

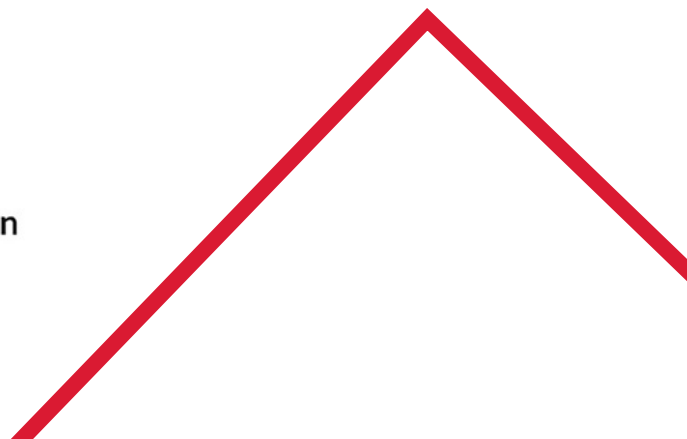


Cooperatives d'habitatge: Noves tendències en creació, gestió i finançament

Càtedra d'Habitatge Digne i Sostenible

Juliol 2024

Amb la col·laboració de:



Continguts

1. Presentació	5
2. Resum executiu	6
3. Introducció	9
4. Origen del model del cooperativisme aplicat a l'habitatge	11
5. Les cooperatives d'habitatge com a alternativa al model d'habitatge actual. La seva aplicació pràctica	24
6. L'Administració pública espanyola i la seva actuació a les cooperatives d'habitatge	37
7. Les cooperatives d'habitatge com a model de desenvolupament sostenible	46
8. Anàlisi de models innovadors en el cooperativisme d'habitatge	48
9. Conclusions i recomanacions	76
10. Referències bibliogràfiques	79
Apèndix 1	83

Índex de gràfics

Gràfic núm. 1. Distribució de la quota d'ús.	26
Gràfic núm. 2. Finançament de les cooperatives d'habitatge.	29
Gràfic núm. 3. Habitatges gestionats per les cooperatives afiliades a CONCOVI.	42
Gràfic núm. 4. Habitatges aportats per Federacions Territorials afiliades a CONCOVI.	43
Gràfic núm. 5. Comptes anuals de l'any 2022.	64
Gràfic núm. 6. Tipus de sòl.	64

Índex de taules

Taula núm. 1. Comparativa dels principals models de cooperatives d'habitatge aplicats a Espanya.	19
Taula núm. 2. Comparació interterritorial d'habitatges en règim de cooperativa.	44
Taula núm. 4. Elements innovadors en les cooperatives d'habitatge.	74
Taula núm. 5. Informació general casos estudiats.	83
Taula núm. 6. Composició del finançament dels casos estudiats.	83
Taula núm. 7. Governança i convivència dels casos estudiats.	84
Taula núm. 8. Estàndards de sostenibilitat dels casos estudiats.	84

1. Presentació

Aquest estudi és el quart treball de recerca aplicada de la Càtedra d'Habitatge Digne i Sostenible de la UPF Barcelona School of Management, un espai de reflexió que neix de la col·laboració amb la Fundació Metropolitan House, amb la proposta d'analitzar el sector immobiliari des d'una perspectiva social, mediambiental i econòmica. Concretament, la càtedra es proposa:

- Generar i desenvolupar el coneixement sobre les polítiques de l'hàbitat des d'una visió econòmica, fiscal i financera, social i de gestió, orientada a la millor qualitat de vida dels ciutadans, a preservar el medi ambient, i a l'eficiència i sostenibilitat del sector immobiliari.
- Desenvolupar activitats de transferència de coneixement i divulgació del coneixement generat, a partir de l'organització de jornades i conferències, publicació d'articles divulgatius, elaboració de casos d'estudi, entre altres.
- Desenvolupar activitats relacionades amb la formació i capacitat dels professionals del sector immobiliari, a partir de la creació de programes de formació, pràctiques en empreses immobiliàries, etc. Aquests estudis es comprometen amb l'objectiu de realitzar recerques d'impacte per transferir el coneixement a la societat. A més, aquest treball de recerca s'emmarca en l'Agenda 2030, aprovada el setembre de 2015 per les Nacions Unides, incidint directament en els següents Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS):



Sobre la Coautoría:

Maridalia Rodríguez Padilla és Doctora en Dret per la Universitat de Barcelona (UB), Màster en Recerca Avançada i Especialitzada en Dret per la Universitat de Múrcia (UMU) i Llicenciada en Dret per la Universitat Autònoma de Santo Domingo (UASD). Professora de la Facultat de Dret de la Universitat Internacional de La Rioja (UNIR). És autora del llibre titulat "El fideïcomís immobiliari i la inversió estrangera com a instruments per mitigar el dèficit habitacional" de l'editorial Tirant lo Blanch, 2021.

Ramon Bastida Vialcanet és Doctor en Administració i Direcció d'Empreses. És professor titular (Professor Associat) del departament de finances i control a la UPF Barcelona School of Management. És el director de l'MBA Full Time i de la Càtedra d'Habitatge Digne i Sostenible de la UPF-BSM. També és professor associat de la Facultat d'Economia i Empresa de la Universitat Pompeu Fabra.

També volem agrair la col·laboració de totes les persones que han participat en les entrevistes realitzades durant el treball de camp d'aquest estudi:

- Dr. Alejandro Domostoj (FECOVI)
- Cooperativa Entrepatis
- Della Dennis (Urban Green Cohousing)
- Gustavo Machado (Agencia Nacional de Vivienda Uruguay)
- Jes la Cour Jansen (Trudslund)
- Jose Téllez (Sostre Cívic SCCL)
- Juan Zerboni (TEBELPA)
- Margaret Critchlow (Harbourside Cohousing)
- Mercedes Rodríguez (Metropolitan House)
- Paula Pellegrino (Cubo del Sur)
- Dr. Santiago Merino Hernández (Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi)
- Dr. Lorenzo Vidal (Universitat Oberta de Catalunya)
- Sebastián Oliveira (Covifourmis, Cooperativa Uruguaya)
- Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (HABICOOP)
- Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI)

2. Resum executiu

Les cooperatives d'habitatge, des dels seus inicis, s'han considerat instruments socioeconòmics de solució habitacional, generalment lligades a iniciatives públiques. No obstant això, en el context espanyol, les cooperatives d'habitatge, majoritàriament, es van implementar com a trampolí cap a la propietat sense explotar tot el seu potencial. Així doncs, si bé des de principis del segle XX havien suposat un instrument d'accés a l'habitatge, fins a l'actualitat no acabaven de constituir una opció diferent de les formes convencionals: compra i/o lloguer. Les noves tendències del cooperativisme d'habitatge han marcat un punt d'inflexió per a les cooperatives d'habitatge.

En el context actual, tant en l'àmbit nacional com internacional, destaquen els projectes de cooperativisme d'habitatge en els quals es poden identificar elements innovadors tant en la seva fase de desenvolupament i producció, com en la de convivència i manteniment en el temps.

L'objectiu principal d'aquest estudi ha consistit a identificar aquells elements innovadors introduïts en les cooperatives d'habitatge i/o *cohousings* analitzats. S'han estudiat les següents 8 experiències a nivell nacional i internacional:

- Dinamarca: Trudslund.
- Uruguai: Cooperativa de viviendas TEBELPA. Cubo del Sur Cooperativa de Vivienda.
- Canadà: Harbourside Cohousing. Urban Green Cohousing Cooperative.
- Espanya: Sostre Cívic SCCL. Entrepatis. Metropolitan House-Residencial Fontsa Park II.

L'anàlisi de les experiències anteriors s'ha focalitzat en diferents factors que es consideren clau per al desenvolupament de les cooperatives d'habitatge, com són: sistema de producció, fonts de finançament, model de governança i convivència, manteniment del model i sostenibilitat. A més, també s'han analitzat altres elements que podrien resultar d'interès per la seva naturalesa innovadora en alguna de les experiències analitzades. A l'Apèndix 1 s'inclouen 4 taules amb informació general i específica de les 8 experiències estudiades.



De l'anàlisi del potencial de les cooperatives d'habitatge, en les seves diferents modalitats i règims de propietat, el seu marc jurídic actual, les tendències més destacades, els principals reptes afrontats, així com diferents experiències de cooperatives i *cohousing*, tant en l'àmbit nacional com internacional, es deriven en les conclusions següents:

- El finançament constitueix la pedra angular del cooperativisme d'habitatge. En el cas d'Espanya, per una banda, les cooperatives d'habitatge es fonamenten en el palanquejament col·lectiu i en l'autopromoció dels seus habitatges, aconseguint un preu de cost, i, per altra banda, són els mateixos socis els que, majoritàriament, donen suport econòmicament al desenvolupament dels habitatges, amb el suport de fons propis i préstecs hipotecaris atorgats per entitats financeres privades. L'experiència internacional demostra la importància de la participació de l'Administració en el finançament d'aquests models d'habitatge. Per exemple, a l'Uruguai, segons les experiències estudiades, s'observa que el finançament públic cobreix el 85% del cost del projecte.
- La col·laboració públic-cooperativa es planteja com una nova tendència en matèria d'habitatge. L'alineació dels objectius públic-cooperatius inclou: la població a la qual s'adrecen les activitats, la combinació d'activitats sostenibles amb impactes socials positius, l'economia social i el benestar de les persones; i l'existència d'estructures democràtiques i cohesionades que fomenten la participació comunitària amb transparència, tal com hauria d'actuar el sector públic. Actualment, a Espanya, es tracta d'actuacions incipients d'abast autonòmic o local, com ara les iniciatives de l'Ajuntament de Barcelona, del Govern del País Basc o les propostes del Govern de Navarra.
- Les cooperatives d'habitatge actuals solen plantejar objectius mediambientals tant en la seva etapa inicial, seguint un pla per a la reducció de l'impacte de la construcció dels edificis, optant per materials que generin menys impacte; com en l'etapa d'ús i gaudi dels edificis, en decantar-se per la col·lectivització de determinats serveis, l'ús d'energia renovable o altres elements vinculats a la sostenibilitat mediambiental.
- Les cooperatives poden contribuir a la realització del dret a la ciutat, especialment aquells projectes ubicats en zones urbanes orientades a la vida en comunitat. De les experiències estudiades es dedueix que la ubicació dels projectes suposa un factor clau per als socis cooperativistes, que procuren serveis mínims propers com ara el transport, comerços, centres educatius i de salut, així com espais naturals i de recreació. Aquestes exigències podrien considerar-se inassolibles per a

molts en el mercat lliure i/o convencional, donat el cost dels habitatges urbans tant en venda com en lloguer.

- Les cooperatives d'habitatge presenten instruments potencials per a la rehabilitació d'un parc residencial envellit juntament amb tot el teixit urbà. Entre els casos d'estudi s'identifiquen tant la substitució de cases antigues per modernes edificacions sostenibles (Urban Green, Canadà), com la recuperació de barris urbans a través de projectes de cooperatives d'habitatge (Cubo del Sur, Uruguai). De fet, les cooperatives d'habitatge poden constituir una eina per a la promoció de sòl urbà públic per part de les entitats locals, com és el cas del Residencial Font Santa Park II desenvolupat per Metropolitan House sobre sòl de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, a Barcelona.
- Per la seva demografia i PIB, Catalunya presenta un clar dèficit de cooperatives d'habitatges en relació amb altres comunitats autònomes. Els motius són diversos, encara que un d'ells està relacionat amb les polítiques públiques aplicades fins ara. Un augment del nombre de cooperatives d'habitatge contribuiria a oferir solucions efectives, especialment a les zones tensades.
- No existeix una informació completa i fiable sobre les cooperatives d'habitatge actives a Espanya. La informació existent, que proporcionen les comunitats autònomes, és escassa, no és homogènia i no està actualitzada.

A continuació, es plantegen algunes recomanacions per aprofitar les noves tendències en el desenvolupament i organització de cooperatives d'habitatge a Espanya:

- Fomentar les cooperatives d'habitatge, en les seves diferents formes de tinença com una alternativa d'accés a l'habitatge consolidat diferent de les convencionals: compra i lloguer. Això permetria atendre les demandes insatisfetes d'habitatge, especialment de joves, persones grans, famílies amb baixos ingressos econòmics, llars unipersonals, així com altres demandes futures segons els canvis en la societat espanyola. Aquesta acció contribuiria a més amb la diversificació de les formes de tinença de l'habitatge.
- Analitzar la viabilitat d'una normativa específica per a les cooperatives d'habitatge i les seves diferents modalitats. Tot i que la Llei General atén les necessitats reguladores bàsiques, comença a ser insuficient davant les noves tendències en matèria de cooperatives, com la cessió d'ús i el *cohousing*. Per tant, una llei pròpia podria resultar més ajustada i clara tant per al procés de desenvolupament com per al manteniment del model en el temps.

-
- Ponderar i/o extrapolar el sistema de governança aplicat en les cooperatives d'habitatge per garantir el funcionament de projectes d'habitatge d'interès social o amb participació pública. Les cooperatives destaquen, també, pel seu sistema de presa de decisions, majoritàriament basat en el vot dels seus membres, que garanteix una democràcia participativa en la gestió del projecte comú. Això, a més de promoure el sentit d'arrelament dels beneficiaris dels habitatges, els dona veu i vot sobre el seu espai i la seva comunitat.
 - Fomentar la participació de l'Administració pública en l'àmbit nacional, autonòmic i local en projectes de cooperatives d'habitatge. En especial mitjançant el suport econòmic, oferta de línies de crèdit o finançament públic, avals públics, cessió de sòl, possiblement mitjançant dret de superfície, i sistemes administratius de finestreta única, amb els quals s'eliminïn els processos burocràtics en la tramitació de permisos, llicències o conformació d'expedients públics per a les licitacions, concursos o obres i incentius fiscals.
 - Impulsar la col·laboració público-cooperativa per al desenvolupament d'habitatge digne i assequible en les seves diferents formes de tinença. Les cooperatives ofereixen un escenari interessant on prevalen interessos comuns amb l'Administració pública i es poden aprofitar els recursos privats i les disposicions públiques per assolir objectius socials com l'habitatge assequible.
 - Incentivar, premiar i aprofitar la consciència ecològica de les cooperatives d'habitatge. La nova generació de cooperatives ha posat de manifest les importants aportacions que es poden fer al medi ambient des del parc habitacional, incorporant pràctiques com: la instal·lació de fonts d'energia renovable, l'aplicació de tecnologies i dissenys arquitectònics per a la reducció del consum d'energia, la disposició de sistemes de reutilització d'aigües grises, l'aplicació de programes de reciclatge i reducció de residus, entre altres mesures. Amb la finalitat de dinamitzar les iniciatives dels grups cooperatius, convindria disposar d'incentius, subvencions directes o exoneracions fiscals directes o indirectes, per al manteniment d'aquestes mesures.
 - Aplicar noves polítiques en matèria de cooperatives d'habitatge a Catalunya, que impulsin la creació de noves cooperatives perquè progressivament s'acostin als estàndards acceptables i contribueixin a pal·liar la falta d'habitatges a les seves zones tensades.
 - Crear un Registre Oficial de Cooperatives d'Habitatge, en l'àmbit nacional i autonòmic, potser gestionat pel Col·legi de Registradors, que possibiliti l'accés a una àmplia informació, actualitzada i veraç, sobre les cooperatives actives al país.
 - Vetllar perquè els cooperativistes titulars de drets de cooperatives públiques compleixin els termes i condicions per accedir a un habitatge, amb la finalitat d'evitar el perjudici d'altres ciutadans necessitats de poder accedir a un habitatge digne i assequible.

3. Introducció

La Constitució espanyola reconeix, en l'article 47, l'essencialitat de l'habitatge en establir que "tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat". Aquest reconeixement no implica necessàriament la propietat d'aquest, ja que un habitatge digne i adequat es podrà gaudir en una amplitud de formes de tinença. En aquest mateix sentit, l'article 129 del referit ordenament atribueix als poders públics el foment de les societats cooperatives. D'ell s'identifiquen drets i instruments per a la seva consecució en una mateixa estructura normativa pendents d'aprofitar. Així com en un mutualisme biològic, determinats ordenaments reguladors han trobat en les cooperatives solucions econòmiques per a la demanda d'habitatge basades en el cooperativisme.

En efecte, l'encariment de l'habitatge, les restriccions al crèdit hipotecari, la manca de polítiques d'habitatge diversificades i la falta de projectes d'habitatge social a Espanya han convertit l'accés a l'habitatge en un problema social agut i impossible de resoldre aplicant únicament els mètodes tradicionals de lliure mercat de compra o lloguer d'habitatge. A més, s'afegeixen els importants canvis de la societat espanyola en els últims anys, entre aquests: la composició de les llars, projectant-se les llars constituïdes per una sola persona com les de major creixement per als pròxims 15 anys¹, l'increment de la població major de 65 anys sobre el 26,5% per a l'any 2035² i un augment de l'esperança de vida fins als 90 anys, d'això s'infereix un important augment de persones que viuran soles en un futur pròxim. De manera que, els models convencionals d'habitatge per si sols no seran suficients per atendre les necessitats d'habitatge d'un rellevant grup de la societat actual i futura.

La realitat socioeconòmica actual demanda nous models d'accés a l'habitatge, entre els quals destaquen els esquemes basats en el cooperativisme i el palanquejament col·laboratiu o economia social. En aquest context s'emmarquen les cooperatives d'habitatge constituïdes per un grup de persones que tenen en comú la necessitat d'habitatge, per la qual cosa s'associen convertint-se en la mateixa empresa promotora dels seus habitatges, autogestionades o amb assistència professional, de forma participativa i reduint els preus dels habitatges fins al cost en eliminar els beneficis dels promotors.

A Espanya, d'acord amb la Llei 27/1999, les cooperatives d'habitatge associen a persones físiques, entitats públiques i entitats sense ànim de lucre que necessitin allotjament i/o locals, o requereixin construir edificacions complementàries i/o administrar els seus habitatges, locals i zones comunes. Els cooperativistes poden finalment bé accedir a la propietat de l'habitatge o bé adquirir l'usdefruit mitjançant cessió d'ús de l'habitatge d'acord amb els Estatuts de la cooperativa i segons l'estructura de finançament acordada que, a grans trets, pot contenir una quota d'accés o quota d'ús, quota de manteniment i càrrecs per millores. El cooperativista pot transmetre, subrogar o cedir els seus drets respecte a la cooperativa. D'acord amb l'experiència internacional, les cooperatives d'habitatge, especialment en la seva modalitat de cessió d'ús, podrien considerar-se un híbrid entre la compra i el lloguer, capaç d'impulsar associacions publicoprivades basades en la cessió de sòl públic fonamentat en el dret de superfície, amb potencial per resoldre, almenys, part de la demanda d'habitatge actual.

De fet, dins dels beneficis que s'han pogut identificar del cooperativisme d'habitatge destaca principalment la possibilitat d'accedir a un habitatge a preu de cost, després de l'eliminació dels promotors. Aquest factor econòmic, juntament amb la necessitat d'una veritable interacció social, ha mogut diferents grups socials a impulsar el ressorgiment de les cooperatives d'habitatge a Espanya com a mitjà real per a la consecució del dret a l'habitatge en sentit ampli o complet, ja que les noves tendències procuren atendre també les necessitats socials, urbanes i mediambientals envoltades en aquest dret. Ara bé, aquestes noves iniciatives s'enfronten a importants reptes que en gran manera amenacen el seu desenvolupament, entre aquests la falta de finançament i implicació pública, la manca de regulació pròpia per a determinats models cooperatius i els llargs processos burocràtics entre la formació d'un grup cooperatiu i l'execució del projecte.

En conseqüència, amb el desenvolupament del present estudi es proposa analitzar el potencial de les cooperatives d'habitatge, en les seves diferents modalitats i règims de propietat, com a model de promoció d'habitatge amb origen en l'economia social i/o alternativa viable davant la compra o el lloguer convencional. Per a això, es parteix

1 Censos de Població i Habitatges 2021. Resultats sobre Llars i Habitatges. Nota de premsa 30 de juny del 2023. Institut Nacional d'Estadística (INE).

2 Projeccions de Població 2020-2070. 22 de setembre de 2020. Institut Nacional d'Estadística (INE).

d'una anàlisi dogmàtica, jurídica, analítica i descriptiva que es combina amb la investigació de camp consistent en la realització d'entrevistes als principals involucrats en el desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu, entre aquests els mateixos residents de les cooperatives, els seus representants i les autoritats públiques vinculades a aquests projectes. Així mateix, es contrasten experiències cooperatives i *cohousing* d'índole internacional que inclouen els països de Dinamarca, el Canadà i l'Uruguai, amb experiències nacionals, a Espanya, amb la finalitat d'identificar les noves tendències en la creació, gestió i finançament de cooperatives d'habitatge.



4. Origen del model del cooperativisme aplicat a l'habitatge

El cooperativisme com a model d'organització socioeconòmica pretén reunir en un mateix concepte elements que en qualsevol altra societat es contemplan per separat, com els relacionats amb la propietat, l'activitat i la direcció dels projectes³. D'aquesta manera, des de la seva pròpia concepció, el cooperativisme d'habitatge neix amb un caràcter utòpic. La idea del cooperativisme d'habitatge també s'ha entrecruat amb l'economia col·laborativa just en el punt on l'accés a l'ús del bé (l'habitatge) substitueix l'interès per la propietat⁴ d'aquest, associant-se a l'economia social o solidària.

El concepte del cooperativisme d'habitatge abasta una gamma molt àmplia de models, ja que la seva implementació s'ajusta a l'espai regulador en què es desenvolupa. En aquest sentit, podríem parlar d'"habitatge col·laboratiu", terme dins del qual s'emmarquen els habitatges col·lectius autogestionats, els habitatges dirigits per la comunitat o *community-led housing*, els fideïcomisos de terres comunitàries o *community land trust*, el *cohousing*, les cooperatives d'habitatges, entre altres mètodes que parteixen de la solidaritat i el finançament col·lectiu per a l'accés a l'habitatge⁵, i que troben connexions entre els beneficis i la participació comunitària en els projectes habitacionals⁶.

La concepció primària de la qual deriven les cooperatives d'habitatge podria considerar-se que és el *cohousing* danès (*bofællesskaber*) originari dels anys trenta, i desenvolupat amb certa simultaneïtat amb el model de *cohousing* suec (*kollektivhus*). Es tracta d'una modalitat de l'habitatge col·laboratiu en què els habitatges són dissenyats intencionadament, planificats conscientment i gestionats amb una alta participació i implicació dels seus

membres⁷. De fet, el terme es defineix com⁸:

"A type of collaborative housing in which residents actively participate in the design and operation of their own neighborhoods" (Durrett, C. i McCamant, K. 1984).

De la mateixa manera, es poden trobar definicions més concretes d'acord amb la xarxa americana de *cohousing*⁹:

"Community intentionally designed with ample common spaces surrounded by private homes. Collaborative spaces typically include a common house with a large kitchen and dining room, laundry, and recreational areas and outdoor walkways, open space, gardens, and parking. Neighbors use these spaces to play together, cook for one another, share tools, and work collaboratively. Common property is managed and maintained by community members."

No obstant això, cal destacar que el *cohousing* s'envolta d'un concepte relativament ampli en el qual convergeixen la col·laboració, la cooperació i la col·lectivitat, de manera que dins seu hi ha una àmplia gamma d'estructures habitacionals.

Tal com s'ha esmentat, les primeres pràctiques del *cohousing* modern van ser promogudes per l'arquitecte danès Jan Gudmand-Hoyer el 1964 a Dinamarca, partint de la noció d'una vida més solidària. Una idea materialitzada amb diverses comunitats a partir de l'any 1968 en pobles propers a Copenhaguen¹⁰. Encara que inicialment la proposta de Gudmand-Hoyer va ser vista com a il·lusòria, finalment va aconseguir el suport de les autoritats públiques i les institucions financeres, arribant a instaurar el *cohousing* com una opció d'habitatge real per als danesos. El moviment de l'habitatge col·lectiu es desenvolupava pràcticament en paral·lel a Suècia, ja que des de l'any 1960 les dones exigien habitatges col·laboratius que permetessin conciliar els treballs dins i fora de casa. A la dècada de 1970 ja hi havia més de 18 edificis funcionant sota el model col·laboratiu, xifres que van augmentar en els anys 1980 i 1990, establint-se a Estocolm el *cohousing* com a política d'habitatge en

3 Lacol y la Ciudad invisible. Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso. Catarata. Madrid, 2020, p. 13.

4 Sáenz de Jubera Higuero, B., Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal, Revista Electrónica de Direito Núm.2, vol. 16, 2018:169.

