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària. Aquesta proposta comporta implementar una subclasse dins la tipologia de cooperati-

1 <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=19097>

ves de consum i persones usuàries i, en el seu si, blindar algun dels aspectes clau (no transformació en un altre model de cooperativa, propietat cooperativa de manera indefinida, etc.). La Dinamo va presentar la proposta en termes generals el 31 d'octubre en un acte públic.

Finançament dels projectes

L'any 2019 ha suposat un increment important del finançament als projectes d'habitatge cooperatiu, bàsicament fruit de la necessitat de finançament abans de l'inici d'obres dels projectes sobre sòl públic a la ciutat de Barcelona, corresponents a la primera licitació de sòl.

De les quatre promocions en fase prèvia d'inici d'obres d'aquesta licitació, dues s'han finançat amb l'Institut Català de Finances (Llar Jove i la Xarxaire), que representa el primer cop que l'ICF finança promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, i dues amb Fiare Banca Ètica (La Balma i Cirerers, de Sostre Cívic), suposant també el finançament més important donat per Fiare a habitatge cooperatiu, fins al moment.

Cal destacar les bones condicions ofertes per l'ICF, que compta amb una bonificació de l'AHC, de manera que queda amb un interès del 2,25% fix durant 25 anys. Tot i això, el sistema d'amortització alemany, amb quotes més elevades els primers anys, i la petició de garanties addicionals (en aquest cas cobertes per l'Ajuntament de Barcelona a condició d'efectuar divisió horitzontal) en són punts negatius.

Pel que fa als préstecs hipotecaris oferts per Fiare, cal destacar-ne com a punts positius el termini de retorn (30 anys, incloent-hi 2 de carència) i la no necessitat de fer divisió horitzontal de l'edifici. Com a punt negatiu, ha calgut comptar amb avals personals del grup d'habitants.

D'altra banda, diferents projectes han fet emissió de títols participatius, com és el projecte de Can Carner, per a l'adquisició de la finca, o els projectes de La Balma i Cirerers de Sostre Cívic. L'interès ha sigut en tots els casos al voltant d'un 2%.

Els ajuts a la promoció s'han articulats exclusivament mitjançant el pla estatal aprovat pel Reial decret 106/2018 i la convocatòria vinculada per part de la Generalitat. En aquest sentit enguany han rebut finançament del pla estatal els projectes de la Xarxaire de Barcelona, de Cal Paler Nou de Cardedeu, Clau Mestre de Sant Cugat del Vallès i La Balma de Barcelona.

4. Els projectes d'habitatge cooperatiu en xifres

A continuació es presenta l'anàlisi de les dades del cens de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús de Catalunya, Llargavista.

Dades bàsiques

Al cens de l'Observatori de l'Habitatge en Cessió d'Ús (OHCCU) s'ha identificat un total de 46 grups, dels quals s'ha obtingut alguna informació de 44.

Els projectes s'han classificat en una gradació de sis possibles estats, segons el moment en què es trobin:

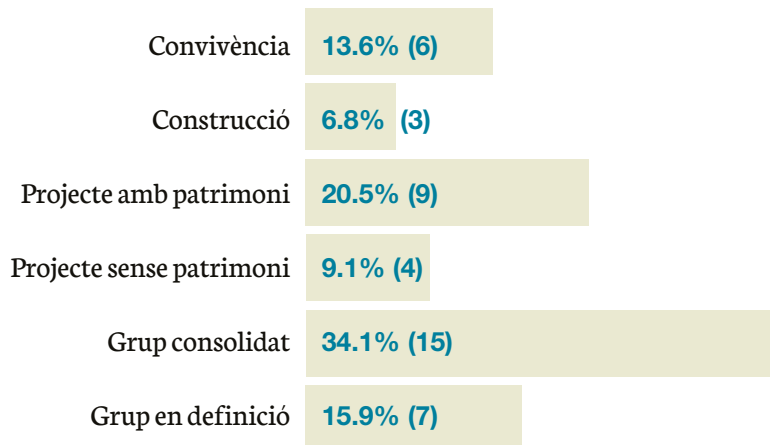
- > En convivència (sis projectes)
- > En construcció (tres projectes)
- > En projecte, amb patrimoni adquirit o adjudicat en cas de ser públic (nou projectes)

- > En projecte, sense patrimoni adquirit, però amb oportunitat d'adquirir-lo: arres signades, conveni amb ajuntament... (quatre projectes)
- > Grup consolidat, grup estable i amb unes bases mínimes acordades (quinze projectes)
- > Grup en definició (set projectes)

El 84 % dels grups ha dit que s'identifiquen amb el model de cessió d'ús, el 2,3 % ha dit que no s'hi sent identificat i la resta no ha respost a la pregunta.

En relació amb el lucre, un de cada tres grups ha respost que és un projecte sense ànim de lucre, mentre que la resta no ha respost a la pregunta. Dels que no han respost la pregunta, un és un projecte en convivència i l'altre és un projecte en construcció.

Distribució de les iniciatives segons estat del grup (N=44)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

Territorialment, hi ha una alta concentració dels grups a la ciutat de Barcelona, d'on són disset dels 46 projectes. A la comarca del Barcelonès s'han detectat dos projectes més, un a Badalona i un a Santa Coloma de Gramenet. La comarca següent en nombre de grups és el Vallès Occidental, amb quatre. S'ha detectat dos grups a les comarques de l'Anoia, el Bages i Osona. I hi ha un grup a les comarques de l'Alt Camp, el Baix Empordà, el Baix Llobregat, el Berguedà, el Garraf, la Garrotxa, el Gironès, el Moianès, el Pallars Jussà, el Segrià, el Tarragonès i el Vallès Oriental. Tres dels projectes detectats, en estats primerencs de la seva formació, no s'han adscrit a un municipi concret. Per últim, en aquest informe també s'han inclòs dos grups que, tot i no trobar-se en territori català, formen part de la cooperativa d'habitatge Sostre Cívic. Aquests dos projectes, que es troben en les fases molt primerenques de formació, es troben a Menorca i València.

Vuit dels grups es defineixen com a habitatge de gent gran i cinc com a habitatge intergeneracional. Dos dels vuit grups de cohabitatge de gent gran es troben en estat de definició, quatre són grup consolidat i dos són projectes sense patrimoni.

A la meitat dels grups en convivència, la cooperativa té propietat plena de l'immoble i un 33 % té dret de superfície en terreny públic. En el cas dels grups en fase de construcció, el dret de superfície públic, l'usdefruit i la masoveria es reparteixen a parts iguals entre els grups, i no hi ha cap grup amb propietat plena. Mentre que dos de cada tres grups amb patrimoni (62,5 %) són amb dret de superfície públic, i tenen a parts iguals la propietat plena, el dret de superfície privat i altres formes (12,5 %).

La propietat de l'habitatge serà sempre col·lectiva en el 89 % dels grups que han respost a la pregunta². Tots

els grups en convivència i els dos grups en construcció que han respost a la pregunta han afirmat que la propietat serà sempre col·lectiva. A més, en la majoria dels projectes en convivència o construcció³, les persones sòcies no són ni poden ser propietàries o obtenir algun altre dret real sobre l'habitatge. Només un dels grups en fase de construcció ha dit que sí que es pot tenir algun altre dret real, amb el matis que siguin arrendades en lloguer social.

El projecte i el grup

En clau temporal, s'ha de destacar tres anys que marquen la història que han explicat els grups detectats: 2001, 2004 i 2007. El primer, el 2001, és l'any en què es comença a reunir el grup més veterà, el qual, en l'actualitat, es troba en fase de construcció. El grup en convivència que es reuneix des de fa més temps ho va començar a fer el 2004. I el 2007 és l'any en què van començar a habitar els primers grups i en què també es van començar les primeres construccions o rehabilitacions.

Dos de cada tres grups d'habitatge són de cooperatives. D'aquests, la meitat dels grups sorgeixen dins la cooperativa Sostre Cívic. Els grups que no són cooperativa tenen forma jurídica d'associació o encara no s'han formalitzat i són tots grups sense patrimoni, però amb perspectiva de tenir-lo, grups consolidats o grups en definició.

Els grups d'habitatge compten amb 16 UEC de mitjana, amb un màxim de 35 i un mínim de dos. Amb una mitjana d'onze UEC per grup, els que estan en situació de convivència⁴ sumen un total de 55 UEC mentre que

2 Amb informació de 36 dels 44 grups (sis en convivència, dos en construcció i nou amb patrimoni)

3 Amb informació de sis grups en convivència i dos en construcció

4 Amb informació disponible de cinc dels sis grups

els que estan en situació de construcció⁵, amb una mitjana de dotze UEC per grup, en sumen 24.

932 persones participen activament en els grups⁶ d'habitatge en cessió d'ús, amb una mitjana de 23 persones per grup, que van des de 5 fins a 61 persones. Actualment, conviuen en edificis en cessió d'ús un total de 145 persones, 61 persones més es troben en grups en fase de construcció i 240 en grups amb patrimoni.

Tenint en compte els grups en fase de convivència i construcció⁷, només en la meitat dels casos les persones habitants són o seran sòcies de la cooperativa. Dos de cada tres projectes en fase de convivència han respost que els criteris d'accés a l'habitatge són públics i un de cada tres que no ho són. En el cas dels projectes en fase de construcció, els dos grups que han respost a la pregunta han dit que els criteris sí que són públics.

Nombre total de persones participants en els grups (N=38)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

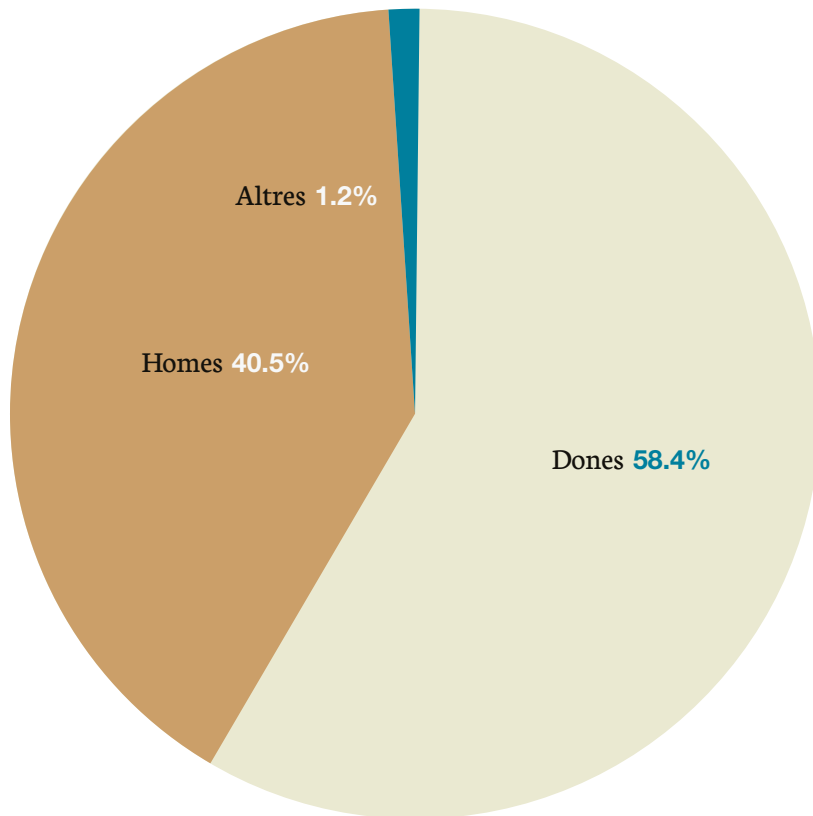
5 Amb informació disponible de dos dels tres grups

6 Informació de 38 dels 44 grups

7 Amb informació disponible de sis grups en convivència i dos en construcció

Pel que fa al gènere, el 58 % de les persones dels grups són dones, el 41 % homes i l'1 % s'identifiquen com a altres.

Percentatge de persones als grups segons gènere (N=38)

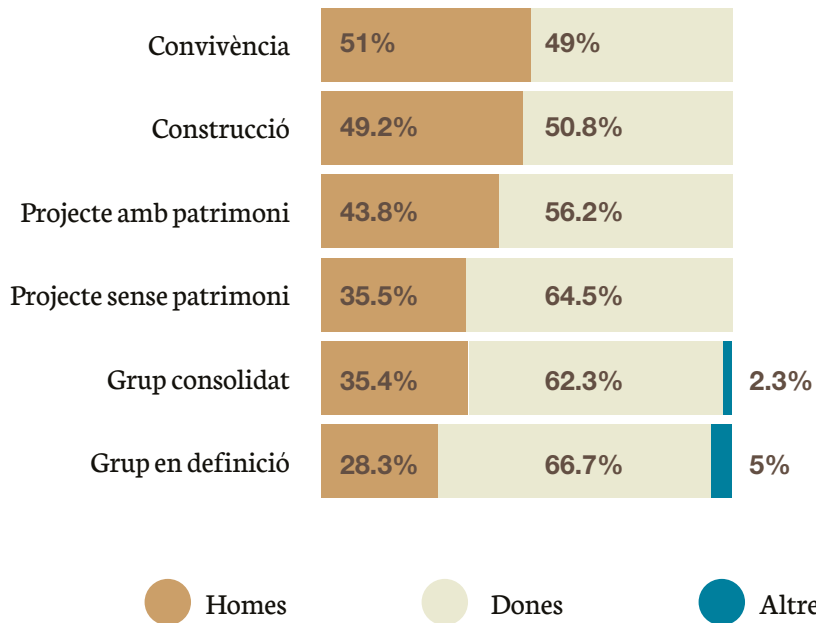


Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19

La distribució dels gèneres, però, és molt diferent segons la fase en què es trobi el grup. Els grups en una fase més inicial són els que estan compostos per un percentatge més elevat de dones, que arriben a representar dues de cada tres persones. Als grups més inici-

als s'han identificat persones de gènere no binari. Per contra, i gairebé amb proporcions girades, en els grups en fase de convivència hi ha un percentatge més elevat d'homes que de dones en una proporció propera al 60 %-40 %, fet que deixa la paritat molt compromesa.

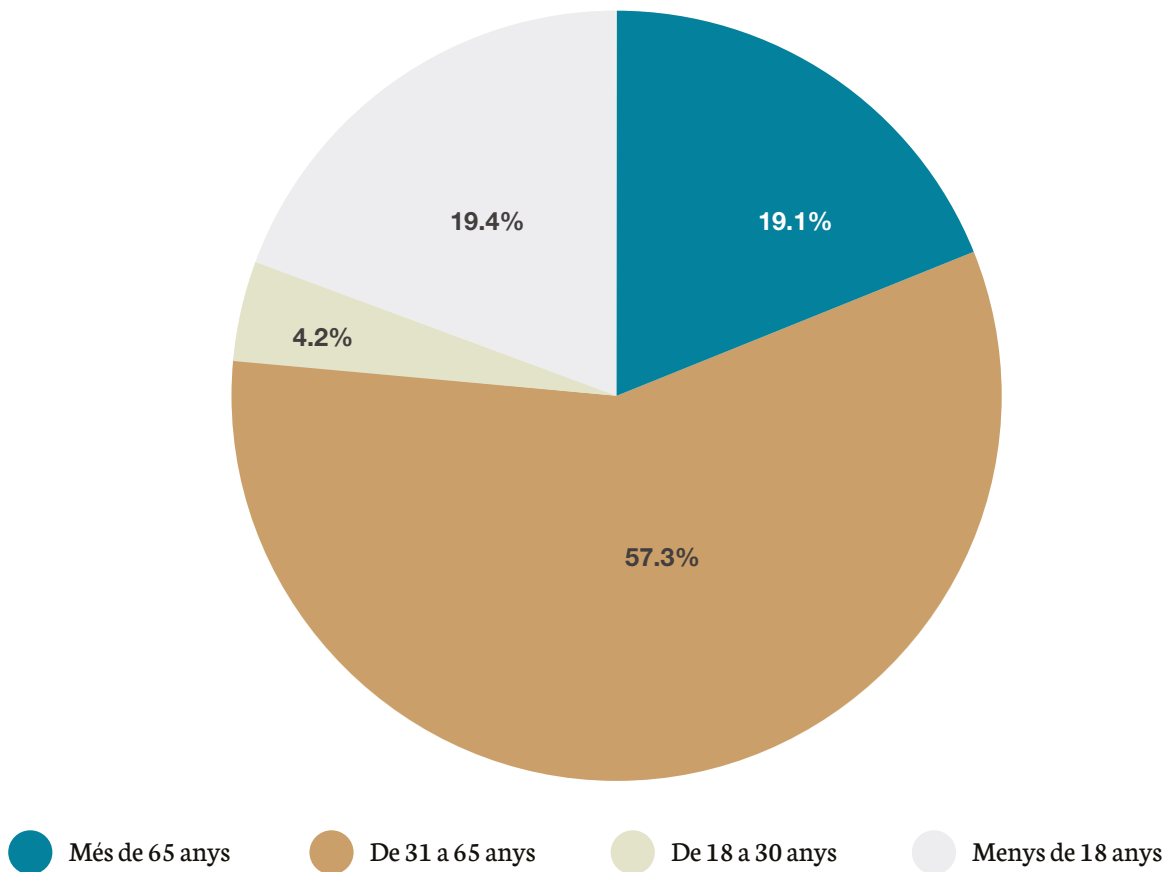
Percentatge de persones als grups segons gènere i estat del grup (N=38)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

El tram d'edat menys representat en els grups d'habitatge és el de 18 a 30 anys, amb tan sols el 4,2%. Per ordre creixent, els menors de 18 anys i els majors de 65 es troben al voltant del 20% cadascun, essent el tram d'edat entre 31 i 64 anys el més nombrós, amb el 57% de les persones.