5 Czischke D., Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, International Journal of Housing Policy, 2017, p.3.

6 Mullins D. y Moore T., "Self-organised and civil society participation in housing provision", International Journal of Housing Policy, 18:1, p. 7.

7 Nasarre Aznar, S. (Dir.), Anàlisi Integral de les Polítiques d'Habitatge a la Catalunya Sud. València: Tirant lo Blanch, 2022, p. 53.

8 Vestbro, D.U., Living Together – Cohousing ideas and realities around the world. Proceedings from the international collaborative housing conference. Estocolm: Royal Institute of Technology, 2010, pp. 24-25.

9 Recuperat amb data 30/11/2023 de <https://www.cohousing.org/>

10 Recuperat de <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-of-cohousing/> 18 de desembre de 2023.

combinació amb altres models¹¹. Un model d'accés a l'habitatge està a Europa i present en tots els continents.

D'acord amb la informació anteriorment mencionada, queda demostrat que la idea del cooperativisme aplicat a l'habitatge no és nova, sinó que ha ressorgit en els últims anys com a model socioeconòmic i política d'habitatge, basat en una simbiosi entre el sector públic i el privat. Una alternativa a l'accés a l'habitatge de forma convencional basada en l'autopromoció col·lectiva, diferent de la propietat horitzontal o règim de comunitat de propietaris¹²

4.1. Aspectes generals: concepte i naturalesa jurídica de la cooperativa d'habitatge

A Espanya, el cooperativisme d'habitatge es desenvolupa principalment a través de les cooperatives de principis del segle XX, assolint un desenvolupament significatiu a partir de l'any 1960 i principalment en relació amb l'habitatge protegit¹³. Els poders públics van trobar en el cooperativisme un potencial per resoldre els problemes d'habitatge, especialment el seu encariment, per la qual cosa al llarg del temps es van establir lleis com la de Cases Barates i Econòmiques de 1911 o la Llei de 9 de setembre de 1931 que ja contemplaven l'essència de les cooperatives d'habitatge. Així mateix, la Llei de Cooperació de 2 de gener de 1942, la Llei de 15 de juliol de 1954 sobre habitatges de renda limitada que incloïa les cooperatives d'habitatge, el Decret de 24 de juliol de 1963 (aprovació del text refós de la legislació sobre habitatges de protecció oficial), el Decret de 24 de juliol de 1968 (Reglament per a l'aplicació de la Llei d'Habitatges de Protecció Oficial), la Llei General de Cooperatives de 19 de desembre de 1974, i la Llei General de Cooperatives de 2 d'abril de 1987 derogada per l'actual Llei de Cooperatives

de 16 de juliol de 1999 van refermar el desenvolupament del cooperativisme d'habitatge a Espanya fins a l'actualitat. De fet, la mateixa Constitució espanyola estableix en l'article 129.2 que *"els poders públics promouran eficaçment les diverses formes de participació en l'empresa i fomentaran, mitjançant una legislació adequada, les societats cooperatives."*

D'acord amb l'article primer de la Llei 27/1999, una cooperativa és "una societat constituïda per persones que s'associen, en règim de lliure adhesió i baixa voluntària, per a la realització d'activitats empresarials encaminades a satisfer les seves necessitats i aspiracions econòmiques i socials, amb estructura i funcionament democràtic, conforme als principis formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional". Les cooperatives es distingeixen d'altres empreses o societats especialment per atendre uns principis¹⁴ cooperatius¹⁵ universals sota els quals s'emmarquen els seus valors¹⁶, principis que repercuteixen en els seus aspectes estructurals i funcionals¹⁷.

D'acord amb l'article 89 de la Llei 27/1999¹⁸, les cooperatives d'habitatge associen persones físiques, entitats públiques i entitats sense ànim de lucre que necessitin allotjament i/o locals, per a elles mateixes, les persones que hi convisquin o les persones que en depenguin, o requereixin la rehabilitació dels habitatges, la construcció d'edificacions complementàries¹⁹ (com pàrquings o trasters) i/o l'administració dels seus habitatges, locals i zones comunes. Els cooperativistes poden, finalment, accedir a la propietat de l'habitatge o adquirir-ne l'usdefruit mitjançant cessió d'ús de l'habitatge d'acord amb els Estatuts de la cooperativa i segons l'estructura de finançament acordada, que a grans trets pot contenir una quota d'accés o quota d'ús, o quota de manteniment i càrrecs per millores. El concepte anterior, a

11 Urban Vestbro, D., History of Cohousing, internationally and in Sweden 2008. Recuperat de <http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf> 18 de desembre de 2023.

12 Milá Rafel, R., Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda, Navarra: Aranzadi, 2014, p. 30.

13 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. GIZAEKO-Revista Vasca De Economía Social, núm. 15, 2019, p.276.

14 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana, CIRIEC-España, Valencia, 2014, p. 17.

15 Adhesió voluntària i oberta, que implica llibertat d'entrada i sortida de la societat. Gestió democràtica per part dels socis, cosa que garanteix poder de decisió i participació en la societat. Participació econòmica dels socis, que determina l'obligació de fer aportacions per a la creació d'un patrimoni comú. Autonomia i independència, especialment per garantir la independència i el control democràtic en les organitzacions d'autoajuda gestionades pels seus socis. Educació, formació i informació dels seus socis, treballadors o societat. Cooperació entre cooperatives, relativa a la cooperació entre organitzacions locals, nacionals o internacionals. Interès per la comunitat, especialment per un desenvolupament sostenible.

16 Autoajuda, autoresponsabilitat, democràcia, equitat, igualtat, solidaritat, honestedat, transparència i vocació social.

17 Gómez Aparicio, P. y Miranda García, M., Sobre el régimen económico y financiero particular de las sociedades cooperativas, REVESCO, núm. 90, 2006 p.30.

18 Llei 27/1999 de Cooperatives, de 16 de juliol (BOE núm. 170).

19 En aquests supòsits es permet la participació de persones jurídiques.

més, s'associa a les cooperatives de serveis i consum²⁰, ja que els socis aporten fons, no treball²¹.

Cal destacar que l'objecte de les cooperatives d'habitatge no es limita a la construcció i posterior cessió dels habitatges o locals resultants, sinó que també inclou altres finalitats com procurar edificacions i instal·lacions complementàries per a l'ús dels habitatges i locals dels socis; la conservació i administració dels habitatges i locals, elements, zones o edificacions comunes; la creació i subministrament de serveis complementaris; i la rehabilitació d'habitatges, locals i edificacions i instal·lacions complementàries²².

D'aquesta manera, a Espanya, la necessitat socioeconòmica d'accedir a un habitatge assequible ha consolidat el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge, en les quals s'associen persones necessitades d'allotjament per, sota la seva mateixa organització²³, construir i accedir als seus habitatges, sigui en règim de propietat o en qualsevol altra modalitat d'adjudicació admesa en dret²⁴. La referida llei estatal, juntament amb les normatives autonòmiques específiques i els mateixos Estatuts socials de la cooperativa d'habitatge, regulen tot el relatiu a la constitució, governança, deures i drets dels socis cooperativistes, així com la transmissió i cessió de drets derivats de la societat.

A grans trets, les cooperatives d'habitatge suposen un model habitacional en el qual es disposa d'espais privats i comuns i instal·lacions compartides que, donada la seva pròpia estructura, transcendeix l'esquema de la propietat horitzontal o comunitat de propietaris²⁵. D'aquesta manera, la naturalesa jurídica dels drets adquirits pels socis cooperativistes resulta determinant per comprendre la mateixa figura. No obstant això, la normativa espanyola actual resulta una mica difusa en recaure directament en l'ordenament civil (arrendament, dret real d'ús, habitació o usdefruit, dret de superfície, etc.) i no en la norma

específica²⁶. Es podria assenyalar, a més, una dispersió jurídica respecte a la regulació de la figura segons la forma en què s'hagi accedit al sòl sobre el qual es desenvolupa la cessió d'ús²⁷, ja que també podria ser aplicable normativa administrativa en cas de sòl públic. És a dir, que l'habitatge col·laboratiu que es desenvolupa a Espanya a través de les cooperatives d'habitatge manca de regulació pròpia²⁸.

4.1.1. Característiques i elements fonamentals

Partint del fet que les cooperatives d'habitatge espanyoles han nascut inspirades en el *cohousing* nòrdic, a grosso modo es podrien identificar unes característiques²⁹ comunes de primera línia o essencials i ineludibles, i unes característiques pròpies segons la regulació aplicable als projectes habitacionals desenvolupats sota aquesta modalitat, entre aquestes:

- a. Per la seva estructura socioeconòmica, es pot considerar una cooperativa de consumidors o usuaris, encara que particularment d'habitatge, ja que els seus socis persegueixen l'accés a aquest bé. Distintiva, a més, per la lliure adhesió i la llibertat de permanència.
- b. La compartició d'espais privats i comuns, amb la qual cosa es procura un millor aprofitament dels recursos i serveis, reduint així els costos generals.
- c. Autogestió i participació democràtica. Aquestes societats es distingeixen per una participació i implicació activa dels socis cooperativistes, usuaris o residents en la planificació, disseny, direcció i desenvolupament del projecte en comú conforme a la voluntat estatutària, destacant la governança representativa mitjançant el vot dels socis, podent fer-se la gestió del projecte directament pels socis o a través d'un gestor contractat. La participació activa dels socis distingeix les cooperatives de les altres entitats societàries, ja que la participació dels socis no es limita a

20 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica, *Revista de Estudios Cooperativos*, REVESCO, núm.113, 2013, p. 105.

21 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 33. Aquesta autora assenyala que, per a les cooperatives d'autoconstrucció d'habitatges, en les quals el soci aporta serveis o treball, el model a seguir no és la cooperativa d'habitatge, sinó la cooperativa de treball associat.

22 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, núm. 125, 2017, p. 102.

23 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p.280.

24 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 20.

25 Villca Pozo, M., La fiscalidad de nuevos modelos de vivienda colaborativa: hogares compartidos y cohousing intergeneracional, en Urquiza Cavallé Á. (dir.), *Fiscalidad del cohousing* (19-40), Thomson Reuters Aranzadi, Navarra: 2021, p. 31.

26 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, Vol. 134, 2020, p. 4.

27 Michelini, J., Relli Ugartamendia, M. y Vértiz, F., Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español, *Quid* núm. 16, Especial Red CU, 2021, p. 108.

28 Rodríguez Lievano, M.P., Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa (tesis doctoral, Universidad Rovira y Virgili) 2023, p.21.

29 Sáenz de Jubera Higuero, B., *Vivienda colaborativa...*, p.181.

- la titularitat abstracta, sinó que suposa una participació personal i continuada en la vida de la cooperativa³⁰.
- d. L'existència de valors, principis i objectius comuns. Els socis o membres que integren la cooperativa se sotmetran al compliment dels principis i valors cooperatius des de l'inici de la cooperativa i fins a la seva extinció.
 - e. S'identifiquen teixits de xarxes solidàries entre els seus membres, que en general superen els valors tradicionals de les comunitats de veïns en propietat horitzontal.
 - f. Absència d'ànim de lucre mercantil o especulatiu, sent la seva finalitat l'accés a l'habitatge a preu de cost³¹. A diferència de les societats de capitals o mercantils, en les cooperatives d'habitatge no es persegueixen beneficis econòmics directes³² o repartibles. No obstant això, tampoc es podrien considerar institucions altruistes, ja que persegueixen la satisfacció de necessitats materials i econòmiques dels seus socis, encara que alienes al repartiment de guanys de capitals. Per tant, es tracta d'una societat de tipus mutualista³³ que procura la satisfacció de serveis i necessitats dels seus integrants.

D'acord amb l'analitzat fins aquí, podem identificar com a fonament de les cooperatives d'habitatge el reemplaçament de la figura empresarial tradicional per una societat integrada pels futurs beneficiaris³⁴ dels projectes habitacionals, amb la qual cosa s'aconsegueixen eliminar costos que es tradueixen en habitatges més assequibles. De manera que, el cooperativisme d'habitatge suprimeix els intermediaris i adjudica els habitatges a preu de cost o sense ànim de lucre.

Si bé les cooperatives d'habitatge es poden construir amb l'objectiu de vendre o llogar elements comuns o instal·lacions complementàries, les rendes obtingudes han de procurar cobrir bé el manteniment dels edificis o bé abaratir el cost dels habitatges desenvolupats, aprofitant les plusvàlues per benefici comú³⁵. Això es fonamenta, a més, en el règim particular de les cooperatives que

exclou els socis de la participació en els beneficis, atès que aquests tenen drets econòmics únicament en relació amb la liquidació de la seva quota d'aportació. D'aquesta manera, els beneficis no distribuïbles passen al patrimoni no repartible, elements que allunyen les cooperatives de la naturalesa de les societats mercantils³⁶.

És important distingir, a més, la classificació general de les cooperatives segons el grau al qual pertanyin. Les cooperatives de primer grau actuen de manera immediata amb els socis que les constitueixen, mentre que les cooperatives de segon, tercer i ulteriors graus són cooperatives de cooperatives que actuen com a instruments dels socis d'una cooperativa de primer grau. D'acord amb la legislació actual de cooperatives, les cooperatives de primer grau hauran d'estar integrades, com a mínim, per tres socis, mentre que les cooperatives de segon grau hauran d'estar constituïdes per, com a mínim, dues cooperatives. Les cooperatives d'habitatge, en general, es consideren de primer grau i es regiran per disposicions especials de la Llei de Cooperatives.

4.2. Models de cooperatives d'habitatge i la seva aplicació a Espanya

Les cooperatives d'habitatge espanyoles poden adoptar diferents models segons el règim de tinença aplicat, entre aquests la propietat privada unifamiliar o horitzontal, l'arrendament o la cessió d'ús en usdefruit, ús o habitació de caràcter permanent o temporal³⁷. Tradicionalment, la pràctica espanyola més habitual ha estat optar per la propietat privada mitjançant l'adjudicació dels habitatges als seus socis³⁸ una vegada finalitzats els projectes habitacionals, possible mitjançant associacions cooperatives donant lloc a la dissolució de les cooperatives i passant a la divisió horitzontal pròpia d'una comunitat de propietaris ordinària. No obstant això, en la darrera dècada s'observa un canvi de model respecte a les cooperatives d'habitatge, ja que alguns grups comencen a impulsar la creació i gestió de comunitats cooperatives sense ànim d'extinció després

30 Crespo Miegimolle, M., *Régimen fiscal de las cooperativas*, Pamplona: Aranzadi, 1999, p. 41.

31 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana*, CIRIEC-España, Valencia, 2014, p. 20.

32 Fajardo, G., *El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas*, IUDESCOOP, 2021, p. 27.

33 Milá Rafel, R., *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda*, pp. 186-187.

34 Merino Hernández, S., *Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco...*, p.281.

35 *Ibidem*.

36 Pagè I Galtès, J., *Cohousing: tributos locales y medidas de fomento*, en Urquizu Cavallé Á. (dir.), *Fiscalidad del Cohousing (153-217)*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra: 2021, pp. 154-155.

37 Lucas Durán, M., *Aspectos tributarios del Cohousing o Covivienda*, CIRIEC-España. *Revista Jurídica*, núm. 31, 2017, p.6.

38 Etxezarreta, A. y Merino, S., *Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica...*, p. 108.

de la construcció dels habitatges, emparats en el règim de propietat col·lectiva accessible per cessió d'ús i sota una autogestió participativa, marcant noves tendències en la creació, gestió i finançament de cooperatives d'habitatge. En concret, segons el règim de tinença aplicat, les cooperatives d'habitatge es distingeixen com³⁹:

4.2.1. Cooperativa d'habitatge per a l'adjudicació en propietat

La cooperativa d'habitatge per a l'adjudicació en propietat⁴⁰ ha estat tradicionalment el model més aplicat a Espanya, degut a l'arrelada cultura de la propietat⁴¹. De fet, segons les dades d'Eurostat⁴² per a l'any 2022, a la Unió Europea, al voltant del 69% de la població vivia en propietat, enfront d'un 31% que vivia en lloguer o en una altra forma de tinença. Aquests càlculs són globals i varien segons el país, la cultura respecte a la tinença i el seu historial en polítiques públiques. Per exemple, en aquestes mateixes estadístiques, països nòrdics com Dinamarca i Suècia, Àustria, Alemanya i França presenten resultats més equivalents, amb entre un 50% i un 60% de propietaris enfront d'altres formes de tinença, mentre que Espanya es distancia amb un 76% de propietaris, superant la mitjana europea⁴³.

En les cooperatives d'accés a la propietat individual, els socis contracten la construcció dels seus habitatges i, un cop acabats, se'ls adjudica en propietat. Concretament, el promotor immobiliari és desplaçat pels socis i futurs adjudicataris, ja que la cooperativa funciona com un instrument social per a l'accés a l'habitatge a preu de cost. De manera que, els socis financen totalment els costos derivats de la promoció⁴⁴, generalment mitjançant aportacions que conformen la massa comuna, i responen davant les actuacions de la cooperativa⁴⁵ independentment de la seva personalitat jurídica.

És a dir, una mena de cooperativa de consumidors⁴⁶, sent els socis els destinataris dels béns i serveis que la cooperativa proporcionarà⁴⁷. Els socis passen a ser els titulars dels habitatges de manera directa, podent a més constituir una comunitat de propietaris per a l'administració dels béns comuns (per exemple, locals comercials), de manera que aquestes cooperatives neixen amb una durada determinada respecte als elements privatis i indeterminada, segons sigui el cas, sobre els elements comuns. De fet, en els casos en què aquestes cooperatives no mantenen béns comuns, acaben liquidant-se i dissolent-se després de la conclusió del seu objecte social⁴⁸.

L'adjudicació és el reconeixement per part de la cooperativa, mitjançant escriptura pública, de la propietat del soci sobre l'habitatge lliurat. És el resultat de la divisió de la copropietat⁴⁹ existent o divisió de la massa comuna amb gestió cooperativa. A través d'aquesta fórmula, la cooperativa exerceix una mena de representació i titularitat fiduciària, del soci mentre aquest travessa les fases d'inscripció, aspirant, soci i finalment adjudicatari. Es podria entendre com una gestió d'interessos, ja que la cooperativa no ven els habitatges als seus socis, sinó que els adjudica com a negoci translatiu, compensant comptablement la seva adjudicació amb les quantitats entregades⁵⁰, sense que es produeixi enriquiment injustificat. Es tracta d'un model que neix en la propietat col·lectiva i mor en la propietat horitzontal.

D'acord amb les experiències contrastades, les cooperatives d'habitatge en propietat presenten actualment importants novetats, entre les quals destaca el seu desenvolupament com a model públicoprivat a través del dret de superfície. Els nous models promouen la construcció d'habitatges assequibles en terreny municipal, per a un termini de 75 a 80 anys. Durant el període esmentat, els socis gaudeixen de les facultats i els beneficis d'un

39 Etxezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., pp. 107-111.

40 Rodríguez Padilla, M., Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.784, p. 817.

41 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 28.

42 Eurostat, Housing in Europe, 2023. Recuperat de: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023> 19 de desembre de 2023.

43 Dades validades amb l'Institut Nacional d'Estadística (INE), que per al 2022 assenyalaven un 75,9% d'espanyols propietaris dels seus habitatges davant d'altres règims de tinença.

44 Sòl, construcció, projectes, llicències, etc.

45 Fajardo, G., El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas, p. 29.

46 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España (Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 1993), p.3.

47 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p. 281.

48 Fajardo, G., El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas, p. 29.

49 Lambea Rueda, A., Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento, *CIRIEC-España, Revista Jurídica* núm. 23, 2012, p.10.

50 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p. 283. L'autor es basa en les sentències del Tribunal Suprem del 2 d'octubre de 1990, 4 de desembre de 1990, d'octubre de 1991, 8 de maig de 1993, 16 de juny de 1993 i 8 de novembre de 1993.

propietari a un preu realment assequible. Un exemple és el projecte Residencial Fontsa Park II desenvolupat per Metropolitan House a Sant Joan Despí, Barcelona.

4.2.2. Cooperatives d'habitatge d'usuaris i arrendataris

Aquestes cooperatives no associen als propietaris dels habitatges sinó als seus usuaris o arrendataris⁵¹. Generalment, la propietat dels habitatges sol ser de l'Administració pública, seguint programes de foment de lloguer; no obstant això, també es poden identificar projectes privats en aquesta modalitat de cooperativa d'habitatge. Es distingeix perquè la gestió i administració dels edificis recau sobre els mateixos usuaris, tractant-se sens dubte d'un lloguer diferent de l'ordinari, ja que els arrendataris disposen d'atribucions superiors.

Es pot distingir entre l'arrendament simple i el lloguer d'atribució. En el primer, l'arrendatari és també copropietari de l'immoble, considerant les seves aportacions com a pagament del lloguer i amb el que es cobreixen els crèdits financers concedits a la societat, disminuint el seu import d'acord amb l'amortització dels préstecs. Els socis, tot i participar en la gestió cooperativa, no disposen d'un dret d'ús transmissible. En el segon, es fa una fusió entre la cooperativa per a l'adjudicació en propietat i el lloguer simple, ja que, tot i que el soci paga un lloguer per cobrir els crèdits de la societat, un cop amortitzats, els socis passen a ser els propietaris definitius dels seus habitatges, dissolent-se la societat cooperativa⁵².

És una modalitat poc habitual a Espanya⁵³, mitjançant la qual l'Administració pot cedir sòl o edificis públics per construir habitatges en règim de lloguer gestionat per una cooperativa.

4.2.3. Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Les cooperatives d'habitatge espanyoles en cessió d'ús estan inspirades en el model escandinau *Andel*, propi del *cohousing* danès, que es pot traduir com la participació o acció que té cada soci sobre el patrimoni cooperatiu⁵⁴ i on la propietat tant dels elements privatis com dels

comuns roman sota la titularitat de la mateixa cooperativa. En el model esmentat, els socis disposen d'un dret d'ús exclusiu, indefinit i transferible dels elements privatis i d'un dret compartit i indivisible respecte dels elements comuns⁵⁵. La finalitat és evitar l'especulació amb els habitatges subjectes a regulacions econòmiques pròpies. Es tracta d'una espècie de repartiment dels elements que constitueixen la propietat absoluta, ja que els socis disposen de l'ús i gaudi de les unitats, a canvi del pagament d'una renda per sota del preu del mercat (lloguer suau) i del pagament previ d'una quota de participació societària reemborsable en cas de transmissió dels drets a la societat, mentre que la cooperativa reté el dret de disposició com si es tractés d'un nu propietari. En concret, els socis són titulars de les aportacions al capital i la massa comuna o gestió econòmica, així com usuaris dels habitatges i locals mentre siguin socis⁵⁶. Per exemple, partint del projecte Las Carolines de la Cooperativa d'habitatge Entrepatisos:

"Per a un pis de 70 m², més uns 20 m² d'espais comuns, la quota inicial rondaria els 40.000 €, i la quota mensual seria aproximadament de 700 € (sempre dependent de l'Euríbor, ja que la cooperativa té una hipoteca). Aquesta xifra s'ajusta de manera proporcional a la superfície de l'habitatge. Una de les línies vermelles en el pla econòmic és que el preu no superi un cost de 10 €/m² al mes" (Cooperativa Entrepatisos).

D'acord amb la norma estatal, per a aquest model serà necessari que els Estatuts de la cooperativa d'habitatges estableixin les normes a les quals s'haurà d'ajustar l'ús i gaudi dels béns per part dels socis. A més, la normativa interna de la cooperativa haurà de detallar tots els drets i obligacions dels socis i de la cooperativa, podent preveure i regular la possibilitat de cessió o permuta del dret d'ús i gaudi de l'habitatge o local amb socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta la mateixa modalitat (article 89.3 de la Llei 27/1999). Cal destacar que la legislació sembla contemplar exclusivament el supòsit que la propietària dels habitatges sigui la cooperativa, però també podrien ocupar aquesta posició l'Administració pública, entitats bancàries o particulars, cedint a una cooperativa la gestió de l'ús o arrendament dels habitatges

51 Etxezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 114.

52 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España..., p.8.

53 <https://aavvmadrid.org/noticias/jovenes-de-retiro-transforman-un-cuartel-militar-en-viviendas-publicas/>

54 Vidal, L., El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai..., p. 9.

55 Ibidem. D'acord amb el model danès, la mateixa cooperativa pot escollir el criteri o mètode de regulació de la venda de les participacions entre el cost inicial, la taxació de les autoritats tributàries o la taxació privada, que donarà un preu per metre quadrat. A més, la cooperativa no pot dissoldre's i vendre els seus habitatges al mercat lliure, ja que en cas de dissolució, la cooperativa només pot vendre els seus immobles perquè es destinin a lloguer d'habitatges.

56 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 28.

o locals⁵⁷.

La posada en marxa de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ha fomentat el renaixement del cooperativisme d'habitatge com a alternativa per accedir a l'habitatge enfront dels mètodes convencionals de compra o lloguer. Tal com s'ha esmentat, a Espanya la majoria de les cooperatives d'habitatge s'han desenvolupat amb l'objectiu de transferir la propietat dels habitatges un cop construïts els projectes d'habitatge, cosa que, tot i que suposa una reducció del cost de construcció, per si sola no resol el problema de l'augment del cost de l'habitatge en propietat o lloguer, requerint la implementació d'un nou model. És en aquest context en què ha sorgit la innovació en el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge i el seu renaixement amb el model de cessió d'ús, que es presenta com un model més assequible econòmicament que la propietat i amb menys incertesa que el lloguer⁵⁸.

Si bé a Espanya no es disposa d'una normativa específica per a la regulació del model Andel o cessió d'ús, la Llei 27/1999 de cooperatives, així com les normes autonòmiques, possibiliten la seva constitució, funcionament i desenvolupament⁵⁹. A més, per a aquest model es preveu l'aplicació d'un règim estatutari a partir del qual es delimita la condició de soci, la responsabilitat social, l'òrgan de govern i el règim de tinença⁶⁰. La cessió d'ús és el model minoritari aplicat per les cooperatives d'habitatge de tot el món; no obstant això, en països com Suècia i Dinamarca, aquest model representa entre el 22% i el 7%, respectivament, del total d'estoc d'habitatge, consolidant-se especialment a escala urbana, el que a Copenhaguen significa un 30% del seu estoc habitacional. Dinamarca es distingeix, a més, per tenir un 20% de l'estoc nacional d'habitatge en mans d'associacions d'habitatge sense ànim de lucre amb origen en el cooperativisme d'habitatge⁶¹. De fet, el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús comença a consolidar-se especialment en regions com Catalunya, on es concentren la majoria d'aquests projectes⁶².

En les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús es poden identificar tres característiques notables⁶³:

- a. El dret d'ús, a través del qual el soci cooperativista adquireix la potestat d'utilitzar, gaudir i habitar de manera indefinida un element privatiu (l'habitatge) sense la possibilitat de disposar de la seva propietat, ja que la propietat recau en la mateixa cooperativa, tot i que amb la facultat de transmetre els drets d'ús que sosté. Aquest dret d'ús s'adquireix amb l'associació a la cooperativa i l'aportació d'una quota d'entrada que, per regla general, es calcula en relació amb un percentatge del cost de la construcció de la unitat privativa sobre la qual s'adquirirà aquest dret⁶⁴ i segons les deliberacions de l'òrgan de govern de la cooperativa, quota recuperable en cas de transmissió hipotètica de drets. A més, al dret d'ús li acompanya una quota d'arrendament no reemborsable, que permet fer front als costos de finançament i manteniment de les edificacions comunitàries, element que fa possible la constitució d'un híbrid entre la compra i el lloguer. Es tracta d'un dret d'ús que serà indefinit, i transmissible en cas de defunció segons els seus propis termes i continguts⁶⁵.
- b. La propietat col·lectiva, la titularitat de la qual recau en la mateixa cooperativa emparada en la seva personalitat jurídica, i de la qual deriva l'obligació d'administració i gestió del patrimoni comú i indivisible de la societat. Així, la facultat de disposició del patrimoni cooperatiu queda a càrrec de tots els socis cooperativistes a través de l'assemblea general i el seu òrgan de govern. El caràcter de propietat col·lectiva sol servir de contrapès per a la permanència de l'organització, tot i que això dependrà en gran manera de la composició de la mateixa cooperativa. Per exemple, davant d'una possible dissolució de l'associació, si es tracta de cooperatives amb participació pública o desenvolupades sobre sòl públic, es podria limitar l'entrada dels habitatges al mercat lliure amb la imposició que siguin transferides a organitzacions sense ànim de lucre o amb el mateix objecte social. No obstant això, en el cas de cooperatives netament privades, la característica de la

57 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 39.

58 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 111.

59 Lambea Rueda, A., Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas..., p.21.

60 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 3.

61 Vidal, L., El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda, *CIDOB, Barcelona Centre for International Affairs*, núm. 207, 2018, p.2.

62 D'acord amb el mapa estatal d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, Catalunya disposa de 9 projectes habitats, 4 projectes en construcció, projectes en consolidació amb sòl o edifici, 43 projectes en consolidació pendent de sòl o edifici, i 4 projectes en formació de grup. Recuperat a <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97ff21035f11a86a> 21 de desembre de 2023.

63 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 30-51. Rodríguez Liévano, M.P., Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa..., p.29.

64 Per norma general, es busca que el 20% del total de la inversió provingui de fons propis del projecte, deixant el 80% restant per al finançament.

65 Etzezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica..., p. 112.

propietat col·lectiva dependrà únicament de la voluntat dels socis cooperativistes.

De vegades, i donada la necessitat de personal qualificat o tècnic, la gestió dels béns comuns es delega a una empresa privada a canvi del pagament d'una prestació econòmica, una qüestió controvertida davant la possibilitat que la gestió es desviï dels principis del cooperativisme. No obstant això, aquest punt ha estat rebut per les garanties jurídiques existents⁶⁶.

c. L'autopromoció, que recau sobre la mateixa cooperativa com a entitat jurídica o sobre una entitat professional contractada per a aquests fins, sota la direcció de la cooperativa, i amb la qual es permet reduir el cost de l'habitatge resultant. Aquesta característica atorga a la cooperativa un paper actiu, ja que ha d'actuar com a promotora del projecte, dirigir-lo, prendre les decisions i assumir les responsabilitats, siguin econòmiques, arquitectòniques o jurídiques. És la característica més distintiva en les cooperatives uruguaianes d'ajuda mútua, pel fet que la comunitat que forma la cooperativa treballa en l'obra o construcció dels habitatges.

4.2.4. Altres iniciatives emergents

Si bé ens hem concentrat en els models de cooperatives d'habitatge en règim de propietat, lloguer i cessió d'ús, les cooperatives d'habitatge poden constituir-se per al desenvolupament d'un ampli ventall de propòsits o activitats, entre aquests:

L'ajuda mútua, entre grups de persones que s'organitzen cooperativament com a equips de treball per a construir els habitatges per ells mateixos. Per norma general, reben assessorament tècnic i són molt pròpies de la normativa uruguaiana.

La gestió d'usos comuns, amb la qual es busca oferir serveis, incloent-hi els d'allotjament o locals comercials. És una modalitat aplicada habitualment en complexos residencials en la qual s'associen els titulars dels habitatges i parcel·les, amb l'objectiu de gestionar els elements comuns i prestar serveis d'interès als socis⁶⁷.

La conservació o administració dels béns, encara que no és un supòsit molt comú. Els socis poden crear la cooperativa amb la finalitat principal de dur a terme la conservació i administració d'habitatges, locals o elements comuns dels socis. De fet, seria possible que la cooperativa, en primera instància, procuri els béns per als seus socis i, un cop assolida aquesta finalitat, la cooperativa retingui la titularitat dels béns per a la seva conservació i administració. A vegades, resulta una mesura transitòria fins a l'amortització total del finançament i/o crèdits hipotecaris obtinguts per al desenvolupament de l'obra.

La rehabilitació, consistent en la reparació d'edificis o en la regeneració i renovació urbana, a vegades obligatòria en determinats supòsits de la Llei⁶⁸. Les cooperatives per a la rehabilitació es constitueixen per part dels propietaris dels habitatges⁶⁹ i es poden desenvolupar fins i tot a través de cooperatives de crèdit per a la construcció⁷⁰ d'habitatges. Tot i que el cooperativisme d'habitatge a Espanya s'ha centrat en l'obra nova, a excepció de projectes puntuals de l'Administració, la implicació dels residents per a la transformació urbana dels seus barris és possible a través de les cooperatives de rehabilitació⁷¹. De fet, des de 2015, davant les exigències de la Unió Europea en matèria d'eficiència energètica, l'envelliment del parc d'habitatge espanyol i la reduïda oferta immobiliària, les administracions, les entitats financeres, així com diferents entitats associatives han assenyalat el potencial de la gestió de la rehabilitació d'edificis per mitjà de cooperatives⁷².

D'altra banda, els models de cooperatives d'habitatge, a més del règim aplicable, es distingeixen per la seva composició. Tractant-se d'una figura anàloga al *cohousing* europeu, pel que fa al desenvolupament comunitari es poden identificar modalitats molt similars, entre aquestes⁷³:

a) sènior, composta per persones majors de 50 anys amb l'objectiu de residir juntament amb persones d'edat avançada; b) multigeneracional, composta per un grup heterogeni de persones que procuren residir juntament amb diferents generacions; o c) de grups homogènics o determinats com els LGTBI, dones, persones amb discapacitat, ecologistes, etc.

66 Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco..., p.291.

67 *Ibidem*.

68 Llei 8/2013, de 26 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes.

69 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. 102.

70 *Ibidem*.

71 *Ibidem*.

72 Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación, CIRIEC-España Revista Jurídica, núm. 26, 2015, 131.

73 *Ibidem*.

Malgrat la varietat de grups o subcategories que poden conformar una cooperativa d'habitatge, la divisió clàssica entre sènior i intergeneracional es manté, tot i que amb un canvi en la tendència de desenvolupament. Si bé les cooperatives sèniors van ser les protagonistes en el seu origen, actualment ho són les cooperatives d'habitatge intergeneracionals⁷⁴, que inclouen persones soles, parelles o famílies de diferents edats.

4.3. La importància de les cooperatives d'habitatge en l'actualitat

En el context actual, les cooperatives d'habitatge es presenten com una alternativa habitacional diferent dels models convencionals de compra i lloguer. Tal com s'ha assenyalat, l'existència de diferents models cooperatius permet atendre tant les necessitats d'habitatge

moderna reflecteix canvis substancials en relació amb la composició dels habitatges. En el cas d'Espanya, per exemple, els habitatges amb major projecció de creixement per als pròxims 15 anys són els constituïts per una sola persona⁷⁵, el que indica un canvi en relació amb l'oferta d'habitatge futura. Així mateix, a Espanya es preveu que la població major de 65 anys pateixi creixement important, del 26,5% per a l'any 2035⁷⁶, la qual cosa en cas de constituir un habitatge unipersonal, alerta sobre la importància de comptar amb models habitacionals adaptats a la realitat social, com podrien ser les cooperatives d'habitatge, per exemple en la modalitat de cessió d'ús i tipologia sènior, en les quals es podrien abastar tant les necessitats bàsiques pròpies del dret a l'habitatge com altres necessitats socials i assistencials pròpies de les xarxes comunitàries o de la convivència pròpia d'aquest model. De fet, aquests

Taula núm. 1. Comparativa dels principals models de cooperatives d'habitatge aplicats a Espanya.

Model	Objectiu	Particularitat	Finançament	Durada
Adjudicació en propietat	Procurar habitatge en propietat per als socis.	Accés a l'habitatge a preu de cost.	En general, solen dependre d'un finançament netament privat (aportació dels socis i crèdits hipotecaris).	Efímera. Aproximadament 5 anys.
Usuaris i Arrendataris	Procurar habitatge temporal per als usuaris.	Foment del lloguer social. Habitatge assequible per a grups vulnerables (joves, famílies de baixos ingressos, persones grans).	En general, solen comptar amb suport financer de les autoritats públiques (subvencions, ajudes al pagament del lloguer, fons públics, altres).	Segons el termini determinat pel projecte públic.
Cessió d'ús	Procurar habitatge assequible (lloguer indefinit) per als socis o usuaris.	Aportació inicial recuperable. Dret d'ús transmissible. Lloguer tou.	En general, solen confluïr diferents fonts: aportacions dels socis, finançament privat, suport de l'Administració directa i indirecta, altres.	Indefinida. Podria variar si es desenvolupa mitjançant dret de superfície en sòl públic (50 a 85 anys).

Font: Autoria pròpia.

assequible en propietat, basats en el cooperativisme i la supressió d'intermediaris, aconseguint habitatges a preu de cost, com accedir a lloguers més econòmics, bé per la seva vinculació amb projectes públics, o bé per al desenvolupament de modalitats pròpies com la cessió d'ús, que segueix un sistema de propietat col·lectiva de tot el complex habitacional i lloguer indefinit de l'habitatge assignat, amb la qual cosa s'aconsegueix la seguretat d'un propietari amb el preu i les responsabilitats pròpies d'un soci/arrendatari.

En aquest mateix sentit, la importància del desenvolupament de models alternatius a la compra i lloguer convencional d'habitatge no només es fonamenta en aspectes econòmics, donat que la societat

mateixos arguments es troben assenyalats en el projecte Espanya 2050, on es planteja el cohabitatge amb suport intergeneracional entre membres que no siguin de la família, cohousing sènior, en les seves múltiples formes (habitatges col·laboratius, cooperatives, col·lectives), amb l'objectiu de contrarestar la soledat no desitjada i fomentar la participació d'aquestes persones en la societat⁷⁷.

Les noves tendències en cooperatives d'habitatge també podrien suposar oportunitats per a la població més jove i les famílies de baix poder adquisitiu, donat que tant la cessió d'ús, en cooperatives multigeneracionals, com la propietat temporal en projectes cooperatius públics-privats basats en dret de superfície, es presenten com a models amb capacitat per brindar estabilitat residencial

74 Michelini, J., Relli Ugartamendia, M. y Vértiz, F., Pensar y producir otra ciudad..., p. 109.

75 Censos de Població i Habitatges 2021. Resultats sobre Llars i Habitatges. Nota de premsa 30 de juny de 2023. Institut Nacional d'Estadística (INE).

76 Projeccions de població 2020-2070, 22 de setembre de 2020. Institut Nacional d'Estadística (INE).

77 Oficina Nacional de Prospectiva i Estratègia del Govern d'Espanya, España 2050, Fundamento y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo, Madrid: ministerio de la presidencia, 2021, p. 228.

i atendre les necessitats habitacionals d'aquests grups: habitatges dignes i assequibles, principalment en entorns urbans. De fet, l'impuls dels nous models podria contribuir a contrarestar fenòmens com la gentrificació urbana, l'emergència d'esquemes d'economia col·laborativa com els "pisos compartits" o la proliferació d'habitatges precaris com a solucions habitacionals en entorns urbans. Això, tenint en compte els pronòstics del creixement de la població urbana en l'àmbit mundial i nacional que, d'acord amb les dades del Banc d'Espanya, pronostiquen per al país un dèficit habitacional de 600.000 habitatges nous per a l'any 2025⁷⁸.

Les cooperatives d'habitatge es distingeixen, a més, pels seus valors democràtics i participatius que permeten als socis decidir sobre les prioritats i gestió dels seus habitatges, decisions posteriorment reflectides en la comunitat en general. Així mateix, les cooperatives d'habitatge destaquen per la seva vinculació a la sostenibilitat ambiental, reflectida tant en el desenvolupament de les construccions dels habitatges en optar per materials que generin menys impacte, puguin ser reutilitzables o entri dins d'una economia circular; com en el mateix estil de vida comunitària, que permet la col·lectivització de determinats serveis (energia renovable, internet, etc.), una combinació que es tradueix en un impacte positiu en la salut dels habitants.

De l'anterior, es conclou que la importància de la cooperativa es basa en la proporció d'habitatge digne, assequible i sostenible a una demanda habitacional molt variada i la participació sociocomunitària en un espai democràtic.

4.3.1. Perspectiva internacional

El desenvolupament de les cooperatives d'habitatge en els seus diferents modes d'aplicació s'ha estès per tot el món. No obstant això, bé per la seva condició de pioners o bé pels seus models exitosos, determinats països s'han convertit en referents essencials per comprendre, aplicar i desenvolupar noves propostes de cooperatives d'habitatge. Entre aquests països s'han seleccionat Dinamarca, Uruguai i Canadà, els quals, tot i que no apliquen un model únic en el cooperativisme d'habitatge, aportaran reflexions essencials per comprendre les noves

tendències que segueixen les cooperatives d'habitatge a Espanya.

A continuació, s'exposa un resum històric i funcional del cooperativisme d'habitatge als països seleccionats, assenyalant que en el punt 8 del present estudi s'ofereix una anàlisi pràctica en la qual es descriuen determinats projectes de cooperativisme d'habitatge, abastant tant el procés constitutiu i estructural com el seu desenvolupament quotidià.

Dinamarca:

El desenvolupament de l'habitatge col·laboratiu danès s'origina a principis del segle XX, de manera que Dinamarca es podria considerar pionera i impulsora de l'habitatge col·laboratiu sota la denominació de *cohousing*. Les primeres comunitats d'habitatges compartits (*kollektivhuse*) van ser construïdes entre 1930 i 1950 com a crítica a l'aïllament de l'individu i les famílies, i en què la seva finalitat principal era la repartició del treball quotidià⁷⁹.

En el *cohousing* danès destaquen dues etapes: una inicial després de la Segona Guerra Mundial, consolidada als anys seixanta, i una altra exponencial entre els anys vuitanta i noranta. La primera etapa es va caracteritzar per la combinació de l'habitatge individual i el col·lectiu que abastava espais independents i espais comuns, la pedra angular dels quals recauria en la importància de compartir el menjador i la cuina, a més de determinades tasques domèstiques, així com per la retenció de la propietat de les unitats per part dels usuaris o l'ocupació directa dels habitatges per part dels propietaris⁸⁰. En la segona etapa del desenvolupament del *cohousing* danès destaca l'aparició de les associacions sense ànim de lucre, la regulació (Llei de 1975) i les ajudes estatals que promouien les cooperatives d'habitatge com a model d'habitatge accessible⁸¹, donant lloc a un canvi en l'estructura passant de la propietat al dret d'ús i la tinença d'accions sobre els béns cooperatius.

De la mateixa manera, en la pràctica danesa hi destaquen dos models: l'*Andel* (*Andelsboligforening*) i l'*Almene* (*almennyttige*). El primer es refereix a les cooperatives d'habitatge de caràcter privat i el segon a les associacions d'habitatge de caràcter públic o sense ànim de lucre. En el model Andel, cada soci de la cooperativa té una

78 Banco de España, El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad, Informe anual 2023, p. 251.

79 Guzon Larsen H., "Denmark: anti-urbanism and segregation", en Hagbert P., Gutzon H., Thörn H. y Wasshede C. (ed.), *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards sustainable cities?* (21-37), Oxon, 2020, p. 26.

80 Sættedammen, 1972, és un exemple pioner de comunitat danesa de *cohousing*.

81 Guzon Larsen H., "Denmark: anti-urbanism and segregation" ..., pp. 28-33.

participació en el patrimoni col·lectiu que li dona el dret d'ús del seu habitatge i dels espais comuns, així com la facultat de participar i votar en les estructures de gestió i decisió de la cooperativa. L'esquema financer del model Andel es basa en el palanquejament privat, però això no li impedeix accedir a determinades ajudes públiques, directes i indirectes. En el model *Almene* s'implementa una mena de lloguer indefinit on els arrendataris participen en els processos de presa de decisions sobre la gestió de l'associació⁸². Aquestes últimes associacions es troben subjectes a una estricta regulació i a la participació pública en el seu finançament⁸³, especialment de les autoritats locals o municipals, cosa que al seu torn implica una certa complexitat pel que fa al seu òrgan de governança.

Canadà-Quebec:

Les cooperatives d'habitatge al Canadà es remunten a la dècada de 1930. No obstant això, no és fins a la dècada de 1960 quan es va aconseguir el seu desenvolupament a gran escala en comptar amb el suport financer⁸⁴ de les autoritats públiques que procuraven oferir lloguers assequibles als canadencs amb ingressos baixos i/o moderats. De fet, als anys vuitanta, les grans províncies canadenques, entre elles Quebec, Ontario i Colúmbia Britànica, van establir els seus propis programes de desenvolupament per finançar cooperatives d'habitatge. No obstant això, des dels anys noranta, només la província del Quebec ha mantingut el desenvolupament de cooperatives d'habitatge a través dels seus propis programes d'habitatges.

El model de cooperatives d'habitatge que preval al Canadà és el de lloguer, mantenint els socis cooperativistes la propietat col·lectiva sota la titularitat de la mateixa cooperativa, encara que sense la participació accionarial en els actius. Entre les principals característiques de la cooperativa d'habitatge canadenca destaquen el lloguer permanent, sent els socis els inquilins; una finalitat no lucrativa, ja que el preu del lloguer es fixa de manera que puguin cobrir les despeses immediates i les reserves de capital, sense que els membres puguin accedir a dividendes; mixticitat social, econòmica i generacional; participació democràtica, pel fet que cada soci té dret a vot; mida moderada, disposant les cooperatives més grans d'uns 770 habitatges aproximadament; gestió variada, l'administració pot ser per contractació de professionals,

gestores o voluntariat dels membres; i possibilitat de dipòsits i accions, depenent de la regulació aplicable és possible el desemborsament d'un dipòsit de seguretat (un mes de lloguer) o la compra d'accions reemborsables a la sortida del soci de la cooperativa.

El finançament de les cooperatives d'habitatge canadenques es basa principalment en el suport públic, sent en molts casos el mateix govern el prestador hipotecari amb acords per terminis variables de fins a 50 anys. La Federació d'Habitatge Cooperatiu del Canadà (CHF Canadà, anteriorment Fundació d'Habitatge Cooperatiu del Canadà) és l'organització coordinadora nacional d'habitatges cooperatius del país. Les cooperatives d'habitatge al Quebec no pertanyen directament a CHF Canadà, no obstant això, hi ha un acord especial d'afiliació amb les organitzacions d'habitatge cooperatiu del Quebec que reconeix el patrimoni i la cultura distintius de la província i el desenvolupament del seu moviment d'habitatge cooperatiu.

Les cooperatives d'habitatge canadenques coexisteixen amb els *cohousing*, que solen desenvolupar-se sota l'estructura de títols d'estrats o condominis, en els quals els socis són propietaris directes dels habitatges, encara que, per regla general, sense ànim de lucre i seguint un equilibri entre privacitat i comunitat dels seus membres.

Uruguai:

L'origen de les cooperatives d'habitatge a l'Uruguai se situa en l'autoconstrucció i les organitzacions sindicals desenvolupades van prendre gran rellevància a finals dels anys seixanta, i impulsades per la Llei uruguaiana número 13.728 de 1968 relativa al Pla Nacional d'Habitatge⁸⁵. La normativa esmentada va establir en l'article 130 que *"les cooperatives d'habitatge són aquelles societats que, regides pels principis del cooperativisme, tenen per objecte principal proporcionar allotjament adequat i estable als seus associats, mitjançant la construcció d'habitatges per esforç propi, ajuda mútua, administració directa o contractes amb tercers, i proporcionar serveis complementaris a l'habitatge"*.

D'acord amb l'article 7 de la Llei 18.407 d'octubre de 2008, Llei General de Cooperatives, han d'observar els següents principis: adhesió lliure i baixa voluntària

82 Vidal-Folch, L., Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca...

83 Vidal, L., El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai, Ladinamo, Fundació per l'habitatge cooperatiu, 2018, p.7.