Percentatge de persones als grups segons edat (N=38)

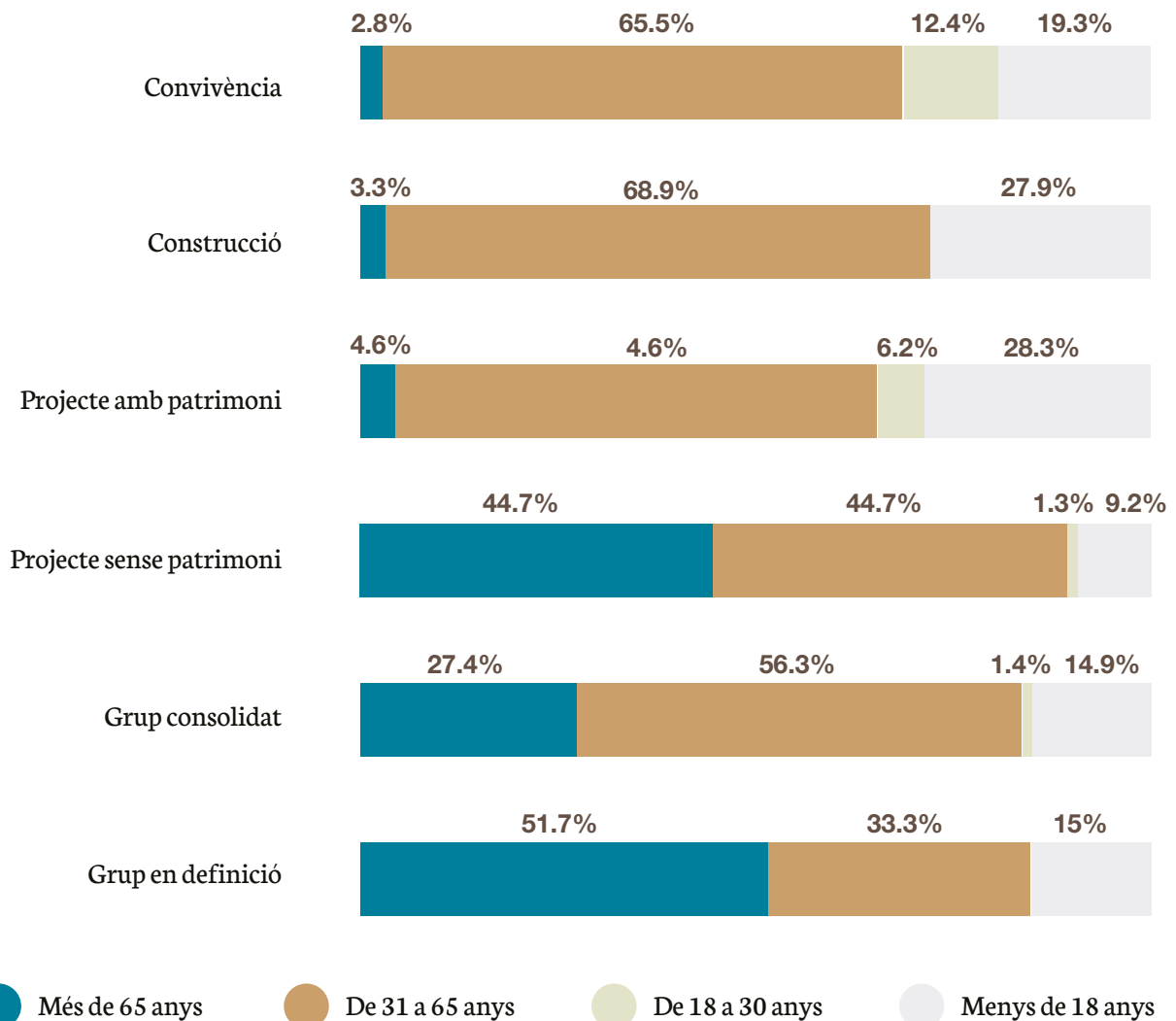


Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

Els grups també mostren composicions d'edat diferents segons el seu estat. Els grups menys formalitzats (en definició, consolidats i sense patrimoni) tenen una proporció més gran de persones de més de 65 anys. Per

contra, els més formalitzats (en convivència, construcció i amb patrimoni) tenen el percentatge de majors de 65 anys més reduït i el percentatge de menys de 18 anys més elevat.

Percentatge de persones als grups segons edat i estat del grup (N=38)

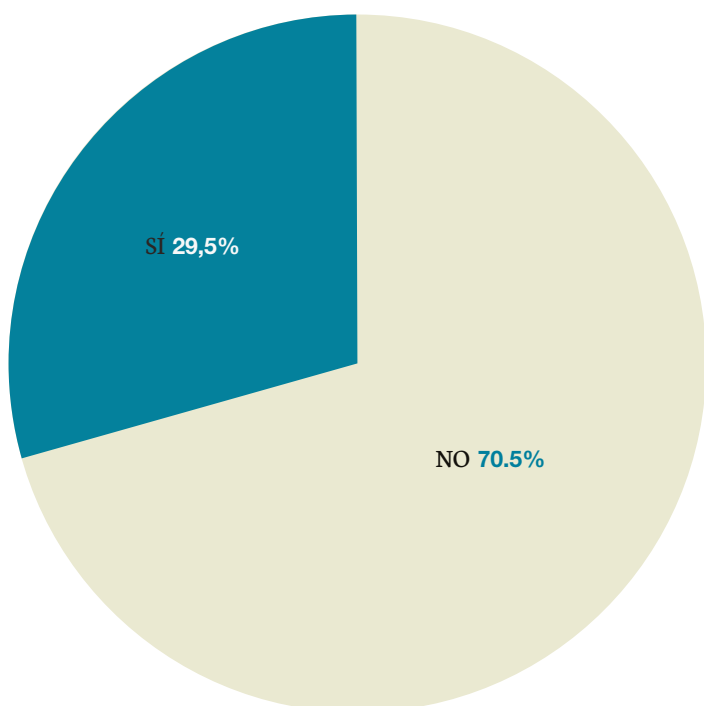


Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

També s’ha preguntat als grups per les persones racialitzades, vulnerabilitzades i de diversitat funcional que en formen part. El 3 % és racialitzada, gairebé el 2 % és vulnerabilitzada i menys de l’1 % té diversitat funcional.

Gairebé el 30 % dels grups registrats tenen dissenyat un projecte d’impacte territorial. Aquest percentatge també es trasllada als grups en situació de convivència i construcció.

Percentatge de grups que tenen dissenyat un projecte d’impacte territorial (N=44)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l’OHCCU-19.

En relació amb la implicació dels grups d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús amb el territori, la meitat dels censats diu participar en algun espai de participació del seu barri o municipi. El percentatge és més elevat en els grups més formalitzats, i arriba al 83 % dels grups en convivència i al 66 % dels grups en construcció. Els grups en patrimoni que participen de la vida política dels àmbits territorials més propers són el 77 %.

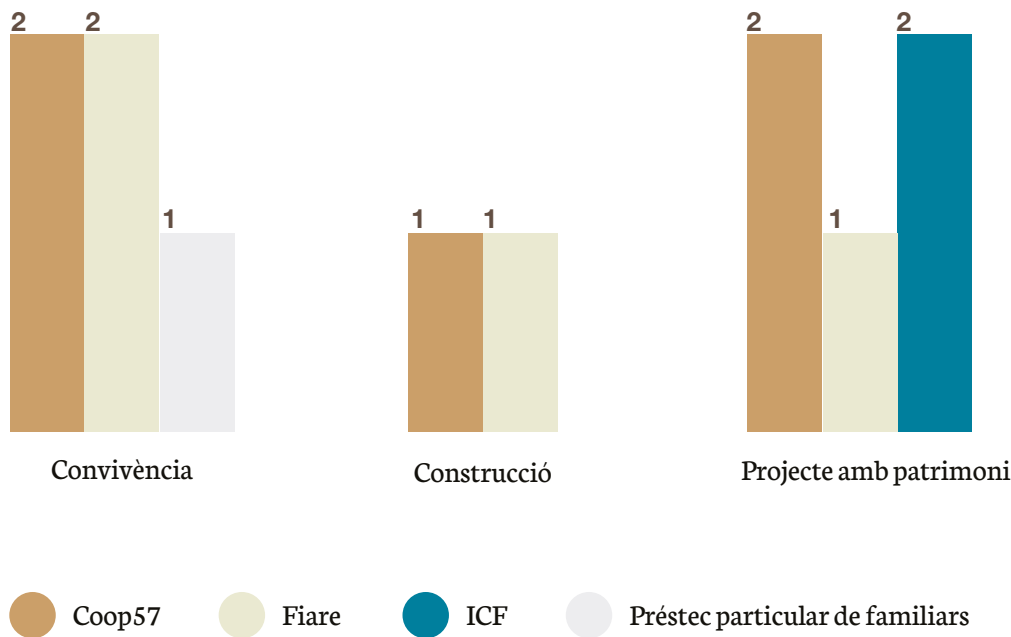
Pel que fa a l’enxarxament, dos de cada tres grups diu formar part, com a grup o projecte, d’alguna xarxa o federació. Tots els projectes en convivència en formen part mentre que cap dels que estan en fase de construcció han afirmat estar enxarxats. Els projectes amb patrimoni participen majoritàriament de xarxes (més del 80 %) i en la resta de grups, l’enxarxament és desigual, encara que és menor en tots els casos.