84 El suport governamental ha arribat en forma d'hipoteques governamentals preferencials, subsidis operatius i assistència per al lloguer a llars de baixos ingressos. Recuperat el 13 de desembre de 2023. <https://www.housinginternational.coop/co-ops/canada/>

85 Actual Llei 18.407 d'octubre de 2008, Llei de Cooperatives. Reglament 183/018 de juny de 2018.

dels socis; control i gestió democràtica per part dels socis; participació econòmica dels socis; autonomia i independència; educació, capacitat i informació cooperativa; cooperació entre cooperatives; i compromís amb la comunitat. Aquestes directrius dirigeixen la pràctica dels valors del cooperativisme d'habitatge. Les cooperatives d'habitatge, d'acord amb l'article 188 de la referida llei, hauran d'observar principis addicionals com ara: el subministrament d'habitatges a preu de cost; la no capitalització ni repartiment dels excedents; l'existència de socis titulars únics⁸⁶ de la participació social i el dret derivat d'ús i gaudi sobre l'habitatge, així com socis amb titularitat compartida⁸⁷ de la participació social amb dret d'ús i gaudi sobre un mateix habitatge.

Les cooperatives d'habitatge uruguianes es constitueixen principalment d'acord amb dos sistemes: l'estalvi previ (aportació econòmica o dinerària que voreja un 15% del cost total del projecte) i l'ajuda mútua⁸⁸ (aportació no dinerària o mà d'obra) la qual pot donar lloc a un ús basat en la propietat col·lectiva i indivisa (dret d'ús i gaudi els titulars dels quals es denominen usuaris) o a la propietat absoluta o individual (dret d'ús, gaudi i disposició els titulars dels quals es denominen propietaris) típic de la propietat horitzontal. Atesos els articles 128 i següents de la Llei 18.407, les unitats cooperatives d'habitatge es poden classificar en cooperatives d'usuaris o cooperatives de propietaris. En les primeres, només s'atribueix als socis el dret d'ús i gaudi sobre els habitatges sense limitació de temps, mentre que en les segones s'atribueix la propietat exclusiva i individual de la propietat horitzontal⁸⁹ sobre els respectius habitatges, amb facultats de disponibilitat i ús segons el qual prescriuen els articles de la norma esmentada.

Les cooperatives basades en l'estalvi previ es coordinen sota la direcció de la *Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo (FECOV)* i es destaquen per l'eliminació dels intermediaris i l'autogestió cooperativa en l'administració dels estalvis dels usuaris⁹⁰. Tant el sòl com l'immoble són propietat de la cooperativa, i els socis adquireixen un dret sobre els habitatges d'"ús i gaudi" il·limitat i transmissible inter vivos o mortis causa.

A més, els socis cooperativistes disposen del dret a vot i participació en l'òrgan de govern i participació del capital social, el que inclou tant l'aportació inicial o estalvi previ com les seves aportacions a l'amortització del finançament hipotecari, excloent els interessos pagats⁹¹.

Les cooperatives basades en l'ajuda mútua s'organitzen sota la *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)*, que brinda als futurs usuaris suport i capacitat tècnica per a la construcció i gestió dels seus habitatges. Les cooperatives d'ajuda mútua construeixen el conjunt habitacional basant-se en el treball comunitari, amb un compromís de vint-i-una hores de treball a la setmana, sense determinar prèviament quin serà l'espai privatiu o habitatge que correspondrà a cada soci, ja que això es decideix per sorteig, fent el procés de construcció dels habitatges més transparent. Aquestes cooperatives poden adquirir tant sòl privat com públic o adquirir l'immoble per a la seva rehabilitació. Cal destacar que tots els seus projectes cooperatius es desenvolupen sota el règim de cessió d'ús, ja que parteixen de la valoració social de l'habitatge per sobre de la seva consideració com a bé econòmic.

86 Es refereix a les persones que es fan càrrec del nucli familiar de forma individual.

87 Es refereix a les persones que comparteixen la responsabilitat del nucli familiar mitjançant matrimoni, unió de fet o concubinat, etc. En les cooperatives d'usuaris, ambdós socis cotitulars exerciran conjuntament el dret d'ús i gaudi sobre el mateix habitatge i assumiran les obligacions corresponents.

88 Machado Macellaro, G.J., "Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua Formación, experiencia y lucha en Uruguay", Revista de Ciencias Sociales, DS-FCS, vol. 33, núm. 47, 2020, p.115.

89 Machado, G., *Habitar las experiencias: aprendizaje y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda por ayuda mutua*, Montevideo: Ediciones Universitarias, Universidad de la República de Uruguay, Biblioteca plural, 2019, p.62.

90 Abbadie L., et.al., *Vivienda por cooperativas de ahorro previo...*, p. 23.

91 Ibidem. No es considerarà part del capital social les quotes de manteniment o altres despeses de la cooperativa assumides pels socis cooperativistes.

4.3.2. Perspectiva nacional

El cooperativisme d'habitatge, des del seu inici, ha col·laborat amb l'Estat respecte al mandat constitucional de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat (art. 47 de la Constitució espanyola). De fet, la cooperativa d'habitatge és una de les tipologies de cooperatives més rellevants en temes socials i econòmics⁹² i ha produït més d'1,5 milions d'habitatges⁹³ de nova construcció, demostrant la seva capacitat per respondre a una necessitat d'habitatge mitjançant l'acció col·lectiva. Les cooperatives d'habitatge han sabut mantenir al centre l'interès per la comunitat, revertint la seva activitat en beneficis per a la societat, com la reducció del cost dels habitatges i la reactivació de l'economia. Així mateix, la mateixa naturalesa participativa de l'entitat ha atorgat als usuaris el poder de decisió i gestió dels seus habitatges sense distinció per models residencials, familiars o règims de tinença.

En els darrers anys, la societat espanyola ha presentat un canvi important en la composició dels seus habitatges, amb una projecció en què les llars formades per una sola persona es preveuen com les de major creixement per als pròxims 15 anys⁹⁴. Així mateix, es preveu un augment de la població major de 65 anys fins al 26,5% per a l'any 2035⁹⁵ i un augment de l'esperança de vida fins als 90 anys, cosa que implica un augment significatiu de persones que viuran soles en un futur pròxim. D'altra banda, el desplaçament de la població activa cap a les grans ciutats, juntament amb l'augment del preu de l'habitatge als centres urbans, tant en propietat com en lloguer, i la manca de projectes d'habitatge social, suposen per a la població més jove i amb ingressos limitats un important problema d'accés a l'habitatge, que en la majoria dels casos els expulsa cap a les perifèries urbanes o els obliga a improvisar esquemes d'economia col·laborativa com els "pisos compartits" o acceptar habitatges precaris com a solucions habitacionals.

A partir del que s'ha exposat anteriorment, es pot concloure que els models convencionals d'habitatge, compra i arrendament, per si sols, no s'ajusten a les necessitats d'un grup important de la societat

actual i futura, per la qual cosa és urgent explorar noves alternatives habitacionals. En aquest sentit, les cooperatives d'habitatge, per les seves característiques socioeconòmiques i en les seves diverses modalitats, podrien constituir una tercera opció d'accés a l'habitatge amb capacitat per satisfer necessitats fins ara insatisfetes pels models tradicionals. De fet, això ja és així en molts països europeus com Polònia, Noruega, República Txeca i Suècia, on les cooperatives gestionen fins al 20% del parc d'habitatge⁹⁶.

Tal com s'ha assenyalat en paràgrafs anteriors, la propietat d'habitatges a Espanya se situa per sobre de la mitjana europea amb un 76% de propietaris enfront d'altres formes de tinença⁹⁷, bé per preferències socioculturals o bé per influència de les polítiques públiques. Malgrat que es tracta d'un percentatge elevat de propietaris, els valors assenyalats han anat disminuint significativament en les darreres dècades⁹⁸, per la qual cosa es reclamen models d'habitatge alternatius o híbrids entre la compra i l'arrendament d'habitatge, on troba cabuda i destaca la importància de les cooperatives d'habitatge, que en les seves diverses modalitats podrien satisfer habitatge en propietat, lloguer, cessió d'ús o altres formes de tinença.



92 Merino Hernández, S., Cooperativas de vivienda, en Peinado Gracia, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 1393-1395.

93 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. 103.

94 Censos de Població i Habitatges 2021. Resultats sobre Llars i Habitatges. Nota de premsa 30 de juny de 2023. Institut Nacional d'Estadística (INE).

95 Projeccions de Població 2020-2070 22 de setembre de 2020. Institut Nacional d'Estadística (INE).

96 Gruis, V., Reflections on European social housing models and opportunities for housing cooperatives from a Dutch perspective, *Research in Urbanism Series*, 5, 2019, p.31.

97 Dades validades amb l'Institut Nacional d'Estadística (INE) que per a 2022 assenyalava un 75,9% d'espanyols propietaris dels seus habitatges enfront d'altres règims de tinença.

98 Dades validades amb l'Institut Nacional d'Estadística (INE) que per a 2013 assenyalava un 78,9% d'espanyols propietaris dels seus habitatges enfront d'altres règims de tinença.

5. Les cooperatives d'habitatge com a alternativa al model d'habitatge actual. La seva aplicació pràctica

A continuació, es detallaran els aspectes més rellevants en la constitució, finançament, organització i funcionament de les cooperatives d'habitatge, d'acord amb la normativa espanyola:

5.1. Estructura econòmica, financera i fiscal de les cooperatives d'habitatge

El factor econòmic és determinant en el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge i serà més o menys complex segons el model de cooperativa que es decideixi desenvolupar. La fórmula d'ús comú en el sector immobiliari és la de capital propi (estalvi) més crèdit hipotecari⁹⁹, de manera que la viabilitat de la majoria dels projectes immobiliaris està condicionada a les aportacions pròpies dels desenvolupadors i al suport de les institucions financeres. A més, i en determinades ocasions, la participació de l'Administració suposa una tercera font de finançament, encara que principalment respecte als projectes d'habitatge públic, protegit o de caràcter social.

En l'àmbit de les cooperatives, tal com s'ha assenyalat en línies anteriors, quan l'objecte d'aquesta societat és proporcionar habitatges, locals o altres edificacions per adjudicar-les en propietat als seus socis, la fórmula de finançament tradicional no suposa grans inconvenients, ja que cada soci respondrà per les aportacions assignades i donarà suport una hipoteca individual un cop completada la divisió horitzontal del projecte, encara que això suposi establir un biaix respecte al públic al qual es dirigeix el

projecte, persones amb ingressos mitjans i amb garanties individuals. No obstant això, en el cas de cooperatives de cessió d'ús o altres modalitats en què la societat retingui de manera indefinida la titularitat de tot el patrimoni cooperatiu, es pot trobar molta reticència per part de les entitats financeres, al·legant una estructura amb garantia feble i imposant, en alguns casos, l'alteració de la propietat col·lectiva per passar a la copropietat o la propietat individual¹⁰⁰ durant la vida del crèdit. Davant la situació anterior, l'experiència internacional demostra la importància de la participació de l'Administració per al funcionament o suport d'aquests models¹⁰¹.

5.1.1. Aportacions dels socis o finançament intern

D'acord amb l'article 45 de la Llei 27/1999, "el capital social estarà constituït per les aportacions obligatòries i voluntàries dels socis". Els Estatuts fixaran l'aportació obligatòria mínima al capital per a la consideració de soci de la cooperativa, qualificant d'aportació voluntària del soci tot allò que excedeixi a l'aportació obligatòria al capital social. L'aportació obligatòria referida podria ser igualitària entre els socis¹⁰² o variable en funció de l'activitat de la cooperativa¹⁰³.

La Llei Estatal de Cooperatives distingeix, a més, determinades aportacions que, si bé corresponen als socis, no formen part del capital social de la cooperativa. En concret, a l'article 52, disposa que els Estatuts i l'Assemblea General podran establir quotes d'ingressos i/o periòdiques, que no integraran el capital social ni seran reintegrables. Amb les referides aportacions es constitueix una "massa en comunitat amb gestió cooperativa" o "una comunitat de gestió cooperativa" que en les cooperatives d'habitatges té com a finalitat l'edificació dels habitatges. Els béns que conformen la massa comuna no formen part del patrimoni de la cooperativa com a entitat amb personalitat jurídica, ni dels socis de manera individual, sinó que se subjecten a les condicions establertes per la mateixa cooperativa, que la gestionarà d'acord amb la seva finalitat social. Això es deu a la doble relació existent entre la cooperativa i els socis: d'una banda, una relació associativa respecte a la constitució de la societat cooperativa, i, d'altra banda, una relació representativa

99 Rodríguez Padilla, M., Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad..., p. 821. Una fórmula que per norma general es compon del 20% de capital propi i del 80% de crèdit hipotecari o finançament extern.

100 Rodríguez Lievano, M.P., Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa..., p.192.

101 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 7.

102 Sol ser l'habitual a les cooperatives d'habitatges.

103 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p.80.

davant de tercers respecte a la materialització de l'objecte social, l'habitatge¹⁰⁴.

De manera que, podem distingir entre les aportacions al capital social que entren al patrimoni cooperatiu i les aportacions que entren a la massa comuna sota la gestió cooperativa que no integren el capital social¹⁰⁵. En el cas d'una cooperativa d'habitatge per a l'adjudicació en propietat, aquesta massa comuna contindrà les aportacions o el preu inicial de l'habitatge que es concedirà a cada soci, i en cas d'una cooperativa de cessió d'ús, aquestes aportacions contindran la valoració del dret d'ús indefinit sobre la unitat de convivència, recuperable en cas de baixa del soci titular. En ambdós casos, l'aportació inicial per a la construcció dels habitatges es podria determinar per la dimensió de la unitat funcional que es concedirà o gaudirà en funció de la seva superfície disponible, o en cessió d'ús atenent la capacitat econòmica del grup o altres criteris.

És important, a més, distingir entre els Fons de Reserva Voluntaris i els Obligatoris, ambdós de caràcter no divisible, que assegurin solvència financera per a la societat cooperativa. La reserva voluntària és producte dels excedents de les operacions de societat amb els socis, mentre que els fons obligatoris inclouen operacions amb tercers persones o no socis, extraordinàries com les plusvàlues, producte de la venda d'actius, activitats diferents del seu objecte social o participacions en societats no cooperatives, així com els excedents dels exercicis econòmics anteriors¹⁰⁶. Els recursos esmentats aporten independència econòmica a la societat que els contempla en el seu propi haver.

Les cooperatives d'habitatge també podrien generar fons propis per a les activitats de formació i educació dels socis, amb accés a subvencions i donacions i amb la particularitat de considerar-los inembargables.

5.1.2. Finançament i crèdits hipotecaris o finançament extern

El finançament de les cooperatives d'habitatge es nodreix de diferents fonts, entre les quals hi ha les aportacions dels socis¹⁰⁷, els crèdits d'entitats privades, les subvencions

públiques, l'emissió de títols participatius¹⁰⁸, així com qualsevol altra forma de captació de recursos a llarg termini a disposició de les empreses.

Les aportacions econòmiques dels socis, sense cap dubte, suposen una part important en el finançament de qualsevol promoció immobiliària. No obstant això, en les cooperatives d'habitatge tradicionals espanyoles, les participacions socials en el capital solen ser petites en relació amb les aportacions dels socis per accedir als habitatges. Això es deu al fet que els pagaments dels socis relacionats amb els serveis cooperatius no solen integrar el capital social, sinó que es vinculen a pactes contractuals per evitar la responsabilitat social global derivada. En particular, en les cooperatives d'habitatge en règim de propietat individual, en què els socis fan aportacions directes o anticipacions a comptes per fer front al finançament del projecte immobiliari cooperatiu seguint un pla econòmic predeterminat i arribant a suposar un percentatge important dels fons totals requerits per a la construcció dels habitatges. En el cas de les cooperatives de cessió d'ús que promouen la propietat col·lectiva, i segons l'experiència europea, els socis solen subscriure participacions nominals en el capital social d'acord amb el cost de l'habitatge assignat, podent transferir aquestes participacions en cas de baixes voluntàries, ja que, si bé la cooperativa disposa d'un patrimoni general de major valor, els socis tenen la facultat de transmetre el seu dret d'ús¹⁰⁹ i recuperar els valors aportats relacionats amb el finançament de primer nivell.

Ara bé, a Espanya els préstecs hipotecaris constitueixen els recursos per excel·lència de qualsevol projecte immobiliari, incloent-hi els desenvolupats per cooperatives d'habitatge, arribant a suposar fins al 80% dels recursos requerits per a l'execució del projecte. Per a les cooperatives d'habitatge en adjudicació de la propietat, l'accés al finançament hipotecari no sol suposar grans inconvenients, ja que els socis cooperativistes, per norma general solvents, passen a avalar de manera individual el crèdit corresponent al seu habitatge. En canvi, per a les cooperatives en cessió d'ús, donada la seva essencial propietat col·lectiva, l'accés al crèdit hipotecari comporta reptes importants, portant-los a recórrer a crèdits privats no hipotecaris, donacions o activitats diverses per reduir

104 *Ibidem*, p.79.

105 *Ibidem*, p. 81.

106 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España..., pp. 158-161.

107 Per norma general, un 20%.

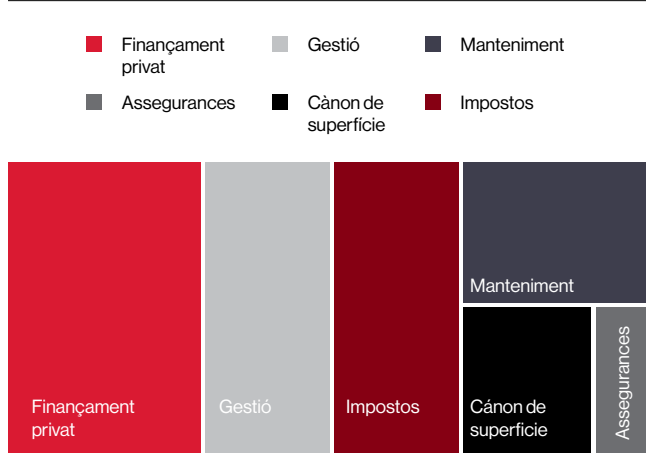
108 Cas La Borda.

109 *Ibidem*, p. 174.

el finançament requerit¹¹⁰. És important destacar que a Espanya determinats projectes d'habitatge cooperatiu sota el règim de cessió d'ús han aconseguit accedir al crèdit hipotecari mitjançant el sistema de banca ètica, tot i que aquestes entitats actualment tenen capacitats limitades per cobrir grans volums de préstecs, cosa que subratlla la necessitat de comptar amb el suport públic i/o subvencions en general¹¹¹.

En aquest punt, a més, és important aclarir que en les cooperatives de cessió d'ús, tot i que els socis realitzen una aportació inicial per al finançament del projecte de caràcter retornable, un cop signats els contractes de cessió d'ús, la cooperativa generarà els seus propis ingressos, principalment a través de les quotes d'ús que han de pagar els usuaris dels habitatges, de caràcter no retornable. Com es reflecteix en el gràfic, aquestes quotes mensuals cobreixen el finançament privat, la gestió, el manteniment, les assegurances, el cànon de dret de superfície (si és aplicable) i els impostos, tot i que amb una projecció a la baixa d'acord amb el pla d'amortització dels crèdits avalats.

Gràfic núm. 1. Distribució de la quota d'ús.



Font: Autoria pròpia.

Per altra banda, l'emissió de títols valors suposa un reforç al capital disponible de les cooperatives, ja que es capten recursos de tercers aliens a la societat, alleugerint la càrrega econòmica dels socis. Recórrer a l'emissió de títols valors podria considerar-se una estratègia addicional

al palanquejament¹¹² amb interessos més avantatjosos. Així, les cooperatives podran captar recursos financers de socis o tercers, amb caràcter subordinat i amb un termini mínim de venciment de cinc anys. D'acord amb l'article 53 de la Llei Estatal de Cooperatives, aquestes participacions podran ser lliurement transmissibles. La seva emissió en sèrie requerirà un acord de l'Assemblea General en què es fixaran les clàusules d'emissió i, si escau, el compliment dels requisits establerts en la normativa reguladora del mercat de valors. A més, les cooperatives podran emetre obligacions seguint el que estableix la Llei de Societats de Capital¹¹³, amb les adaptacions que resultin necessàries. De manera que l'Assemblea General podrà acordar l'emissió de títols participatius, considerats com a valors mobiliaris remunerables. Així mateix, entre altres fonts, es poden esmentar els préstecs participatius, les aportacions a fons perdut i els ingressos per activitats pròpies de la cooperativa.

5.1.3. Garanties

Al marge de les garanties reals col·lectives, les garanties individuals en projectes immobiliaris de naturalesa cooperativa resulten determinants per a l'aprovació de crèdits privats. La qüestió anterior suposa un doble obstacle per als habitatges cooperatius en la modalitat de cessió d'ús: per una banda, de caràcter econòmic respecte als grups aspirants, als quals se'ls imposen unes rendes mínimes; i per altra, de caràcter estructural respecte al manteniment de la propietat col·lectiva de la modalitat, ja que s'exigeix la divisió horitzontal del projecte i la corresponent garantia individual.

Tal com s'ha explicat, les entitats financeres continuen sent reticents a donar suport a estructures jurídiques poc comunes o atípiques, per la qual cosa exigeixen als projectes immobiliaris cooperatius no només la solvència dels socis cooperatius, sinó també el suport a títol personal de l'habitatge que es pretén gaudir, desmarcant així la figura de la seva essència col·lectiva. El dilema es planteja, a més, a causa de la llibertat de transferència dels drets dels socis, cosa que podria produir una rotació activa de socis aliena al control de les entitats financeres, que podrien veure en risc els seus crèdits. No obstant això, els òrgans de govern de les cooperatives poden controlar l'entrada de nous socis assegurant-se que aquests

110 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, p. 68.

111 Un exemple és Fiaré Banca Ètica i Triodos Bank, que han finançat cooperatives d'habitatge com Entrepatisos a Madrid i Cal Cases a Catalunya. A més, la cooperativa de serveis financers Coop57 va proporcionar finançament al projecte cooperatiu La Borda a Catalunya. Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 79-80.

112 Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España..., p. 184.

113 Aprobado pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol.

compleixin les mateixes condicions que els anteriors, així com establir en els Estatuts socials les regles aplicables davant processos d'insolvència.

L'Administració pública es percep com el garant clau per al finançament exitós dels projectes d'habitatge de tipus cooperatiu. De fet, en algunes ocasions, més que un avalador, fa de prestador directe per mitjà de la banca pública. Tot i que aquesta participació podria condicionar els projectes al compliment dels requisits per a la consideració d'habitatge social o de protecció oficial, i fins i tot qualificar-los com a tals.

5.1.3.1. Avals públics

Atès que les autoritats públiques tenen el mandat de satisfer les necessitats socials i el benestar econòmic de tota la població, aquestes han de complir dos objectius bàsics: establir el marc institucional sobre el qual operaran els agents econòmics i intervenir davant els errors del mercat que impedeixen la igualtat d'oportunitats. Per això, la intervenció pública en el cooperativisme d'habitatge es justifica en la necessitat de comptar amb un marc jurídic que faciliti el desenvolupament de qualsevol forma d'empresa o activitat econòmica. Així mateix, la cooperació pública en el cooperativisme d'habitatge es pot categoritzar en dos grups: les polítiques *soft*, que procuren un marc normatiu, institucional i ambiental favorable per a l'operació de les cooperatives. Alguns exemples poden ser el reconeixement i capacitat d'operació en els diferents sectors econòmics, el reconeixement com a actor polític o el foment de les cooperatives. En canvi, les polítiques *hard* són aquelles que intervenen en el procés econòmic d'aquestes empreses, entre les quals destaquen les mesures pressupostàries, fiscals i de suport financer, així com les mesures de suport tècnic i formatiu¹¹⁴.

L'experiència internacional ha demostrat que la participació pública és determinant per al desenvolupament del cooperativisme com a alternativa habitacional. De fet, encara que l'ideal seria el disseny d'un pla de política integrada entre els diferents nivells de govern, de manera independent les autoritats públiques

locals, regionals i estatals poden aplicar diferents mesures per al foment del cooperativisme d'habitatge sense interferir en els seus àmbits competencials. D'acord amb això, qualsevol autoritat pot actuar en les diferents fases de desenvolupament de la cooperativa, és a dir: creació, gestió i manteniment o desenvolupament de la seva activitat social.

Les autoritats poden promoure la creació de cooperatives com a mitjà d'accés a l'habitatge, aportant terrenys o immobles públics, mitjançant finançament directe o suport tècnic. Així mateix, l'administració pot intervenir en la regulació del cooperativisme d'habitatge, podent decidir polítiques d'habitatge o marcs jurídics que assegurin el seu bon desenvolupament. Fins i tot, seran les regulacions ben delimitades les que assegurin el manteniment en el temps del model cooperativista com a alternativa d'habitatge consolidat¹¹⁵. De fet, l'experiència internacional ha deixat clara la necessitat d'una regulació en la mobilització dels valors de canvi dels habitatges cooperatius, ja que la desregulació o entrada al mercat lliure pot provocar un impacte negatiu en el sector de l'habitatge, reflectit principalment en el seu encariment, com ha passat a Dinamarca i Suècia¹¹⁶. D'aquesta manera, la participació activa de les autoritats públiques suposaria una garantia de l'esperit social de les cooperatives d'habitatge. En contraposició, alguns autors assenyalen la protesta de grups d'activistes per una estructura autònoma gestionada pels mateixos habitants, ja que el control de l'habitatge purament públic no els protegeix de futures privatitzacions¹¹⁷.

Les cooperatives d'habitatge, tenint en compte determinats criteris, poden beneficiar-se de polítiques públiques que promoguin la venda de terrenys públics per sota del preu del mercat, o la cessió o lloguer de terrenys públics per un període de temps. Tal és el cas de les autoritats locals espanyoles que solen donar suport al cooperativisme d'habitatge a través de la cessió de sòl municipal mitjançant dret de superfície, que permet la construcció d'habitatge cooperatiu per a un termini de fins a 99 anys¹¹⁸. Així mateix, es poden identificar polítiques d'habitatge que contempen la reserva de terrenys o percentatges d'habitatges en obra nova per al

114 Chaves, R., Las políticas públicas y las cooperativas, *Ekonomiaz* núm. 79, 2012, pp. 176-177.

115 Ibidem.

116 Vidal, L., El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda..., p.4.

117 Miralles Buil, D., La Vivienda Cooperativa En Barcelona, entre comunes y producción social del hábitat: ¿Hacia una "comunalización" de la vivienda en Barcelona?, *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, Núm. 19, 2020, 66p. 679.

118 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 7. L'autor assenjala els Ajuntaments de Barcelona i València com a exemples.

cooperativisme¹¹⁹, així com mesures que apliquen el dret de tanteig i retracte per atribuir habitatges destinats a activitats de lucre limitat¹²⁰.

En aquest mateix sentit, i d'acord amb la pràctica internacional, les cooperatives d'habitatge poden accedir a línies de crèdit públic, o finançament tou, podent les autoritats oferir crèdits hipotecaris directament a través d'institucions governamentals o bancs estatals, com és el cas de l'Uruguai, o bé actuar com a avaladors per a préstecs hipotecaris oferts per bancs privats, com el cas del Quebec¹²¹. Els governs locals danesos també ofereixen avals per a cooperatives que sol·liciten préstecs privats per comprar o construir nous habitatges. En l'àmbit nacional, s'identifiquen iniciatives autonòmiques com els programes de finançament de l'Institut Català de Finances (ICF) i les bonificacions oferides per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) de la Generalitat de Catalunya, que ofereixen línies de finançament públic per a cooperatives que desenvolupen habitatges de protecció pública¹²².

En el cas d'Espanya, si bé es poden identificar accions de promoció i foment per al desenvolupament de cooperatives, especialment de caràcter autonòmic i municipal, mitjançant finançament directe, subvencions i acords de cessió de terreny públic basats en dret de superfície per a la construcció d'habitatges cooperatius de caràcter social o sota el règim de protecció oficial, en general, la participació pública encara és escassa. L'Administració pública, fins al moment, ha desaprofitat l'oportunitat doble de complir els mandats dels articles 47 i 129.2 de la Constitució espanyola: promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret a l'habitatge, regulant l'ús del sòl d'acord amb l'interès general i impedit l'especulació, així com de fomentar el desenvolupament de les cooperatives. Això seria possible si s'impulsés el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge com una alternativa real d'accés a l'habitatge.

A més, alguns autors plantegen que la regulació del *cohousing* a Espanya, és a dir, una normativa pròpia per a la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, com la Llei valenciana d'Habitatges Col·laboratius¹²³, impulsaria grans èxits en matèria d'habitatge i urbanisme, ja que un volum important d'aquests projectes es queda endarrerit a causa dels llargs processos burocràtics i la dispersió normativa que afecta fins i tot les actuacions de l'administració pròpia¹²⁴.

5.1.4. Subsidis directes o indirectes

L'aportació pública per al finançament de la cooperativa pot ser realitzada bé mitjançant subsidis directes, on les autoritats públiques solen cobrir un determinat percentatge del cost de l'obra, o bé mitjançant subsidis indirectes, generalment d'indole fiscal relacionada amb els Impostos de Societats o Immobiliaris. Algunes regulacions, a més de les ajudes econòmiques, disposen d'equips tècnics per assistir les iniciatives d'habitatges cooperatius, el que es consideraria com un incentiu públic, com és el cas de la regulació uruguiana que compta amb l'Assistència Tècnica (IAT) de l'Uruguai.

És important destacar que la participació de l'Administració pública no es limita a la creació de les cooperatives o a la construcció dels habitatges, sinó que pot mantenir-se al llarg del temps a través del suport als usuaris, especialment en cooperatives de cessió d'ús, per exemple, brindant ajudes per al pagament de les quotes de lloguer mensual. En aquest sentit, en països com l'Uruguai es preveuen subsidis que garanteixin que les quotes hipotecàries no superin el 25% dels ingressos de les famílies beneficiàries, i al Canadà es disposa d'ajudes públiques per a reformes integrals d'habitatges cooperatius¹²⁵.

119 A Hamburg, el 20 % dels habitatges de nova construcció han de ser reservats per a projectes Baugemeinschaften (cooperatives i fundacions). A Dinamarca, els municipis poden reservar fins al 25% de nous desenvolupaments urbans per a Almene boliger (habitatge comú). Vidal-Folch, L., *Associacions i cooperatives d'habitatge a Copenhaguen i Dinamarca*...

120 A Dinamarca, els llogaters tenen dret de tempteig i retracte sobre les seves cases si s'organitzen com a associació cooperativa per comprar l'habitatge on resideixen. Vidal-Folch, L., *Associacions i cooperatives d'habitatge a Copenhaguen i Dinamarca*...

121 Ibidem.

122 FECOVI, *Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local...*, p. 80. Institut Català de Finances (ICF), *Economia social i cooperativa*. Recuperat el 13 de febrer de 2024: <https://www.icf.cat/es/productes-financers/prestecs/economia-social-cooperativa>

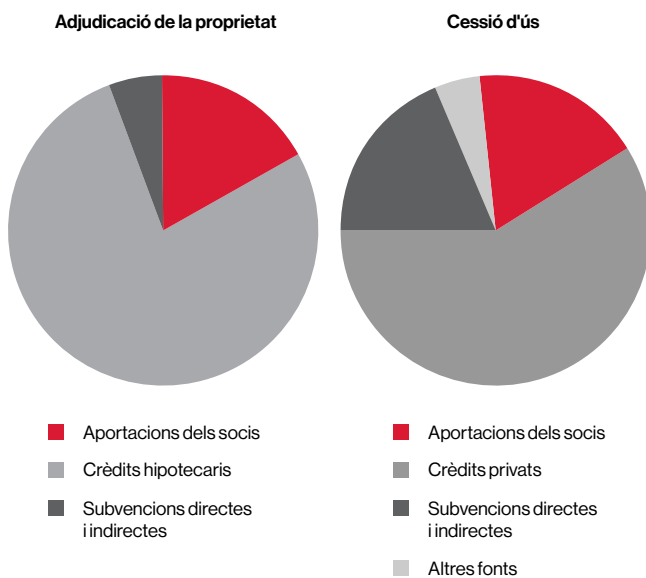
123 Llei 3/2023, de 13 d'abril, d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana.

124 Tortosa Chuliá, M. Á. y Sundtröm, G., *El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores*, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* núm. 104, 2022, p. 321.

125 Baiges C., Ferreri M. y Vidal L., *Políticas de vivienda público-cooperativas...*, p. 4.

A continuació, es presenta un gràfic comparatiu sobre les fonts de finançament entre cooperatives per a l'adjudicació de la propietat individual dels habitatges i les cooperatives de propietat col·lectiva o cessió d'ús:

Gràfic núm. 2. Finançament de les cooperatives d'habitatge.



Font: Autoria pròpia, basat en els models de Sostre Cívic.

5.1.5. La fiscalitat de les cooperatives d'habitatge: beneficis i obligacions segons la seva qualificació tributària

D'acord amb l'article 2 de la Llei 20/1990, sobre el règim fiscal de les cooperatives¹²⁶, les cooperatives gaudeixen de protecció fiscal i es poden dividir en dos grups:

- Cooperatives protegides:** són aquelles cooperatives que s'ajusten als principis i disposicions de la Llei General de Cooperatives o de les Lleis de Cooperatives de les comunitats autònomes que tinguin competència en aquesta matèria. És a dir, aquelles que estiguin regularment constituïdes i inscrites en el Registre de Cooperatives i que no hagin incorregut en alguna de les causes de pèrdua d'aquesta protecció establertes en l'article 13 de la Llei 20/1990.
- Cooperatives especialment protegides:** referents a les cooperatives de treball associat, agràries,

d'explotació comunitària de la terra, del mar i de consumidors i usuaris.

Com es pot observar en ambdós casos, es disposa d'una protecció fiscal, basada en el mandat constitucional de fomentar l'activitat cooperativa¹²⁷, així com en la consideració social i l'interès general de la seva activitat, que redueix la pressió fiscal de les cooperatives en comparació amb les empreses privades capitalistes¹²⁸. Les cooperatives d'habitatge s'emmarquen dins de la consideració general de cooperatives protegides amb avantatges més reduïts que les considerades com a cooperatives especialment protegides. No obstant això, les comunitats autònomes, segons la seva competència, podrien atorgar a les cooperatives d'habitatge la consideració d'especialment protegides després de classificar-les com a cooperatives de consumidors i usuaris¹²⁹. Així mateix, les cooperatives d'habitatge podran accedir a bonificacions després de considerar-les d'interès social o utilitat municipal.

En concret, i d'acord amb el que estableix l'article 33 de la norma esmentada, les cooperatives d'habitatge en la seva consideració de cooperatives protegides podrien accedir als següents beneficis fiscals:

- Exempció de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats:** per qualsevol dels conceptes que puguin ser d'aplicació, especialment en relació amb: a) els actes de constitució, ampliació de capital, fusió i escissió; b) la constitució i cancel·lació de préstecs, incloent-hi els representats per obligacions; i c) les adquisicions de béns i drets que s'integrin en el Fons d'Educació i Promoció per al compliment dels seus fins.
- Exempció de l'Impost sobre Societats:** s'aplicaran els següents tipus de gravamen: a) a la base imposable, positiva o negativa, corresponent als resultats cooperatius se li aplicarà el tipus del 20%; b) a la base imposable, positiva o negativa, corresponent als resultats extracooperatius se li aplicarà el tipus general, és a dir, del 25%. L'esmentat anteriorment suposa una separació dels resultats cooperatius (ingressos propis de l'activitat cooperativa realitzada amb els socis, les subvencions i els ingressos financers) i extracooperatius (ingressos procedents d'activitats

¹²⁶ Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre el Règim Fiscal de les Cooperatives (BOE núm. 304).

¹²⁷ Atxabal Rada, A., La fiscalidad de las cooperativas en el País Vasco, en Gadea Soler, E, (coord.), *Las cooperativas como alternativa económica: una visión de México y España*, 2014, p. 137.

¹²⁸ Chaves, R., *Las políticas públicas y las cooperativas...*, p. 188.

¹²⁹ Rivas Nieto, E., *La tributación de las cooperativas de vivienda...*, p. 108 y 109.

cooperatives realitzades amb no socis, inversions, participacions en societats no cooperatives, activitats diverses del seu objecte social, així com els increments o disminucions patrimonials).

3. **Deducció de l'Impost sobre Societats:** respecte a la llibertat d'amortització dels elements d'actiu fix nou amortitzable, adquirits en el termini de tres anys a partir de la data de la seva inscripció en el Registre de Cooperatives i Societats Anònimes Laborals del Ministeri de Treball i Seguretat Social, o, si escau, de les comunitats autònomes. La quantitat fiscalment deduïble en concepte de llibertat d'amortització, un cop practicada l'amortització normal de cada exercici en quantitat no inferior a la mínima, no podrà excedir l'import del saldo del compte de resultats cooperatius disminuït en les aplicacions obligatòries al Fons de Reserva Obligatori i participacions del personal assalariat. Aquest benefici és compatible, si escau, per als mateixos elements, amb la deducció per inversions prevista en l'article 26 de la Llei 61/1978, de 27 de desembre.
4. **Bonificació del 95% de la quota, i, si escau, dels recàrrecs, dels següents tributs locals:** a) Impost sobre Activitats Econòmiques; b) Impost sobre Béns Immobles corresponent als béns de natura rústica de les Cooperatives Agràries i d'Explotació Comunitària de la Terra. A l'anterior es poden afegir les bonificacions municipals actives que corresponguin a empreses de construcció, urbanització i promoció immobiliària, així com les bonificacions relatives als habitatges de protecció oficial si la cooperativa disposa d'aquesta qualificació o els beneficis respecte al desenvolupament d'activitats econòmiques declarades com a d'especial interès local o utilitat municipal¹³⁰.

En relació amb l'activitat immobiliària, és important destacar que les actuacions de les cooperatives privades estan subjectes al pagament de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA), ja que les activitats de promoció, construcció o rehabilitació d'habitatges per a la seva venda, adjudicació o cessió sota qualsevol títol en dret es consideren de caràcter empresarial¹³¹. De fet, l'impost es fa aplicable en l'adquisició de sòl públic a llarg termini mitjançant el dret de superfície per a la construcció dels habitatges,

assumint les cooperatives el càrrec del 21% sobre la prestació econòmica establerta amb l'Administració per al dret de superfície. Ara bé, la referida contraprestació, a més de dinerària, podria ser en espècie en relació amb la cessió d'un nombre determinat d'habitatges a favor de l'Administració¹³².

Un tribut del qual estarien exemptes les cooperatives d'habitatges dedicades a l'arrendament o pel que fa a les quotes d'arrendament en les cooperatives de cessió d'ús, basades en el principi de neutralitat de l'IVA, en constituir un equivalent a l'arrendament que gaudeix d'exempció fiscal¹³³ i d'acord amb l'article 20.23 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit¹³⁴. Ara bé, en relació amb la cessió d'ús, cal destacar que, si bé estan exemptes d'IVA, hauran de pagar l'Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP) d'acord amb el tipus establert per la comunitat autònoma en la qual es trobi l'habitatge del qual gaudiran. A més, a diferència dels arrendataris ordinaris, els socis usufructuaris en cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús podrien assumir, per repercussió, el pagament de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI)¹³⁵.

De la mateixa manera, les cooperatives d'habitatge hauran de fer front al pagament de les taxes de llicències urbanístiques, l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), l'IBI i la seva aplicació especial en cas de dret de superfície, així com complir amb qualsevol ordenança administrativa o local en matèria de sòl, edificació i construcció.

Dels aspectes revisats anteriorment, podem concloure que, independentment de la modalitat de què es tracti, la càrrega fiscal que recau sobre els socis de les cooperatives d'habitatge és elevada. Tot i que es destaca una lleugera diferència fiscal en comparació amb les societats mercantils que tributen sobre la base general, els impostos relacionats amb l'activitat immobiliària i els traspessos o cessió de drets són pràcticament els mateixos que els d'una adquisició d'habitatge ordinària.

130 Ibidem, pp. 110 a 113.

131 Ibidem, p. 115.

132 Villca Pozo, M., La fiscalidad de nuevos modelos de vivienda colaborativa: hogares compartidos y cohousing intergeneracional..., pp. 34-35.

133 Ibidem, p. 117.

134 Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

135 Pagè i Galtès, J., Cohousing: tributos locales y medidas de fomento..., p. 183.

5.2. Estructura jurídica de les cooperatives d'habitatge

A Espanya, el cooperativisme d'habitatge es desmarca de les societats de naturalesa comercial, ja que s'estructura a través de la cooperativa, instrument del qual adquireix la seva personalitat jurídica. En concret, les modalitats de cooperatives d'habitatge i/o consumidors i usuaris constitueixen la base de la seva organització. L'absència de legislació pròpia en relació amb el cooperativisme d'habitatge remet la seva regulació a la Llei General de Cooperatives estatal o autonòmica segons la seva aplicabilitat, així com als Estatuts propis de la societat.

5.2.1. Regulació aplicable

La regulació de les cooperatives abasta un ampli rang d'actuació, trobant-se normatives aplicables en l'àmbit internacional, europeu, estatal, autonòmic i local¹³⁶. En l'àmbit internacional, l'Aliança Cooperativa Internacional (ACI) delimita tant el concepte de cooperativa com els seus principis fonamentals, mentre que en l'àmbit europeu es regulen les societats cooperatives europees¹³⁷. A escala nacional, la Constitució espanyola, així com la Llei 27/1999, junt amb el seu Reglament, Decret 136/2002¹³⁸, s'aplica a les cooperatives que actuïn en més d'una comunitat autònoma, o aquelles pertanyents a una comunitat sense normativa pròpia, i la Llei 5/2011, de 29 de març, d'Economia Social. No obstant això, atès que la competència legislativa en matèria de cooperatives recau sobre les comunitats autònomes, de manera principal s'aplicarà la normativa autonòmica corresponent¹³⁹ al seu domicili social o lloc on es desenvolupa l'activitat cooperativa. A més de la normativa pròpia, i a vegades de manera subsidiària, s'apliquen el Codi Penal; les normes civils corresponents; la Llei Concursal; la Llei per a la

Defensa de Consumidors i Usuaris; i tota la normativa aplicable als consumidors.

En matèria de cooperatives d'habitatge, la normativa estatal Llei 27/1999, en els articles 89 i següents, regula l'objecte social, el seu abast, les modalitats de cooperatives d'habitatge (propietat o cessió d'ús), la construcció per fases, la posició dels socis, la seva regulació estatutària, les auditories de comptes i la transmissió dels drets dels socis. En aquest àmbit s'aplicaran, a més, les normatives pròpies del sector, entre elles: la Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació¹⁴⁰, el Reial Decret Legislatiu 2/2008¹⁴¹, la Llei 57/1968 de Garantia de Quantitats a Compte, i el Reial Decret 2028/1995¹⁴². Així com altres normes específiques segons la classificació dels habitatges.

Així mateix, una vegada completada la construcció dels habitatges i segons el règim de propietat aplicable, les cooperatives hauran de complir les normes de Propietat Horitzontal¹⁴³ per a les cooperatives d'adquisició de la propietat individual, o la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994 de 24 de juny. També hauran d'observar les normes del Codi Civil en matèria de drets reals d'ús i gaudi: usdefruit, ús i habitació, en el cas de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús¹⁴⁴. Cal destacar que, en el cas de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, donada la inexistència d'una normativa pròpia, si bé els són aplicables les normatives generals de les cooperatives d'habitatge, els seus Estatuts resulten determinants en el procés de baixa i entrada de nous socis, el règim de sancions, les normes de convivència, l'ús dels espais comuns, etc.

136 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 23.

137 Reglament 1435/2003 del Consell, de 22 de juliol de 2003, relatiu a l'Estatut de la Societat Cooperativa Europea (SCE), que crea la qualificació. Llei 3/2011, de 4 de març, per la qual es regula la Societat Cooperativa Europea amb domicili a Espanya.

138 Reial Decret 136/2002, d'1 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament del Registre de Societats Cooperatives.

139 Llei 6/2013, de 6 de novembre, de Cooperatives de Cantàbria. Llei 14/2011, de 23 de desembre, de Cooperatives d'Andalusia. Llei 4/2010, de 29 de juny, de Cooperatives d'Astúries. Llei 8/2006, de 16 de novembre, modificada el 2008, de Cooperatives de Múrcia. Llei 2/2023, de 24 de febrer, de Cooperatives de la Comunitat de Madrid. Llei Foral 14/2006, d'11 de desembre, de Cooperatives de Navarra. Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya. Llei 1/2003, de 20 de març, de Cooperatives de les Balears. Llei 9/2018, de 30 d'octubre, de Societats Cooperatives d'Extremadura. Llei 11/2010, de 4 de novembre, de Cooperatives de Castella-la Manxa. Decret Legislatiu 2/2014, de 29 d'agost, de Cooperatives d'Aragó. Llei 4/2001, de 2 de juliol, de Cooperatives de La Rioja. Llei 11/2019, de 20 de desembre, de Cooperatives del País Basc. Llei 5/1998, de 18 de desembre, de Cooperatives de Galícia, modificada per la Llei 18/2008. Llei 4/2002, d'11 d'abril, de Cooperatives de Castella i Lleó. Decret Legislatiu 2/2015, de 15 de maig, de Cooperatives de la Comunitat Valenciana.

140 Llei 38/1999, d'Ordenació de l'Edificació, de 5 de novembre, i el Codi Tècnic de l'Edificació de 2006.

141 Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl, el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2013-2016.

142 Pel qual s'estableixen les condicions d'accés al finançament qualificat estatal d'habitatges de protecció oficial promoguts per cooperatives d'habitatges i comunitats de propietaris a l'empara dels plans estatals d'habitatge.

143 Llei 49/1960, de 21 de juliol. Codi Civil català, etc.

144 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., pp. 24-25.

5.2.2. Drets i obligacions dels socis

Les cooperatives, en comparació amb altres tipus de societats, es caracteritzen per disposar d'un catàleg més extens de drets i obligacions¹⁴⁵, ja que desenvolupen la seva activitat sota el paraigua dels principis cooperatius. Tant els drets com les obligacions dels socis cooperativistes es divideixen en dos grups: els econòmics i els polítics¹⁴⁶. Els primers fan referència a les aportacions pecuniàries que abasten tot el relatiu al seu desemborsament i reemborsament, així com a la intervenció dels socis en l'activitat econòmica desenvolupada per la cooperativa. Els segons es refereixen a la participació dels socis en la gestió cooperativa i l'òrgan de govern. Per a alguns autors, fins i tot s'hauria de distingir un tercer grup de drets i obligacions, els referents a la informació i que faciliten l'accés a les dades i la documentació que permeten als socis l'exercici efectiu dels seus drets i obligacions.

De manera general, els socis cooperativistes disposen, en condicions d'igualtat, dels mateixos drets. Seguint la norma estatal de cooperatives, entre els esmentats drets destaquen els següents:

- a. Assistir i participar en totes les activitats de la cooperativa, formular propostes d'acord amb la regulació estatutària i votar les propostes que se sotmetin en l'Assemblea General i en altres òrgans col·legiats dels quals formin part.
- b. Ser elector i elegible per als càrrecs dels òrgans socials. Un dret lligat al principi de *gestió democràtica* per part dels socis que promou un vot per soci, independentment de les seves aportacions al capital.
- c. Rebre informació i accés als Estatuts socials, Reglament de règim intern i a les seves modificacions, els Llibres de Registre de socis, Llibres d'Actes de l'Assemblea General, els acords del Consell que afectin el soci, informe de gestió, propostes de distribució de resultats i informes d'auditories. És a dir, el soci té el dret d'accedir a la documentació que reflecteix l'estat de la societat, així com a la informació pertinent per poder exercir els seus drets i obligacions.
- d. Sol·licitar l'actualització del valor de les seves aportacions en les condicions que concorren a la regularització i actualització dels balanços comptables i el destí obligatori de les plusvàlues. Associat al principi

de *participació econòmica dels socis* que procura salvaguardar l'accés als rendiments de l'activitat cooperativitzada.

- e. Obtenir el retorn cooperatiu, si escau. Relacionat amb la pèrdua de condició de soci, i es refereix al dret de rebre la liquidació de les aportacions al capital o altres partides retornables en cas de baixa o altra situació procedent.
- f. Exercir la baixa voluntària, d'acord amb el principi cooperatiu d'*adhesió voluntària i oberta*.