Les finances

Els crèdits per a les promocions d'habitatge dels grups provenen principalment de dues entitats: Coop57 (5 projectes) i Fiare (4 projectes). En un dels projectes en convivència el finançament provenia de préstecs particulars de familiars i a dos dels projectes amb patrimoni, el crèdit principal prové de l'Institut Català de Finances.

El total de crèdit de Coop57 és d'1.040.000 €, amb una mitjana de 390.000 € en els projectes en convivència. El total de crèdit de Fiare és de 6.420.000 €, amb una mitjana de 450.000 € en els projectes en convivència.

Entitat amb la qual tenen el crèdit principal (N=12)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

Pel que fa a les quanties dels crèdits, en el cas de títols participatius i micropréstecs, els imports mitjans en els tres estats de la promoció (convivència, construcció i projecte amb patrimoni, estan entre els 100.000 € i

els 300.000 €. En el cas del finançament mitjançant entitat de crèdit, els grups en convivència tenen una mitjana de 307.500 €, en els grups en construcció la mitjana s'incrementa fins als 1.441.000 €.

Imports mitjans de títols participatius i micropréstecs i de finançament de l'entitat de crèdit principal

	Títols participatius i micropréstecs		Finançament entitat de crèdit principal	
	Mitjana	(N)	Mitjana	(N)
Convivència	295.000	(3)	307.500	(4)
Construcció	137.500	(2)	1.441.000	(2)
Projecte amb patrimoni	275.000	(1)	3.348.000	(1)

Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU'19

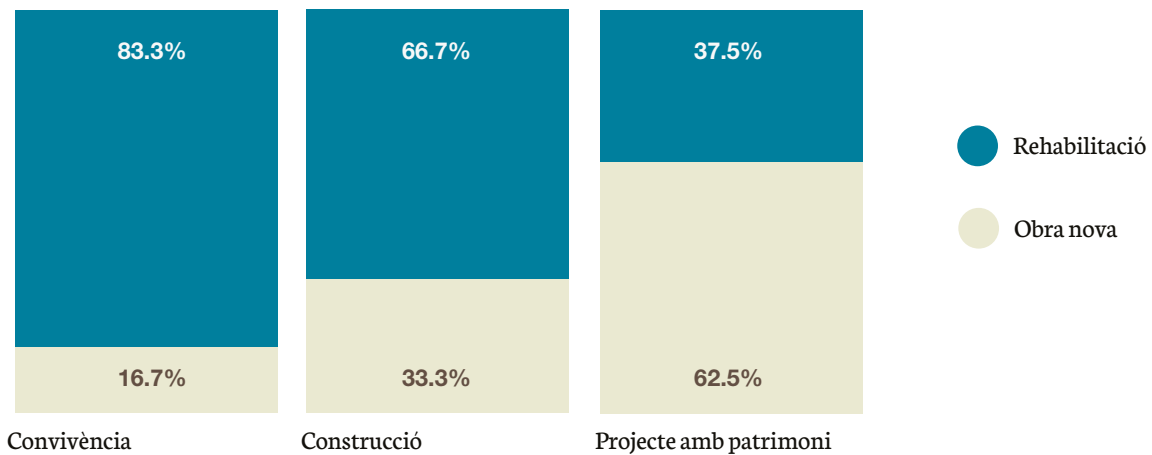
L'habitatge

El tipus d'obra que necessita cada projecte varia segons l'estat del grup. Aquells grups que es troben en convivència han fet, majoritàriament (83%), intervencions de rehabilitació dels edificis, de la mateixa manera que dos de cada tres dels grups que es troben en fase de construcció. En els projectes que ja disposen de patrimoni el

percentatge s'inverteix i només una de cada tres ha de realitzar actuacions de rehabilitació de finques mentre que dues de cada tres ha de construir obra nova.

La meitat dels grups en convivència, construcció o amb patrimoni, ha indicat que la fusta és la tècnica constructiva utilitzada al seu edifici.

Percentatge de grups segons tipus d'obra necessària i estat del grup (N=17)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

De mitjana, els grups d'habitatge⁸ tenen una superfície total construïda de 2.297,3 m². Els espais privatis ocupen, de mitjana, 1.304,8 m²; i els espais comuns o comunitaris, 256,8 m²; els espais de locals, 76,3 m², i els de serveis, 247 m². És a dir, de mitjana, els espais privatis suposen una mica més de la meitat de la superfície total construïda.

La superfície mitjana total construïda en els grups en convivència és de 1.546,7 m², amb una mitjana de 890 m² de superfície d'espais privatis; 302,3 m² d'espais comuns; 41,7 m² de locals i 19,7 m² d'espais de serveis.

En els grups en construcció, la superfície mitjana total construïda és de 1.674,5 m², amb una mitjana de 852 m² de superfície d'espais privatis; 106,5 m² d'espais comuns; 65 m² de locals i 300 m² d'espais de serveis.

La mitjana de la superfície construïda total per habitatge és de 123,3 m². Els grups en construcció són els que tenen la mitjana més elevada, amb 139,5 m² de superfície construïda total per habitatge, seguits dels habitatges en convivència, amb 125,4 m².

Entre els grups en convivència, en construcció i amb patrimoni, se suma un total de 284 habitatges, amb una mitjana de gairebé 18 habitatges per grup. En els grups en convivència hi ha un total de 84 habitatges, amb una mitjana de 14 habitatges per grup; i els que es troben en construcció 24, amb una mitjana de 12 habitatges per grup.

La superfície mitjana per habitatge és de poc més de 75 m², que són 71,7 m² en els grups en convivència i 68 m² en els grups en construcció.

Una mica més de la meitat dels projectes afirmen que tenen o projecten tenir espais exteriors. En tenen tots els que es troben en convivència i dos de cada tres dels que es troben en construcció.

La meitat dels projectes en convivència, construcció o amb patrimoni diuen tenir algun certificat d'eficiència energètica. El tenen un de cada tres grups en convivència i un de cada tres en construcció.

Convivència i zones comunes

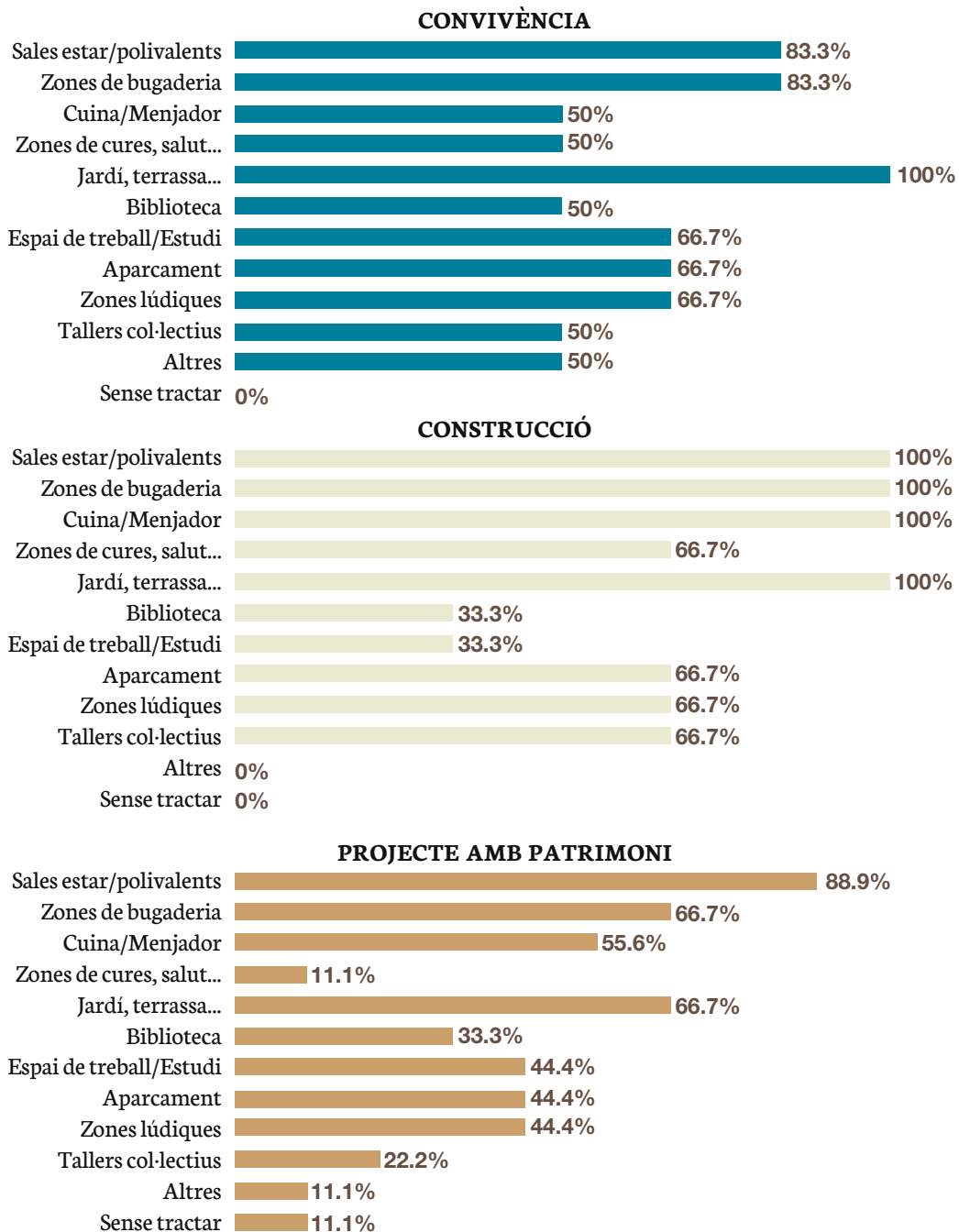
Tots els grups en convivència disposen de zones comunes tipus jardí o terrassa. Les altres zones comunes més habituals en els grups en convivència són les sales d'estar o polivalents i les de bugaderia. Dues de cada tres disposen d'espais de treball o estudi, aparcament o zones lúdiques.

En el cas dels grups en construcció, són compartides per totes les zones comunes de sales d'estar o polivalents, de bugaderia, cuina o menjador i jardí o terrassa. Dues de cada tres disposarà de zones lúdiques.

En els grups amb patrimoni, les zones comunes i de convivència de què han de disposar els edificis no són tan compartides, tot i que hi ha grups que encara no han decidit sobre aquesta temàtica.

8 Només s'ha tingut en compte els projectes en fase de convivència, construcció i els projectes amb patrimoni.

Percentatge de grups que disposa de determinades zones comunes segons estat del grup (N=44)

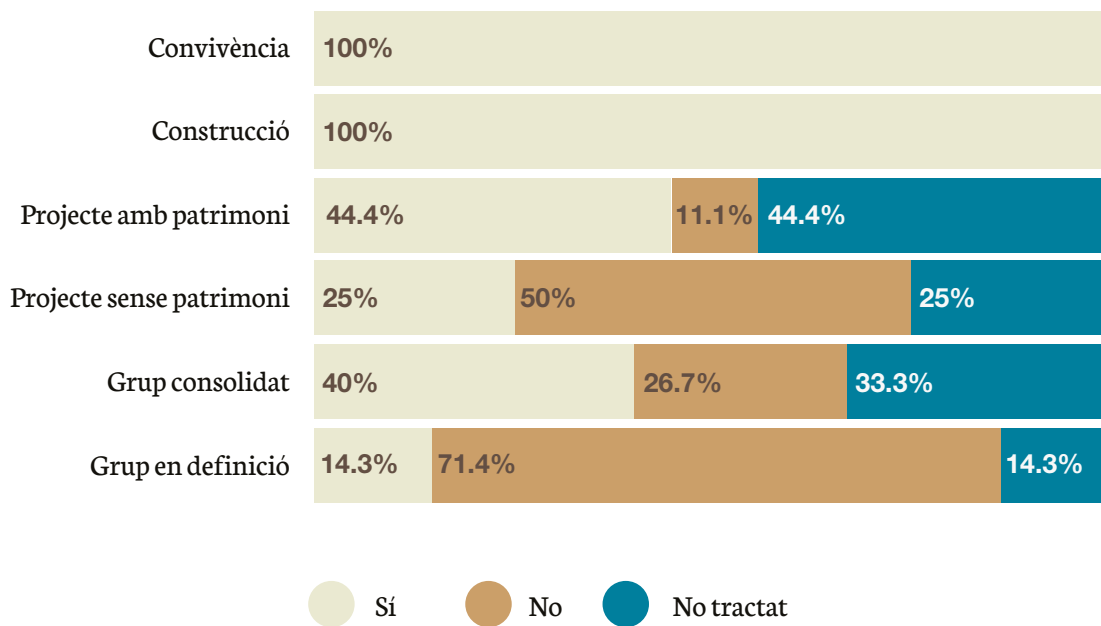


Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

Gairebé la meitat dels grups (45,5 %) disposa d'una normativa de convivència o hi està treballant, mentre que en un de cada quatre grups encara no s'ha tractat aquesta temàtica. Tots els grups en convivència i en construcció en tenen, o hi estan treballant. El percentatge de grups que en tenen disminueix a mesura que el grup es troba menys formalitzat: dos de cada tres grups en fase de construcció i menys de la meitat en la resta de grups.

Un de cada tres grups diu estar treballant la gestió i organització del treball de cures, gestió emocional i de conflictes. Ho fan vuit de cada deu grups en convivència i un de cada tres en construcció.

Percentatge de grups que disposa d'una normativa de convivència o hi està treballant (N=44)



Elaboració pròpia a partir de les dades de l'OHCCU-19.

5. Els processos complexos per a l'habitatge cooperatiu

Les dades del Cens de l'Observatori de l'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús s'han complementat amb un seguit d'entrevistes a projectes en convivència per aprofundir en alguns dels processos més complexos per a l'habitatge cooperatiu.

L'origen dels grups d'habitatge

Els orígens i les formes d'organització i estructura dels grups d'habitatge són diversos, a través de les entrevistes s'han identificat tres grans tipologies:

- > Grups vinculats a Sostre Cívic: Sostre Cívic, fundada el 2004, està actualment formada per més de 900 persones sòcies al territori. Té com a objectiu promoure un nou model alternatiu d'accés a l'habitatge, més just i accessible, sense ànim de lucre, no especulatiu i transformador. Incorpora dues tipologies de projectes:
 - Col·lectius constituïts que ja han començat a treballar. Es troben en fase de desenvolupament i/o consolidació i de cerca de patrimoni. S'alien amb Sostre Cívic per dur a terme el projecte, que ofereix acompanyament tècnic en els processos vinculats al projecte.
 - Els projectes fruit d'un treball amb les institucions i ajuntaments per aconseguir patrimoni, així com processos de compra de patrimoni assequible, que un cop aconseguit s'obre a les persones sòcies de Sostre Cívic, per tal que s'hi adhereixin, tal com succeeix en el cas de Princesa⁴⁹.

“El sector de l'habitatge cooperatiu i SC s'assabenta del solar i fa una crida i neix el grup, era molt al principi del moviment, més enllà de Princesa és el primer cop que es veu la possibilitat de fer una acció gran i neix d'aquí [...] En general no és gent que caigui del cel, sinó que molts ja

participaven en els espais de la cooperativa i portaven una trajectòria. Com a grup sí que es genera a aquest moment, tot i que algunes persones ja es coneixien d'abans.”

- > Grups vinculats a La Dinamo: La Dinamo és una fundació que treballa nascuda a mitjans de 2016 amb l'objectiu d'impulsar l'habitatge cooperatiu a través de tres línies de treball:
 - Replicar nous models: acompanyament tècnic a grups i un petit suport econòmic.
 - Recerca i difusió del model a diversos països per conèixer-ne dificultats i potencialitats i extreure'n aprenentatges.
 - Consolidació del model: crear estructures necessàries per fer créixer el model, fomentar les dinàmiques d'intercooperació i treballar la relació entre l'administració pública i les cooperatives.
- > Altres grups que neixen als territoris per treballar en projectes d'habitatge cooperatiu, que han aconseguit patrimoni per altres vies (compra, concurs públic, etc.) i estan en procés de desenvolupament i consolidació com a grup. S'hi poden distingir dues tipologies:
 - Grups amb acompanyament tècnic que reben acompanyament per part d'algunes entitats.
 - Grups autogestionats que s'organitzen de forma autònoma.