De manera especial, entre els drets dels socis de cooperatives d'habitatge destaquen els següents:

- a. Accedir a l'adjudicació de la propietat o a l'ús i gaudi dels habitatges i/o locals construïts per la cooperativa. És a dir, gaudir de la seva participació econòmica en la cooperativa.
- b. Exigir la devolució de les quantitats lliurades per al finançament del pagament dels habitatges i/o locals, en cas de baixa i segons les condicions pactades.
- c. Obtenir el reemborsament de les aportacions al capital, després de la seva baixa.
- d. Transmetre els seus drets sobre l'habitatge o locals dels quals disposa a la cooperativa. Això s'ha de fer atenent el procediment fixat pels Estatuts socials i altres reglaments aplicables.

De tractar-se de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús, els socis disposen, a més dels drets esmentats, dels següents drets propis:

- a. La transmissibilitat del dret d'ús als familiars directes (mare, pare, fills, cònjuges).
- b. La subrogació gratuïta dels drets d'ús als familiars directes (segons els Estatuts).
- c. La cessió temporal de l'habitatge (segons els Estatuts).
- d. El retorn de la quota d'entrada, les millores realitzades i el capital social aportat (en cas de baixa del soci).

Així mateix, la norma juntament amb els Estatuts i/o Reglaments cooperatius preveuen una sèrie d'obligacions que hauran de complir els socis en general, entre les quals destaquen les següents:

- a. Assistir a les reunions dels òrgans socials a les quals siguin convocats.

145 Vargas Vasserrot, C., Los socios. Derechos, obligaciones y responsabilidades, en Fajardo García, G. (Coord.), *Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 89.

146 Fajardo García, G. (Coord.), *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana...*, p. 64.

- b. Complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans socials de la cooperativa.
- c. Participar en les activitats cooperativistes que desenvolupi la cooperativa per al compliment del seu fi social.
- d. Guardar secret sobre aquells assumptes i dades de la cooperativa la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials lícits.
- e. Acceptar els càrrecs per als quals fossin elegits, llevat de causa justificada.
- f. Complir amb les obligacions econòmiques que li corresponguin. És a dir, aportacions al capital, finançament de l'activitat social, noves aportacions aprovades per l'Assemblea General, etc.
- g. No dur a terme activitats competitives amb les activitats empresarials que desenvolupi la cooperativa.

En cas d'aplicar aquestes obligacions a les cooperatives d'habitatge, els socis hauran de complir principalment amb el següent:

- a. Realitzar les aportacions necessàries per finançar els habitatges i/o locals.
- b. Participar en la planificació, disseny, direcció i desenvolupament del projecte en comú d'acord amb la voluntat estatutària.
- c. Participar en l'objecte de la cooperativa.
- d. Assistir a les assemblees generals i a les d'altres òrgans.
- e. Acceptar els càrrecs socials.
- f. Complir els acords que adoptin els òrgans de govern.
- g. Respectar els reglaments interns.

D'altra banda, els Estatuts i/o Reglaments cooperatius regularan el seu règim disciplinari, establint els tipus de faltes en què poden incórrer els socis i les sancions que els siguin aplicables, que podran ser pecuniàries, socials o fins i tot definitives com l'expulsió¹⁴⁷.

5.2.3. Composició i Òrgan de govern

Tal com s'ha assenyalat anteriorment, les cooperatives d'habitatge es formen per un conjunt de persones que, de manera voluntària, s'associen amb la finalitat de satisfer les seves necessitats d'habitatges i/o serveis complementaris a aquesta, i accepten les responsabilitats econòmiques i socials derivades. La gestió organitzativa dependrà de factors com la mida del grup, el règim de propietat dels habitatges, locals o edificacions complementàries, o la diversitat del grup. La participació activa dels socis cooperativistes en les fases de disseny, construcció i gestió del projecte constitueix un element característic del cooperativisme d'habitatge, per la qual cosa, des de la constitució de la cooperativa, s'han de definir els mecanismes per a la presa de decisions¹⁴⁸. En concret, i donada la naturalesa jurídica de les cooperatives, es requerirà un òrgan de govern a través del qual s'executin les decisions de la societat¹⁴⁹.

La direcció dels grups cooperatius reposa principalment en els òrgans socials següents: 1) l'Assemblea General; 2) el Consell Rector; i 3) la Intervenció. Juntament amb aquests òrgans, poden coexistir òrgans facultatius o estatutaris, de caràcter consultiu o assessor, com per exemple el Comitè de Recursos, concebut com a òrgan de resolució de conflictes intracooperatius, les funcions del qual són determinades pels Estatuts socials¹⁵⁰ i que actua de forma més ràpida i flexible que els òrgans assemblearis, o el Comitè Social present en cooperatives amb socis treballadors, encarregat de brindar informació i assessorament en consultes relatives a la prestació de treball en la cooperativa¹⁵¹. A més, es podrà comptar amb l'assistència d'un advocat assessor, director o gerent, comitè tècnic, comissions de vigilància o de control i gestió i quants òrgans potestatsius més siguin creats de manera estatutària.

1. **L'Assemblea General:** d'acord amb l'article 20 de la Llei Estatal de Cooperatives d'Habitatge, es refereix a "*la reunió dels socis constituïda amb l'objecte de deliberar i adoptar acords sobre aquells assumptes que, legalment o estatutàriament, siguin de la seva competència, vinculant les decisions adoptades a tots els socis de la cooperativa*". Entre les seves principals atribucions destaquen: a) fixar la política general de la

147 Vargas Vasserrot, C., Los socios. Derechos, obligaciones y responsabilidades..., p. 105.

148 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, pp. 110-111.

149 Olavarría Iglesia, J., Órganos sociales. Asamblea General, en Fajardo García, G. (Coord.), *Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal, Tirant lo Blanch*, Valencia, 2011, p.111.

150 Ibidem, p. 112.

151 Cruz Rivero D., Baena Baena, P. J., Tato Plaza, A., Cordones Ramírez, M. y Parras Martín, A., Órganos sociales, en Peinado Gracia, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 507.

cooperativa; b) examinar la gestió social i aprovar els comptes anuals; c) nomenar i revocar els membres del Consell Rector, dels interventors, dels auditors de comptes, dels liquidadors i altres òrgans; d) modificar els Estatuts i aprovar o modificar el Reglament de règim intern de la cooperativa; e) aprovar noves aportacions obligatòries o admetre aportacions voluntàries, actualitzar el valor de les aportacions al capital social, fixar les aportacions dels nous socis, establir quotes d'ingrés o periòdiques, així com el tipus d'interès a abonar per les aportacions al capital social; f) aprovar l'emissió de títols participatius i participacions especials; g) consentir la fusió, escissió, transformació i dissolució de la societat.

Tal com expressa la Llei catalana 12/2015¹⁵², en una cooperativa l'Assemblea General és l'òrgan sobirà d'expressió de la voluntat social. Atent al seu caràcter col·legiat i no permanent, aquestes assemblees se celebren en convocatòries ordinàries o extraordinàries i els socis, en general, tenen dret a un vot. D'acord amb la Llei Estatal de Cooperatives, l'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria, quan estiguin presents o representats més de la meitat dels vots socials i, en segona convocatòria, almenys, un deu per cent dels vots o cent vots socials. Els Estatuts socials podran fixar un quòrum superior.

2. **El Consell Rector:** d'acord amb l'article 32 de la Llei Estatal de Cooperatives d'Habitatge, el Consell Rector és "l'òrgan col·legiat de govern al qual correspon, com a mínim, l'alta gestió, la supervisió dels directius i la representació de la societat cooperativa, amb subjecció a la Llei, als Estatuts i a la política general fixada per l'Assemblea General". Són competències del Consell Rector totes aquelles no reservades per la Llei o els Estatuts a altres òrgans socials. De manera concreta, és la composició administrativa de la cooperativa. Aquest consell està format per un president, qui exerceix la representació legal de la cooperativa, un vicepresident i un secretari, podent reservar llocs de vocals o consellers, o modificar la composició segons la mida de la cooperativa. A banda de l'existència del Consell Rector, les cooperatives podran nomenar una gerència ordinària de l'empresa cooperativa respecte a funcions delegables. En relació amb el Consell Rector d'una cooperativa d'habitatge, és important destacar que els seus

membres no poden participar en càrrecs similars en altres cooperatives de manera simultània, ni rebre remuneració per les seves funcions. Així mateix, en relació amb la delegació de funcions administratives per part del Consell Rector, es recomana acudir a gestores de cooperatives d'habitatges professionals que, al servei de la cooperativa, hauran de respectar els principis bàsics cooperatius. Cal destacar, a més, que les empreses gestores no disposen de facultat per prendre decisions que afectin la cooperativa¹⁵³, limitant-se a plantejar propostes i recomanacions davant del Consell Rector o de l'Assemblea General, que adoptaran o no aquestes propostes segons la seva competència.

Per la seva banda, els interventors constitueixen l'òrgan de control i fiscalització de les cooperatives¹⁵⁴. Cal destacar que, en tractar-se d'un òrgan tècnic, determinades cooperatives solen traspasar les seves funcions a professionals d'auditoria. A més, només és exigible en determinades cooperatives, sigui per la composició o nombre de socis, o la distribució de la seva activitat econòmica.

3. **La Intervenció:** d'acord amb l'article 38 de la Llei Estatal de Cooperatives, la intervenció es refereix a "l'òrgan de fiscalització de la cooperativa que té com a funcions, a més de les que expressament li encomana aquesta Llei, les que li assignin els Estatuts, d'acord amb la seva naturalesa, que no estiguin expressament encomanades a altres òrgans socials". Es tracta d'una auditoria dels comptes anuals, amb l'objectiu de confirmar que aquestes reflecteixen la realitat patrimonial i la veracitat financera de la cooperativa. Serà competència dels interventors la revisió dels comptes anuals o altres estats financers o documents comptables relatius a la cooperativa. Aquestes auditories seran una eina determinant pel que fa a la salut financera de les cooperatives que no es dissolen després de la construcció dels habitatges, bé per conservar la gestió dels elements comuns, dedicar-se al lloguer d'unitats funcionals o haver-se organitzat en règim de cessió d'ús.

En relació amb l'estructura de govern de les cooperatives, cal destacar que la inclusió dels cooperativistes en l'empresa pròpia reforça el sentiment de pertinença i compromís amb el projecte. D'aquesta manera, la sobirania de les Assemblees i altres òrgans de govern

152 Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 194).

153 Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana..., p. 74.

154 Cruz Rivero D., Baena Baena, P. J., Tato Plaza, A., Cordones Ramirez, M. y Parras Martín, A., Órganos sociales..., p. 476.

resulta real, impedit la producció d'abusos per part d'executius o gestors¹⁵⁵.

Així mateix, en els projectes d'habitatge cooperatiu amb ànim de permanència, especialment els desenvolupats mitjançant propietat col·lectiva i cessió d'ús, cal tenir en compte també l'autogestió del grup humà, és a dir, la comunicació, la gestió de conflictes i el cuidat mutu¹⁵⁶. En aquest sentit, els òrgans de govern, com l'Assemblea General i el Consell Rector, podrien resultar rígids i complexos per tractar temes quotidians, per la qual cosa es recomana acudir a grups de treball, comissions i juntes regulades pels Estatuts de la cooperativa.

5.2.4. Transmissibilitat de drets: inter vivos i mortis causa

Tal com s'ha assenyalat anteriorment, els socis cooperativistes estan facultats per a la transmissió dels seus drets tant en vida, emparats en el principi d'autonomia de la voluntat (art. 1.255 del Codi Civil espanyol); com post mortem mitjançant un procés de transmissió hereditària d'acord amb els Estatuts cooperatius.

En el primer cas, la transmissió *inter vivos*, es tracta d'una doble gestió: una baixa voluntària i una substitució de socis cooperatius. En aquest sentit, la Llei Estatal de Cooperatives d'Habitatge en l'article 89.5 estableix que les quantitats lliurades pels socis per finançar el pagament dels habitatges i locals, així com les seves aportacions al capital, aplicades les deduccions que corresponguessin, els seran reemborsades en el moment en què siguin substituïts en els seus drets i obligacions per altres socis, podent beneficiar-se d'increments de plusvàlua segons l'article 92.1 de la referida norma. D'això es pot deduir que, la transmissibilitat dels drets cooperatius es troba condicionada a l'acceptació d'un nou soci cooperatiu i seguint el procediment que estableixin els Estatuts socials. Entre aquests, el deure del soci de notificar a l'òrgan de govern el seu desig de transmetre els seus drets cooperatius, la posada a disposició o oferta d'aquests drets als altres socis cooperatius, la fixació del preu segons aprovació dels òrgans de govern i altres requisits estatutaris¹⁵⁷. En el cas de cooperatives d'habitatges

per a l'adjudicació en propietat, el soci en la fase de construcció de l'habitatge disposa d'una preferència d'adquisició, podent transmetre el seu dret d'adjudicació de la propietat de l'habitatge en materialitzar-se la seva baixa, encara que aquest dret podria estar afectat per limitacions, preferència o tempteig i retracte segons el disposat pels Estatuts socials o d'haver gaudit el projecte de subvencions públiques.

En el cas de cooperatives d'habitatge sota el règim de cessió d'ús, la possibilitat de transmissió en vida del dret d'ús pot variar d'una cooperativa a una altra, trobant-se aquelles que no permeten la transmissió del dret sinó més aviat la recuperació dels valors aportats¹⁵⁸ en tal concepte, i aquelles que, si bé permeten la transmissió del referit dret a un nou soci, marquen directament el preu i les condicions¹⁵⁹ del negoci translatiu del dret amb la finalitat d'evitar l'especulació. En aquest sentit, a més, és important destacar que en les cooperatives d'habitatges sota el règim de cessió d'ús, si bé és possible la transmissió dels drets cooperatius, no serà possible la constitució de càrregues i gravàmens sobre aquests, per exemple hipoteques o altres crèdits amb garanties reals, ja que si bé tal dret té una naturalesa patrimonial per al soci, aquest s'ha categoritzat com personalíssim o intuitu personae, consagrant el seu gaudi únicament al seu titular¹⁶⁰.

És oportú esmentar que, en les cooperatives d'habitatge, quan la transmissió dels drets s'exerceix en els primers cinc anys o un altre termini superior establert en els Estatuts des de la concessió de la cèdula d'habitabilitat dels habitatges o locals, aquests drets s'hauran de posar a disposició de la cooperativa perquè sigui aquesta qui els ofereixi als socis expectants en ordre d'antiguitat¹⁶¹. Cal assenyalar que les transmissions *inter vivos* en general solen ser de caràcter més liberal quan ambdues parts són socis cooperatius, es transmeten els drets al cònjuge, ascendents o descendents o a favor de la mateixa cooperativa.

En el segon cas, la successió *mortis causa*, les participacions socials *poden ser adquirides per successió hereditària pel cònjuge, ascendents o descendents o altres socis que sol·licitin la seva admissió a la cooperativa. No obstant això, la condició de soci atorgada als causahavents*

155 Divar Garteiz-Aurrecoa, J., *Las cooperativas: una alternativa económica*, Dykinson, 2011, p. 17.

156 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, p. 53.

157 Torres Pérez, F. Régimen jurídico de las aportaciones en la sociedad cooperativa, *Revista de Derecho de Sociedades* núm. 37, Navarra, Aranzadi, 2012, p.369.

158 Aplicades les deduccions que el puguin afectar.

159 Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad...*, p. 33.

160 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 5.

161 Crespo Miegimolle, M., *Régimen fiscal de las cooperativas...*, p. 79.

podria determinar-la la mateixa cooperativa que, en cas de no admetre l'hereu com a soci, procedirà a liquidar el seu crèdit, és a dir, les participacions heretades.

Les cooperatives apliquen restriccions relatives a la transmissió de drets mortis causa per conciliar l'interès social respecte a l'admissió dels socis.

A tall d'exemple, d'acord amb els Estatuts de la cooperativa Entrepatis, "en cas de successió mortis causa del soci, els hereus i/o hereves tenen dret a què se'ls reemborsi l'aportació al capital social de la persona difunta; a més l'hereu o hereva o un d'ells si són diversos, prèvia renúncia de la resta, tindrà dret preferent sobre altres aspirants, a ingressar a la Cooperativa conforme als Estatuts".



6. L'Administració pública espanyola i la seva actuació a les cooperatives d'habitatge

6.1. Control especulatiu

Al llarg d'aquest treball s'ha referit el caràcter social intrínsec de les cooperatives d'habitatge, ja que, si bé aquestes es constitueixen amb un objectiu econòmic, la seva finalitat és la de satisfer les necessitats habitacionals dels seus socis a través d'un procés de construcció en comú, deixant de banda els guanys econòmics. En concret, les cooperatives d'habitatge procuren habitatges o serveis i edificacions complementàries a aquesta a preu de cost per als seus socis sense pretendre beneficis repartibles¹⁶². És justament la seva finalitat social la que les distingeix en l'àmbit administratiu de les societats mercantils i els atorga condicions o tractament fiscal especial.

D'acord amb l'experiència internacional, la participació pública és decisiva en el desenvolupament dels projectes d'habitatge de propietat col·lectiva, ja que proporciona sòl, finançament, subvencions i ajuts públics per al pagament de les quotes mensuals¹⁶³. El suport de l'Administració sol derivar en una política pública basada en la necessitat de donar resposta als problemes d'habitatge no resolts pels mètodes convencionals, per la qual cosa destina a tal finalitat una determinada partida del pressupost públic, procurant impulsar nous mètodes per satisfer les demandes d'habitatge.

De l'anterior es dedueix que les autoritats públiques han de garantir l'esperit social de les cooperatives d'habitatge. Una situació complexa, ja que l'ànim cooperatiu en els projectes immobiliaris podria desvirtuar-se amb el pas dels anys, bé mitjançant el traspàs successiu dels drets adquirits aprofitant la seva revaloració, o bé mitjançant

els processos de privatització, dissolent-se les societats i passant les edificacions al mercat lliure ordinari. Per contenir aquestes situacions, les autoritats solen aplicar mecanismes de control de preus, contenció en terminis per a la transmissió dels drets sobre l'habitatge, drets de preferència com el tanteig i retracte, venda a altres societats de la mateixa índole o altres mesures per contenir l'entrada al mercat lliure dels habitatges originaris de projectes cooperatius.

No obstant això, els moviments de privatització dels habitatges també podrien produir-se des de la mateixa Administració, com és el cas de Dinamarca que "l'any 2000 va oferir als mateixos residents la propietat de l'estoc de les associacions d'habitatge mitjançant un dret a la compra"¹⁶⁴. De manera que, encara que intervinguin les autoritats públiques en el procés de finançament o desenvolupament d'un projecte de cooperativisme d'habitatge, es recomana la conservació de l'autonomia davant l'Estat. En conseqüència, caldrà no només un control extern de caràcter públic, sinó també un d'intern propi dels grups cooperativistes amb el qual es pugui assegurar la conservació de l'esperit del projecte. A tall d'exemple, per evitar situacions similars en les cooperatives de cessió d'ús desenvolupades per Sostre Cívic, davant propostes de venda del patrimoni cooperatiu caldrà comptar amb l'aprovació de la major part del conjunt de socis a l'Assemblea General¹⁶⁵. En aquest mateix sentit, a les Associacions Almene daneses els arrendataris participen en la presa de decisions i gestió de l'associació sota un esquema de democràcia interna, tot i que, donat el suport estatal, subjectes a regulació i supervisió pública¹⁶⁶.

Com s'ha revisat, l'Administració pública té un paper determinant en el desenvolupament de la cooperativa d'habitatge. Per una banda, determina la regulació de la seva activitat assegurant-se la inclusió d'un públic divers i, per altra banda, facilita el seu finançament a través de la cessió de sòl, edificis, avals o recursos econòmics. De manera que, l'Administració pública és un subjecte clau perquè les cooperatives d'habitatge es converteixin en una alternativa real d'accés a l'habitatge¹⁶⁷.

162 Milá Rafel, R., *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda...*, p. 183.

163 Vidal, L., *El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda...*, p.3.

164 Vidal, L., *El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda...*, p.3.

165 Sostre Cívic, *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús*, 2017, p. 61. Recuperat el 22 de gener de 2024, de https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_5.pdf

166 Vidal-Folch, L., *Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca ...*

167 Baiges C, Ferreri M., Vidal L., *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*, La Dinamo Fundació, Barcelona, 2019, p. 12.

6.2. El desenvolupament de cooperatives d'habitatge en el sòl públic

Una de les principals aportacions al cooperativisme d'habitatge per part dels ens locals espanyols és la cessió de sòl públic mitjançant el dret de superfície per al desenvolupament de cooperatives d'habitatge¹⁶⁸. Si bé es tracta d'iniciatives incipients, es poden identificar projectes en funcionament, com per exemple el Residencial Font Santa Park II desenvolupat per Metropolitan House, un projecte sobre sòl llicitat per un termini de 75+5 anys, per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, Barcelona. En aquest mateix sentit, destaquen les cooperatives d'habitatges sota la qualificació de Protecció Oficial, les quals poden construir-se sobre sòl públic o disposar d'aportacions o subvencions públiques. Aquests casos es desenvolupen a continuació:

6.2.1. Dret de superfície

El principi de *superfícies solo cedit* (la superfície cedeix davant del sòl) planteja la inseparabilitat entre el sòl i el que en aquest es planti o edifiqui, de manera que el que estigui sobre el sòl es considerarà propietat del propietari del terreny (dret d'accés)¹⁶⁹. El plantejament anterior es basa en la inutilitat del sòl en si mateix, quan es fa una construcció o plantació, considerant-se el sòl com el principal i les construccions o plantacions com accessoris. El referit principi troba una excepció en el Dret real de superfície, regulat en l'àmbit estatal pels articles 53 i següents del Reial Decret Legislatiu 7/2015¹⁷⁰, i en específic pel Codi Civil català en els articles 564-1 i següents.

D'acord amb la normativa esmentada, el dret de superfície es pot definir com un "dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que estiguin incloses en la mateixa". La separació entre la propietat del que es construeix o es planta i el terreny o sòl en què es fa no podrà ser superior als noranta-nou anys i es pot constituir tant en sòl privat com públic. Seguint la regulació catalana, els superficiaris i els propietaris de la finca

poden establir el règim dels seus drets respectius, fixar una pensió periòdica a favor dels propietaris, determinar un termini per fer la construcció o plantació, atribuir al propietari de la finca, en cas de nova construcció, un dret d'ús sobre habitatges o locals integrats en la nova construcció, facultar els superficiaris per establir el règim de propietat horitzontal en cas de nova construcció, i acordar drets d'adquisició preferent, recíprocs o no.

L'extinció del dret de superfície comporta, excepte si s'ha acordat el contrari, la reversió de la construcció o plantació a les persones que en el moment de l'extinció siguin titulars de la propietat de la finca gravada, sense que aquestes hagin de satisfer cap indemnització als superficiaris. Això vol dir que el que ha estat construït o plantat pel superficiari queda a favor del propietari del sòl un cop extingit el dret de superfície. No obstant això, aquesta reversió pot canviar per pacte en contra. Es pot pactar que l'accés no es produeixi a favor del propietari, sinó a favor del superficiari; o que no sigui gratuïta, sinó que el propietari hagi d'abonar una contraprestació al superficiari per rebre-la.

La Llei d'Urbanisme de Catalunya 1/2010¹⁷¹, la Llei del Dret a l'Habitatge 12/2023¹⁷², i determinats plans locals d'habitatge, per exemple, els plans d'habitatge de Barcelona i València¹⁷³, també fan referència al dret real de superfície com a mecanisme efectiu per garantir el dret a l'habitatge sense que l'entitat pública perdi la titularitat de la propietat, especialment a través dels programes d'habitatge social i quan el sòl és propietat de l'Administració local que ho promou. De fet, els plans d'habitatge promouen el dret real de superfície, i fins i tot, impulsen un augment de projectes desenvolupats a través d'aquest instrument jurídic, de manera que es podrien veure en el futur més construccions d'habitatge sobre la base d'aquest dret.

6.2.2. Drets de tanteig i retracte

Els drets de tanteig i retracte són considerats drets d'adquisició preferent. Tal com s'indica, aquests drets permeten al seu titular adquirir un bé amb preferència a

168 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 6.

169 Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A. y Bosch Capdevila, E., *Derecho civil de Cataluña. Derechos Reales*, 6ª edició, Barcelona: Marcial Pons, 2018, p.365.

170 Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana (BOE núm. 261).

171 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, BOE núm. 218.

172 Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, BOE núm. 124.

173 Per exemple, el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, que fa menció al dret de superfície com a mecanisme per impulsar l'habitatge de lloguer social, incloses les cooperatives de cessió d'ús, garantint el manteniment de la titularitat pública del sòl. El Pla 2400 d'Habitatge Protegit Públic 2021-2026 de la Generalitat Valenciana que promou concursos de solars públics cedits en dret de superfície a promotores privades per crear habitatge protegit de lloguer assequible mitjançant dret de superfície per 75 anys, prorrogables a 15 més. Així mateix, destaca el foment de la rehabilitació d'edificis públics o privats per ser gestionats en règim de cooperativa, per part dels seus habitants, posat en pràctica per l'Ajuntament de Mataró (Barcelona).

un tercer en cas que el seu propietari es disposi a alienar-lo. En concret, d'acord amb l'article 1521 del Codi Civil espanyol i l'article 568-1 del Codi Civil català, el tanteig és la facultat que disposa el seu titular per adquirir a títol oneros un bé en les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent, mentre que el retracte és la facultat que disposa el seu titular per subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic oneros un cop ha tingut lloc la transmissió. Aquests drets es poden presentar units o separats en funció del moment en què s'operin. El dret real de tanteig pot constituir-se per temps indefinit per a la primera transmissió i definit per a segones i ulteriors transmissions¹⁷⁴.

Els drets de tanteig i retracte poden classificar-se en legals i voluntaris, els primers concedits per la llei, i els segons constituïts per negoci jurídic. Entre els drets de tanteig i retracte d'origen legal, seguint la normativa catalana, podem ressaltar els drets dels nus propietaris en cas de cessió del dret d'usdefruit; els drets d'adquisició preferent de l'arrendatari en cas d'alienació onerosa de finques rústiques, o d'altres de tipus administratiu com el de l'ajuntament en cas de venda de terrenys de zones prèviament delimitades (art. 172 a 174 de la LU) o en la venda de terrenys que superin les 2.500 hectàrees venudes a un comprador diferent de l'Administració pública. Generalment, la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans¹⁷⁵ en l'article 25 planteja, mitjançant dret de tanteig, l'adquisició preferent de l'arrendatari en cas que el propietari de l'habitatge li notifiqui la seva decisió de vendre la finca arrendada, podent exercir el dret de retracte en cas de no haver estat notificat o si s'haguessin omès requisits essencials per a la presa de la decisió per part de l'arrendatari.

Els referits drets constitueixen una important eina en matèria d'habitatge, especialment en aquells amb participació pública o de caràcter social. És per això que solen estar presents en acords d'habitatge social desenvolupats per associacions publicoprivades, com per exemple cooperatives d'habitatge construïdes sobre sòl públic. Un exemple d'això són les cooperatives d'habitatge a Dinamarca, per a les quals es preveu des de 1976 que els inquilins tinguin dret de tempteig i retracte sobre els seus habitatges si s'estableixen com a associació cooperativa i compten amb l'acord del 60% dels inquilins¹⁷⁶.

6.2.3. Les cooperatives d'habitatge protegit

Les cooperatives d'habitatges poden oferir tant habitatges lliures com habitatges protegits. Els primers, en general, desenvolupats de forma privada i destinats als grups socials amb accés als recursos requerits. Els segons, desenvolupats amb participació pública, destinats a aquells grups socials que requereixen ajudes econòmiques per poder accedir a l'habitatge i compleixen amb els requisits establerts per al seu accés, entre aquests: no superar un llindar d'ingressos, que el cost de l'habitatge no superi un percentatge determinat dels ingressos totals de la unitat familiar, o pertànyer als perfils socioeconòmics assenyalats com a prioritaris. Com es podrà inferir, mentre que les cooperatives d'habitatge lliure, a excepció del tractament fiscal propi d'una cooperativa, no gaudeixen d'ajudes públiques, les cooperatives que desenvolupen habitatges protegits, a més del seu tractament fiscal, gaudeixen de subvencions o utilitats públiques.

Una de les principals raons del desenvolupament de les cooperatives d'habitatge en règim de protecció pública, oficial o social és l'encariment del sòl, resultant estratègica la participació del sector públic, bé aportant sòl públic mitjançant dret de superfície o altres instruments jurídics, o bé aportant subvencions dineràries o finançament per a l'adquisició del terreny i construcció dels projectes cooperatius. A propòsit, el Decret Legislatiu 7/2015¹⁷⁷ assenjala en l'article 20.1.b. que les Administracions Públiques, i en particular les competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística, hauran de destinar sòl adequat i suficient per a ús residencial, amb reserva d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, la qual cosa, si bé és una mesura transposada a les normatives autonòmiques, dona cabuda a les cooperatives d'habitatge per a la gestió d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública¹⁷⁸.

La Llei 12/2023 de l'Habitatge estableix en l'article 3, literal f., que es considerarà habitatge protegit aquell sotmès a un règim especial per destinar-lo a residència habitual de persones amb dificultats d'accés al mercat d'habitatge. La referida normativa estableix, a més, entre les seves

174 El Codi Civil català estableix un màxim de deu anys per a segones i ulteriors transmissions.

175 Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

176 Baiges C, Ferreri M, Y Vidal L., Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries, La Dinamo Fundació, Barcelona, 2019, p. 17.

177 Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

178 Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? ..., p. 8.

modalitats, l'habitatge social, de titularitat pública, destinat al lloguer, cessió o qualsevol altra fórmula de tinença temporal subjecta a limitacions de renda o de venda, per a la qual cosa assenyala que es consideraran com a tal aquells habitatges construïts en sòl de titularitat pública per constitució de dret de superfície, concessió administrativa o negoci jurídic equivalent, de manera que les cooperatives d'habitatge desenvolupades amb aportació de terreny públic es descriuran com a habitatge protegit en la modalitat social. És important aclarir que, donada la competència autonòmica en matèria d'habitatge protegit, el seu règim jurídic dependrà del territori en el qual es desenvolupi. No obstant això, la seva regulació es complementa amb normes estatals com el Decret 2114/1968¹⁷⁹.

6.3. Anàlisi geogràfica del cooperativisme d'habitatge a Espanya

L'Ajuntament de Barcelona, recolzat en la Llei 12/2015, de Cooperatives de Catalunya, s'ha convertit en un referent en la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús o cohabitatge com a alternativa al model actual d'accés a l'habitatge. En efecte, i amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge públic, crear associacions d'habitatge assequibles, reforçar els mecanismes de col·laboració amb entitats privades i del tercer sector i establir el règim d'arrendament com a forma de tinença preferent, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de Barcelona promou l'impuls de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Específicament, es promou la construcció d'habitatges en sòl públic o privat, aportat mitjançant el dret de superfície, per un termini de temps ampli d'entre 75 i 99 anys. Es tracta d'un model que concep l'habitatge com a bé d'ús, per la qual cosa, a més d'una entrada dinerària, els socis o usuaris paguen quotes mensuals en concepte d'ús del seu habitatge.

Els projectes han d'atendre criteris ambientals, disposar d'espais per a la vida en comunitat, l'ús compartit d'infraestructures bàsiques i la corresponsabilitat dels usuaris en la gestió. La cooperativa és qui construeix/ rehabilita i gestiona l'habitatge, recolzada en subvencions públiques. Finalitzat el termini del dret de superfície, la

propietat del construït passa a ser municipal. Aquests habitatges són qualificats de protecció oficial, per la qual cosa els cooperativistes han d'estar inscrits en el registre de sol·licitants d'habitatge i complir els requisits per a la consideració de beneficiari: que siguin persones amb recursos econòmics limitats, que no tinguin cap altra propietat i que tinguin dificultats per a accedir a l'habitatge de mercat lliure.

L'Ajuntament de Barcelona promou la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús o cohabitatge mitjançant concursos públics de solars municipals dirigits a cooperatives, així com mitjançant convenis bilaterals, que fomentin un model d'habitatge diferenciat de la propietat o l'arrendament tradicional. L'any 2015 es van signar els dos primers projectes pilot: els de Princesa, 49 i La Borda. Actualment, hi ha sis projectes finalitzats i habitats: Princesa 49, La Borda, La Balma, La Chalmeta, Cirerers i La Xarxaire que sumen uns 125 habitatges cooperatius de cessió d'ús i més de deu projectes en gestió¹⁸⁰. De la mateixa manera, l'ajuntament ofereix ajudes per al pagament del lloguer o cessió d'ús a través de l'Agència Catalana de l'Habitatge¹⁸¹.

El **govern basc** també destaca per les seves iniciatives relatives a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i *cohousing*, per una part de caràcter regulador recollides en les disposicions de la Llei 3/2015¹⁸² d'habitatge, que en la disposició addicional tercera tracta la promoció o adquisició de conjunts residencials per associacions sense ànim de lucre, en règim de cessió d'ús; i la Llei 11/2019 de Cooperatives del País Basc que en l'article 118 regula el règim d'adjudicació o cessió en les cooperatives d'habitatge. Per altra banda, de caràcter administratiu, destaca el Pacte Social per l'Habitatge 2022-2036 que, en la seva tasca de continuar aprofundint en la dimensió social de la política d'habitatge, es planteja "accelerar la implantació efectiva de fórmules d'accés a l'habitatge que incorporin un major component col·laboratiu i de desenvolupament comunitari, com el *cohousing* o els allotjaments dotacionals"; i el Pla Director d'Habitatge 2021-23 que promou ajudes per a la promoció d'habitatges col·laboratius, noves formes d'habitatge i habitatge col·laboratiu, inclosa la promoció d'habitatges

179 Decret 2114/1968, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre Habitatges de Protecció Oficial, text refós aprovat pels decrets 2131/1963, de 24 de juliol, i 3964/1964, de 3 de desembre.

180 Recuperat el 31 de gener de 2024: <https://www.habitatge.barcelona/es/acceso-a-vivienda/covivienda>. La web informa que per al 2024 hi ha deu promocions en projecte: tres situades al districte de Sants-Montjuïc; tres, a Sarrià-Sant Gervasi; una, a Sant Martí; dues, a Sant Andreu; i una, a Gràcia.

181 RESOLUCIÓ TER/859/2023, de 14 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació.

182 Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge, BOPV núm. 119, de 26 de juny de 2015 i BOE núm. 166, de 13 de juliol de 2015.

en cessió d'ús sobre sòls o immobles residencials de titularitat privada o pública amb una disposició total de 18.000.000 € fins al 2024¹⁸³. Així mateix, el govern basc ha impulsat la promoció de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús en col·laboració publicoprivada mitjançant la cessió del dret d'ús del sòl públic per un termini de 75 anys. En aquest sentit, destaca el projecte de la cooperativa Bizikide a Txomin Enea.

La **Comunitat Autònoma d'Andalusia** també destaca en matèria de cooperativisme pels seus programes d'habitatges en règim d'autoconstrucció. En una primera entrega, el mencionat programa es va desenvolupar amb l'objectiu de promoure l'habitatge públic en petites i mitjanes localitats, així com millorar la qualitat del parc d'habitatge públic, fomentar la creació de comunitats i afavorir l'ocupabilitat¹⁸⁴, brindant subvenció a la construcció d'habitatges protegits pels futurs usuaris, agrupats en cooperativa d'habitatge, mitjançant aportació de treball personal, o règim especial d'autopromoció. Un projecte anàleg a les cooperatives uruguaianes per ajuda mútua, en què la Junta d'Andalusia subvencionava l'adquisició dels materials per a la construcció dels habitatges i la redacció tècnica dels projectes; els ajuntaments aportaven el terreny per als habitatges i assumien els impostos derivats; i els futurs beneficiaris o grup d'autoconstructors s'encarregaven de la construcció dels habitatges. En la seva més recent entrega, el Programa d'habitatges protegits en règim d'autoconstrucció i altres fórmules de promoció cooperativa en la comunitat autònoma d'Andalusia¹⁸⁵ va incloure novetats com l'existència d'un crèdit de 25.000€ per habitatge, recolzat per la Junta d'Andalusia, per a la compra de materials i execució del projecte; i l'aportació del sòl per part dels ajuntaments, contemplant, a més de la cessió gratuïta de la propietat, la cessió mitjançant el dret de superfície del sòl o edifici per a la seva rehabilitació com a mesures per conservar el patrimoni públic i garantir la permanència dels habitatges dins de la classificació de protegides. De la mateixa manera, els cooperativistes aporten la mà d'obra.

La **Comunitat Valenciana** es distingeix en el tema del cooperativisme d'habitatge, tant en aspectes normatius

com administratius. En relació amb la seva regulació, a més del Decret Legislatiu 2/2015 de Cooperatives, marca un precedent per la seva Llei 3/2023¹⁸⁶ d'Habitatges Col·laboratius, dins de la qual es podrien configurar les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, i els habitatges col·laboratius d'interès social en les que podria participar la Generalitat Valenciana com a sòcia cooperativista amb la finalitat de destinar els habitatges a persones amb risc habitacional. Respecte a les seves actuacions administratives, destaquen les cessions de sòl i/o immobles públics, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha), a cooperatives d'habitatge que desenvolupin habitatges de protecció pública, basades en el dret de superfície per un termini fixat d'entre 75 i 95 anys, transcorregut aquest termini es reverteix el sòl i les edificacions al patrimoni públic¹⁸⁷. A més, es distingeixen diferents ajudes econòmiques per a allotjaments i habitatges model *cohousing*, com les del programa 8 del Pla Estatal per a l'Accés a l'Habitatge 2022-2025, així com beneficis fiscals de caràcter autonòmic.

El **Govern de Castella-la Manxa** ha anunciat la seva estratègia per al Foment de la Promoció d'Habitatges en règim de cooperativa 2024-2028 per facilitar l'accés a l'habitatge a la regió. A grans trets, la referida estratègia procurarà la difusió i activació d'iniciatives de cooperatives d'habitatge en espais urbans i rurals. Per a la consecució de l'estratègia es plantegen les següents línies d'actuacions: 1) l'elaboració d'una guia d'accés públic per a la constitució de cooperatives; 2) la cerca d'entitats locals interessades a participar en aquesta estratègia; 3) l'oferta de sòl de titularitat municipal; 4) la rehabilitació del parc d'habitatges existent a través de cooperatives d'habitatge; 5) el suport per a la mobilització de sòl privat i les reserves de sòl o habitatges en nous desenvolupaments per part dels ajuntaments interessats; 6) la venda de terrenys o immobles públics a cooperatives d'habitatge per desenvolupar la promoció i gestió d'habitatge assequible en condicions avantatjoses; 7) l'accés al finançament públic; 8) l'organització d'activitats de divulgació, sensibilització i formatives sobre cooperativisme; i 9) la posada a disposició d'un equip tècnic multidisciplinari per a l'assessoria d'entitats locals, associacions i persones interessades en la constitució d'una cooperativa¹⁸⁸.

183 Recuperat el 31 de gener de 2024 en: <https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovad11x/es/>

184 Díaz-García, V., Vivienda colaborativa: ayuda mutua, cooperativismo y participación en las políticas de promoción pública de vivienda, *Arquitecturas del Sur*, Vol. 41, núm. 64, 2023, 28.

185 Ordre del 4 de juliol de 2018. Butlletí número 133 de l'11/07/2018.

186 Llei 3/2023, de 13 d'abril, d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana.

187 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos, València, 2021, p. 64.

188 CLMPRESS, 30 de gener de 2024. <https://clmpress.com/2024/01/castilla-la-mancha-pone-en-marcha-la-estrategia-de-promocion-de-viviendas-de-cooperativas-para-facilitar-el-acceso-a-la-vivienda-en-la-region>

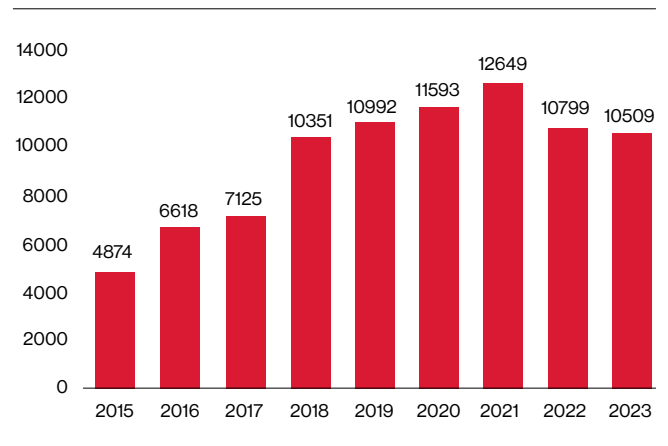
El **Govern de Navarra**, a través de la Direcció General d'Habitatge i el Departament de Drets Socials, Economia Social i Ocupació, ha anunciat la seva intenció de consolidar l'habitatge col·laboratiu com una alternativa residencial assequible i no especulativa¹⁸⁹. En aquest sentit, s'ha adherit a la Xarxa Europea de Ciutats i Regions per l'Habitatge Col·laboratiu¹⁹⁰ amb l'objectiu de promoure programes d'innovació i intercanviar coneixements sobre polítiques públiques relatives a l'habitatge col·laboratiu. A més, el govern foral ha concretat juntament amb la cooperativa d'iniciativa social Etxekide el primer allotjament col·laboratiu en règim de cessió d'ús per a persones grans. El projecte va ser adjudicat a la cooperativa seguint un procés de licitació pública que contempla un dret de concessió d'una parcel·la cedida per l'Ajuntament de Pamplona, per un termini de 75 anys. Una mena de cooperativa d'habitatge en règim de propietat col·lectiva que brinda un dret d'ús per un import de 30.691 € i una quota mensual d'aproximadament 650 € en concepte de costos de promoció, interessos i despeses de manteniment.

En aquesta mateixa línia, també es pot assenyalar el Pla Estatal d'Accés a l'Habitatge 2022-2025¹⁹¹ que fa referència a ajudes econòmiques a les quals podrien accedir les cooperatives d'habitatge de tipus arrendament o cessió d'ús. El referit pla contempla un programa de foment d'allotjaments temporals, de models *cohousing*, d'habitatges intergeneracionals i modalitats similars que, alhora, promou l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per als quals s'ofereix finançament sempre que l'ús es fixi per un termini superior a vint anys.

L'anterior fa referència al potencial de l'habitatge cooperatiu i la seva possible consolidació com una solució habitacional, cosa que, a més, es pot emparar en l'important creixement que ha tingut aquest model en els darrers anys. Segons les dades de la Confederació de Cooperatives d'Habitatges d'Espanya (CONCOVI), les cooperatives han passat de gestionar 4.874 habitatges l'any 2015 a més de 10.509 el 2023, duplicant-se el nombre d'habitatges desenvolupats mitjançant cooperatives, la qual cosa representa un auge d'un 115%¹⁹². Una qüestió que, si es contrasta amb les dades de l'INE que fixen

la construcció d'habitatge nou a Espanya en l'última dècada en 734.655 unitats¹⁹³, suposaria una aportació del cooperativisme d'habitatge d'aproximadament un 1,5%, una xifra rellevant si es compara amb el 2,5%¹⁹⁴ d'habitatge social (assequible, incentivat o protegit) que assenyalen les estadístiques a Espanya, i del que menys de la meitat és de titularitat pública. L'evolució del creixement del cooperativisme d'habitatge a Espanya es pot apreciar en el gràfic que es mostra a continuació:

Gràfic núm. 3. Habitatges gestionats per les cooperatives afiliades a CONCOVI.



Font: Informe de gestió 2023, CONCOVI.

Ara bé, és important aclarir que les xifres assenyalades abasten les dades de les cooperatives afiliades a CONCOVI (191 cooperatives afiliades), que contenen tant projectes de rehabilitació, que no comptarien com a obra nova; com cooperatives per a l'adjudicació de l'habitatge en propietat, les quals, un cop desenvolupades les edificacions, es dissolen mutant a comunitats en propietat horitzontal. Una qüestió que també explica per què les xifres en el Registre de les Societats Cooperatives o registres autonòmics no es corresponen amb la realitat del cooperativisme d'habitatge en sòl espanyol, ja que en molts dels casos no es completa el procés de liquidació corresponent o les cooperatives es mantenen actives per assumptes merament administratius o legals.

De fet, la reflexió anterior desglossada assenyalava que entre les principals comunitats autònomes, Madrid destaca amb

189 Navarra.es, 09 de febrer de 2023. Recuperat el 14 de febrer de 2024: <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/la-cooperativa-etxekide-seleccionada-para-construir-el-primer-cohousing-de-navarra-impulsado-por-el-gobierno-foral-para-personas-mayores>

190 Navarra.es, 06 d'octubre de 2023. Recuperat el 14 de febrer de 2024: <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/navarra-se-adhiere-a-la-red-europea-de-ciudades-por-la-vivienda-colaborativa>

191 Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.

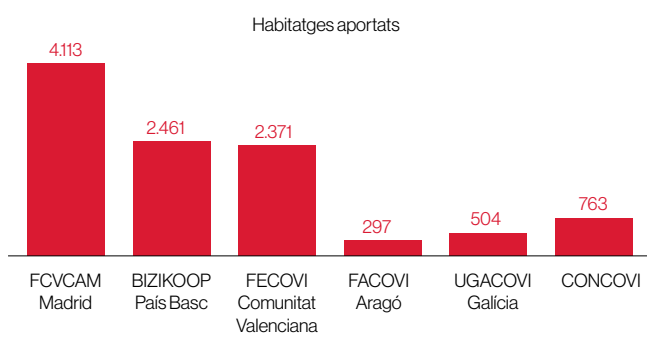
192 CONCOVI, Informe de Gestió 2023. Recuperat en data 10 de juny de 2024: <https://concovi.org/informe-gestion-2023/>

193 Institut Nacional d'Estadística, Censos de Població i Habitatges 2021. Resultats sobre Llars i Habitatges, 30 de juny de 2023. https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf

194 Manjón M. y González A., La casa a cuestras: la vivienda en datos en 2023, Provienda, Ministerio Derechos Sociales y Agenda 2030, 2023.

4.113 habitatges cooperatius, dels quals la meitat apareixen actius i desenvolupats dins de les 59 cooperatives d'habitatges federades a la Federació de Cooperatives d'Habitatge i Rehabilitació de la Comunitat de Madrid, FCVCAM¹⁹⁵. En aquest mateix sentit, destaquen els 2.461 habitatges cooperatius desenvolupats al País Basc d'acord amb les dades de la Federació de Cooperatives d'Habitatge BIZIKOOP¹⁹⁶, i els 2.371 habitatges construïts a València amb base en el cooperativisme d'habitatge, xifres exclusives de les cooperatives afiliades a CONCOVI i les seves Federacions Territorials, destacant a més que les cooperatives que no disposen de Federació Territorial s'afilien a CONCOVI amb una contribució actual de 763 habitatges. L'anterior es recull en la gràfica que es mostra a continuació:

Gràfic núm. 4. Habitatges aportats per Federacions Territorials afiliades a CONCOVI.



Font: Informe de gestió 2023, CONCOVI.

Tot i que aquestes dades també es podrien revisar tenint en compte les inscripcions als diferents Registres cooperatius autonòmics, la veritat és que actualment hi ha una certa imprecisió enquistada en el procés de liquidació de les cooperatives de règim en propietat, de manera que, tot i que determinades cooperatives poden aparèixer al registre, també podrien haver passat a un règim diferent, a més que no es disposa del nombre d'habitatges construïts a efectes estadístics i històrics. En aquest sentit, d'acord amb el Registre de Cooperatives de Catalunya, i les dades obertes de la Generalitat¹⁹⁷, a Catalunya hi figuren unes 109 cooperatives d'habitatge actives, tanmateix, seria complex creuar aquestes dades amb les de CONCOVI, que al seu torn es recolza en les Federacions Territorials afiliades, per no disposar dels mateixos paràmetres.