“Es forma un grup a l'ateneu, es parla d'expectatives, objectius, el grup va canviant, hi ha baixes... Quan hi ha unes quantes que hi treballem seriosament som unes vint. Es fa el procés de recerca d'espais i anar definint el projecte teòric, que dura uns dos o tres anys. La dificultat més gran és trobar un lloc que agradi a tothom (massa urbà, massa rural...). Costa arribar a un consens amb la ubicació. Arribem al punt que el grup està cansat i fa patir que no surti. Es determina que si hi ha un grup gran que veu alguna cosa, es tira endavant.”

Canvis en la composició dels grups

Els grups que es constitueixen en origen no acostumen a estar formats per les mateixes persones que acaben convivint un cop es desenvolupa el projecte, ja que el camí des de la creació del grup a la convivència és molt llarg i es produeixen altes i baixes. Generalment els processos de substitució es fan mitjançant llista d'expectants:

“Si queda una plaça lliure, es comunica a totes les sòcies de SC i si algú s'apunta pot entrar. Al principi és per número de soci i has de signar un compromís de participació activa a la cooperativa, etc. Els qui hi entren després tenen una entrevista ja que, quan ja hi ha un grup format, té sentit que el grup decideixi qui vol que visqui a l'habitatge. A mi em van fer una entrevista, jo ja els coneixia a tots, no hi va haver molt problema. El que es prioritza és l'arrelament al barri, la vinculació a l'ESS, l'afavoriment de la intercooperació (cercle econòmic i mercat social), l'experiència assembleària, l'afinitat i la voluntat de participació.”

La gestió de les baixes i els canvis als grups és un dels grans reptes dels projectes d'habitatge cooperatiu, ja que a vegades es produeixen en moments clau per al desenvolupament del projecte, com per exemple en el moment de la signatura del crèdit, o en el moment d'anar a viure, i s'han de gestionar de forma accelerada sense dedicar la cura i el temps necessaris per fer un bon acompanyament.

Els projectes entrevistats posen cura i atenció a aquests processos en la mesura del possible, algunes de les estratègies identificades són:

- Comissió d'acollida: formada per les persones encarregades de tenir cura del procés d'incorporació; es fa una trobada amb les persones noves que s'incorporaran al projecte per explicar-ne el funcionament i fan l'acompanyament a l'entrada durant el temps que sigui necessari.

- Figura dels padrins i padrines de les noves incorporacions: una de les persones amb més antiguitat al projecte esdevé la persona de referència per a les noves incorporacions i és a qui poden preguntar de forma directa tots els dubtes i neguits que hi poden sorgir. D'aquesta manera es fa un acompanyament proper i personalitzat.
- Període de prova: en lloc d'entrar de cop, alguns projectes plantegen que les noves incorporacions facin estades breus (d'una setmana, cap de setmana, etc.). A partir d'aquí s'estableix un període de prova d'un any, i al final d'aquest període es fa una reflexió conjunta respecte a l'experiència per acabar decidint si la incorporació temporal passa a ser permanent.

“Fem un any de prova, i abans d'entrar fem un procés de coneixença de la persona, demanem que vagi venint un cap de setmana, una setmana per tal d'anar-nos coneixent i hi ha la petició formal d'entrar. Es busca una bona capacitat per a la convivència i afinitat. El grup decideix si es fa l'any de prova o no.”

Els processos de gestió de les altes i baixes i els canvis als grups són elements generadors de trasbals emocional en els projectes. Desenvolupar eines per a la seva gestió és un element clau per a la sostenibilitat dels projectes.

Obtenció del solar o edifici

Un altre dels reptes per a l'execució dels projectes és l'obtenció de patrimoni o solar per constituir l'habitatge; s'han identificat les estratègies següents:

- Cessió directa: per part de l'Ajuntament o institucions públiques. La Borda i Princesa49 van obtenir el solar i l'edifici a través de cessió d'un dret de super-

fície a 75 anys de l'Ajuntament de Barcelona com a prova pilot per l'execució de projectes d'habitatge cooperatiu. A partir d'aquestes dues experiències, els processos d'accés al sòl públic s'han regularitzat i es fan mitjançant concurs públic.

- > Procés de compra: obtenció d'un patrimoni mitjançant la compra directa per part del grup constituït com a cooperativa. Alguns exemples de projectes d'aquest tipus són La Diversa i Cal Cases.

“Es troba un solar que no compila amb les preferències (estava massa lluny), els que no ho veuen tan clar s'animen. Es va constituir la cooperativa i la casa era en venda, estudien el tema de les cooperatives d'habitatge en cessió i la cooperativa compra la finca.”

- > Concurs públic: els primers concursos es van desenvolupar en una única fase on s'havia de presentar tota la documentació i informació. Fins ara, els concursos s'han desenvolupat en dues fases:
 - Primera fase: el grup impulsor presenta el seu projecte cooperatiu i social així com la proposta del model cooperatiu, sense incloure cap proposta arquitectònica. A la memòria del grup impulsor s'especifica el pla de vinculació al territori, la previsió d'organització interna, la gestió dels canvis en el grup i les persones que formaran part de l'equip multidisciplinari tècnic (arquitectes, acompanyament tècnic, finançament, assessorament jurídic, etc.) que es presenta al concurs.

“La cessió d'ús és complexa. Si és per fases, l'inici és el mateix, si hi ha algun tipus de problema, pot repercutir a la cooperativa. Penso que l'objectiu de la cessió d'ús als 75 anys aquesta cooperativa pugui anar a un altre lloc a fer-ho, és millor una cooperativa tancada amb els habitatges concrets de l'edifici. Els pisos sempre són propietat de la cooperativa, s'hipoteca la cooperativa, i si marxa algú hi ha llista d'expectants.”

- Segona fase: un cop resolta la primera fase, els candidats a participar a la segona tenen dos mesos per presentar el projecte arquitectònic i el pla de finançament. Amb els resultats i qualificacions obtingudes a les dues fases es fa la mitjana de puntuació i s'assigna l'adjudicatari.

“Pel que fa al concurs també hi ha diferència entre fer-ho en una ronda o en dues: en una sola ronda potencia molt les persones amb molts diners o les promotores encobertes, que poden presentar projectes arquitectònics molt potents, encara que gairebé no tinguessin grup. Cal fer una inversió prèvia (per elaborar el projecte i els costos) molt gran per presentar-se a concurs. El segon concurs que va treure l'Ajuntament i a través de la Taula per l'Habitatge, vam aconseguir que es fes en dues rondes, en les quals el projecte arquitectònic es presenta a la segona ronda, la gent podia arribar més lluny.”

El finançament

Els processos d'obtenció de finançament són difícils i de fet és un dels punts que més tensions produeix al grup i el moment en el qual es produeixen més baixes.

“Els processos de finançament i la part econòmica és el que genera més tensió; en el nostre cas, també els avals i les condicions de finançament. El moment en què hi ha hagut més altes i baixes ha sigut a les setmanes prèvies de signar tot això, és el moment en què es porta a la realitat i en el moment de signatura hi ha un canvi d'etapa. Els àmbits tècnic i emocional del grup es modifiquen arran d'aquests mesos de canvi”

El finançament dels projectes es fa a través de les estratègies següents:

- > Aportacions de capital obligatori i voluntari: generalment s'ha de fer una aportació de capital inicial. A molts dels projectes, quan alguna persona

sòcia no ha pogut cobrir l'aportació, s'han donat processos de solidaritat interna.

“S’han fet aportacions per diferents raons: persones que disposaven de més diners i han aportat més diners a La Borda sent socis habitants (capital voluntari). Gent que ha posat més diners sent soci habitant, perquè hi havia socis habitants que no arribaven al capital obligatori. Hem fet un sistema de transferència de recursos, per tal que tothom hi pogués entrar. Les persones que han rebut aquest suport, retornen el que s’ha aportat a través de la quota d’ús i va a la cooperativa.”

“Les aportacions es retornen quan algú marxa i l’aportació la retorna el soci que entra a ocupar el lloc de la persona que ha marxat. Suposa un pes important, ja que qui s’aproxima no sempre té aquests diners i no ens agrada que sigui un impediment per entrar, estem buscant alternatives de retorn. Ens ha passat que ha marxat algú, i l’espai s’ha omplert amb algú que ja estava vivint aquí, no es fa una altra aportació. El retorn s’ha de fer en cinc anys i s’està fent en forma d’estalvi de les cooperatives, però no d’entrades, ara han marxat quatre o cinc persones de cop i està costant. Estem buscant opcions per poder entrar, els estalvis els utilitzem per fer inversions a la cooperativa.”

- **Finançament extern:** se cerca finançament extern a entitats financeres i entitats bancàries, com Fiare, ICE i Triodos, tal com s’ha vist anteriorment. L’accés al finançament extern requereix una gran quantitat de documentació tant del projecte arquitectònic com del pla de viabilitat, estructuració de les unitats de convivència indicant qui formarà part de cada una i la seva situació econòmica.
- **Títols participatius:** una altra font de finançament complementària és oferir títols participatius. Les persones estalviadores que els compren reben ingressos periòdics en forma d’interessos.

“El préstec de Fiare cobreix el 80 %; la resta, amb les aportacions de capital retornable en cas de baixa, i la nova ho posa. I també amb títols participatius, persones que tenen estalvis poden comprar títols i es retornen anualment amb interessos que van pagant les persones que viuen a la cooperativa. Sense excloure la demanda de subvencions per poder reduir les aportacions de capital, hi ha una ajuda del Pla estatal d’habitatge per poder finançar altres elements de l’edifici. Els títols participatius són de 500 euros cada un, tenen un venciment de cinc o de vuit anys, més alt si és a més anys. Anualment la persona va rebent interessos i al cap dels anys poden demanar el retorn del capital. Hi ha una previsió de retorn. No es pot fer el retorn de la totalitat al mateix any, hi ha un barem escalable a cada any, està previst i és viable.”

A banda del finançament inicial, els costos mensuals dels projectes es cobreixen mitjançant un sistema de quotes. Les quotes de cada una de les UEC es decideix en funció de les despeses de l’habitatge (el retorn del crèdit mensual) i els metres quadrats assignats a la unitat de convivència. Altres projectes, en lloc de fer una aportació únicament monetària, la fan en forma de 80 hores de treball al mes. Les persones que no poden aportar aquest nombre d’hores, paguen per les hores no aportades en funció del preu hora de la seva feina fora del projecte.

Els processos de disseny col·lectiu

L’accés al patrimoni pot ser a un solar o a un edifici ja construït. En tots dos casos el procés arquitectònic es fa de forma participativa amb totes les persones que integren el grup. S’acostumen a dur a terme dinàmiques grupals per definir els espais en funció de les necessitats personals i del grup, i s’intenta incorporar el màxim grau de personalització possible. El més habitual és de-

senvolupar diferents tipologies d'habitatges vinculades a la seva grandària i la previsió de persones que formaran part de cada UEC. Una de les formes de classificació més habituals per grandàries és la següent: S (una o dues persones), M (dues o tres persones), L (entre dues i quatre persones) i XL (més de cinc persones).

“Es va fer un encaix per potenciar l'encaix de la superfície als usos. L'estructura arquitectònica de l'edifici és flexible, tant en l'àmbit jurídic com de construcció (cable elèctric, per exemple), i hi ha possibilitat de modificar les unitats, movent un envà i s'hi pot afegir o treure una habitació, no són de fusta, sinó que estan tancats amb pladur i llana per assegurar l'aïllament i es poden moure. La combinatòria està establerta a través dels envans de distribució, per exemple jo visc a una M i la del costat una S, es podria modificar cedint una habitació. La combinatòria primera és per planta i amb l'habitatge del costat. Si els canvis es fan perquè algú surt de la cooperativa et pots canviar de planta.”

Generalment es prioritza fer un encaix als usos i preferències de les persones, vetllant per una millor adaptabilitat i flexibilitat per tal de fer previsió dels possibles canvis. Aquest procés de personalització d'espais i disseny adaptat a les necessitats de les persones, requereix un disseny adaptat i un procés participatiu del disseny, així com un treball fort de coneixença prèvia de les UEC i de previsió de desitjos, interessos i expectatives.

“Això d'adaptar els pisos potser no és el més idoni, no estem parlant de pisos per a tota la vida, segur, el grup pot anar canviant, si marxés el pis ha de quedar per a una altra persona i que sigui habitable, i potser és més difícil que les persones se sentin a gust. S'intenta que els edificis siguin adaptables.”

La personalització dels espais genera cert debat, ja que són pisos als quals podria anar a viure qualsevol persona en cas que marxi una UEC. No obstant això, sempre es prioritza l'adaptabilitat dels espais.

Els processos de construcció

Els processos de construcció i rehabilitació dels edificis i solars combinen una part on l'equip d'arquitectes i la constructora estan molt vinculats i es fa la part més important de la feina de l'edifici i els habitatges. Es tracta d'un procés llarg i desgastant, que implica molts esforços i recursos i els processos triguen a arribar a la fi.

“En el moment en què comença l'obra, es fa una reunió mensual de la comissió d'obres: dues persones de la constructora, dues persones de l'equip tècnic de SC i quatre o cinc persones del grup fem seguiment de l'obra, informes direcció facultativa, costos, execució, consolidació, etc. Es va veient si anem sota pressupost o hi ha sobrecost”

Un cop s'inicia la convivència, el manteniment i els treballs de millores o d'ampliació dels espais comuns s'acostuma a fer mitjançant jornades d'autoconstrucció, a les quals participen totes les persones de la cooperativa, en diferents tipologies de tasques, incloent-hi les cures.

Gestió de la governança

Els processos de convivència col·lectiva requereixen del desplegament de models de gestió de la governança democràtics i horitzontals. L'estructura organitzativa més habitual és la següent:

- > Assemblees mensuals on es reuneixen totes les persones que conviuen al projecte, es fan els processos de debat i presa de decisions per consens.

“Vam generar la taula de coordinació on una o dues representants dels equips ens trobem per posar en comú el procés del projecte, calendari, valoracions, propers

passos... Aquest procés es trasllada a l'assemblea periòdicament. És un espai interessant pel que fa a la governança, ja que és l'espai on ens trobem tots, independentment dels treballs paral·lels.”

- > Comissions de treball en les quals s'organitzen els temes específics de la gestió. S'encarreguen del seguiment i gestió i porten els dubtes i debats a l'assemblea. Generalment les comissions de treball s'organitzen en economia, arquitectura (construcció i autoconstrucció), acollida, barri, comunicació i cures. En el cas dels projectes vinculats a Sostre Cívica, també hi ha una comissió encarregada de la coordinació i l'enllaç amb l'entitat.
- > En el cas d'edificis petits com Princesa49, hi ha una gestió més informal. Cada persona és responsable d'alguna àrea i entre assemblees es parlen els temes menors per serveis de missatgeria.

Gestió de la convivència

A banda dels processos de gestió organitzativa, la convivència requereix el seu espai i procés per poder ser gestionada. Aquest aspecte és un dels grans reptes identificats per les persones entrevistades, però també un dels elements més satisfactoris.

“El millor de viure aquí és que recuperes l'esperit comunitari, tots ens coneixem, hi ha confiança i ajuda mútua, però no vivim junts, es manté la privacitat de cada habitatge.”

“Si tens fills, la criança és molt positiva, enmig del bosc, molts infants, fan grups. A vegades quan vas a la ciutat et plantejes com ho faries. El grup et dona suport i et permet fer moltes més coses, permet uns ingressos baixos, ja que l'alimentació la tens coberta.”

La creació de comunitat entre les persones que conviuen als projectes resulta molt satisfactòria, però requereix un treball i procés d'adaptació, ja que és una forma de viure diferent de la majoritària.

“El més difícil del procés ha sigut prendre consciència que no estem de lloguer, no som arrendataris; si hi ha un problema, l'hem de resoldre nosaltres, no a través d'un administrador de finques, president de comunitat, etc. Construir l'hàbit és difícil i t'has de fer a la idea d'aquesta posició de ser propietari i arrendatari alhora. Al final, la cessió d'ús no és ni lloguer ni propietat, la propietat és col·lectiva i has de col·laborar, costa però és molt positiu.”

S'han identificat les estratègies següents per organitzar i gestionar la convivència:

- > Normativa de convivència: treball en assemblees per decidir les normes de convivència i l'elaboració del reglament de règim intern exhaustiu vinculat amb un marc teòric de convivència que inclou les cures tècniques i les cures vives.
- > Acompanyament i facilitació externa: la majoria dels casos s'empren els serveis de Matriu o Fil a l'Agulla.
- > Gestió dels espais comuns: gestionats de forma col·lectiva i seguint les orientacions del reglament de règim intern.

“Allò vinculat a qüestions més ordenades o tecnològiques, com la neteja, es fa amb eines. Hi ha quadres de repartiment de tasques en els quals saps quan et toca netejar, un cop cada mes i mig aproximadament, et toca una àrea concreta, al quadre indica els noms i l'espai que toca i els marges de tres dies. A l'espai de neteja hi ha una fitxa amb instruccions sobre com netejar cada un dels espais i un full d'observacions on signes quan has fet la feina i indiquis si falta algun producte. La comissió de gestió de convivència que porta l'apartat de neteja en fa el seguiment i va generant els quadres”

Vinculació amb el territori

Els projectes d'habitatge cooperatiu neixen amb una voluntat clara de vinculació amb el territori. De fet, als concursos públics es demana especificar un projecte de treball amb l'entorn. La majoria de projectes en convivència, tot i no treballar amb una planificació específica, duen a terme processos de vinculació al territori, per exemple treballar i enxarxar-se amb la resta de moviments socials i col·lectius del barri.

“En el nostre cas tot això encara no s'està podent treballar. L'edifici està al costat d'un institut de secundària de nova construcció, ja hem fet una reunió amb l'institut per dir que unes obres de més d'un any generaran molèsties, però es pot revertir l'impacte com a cosa positiva i mans obertes a fer projectes amb els nois i noies de l'institut. Podrien ser tant des d'aprendre com es construeix un edifici a fer projectes de sostenibilitat, però també obrir-se a l'ESS i una forma diferent d'entendre l'habitatge de forma més democràtica, participativa i en comunitat. Ho volem fer més extensible a escoles i entitats del Poblenou, per fer més impacte al barri. A les noves licitacions es demana la interacció territorial, quina proposta d'interacció amb el territori tens.”

La principal dificultat a l'hora de vincular-se amb el territori és la manca de temps. La majoria dels projectes porten molt poc temps en convivència i encara estan acabant de debatre i decidir qüestions bàsiques i vinculades al reglament de règim intern. Per tant, encara no tenen els recursos i la força per vincular-se al barri de forma determinada.

6. Conclusions

L'Observatori de l'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús ha identificat un total de 46 grups a Catalunya o vinculats amb cooperatives catalanes, dels quals se n'ha obtingut informació de 44. Els grups es troben en diferents estats de l'evolució dels projectes. Els que estan en estadis més avançats són els sis projectes que ja es troben en convivència, els tres projectes que es troben en construcció i els nou projectes que disposen de patrimoni adquirit o adjudicat. Un de cada tres grups identificats (17 de 46) es troba a la ciutat de Barcelona.

Segons la informació recollida, i en relació amb **el lucre i la propietat col·lectiva**, un de cada tres grups ha respost que és un projecte sense ànim de lucre. La propietat de l'habitatge serà sempre col·lectiva en el 89 % dels grups que han respost a la pregunta, entre els quals es compten tots els grups en convivència i els dos grups en construcció que han respost. A la meitat dels grups en convivència, la cooperativa té propietat plena de l'immoble i en un 33 %, tenen dret de superfície en terreny públic. A més, en la majoria dels projectes en convivència o construcció, les persones sòcies no són ni poden ser propietàries o obtenir cap altre dret real sobre l'habitatge. Només un dels grups en fase de construcció ha dit que sí que es pot tenir algun altre dret real amb el matís que estiguin arrendades en lloguer social. Tot i això, i tenint en compte els grups en fase de convivència i construcció, només en la meitat dels casos les persones habitants són o seran sòcies de la cooperativa.

Pel que fa als aspectes relacionats amb **l'autogestió i la comunitat**, a dos de cada tres projectes en fase de convivència, els criteris d'accés a l'habitatge són públics; i en el cas dels projectes en fase de construcció, els dos grups que han respost a la pregunta han dit que sí que ho són. Tots els grups en convivència disposen de zones comunes tipus jardí o terrat. Les altres zones comunes més habituals en els grups en convivència són les sales d'estar o polivalents i les de bugaderia. Dos de cada tres disposen d'espais de treball o estudi, aparcament o zones lúdiques.

Gairebé la meitat dels grups disposa o està treballant en una normativa de convivència, mentre que en un de cada quatre grups encara no s'ha tractat aquesta temàtica.

Un de cada tres grups diu estar treballant la gestió i organització del treball de cures, gestió emocional i de conflictes. Ho fan vuit de cada deu grups en convivència i un de cada tres en construcció.

Un dels grans reptes de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és la seva accessibilitat, els projectes encara necessiten una inversió inicial per part de les UEC, el volum de capital inicial és elevat –tot i que inferior a un procés de compra al mercat immobiliari– i no és assequible per a les persones en situació de vulnerabilitat econòmica. Tanmateix, tot i que les quotes mensuals se situen per sota dels preus del mercat especulatiu, encara són elevades per a persones que cobrin el salari mínim interprofessional i no comparteixin la despesa amb altres persones. Aquest fet dificulta que la composició de les UEC i els projectes sigui inclusiva i diversa, amb la incorporació de diversitat de perfils i orígens. El gran repte de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per esdevenir alternativa és aconseguir que els projectes d'habitatge siguin **assequibles, inclusivament i diversos**.

Una de les prioritats expressades en tots els processos que es troben en convivència, és la voluntat de compartir el coneixement per afavorir el **creixement i replicabilitat** dels projectes. La materialització d'aquest desig es fa mitjançant la transmissió d'eines i coneixement necessari per a la viabilitat dels projectes mitjançant espais de trobada i intercanvi, així com suport i acompanyament tant tècnic com emocional, generant sinergies de motivació.

Pel que fa a la **corresponsabilitat amb l'entorn i el dret a l'habitatge**, gairebé el 30 % dels grups registrats tenen dissenyat un projecte d'impacte territorial, la meitat dels grups censats diu participar en algun

espai de participació del seu barri o municipi i dos de cada tres grups diu formar part, com a grup o projecte, d'alguna xarxa o federació (tots els projectes en convivència en formen part mentre que cap dels que estan en fase de construcció han afirmat estar enxarxats).

Pel que fa a **la composició sociodemogràfica de l'habitatge en cessió d'ús**, els grups censats a Catalunya o relacionats amb cooperatives catalanes acumulen un total de 932 persones, 145 de les quals ja conviuen en edificis en cessió d'ús, 61 persones més es troben en grups en fase de construcció i 240 en grups amb patrimoni.

El 57 % de les persones dels grups són dones, estan més representades en els grups en una fase més inicial del projecte. Respecte a les edats, el tram menys representat en els grups d'habitatge és el que va de 18 a 30 anys, essent les persones entre 31 i 64 anys les més representades.

Quant als **edificis, habitatges i les seves característiques**, els grups que es troben en convivència han fet majoritàriament intervencions de rehabilitació dels edificis, de la mateixa manera que dos de cada tres dels grups que es troben en fase de construcció.

La meitat dels grups en convivència, construcció o amb patrimoni, ha indicat que la fusta és la tècnica constructiva utilitzada al seu edifici.

De mitjana, els grups d'habitatge tenen una superfície total construïda de 2.297,3 m². Els espais privatis ocupen, de mitjana, 1.304,8 m²; els espais comuns o comunitaris, 256,8 m²; els espais de locals, 76,3 m², i els de serveis, 247 m². És a dir, de mitjana, els espais privatis suposen una mica més de la meitat de la superfície total construïda.

La superfície mitjana total construïda en els grups en convivència és de 1.546,7 m², amb una mitjana de 890 m² de superfície d'espais privatis; 302,3 m² d'espais comuns; 41,7 m² de locals i 19,7 m² d'espais de serveis.

En els grups en construcció, la superfície mitjana total construïda és de 1.674,5 m², amb una mitjana de 852 m² de superfície d'espais privatis; 106,5 m² d'espais comuns; 65 m² de locals i 300 m² d'espais de serveis.

La mitjana de la superfície construïda total per habitatge és de 123,3 m². Els grups en construcció són els que tenen la mitjana més elevada, amb 139,5 m² de superfície construïda total per habitatge, seguits dels habitatges en convivència, amb 125,4 m². Entre els grups en convivència, en construcció i amb patrimoni, se suma un total de 284 habitatges, amb una mitjana de gairebé 18 habitatges per grup. La superfície mitjana per habitatge és de poc més de 75 m², essent de 71,7 m² en els grups en convivència i de 68 m² en els grups en construcció.

La meitat dels projectes en convivència, construcció o amb patrimoni diuen tenir algun certificat d'eficiència energètica. En tenen un de cada tres grups en convivència i un de cada tres en construcció.

Gràcies a totes les persones que us heu implicat en aquest model i hi dipositeu esperances de canvi, als equips tècnics que gestioneu i acompanyeu projectes i us trenqueu les banyes per tal que tot tiri endavant, a les administracions públiques amb visió transformadora que hi doneu un suport clar i nítid, a les entitats finançadores que feu possible els projectes i n'enteneu la complexitat, al conjunt de l'economia solidària amb qui de manera còmplice avancem plegades i a totes les persones i entitats compromeses que col·laboreu dia a dia per fer que l'habitatge cooperatiu segueixi creixent.

Gràcies per entomar riscos, dedicar-hi temps, assumir incerteses, compartir neguits, aprendre dels errors i, sobretot, celebrar les victòries i donar-nos conjuntament l'oportunitat de viure el somni.

LLARGAVISTA
Observatori de l'habitatge cooperatiu