En relació amb les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús, d'acord amb les dades proporcionades per la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (HABICOOP) i difoses per l'Observatori de l'Habitatge Cooperatiu, Catalunya es posiciona davant les altres comunitats autònomes en el desenvolupament d'aquesta modalitat amb al voltant d'un centenar¹⁹⁸ de projectes, dins dels quals s'emmarquen uns 1.190 habitatges¹⁹⁹ en fase de promoció i convivència (25 projectes). Es destaquen tant promocions privades com de protecció oficial amb participació pública, que suposen més del 50% dels projectes (656 VPO) majoritàriament basats en el dret de superfície públic, amb un abast que supera les 800 persones (socis o beneficiaris). Aquesta qüestió diferencia Catalunya de la resta de comunitats, on inicialment

Mapa estatal de projectes cooperatius en cessió d'ús (iniciatives privades, públiques i mixtes)



Font: experience.arcgis.com²⁰⁰ - recuperat el 31 de gener de 2024. Autoria: Grup de Treball d'Habitatge de REAS i Alterhabitat.

195 FCV. Recuperat en data 10 de juny de 2024: <https://www.fcvcam.org/cooperativas-viviendas-madrid.php>

196 BIZIKOOP. Recuperat en data 10 de juny de 2024: <https://bizikoop.eus/socios/>

197 Consultat el 13 de juny de 2024. Disponible a: https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Treball/Registre-General-de-Cooperatives-de-la-Generalitat/euku-fzbx/data_preview

198 D'acord amb les dades del Registre General de Cooperatives de la Generalitat de Catalunya, s'identifiquen 108 cooperatives d'habitatge en aquesta modalitat. <https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Treball/Registre-General-de-Cooperatives-de-la-Generalitat/euku-fzbx>

199 LLARGAVISTA, Observatori de l'Habitatge Cooperatiu. Recuperat l'11 de juny de 2024: <https://llargavista.coop/dades.php>

200 <https://experience.arcgis.com/experience/21f036a19c87430b97f21035f11a86a/page/P%C3%A1gina/>

emergeixen les iniciatives públiques, com per exemple el País Basc amb la cooperativa d'habitatges BIZIKIDE, S. COOP., que albergarà 109 habitatges en règim de cessió d'ús i protecció oficial, estimada per al 2026; o València, que malgrat comptar amb normativa pròpia per a aquesta modalitat, encara es troba en la seva etapa inicial i/o procés d'enlairament.

Malgrat la manca d'uniformitat de les dades, deguda a la seva procedència i a la falta d'informació consolidada en l'àmbit nacional, es pot observar que el cooperativisme en matèria d'habitatge presenta una gran dispersió, atribuïble a la gran diferència de polítiques autonòmiques en cada un dels territoris.

Taula núm. 2. Comparació interterritorial d'habitatges en règim de cooperativa.

Comunitat autònoma	Població (Mh)	PIB (M€)	Nombre d'habitatges cooperatius	Habitatges vs Població	Habitatges vs PIB
Aragó	1,35	41.762,83	504	373,33	0,012
Catalunya	8,02	255.153,80	1.190	148,38	0,005
Galícia	2,70	69.829,68	297	110,00	0,004
Madrid	7,00	261.713,09	4.113	587,57	0,016
País Basc	2,23	79.350,16	2.461	1.103,59	0,031
València	5,32	126.416,30	2.371	445,68	0,019

Font: Autoria pròpia.

Com s'observa a la taula anterior, el País Basc és la comunitat que ha desenvolupat més el cooperativisme d'habitatges. En aquesta comunitat autònoma, hi ha una mica més de 1.100 habitatges cooperatius per cada milió d'habitants. En canvi, aquesta ràtio en altres comunitats com Madrid o Catalunya és de 587 i 148 habitatges cooperatius, respectivament. Si es compara la xifra del PIB generat per cada comunitat autònoma respecte al nombre d'habitatges cooperatius, es mantenen les grans diferències entre comunitats autònomes a Espanya. En ambdues ràtios, Catalunya es troba en una situació de desavantatge respecte a altres territoris, per manca d'aplicació de polítiques de promoció de l'habitatge en règim cooperatiu.

6.4. Anàlisi comparativa de la regulació autonòmica de les cooperatives d'habitatge

Donada la competència autonòmica en matèria d'habitatge, a les cooperatives d'habitatge a Espanya els podria resultar aplicable tant la seva pròpia norma autonòmica com la legislació estatal (Llei 27/1999), especialment quan no es disposa de normativa pròpia. És així que, les comunitats autònomes disposen de les seves pròpies normatives sobre cooperatives i entre aquestes es

poden distingir importants diferències. Les distincions més rellevants entre les regulacions autonòmiques es detallen a continuació:

a. **En relació amb la constitució i registre de les cooperatives**, destaquen Andalusia (Llei 14/2011) i Catalunya (Llei 12/2015) que exigeixen de manera específica un nombre mínim de dos socis i la inscripció en els seus respectius registres. En aquest mateix sentit destaca Madrid (Llei 2/2023) que exigeix un capital social mínim de tan sols 1 € a diferència de la majoria de les comunitats que disposen un mínim de 3.000 €.

b. **En relació amb la supervisió d'aquestes societats**, destaquen les comunitats de Madrid (Llei 2/2023) i València (Decret Legislatiu 2/2015) que, a diferència de les altres, estableixen un control més estricte i un sistema o règim sancionador específic. A la taula núm. 2 es recullen les principals diferències reguladores de les cooperatives d'habitatge per CCAA.

c. **En relació amb la regulació aplicable a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús**, destaquen Catalunya i País Basc que reflecteixen en les seves regulacions Llei 12/2015 i Llei 11/2019, respectivament, una extensió normativa a aquesta modalitat. A més, es distingeixen per l'important grau de suport institucional i pressupostari a projectes de cooperatives d'habitatge sota aquesta modalitat. En aquesta mateixa línia destaca la Comunitat Valenciana amb la Llei 3/2023, d'habitatges col·laboratius que inclou disposicions relatives a la cessió d'ús, juntament amb la Comunitat de Madrid que, amb l'article 113.5.c. de la Llei 2/2023, fa especial referència a les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús, emmarcant-les dins de les cooperatives de consumidors i usuaris. En el cas d'Andalusia, si bé no disposa d'una normativa específica per a l'habitatge en cessió d'ús, sens dubte, s'ha distingit per impulsar projectes i iniciatives amb participació pública en aquesta matèria.

Taula núm.3. Diferències reguladores de les cooperatives d'habitatge per CCAA.
Font: Autoria pròpia.

Elements	Catalunya	Madrid	País Basc	València	Andalusia
Regulació	Llei 12/2015	Llei 2/2023	Llei 11/2019	Llei 2/2015	Llei 14/2011
Capital social	Capital social mínim de 3.000 €.	Capital social superior a 1 € (art. 47).	Capital social no inferior a 3.000 €.	Capital social mínim de 3.000 €.	Capital social mínim de 3.000 €.
Núm. socis	2. No es pot ser titular de més d'un habitatge cooperatiu dins de la mateixa comarca. *S'exceptuen les famílies nombroses en cas que es pugui construir en una mateixa. Els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals per dur a terme les seves activitats poden ser socis de les cooperatives d'habitatge.	3. No es pot ser titular de més d'un habitatge cooperatiu. Podran ser socis de les cooperatives d'habitatge les persones físiques que necessitin allotjament o, si escau, locals de negoci, per a ells o per als seus familiars, així com els ens públics i entitats sense ànim de lucre que necessitin allotjament per als seus empleats o locals per desenvolupar les seves activitats.	3. En les cooperatives en propietat, cap persona física podrà ser titular de més de dos habitatges en règim cooperatiu, excepte els drets reconeguts a les famílies nombroses. *Les cooperatives d'habitatge associaran majoritàriament a persones físiques i a entitats cooperatives.	5. Poden ser socis i sòcies de la cooperativa persones físiques i jurídiques quan el fi i l'objecte social d'aquestes no sigui contrari als principis cooperatius, ni a l'objecte social de la cooperativa. Els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que precisin allotjament per als seus dependents.	2. Cap persona física pot ser titular de més de dos habitatges cooperatius en l'àmbit geogràfic que es determini. *Els socis poden ser persones jurídiques garantint que els usuaris efectius dels habitatges siguin persones físiques.
Registre i supervisió	Registre de Cooperatives de Catalunya.	Registre de Cooperatives de la Comunitat de Madrid.	Registre de Cooperatives d'Euskadi	Registre de Cooperatives de la Comunitat Valenciana	Registre de Cooperatives Andalusès.
Promoció de la rehabilitació	Art. 122.3 Objecte de la cooperativa.	Art. 116 Objecte de la cooperativa.	Art. 117 Objecte de la cooperativa.	Art. 91 Objecte de la cooperativa.	Art. 97 Objecte de la cooperativa
Transmissió dels habitatges	Dret de tempteig de la cooperativa per a socis expectants (expressa per la norma). Adquisició preferent. Dret de retracte.	Dret de tempteig de la cooperativa segons regulació estatutària.	Adquisició preferent per a l'Administració en cas de VPO.	Adquisició preferent dels aspirants a ser socis (primers 5 anys). Dret de tempteig i retracte per a la cooperativa. Adquisició directa per a ascendents, descendents o cònjuge del soci o sòcia que transfereix.	La transmissió de drets sobre els habitatges, locals o construccions per part dels socis se sotmetran a un règim de prelación de persones sol·licitants d'habitatge.
Participació de tercers no socis	Competència del consell sector. La norma és clara en el procés.	La norma es refereix als Estatuts propis de la cooperativa.	El procés de baixa voluntària dels socis es desenvolupa de manera clara a la norma i es refereixen als Estatuts.	El procés de baixa voluntària dels socis es desenvolupa de manera clara a la norma i es refereixen als Estatuts.	La norma es refereix al dret de baixa voluntària i justificada, quedant en els Estatuts el seu procediment.
Innovació	Els socis poden aportar treball i capital a la societat.	Simplicitat administrativa referent a la celebració d'assemblees i els processos de dissolució i liquidació.	Emfatitza la promoció de VPO mitjançant cooperativa (art. 122).	Llei 3/2023, de 13 d'abril, de la Generalitat, d'Habitatges Col·laboratius de la Comunitat Valenciana.	Estricta control en el procés de constitució i registre.
Participació de tercers no socis	Les cooperatives d'habitatges poden cedir o llogar a tercers persones que no siguin sòcies els locals i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat, però no els habitatges . Els habitatges sobrants poden adjudicar-se a una tercera persona no sòcia sempre que compleixi les condicions objectives que fixen els Estatuts socials.	Les cooperatives d'habitatge podran cedir o arrendar a tercers, no socis, els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat. Excepcionalment, les cooperatives podran cedir o arrendar els habitatges a tercers, sempre que no existeixin possibles socis en llista d'espera.	La transmissió <i>inter vivos</i> de l'habitatge o local de protecció estarà subjecta a les limitacions i drets d'adquisició preferent en règim administratiu. En el règim general els Estatuts o el reglament determinaran les condicions i límits de socis i expectants.	Les cooperatives d'habitatge podran cedir o arrendar a tercers persones no sòcies els habitatges, locals comercials i instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat. No es podrà superar el 25% de la quantia de les realitzades amb els socis en cada promoció.	Les operacions amb tercers persones se sotmetran a un règim de prelación, per la conselleria de la Junta d'Andalusia. Se seguiran els Estatuts.
Cessió d'ús	Es considera com a objecte.	Es marca la cessió d'ús dins de les cooperatives de consumidors i usuaris.	Es considera un règim de tinença regulat a l'art. 118.3.	Regulació pròpia. Llei 3/2023 d'Habitatges Col·laboratius. Referència reguladora a la Llei General.	Es considera dins de l'activitat de la cooperativa d'habitatge, pot coexistir amb qualsevol altre règim de propietat, art. 97.
Finançament, ajudes o incentius a la cooperativa d'habitatge	Institut Català de Finances (ICF). Institut de Crèdit Oficial (ICO).	Convenis, Administracions o empreses per gestionar sòl públic residencial o dotacional a través del dret de superfície o altres.	El Pla director d'Habitatge 2021-23 que promou ajudes per a la promoció d'habitatges col·laboratius. El govern basc fomenta la cessió d'ús en sòl públic.	La Generalitat Valenciana disposa de programes d'ajudes econòmiques per al foment de l'habitatge col·laboratiu o model cohousing, dins de les quals destaquen les cooperatives de cessió d'ús.	Subvencions específiques per a les cooperatives d'habitatge. Junta d'Andalusia.

7. Les cooperatives d'habitatge com a model de desenvolupament sostenible

En l'actualitat, la majoria dels programes estatals o autonòmics que promouen ajudes econòmiques per a l'habitatge pretenen aconseguir un doble objectiu en l'àmbit habitacional: d'una banda, la promoció d'habitatge assequible, i de l'altra, el foment de tècniques d'arquitectura sostenible o la rehabilitació d'edificacions existents. Ambdues finalitats solen ser realitzades per les edificacions dissenyades per les cooperatives d'habitatge. Com s'ha explicat, les cooperatives d'habitatge, especialment les de caràcter social, solen reunir grups de persones amb necessitats habitacionals i recursos limitats, facilitant l'accés a l'habitatge mitjançant tècniques d'autopromoció que suposen una important reducció del cost de l'habitatge i, per tant, facilitant l'accés a habitatges assequibles. A més, la consciència ecològica dels grups cooperativistes sol orientar-se bé cap al disseny i la construcció d'edificacions més sostenibles, juntament amb un ús més eficient i racional de les seves instal·lacions, o bé cap a la recuperació i adequació eficient d'edificacions existents.

7.1. La sostenibilitat ambiental i les cooperatives d'habitatge

El disseny de les edificacions pròpies del *cohousing* i les cooperatives d'habitatge, especialment les de règim de cessió d'ús, sol plantejar objectius ambientals, tant en l'etapa inicial, seguint un pla per a la reducció de l'impacte de la construcció de les edificacions en optar per materials més sostenibles (per exemple, reutilitzables o dins d'una economia circular, com pot ser la fusta), com en l'etapa d'ús i gaudi de les edificacions, decantant-se per la col·lectivització dels serveis (cotxes, rentadores, internet, etc.) o l'ús d'energia renovable (instal·lacions per

a la producció d'energia, com els panells fotovoltaics). Això, encara que suposa un augment en la inversió inicial, significa un estalvi econòmic futur que, a més, es tradueix en un impacte positiu en la salut dels habitants²⁰¹.

En revisar els projectes d'habitatge cooperatiu més destacats a Espanya, entre els quals es troben els desenvolupats per Sostre Cívic, es pot identificar com a element comú l'objectiu d'aconseguir sostenibilitat en els àmbits social, ecològic i econòmic. Per exemple: Entrepatis, amb un edifici de baixa demanda energètica (perseguint l'estàndard *Passivhaus*) amb la reutilització de l'aigua i l'ús de materials ecològics²⁰². La Borda, que des del principi va apostar per l'ús de materials reciclats o reciclables i la reutilització de residus, el disseny bioclimàtic, l'energia renovable, la col·lectivització d'alguns usos (com ara la bugaderia i les cuines per a grans àpats) i serveis o consums centralitzats amb gestió intel·ligent²⁰³. Trabensol, que aplica procediments per a l'estalvi i l'eficiència energètica i en el consum d'aigua²⁰⁴. La Xarxaire, que planteja la construcció del seu edifici amb materials renovables, sistemes passius per millorar les condicions tèrmiques interiors (per exemple, ventilació creuada, proteccions solars o coberta vegetal), plaques solars, gas natural, reaprofitament de les aigües grises per a usos de WC i reg, i recollida d'aigua de pluja per al rentador, promovent així un edifici ambientalment sostenible.

7.2. Les cooperatives d'habitatge i la rehabilitació habitacional

A Espanya s'identifiquen ajudes públiques provinents de fons estatals, europeus i municipals dirigides a projectes cooperatius que compleixin amb criteris de sostenibilitat. Entre aquestes ajudes es troben: Les ajudes del Pla d'Habitatge Estatal-Autonòmic, concedides a les cooperatives La Xarxaire, Cal Parler de Nou i La Balma, de Barcelona²⁰⁵. Les subvencions per a la rehabilitació d'edificis del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR), finançades amb els fons europeus Next Generation UE, que ofereixen ajudes econòmiques que varien entre el 40% i el 80% (per a habitatges d'entre 6.300 i 18.800 €) del cost de la rehabilitació dels edificis, segons els percentatges d'estalvi energètic aconseguits.

201 Lacol y la Ciudad invisible. Habitar en comunidad..., pp. 116-118.

202 Web oficial Entrepatis: <https://www.entrepatis.org/ecologia-y-sostenibilidad/>

203 Web oficial La borda: <http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/>

204 Balanç social 2022: Auditoria/Balanç Social de Trabensol: https://trabensol.org/wp-content/uploads/2023/12/REAS_MS_B.Social_Trabensol_2022.pdf

205 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., p. 83.

Segons el que plantegen diversos autors, la cooperativa d'habitatge pot ser un element clau en la gestió, el manteniment i la renovació del teixit urbà existent²⁰⁶. L'actuació activa de les cooperatives d'habitatge podria col·laborar en la recuperació de la ciutat edificada, especialment en relació amb l'eficiència energètica, l'aïllament tèrmic i la reducció de la petjada de carboni dels edificis d'ús residencial. Aquest potencial ja ha estat identificat en països com França o Portugal, que regulen la realització de projectes de rehabilitació en règim cooperatiu²⁰⁷. Cal destacar que és la implicació dels residents, un element propi de les cooperatives, el que fa que sigui idoni per actuar en assumptes de rehabilitació urbana. Així, determinats autors plantegen la fórmula de la cooperativa com la més favorable per dur a terme els processos de rehabilitació urbana, per la seva capacitat d'organització, accés a subvencions públiques o altres recursos financers, i la seva eficiència administrativa, per la seva condició de persona jurídica, podent gestionar i tramitar tots els processos requerits per a les obres de rehabilitació²⁰⁸. En efecte, la rehabilitació constitueix una alternativa per aconseguir els objectius d'eficiència energètica per al 2030, per la qual cosa la UE l'ha establerta mitjançant diferents Directives²⁰⁹ com a política d'actuació²¹⁰.



206 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. 104.

207 Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana..., 2015, p.130.

208 Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, p. ...

209 Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell de 19 de maig de 2010 relativa a l'eficiència energètica dels edificis. Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell de 25 d'octubre de 2012 relativa a l'eficiència energètica. Directiva (UE) 2023/1791 del Parlament Europeu i del Consell de 13 de setembre de 2023 relativa a l'eficiència energètica i per la qual es modifica el Reglament (UE) 2023/955.

210 Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración i renovació urbana, 2015, p. 134.

8. Anàlisi de models innovadors en el cooperativisme d'habitatge

A continuació, es presenta una anàlisi de casos d'estudi d'abast nacional i internacional en què es descriuen els aspectes més significatius (producció, finançament, governança i convivència, manteniment i sostenibilitat) en el desenvolupament i sustentament de projectes basats en el cooperativisme d'habitatge: *cohousing* i cooperatives d'habitatge en les seves diverses modalitats. A l'Apèndix 1, s'inclou una sèrie de taules comparatives en què, a tall de síntesi, es creuen les dades relatives als aspectes més significatius de les diverses experiències estudiades.

8.1. Anàlisi de casos d'estudi

Concretament, s'han seleccionat vuit (8) experiències de cooperativisme d'habitatge, bé desenvolupades sota una estructura de cooperativa o bé estructurades com a *cohousing*. A continuació, es revisaran els següents projectes:

- Dinamarca: Trudslund.
- Uruguai: Cooperativa d'habitatges TEBELPA, Cubo del Sur Cooperativa de Vivenda.
- Canadà: Harbourside Cohousing, Urban Green Cohousing Cooperative.
- Espanya: Sostre Cívic SCCL, Entrepatis, Metropolitan House-Residencial Font Santa Park II.



8.1.1. Cas d'estudi: Cooperatives d'habitatge a Dinamarca



Nom de la comunitat: Trudslund
Ciutat: Birkerød
País: Dinamarca
Any de formació: 1978

Any d'inici de la convivència: 1981
Nombre d'habitatges: 33
Nom del representant: Jes la Cour Jansen
Pàgina Web: [Trudslund.dk](https://trudslund.dk)

Trudslund²¹¹:

Fundada el 1978, fa més de 40 anys, encara és una comunitat molt activa i vibrant. De caràcter intergeneracional, es compon d'uns 60 adults i 30 nens i joves, amb edats entre 0 i 80 anys, amb interessos comuns. Compten amb diferents tipus de famílies, des de persones grans fins a parelles amb fills adults, solters i famílies amb nens.

Producció:

La comunitat disposa de 33 habitatges, amb una mida entre 90 i 140 metres quadrats, i una casa comuna dissenyada per Vandkunsten i desenvolupada amb la participació i direcció dels socis. Aquests habitatges han estat habitats des de l'any 1981. L'assentament ha guanyat premis i es considera digne de preservació, cosa que significa que no es pot canviar el seu caràcter arquitectònic. Cada soci és propietari de la seva pròpia casa i, mitjançant una declaració registrada, estan obligats a ser membres de l'associació "*Boligfællesskabet Trudslund*". La declaració registrada, juntament amb els Estatuts de l'associació, constitueixen la base formal de la comunitat.

A més de posseir una casa pròpia, els socis també posseeixen una part d'una casa comuna i de les zones comunes de la propietat. Això significa que totes les zones exteriors de Trudslund són compartides, encara que cada casa té una zona més petita i semiprivada. La zona comuna inclou un espai verd comú anomenat "*The Forest*" les plantacions del qual decideix la comunitat.

La casa comuna és, en molts sentits, el cor de la comunitat, tant per a la interacció social com per a una sèrie de funcions pràctiques. La planta baixa de la casa comuna conté una entrada, així com dos lavabos, menjador/cuina de planta oberta, sala de TV, saló infantil amb espai per a activitats d'interior per a nens petits i grans. Al soterrani de la casa comuna hi ha una sala de calderes, taller, bugaderia, congelador comunitari, espai d'emmagatzematge i una habitació per a nens més grans. La zona exterior també s'aprofita al màxim amb espai per a activitats comunes, per a la intimitat, per als nens i per als adults. A més, l'aparcament, un antic garatge utilitzat com a magatzem i coberts per a bicicletes són comuns. Amenitats a les quals tenen dret a accedir tots els integrants de la comunitat.

Finançament:

Els costos de la construcció de la comunitat es van resoldre bàsicament atenent dues fonts: a) recursos propis dels membres (20%) i b) préstec bancari amb responsabilitat solidària (80%). Un cop finalitzada l'obra, cada casa va obtenir el seu propi préstec hipotecari. Cal destacar que per a l'atorgament del préstec comú inicial no se'ls van exigir condicions específiques, considerant-se un préstec concedit sota condicions estàndard, és a dir, amb desemborsament i endeutament individual, tal com si es tractés d'un condomini sota divisió horitzontal. No obstant això, es destaca que el terreny es va obtenir després d'adjudicar-se una licitació de terreny públic realitzada directament pel municipi, destacant que Trudslund era l'únic grup de convivència i el que va presentar l'oferta

211 Informació recollida de les entrevistes aplicades a la comunitat representada per Jes la Cour Jansen, així com a les recollides a la seva pàgina web: <https://trudslund.dk/>

econòmica més elevada de la licitació. En termes generals, assenyalen que el valor total de les unitats adjudicades en propietat supera els 270.000.000 €. La comunitat no es beneficia de cap mena d'incentiu fiscal.

Tractant-se d'una comunitat consolidada, i sota el règim de propietat privada, els nous membres no fan aportacions, sinó que adquireixen directament i sota les condicions de lliure mercat la propietat d'un habitatge en cas que un membre anterior decideixi vendre-la, respectant sempre el dret d'adquisició preferent dels socis.

Governança i convivència:

Una Junta representa la comunitat de cara a l'exterior i gestiona les finances, entre altres assumptes administratius. Totes les decisions relatives a la comunitat es prenen en reunions mensuals anomenades Ple, que constitueixen la màxima autoritat de la comunitat. En aquestes reunions, tenen dret a vot tots els membres de la comunitat majors de 18 anys.

La presa de decisions ha de fonamentar-se en la normativa legal definida en els Estatuts de Trudeslund, així com en una declaració registrada que es va inscriure en totes les propietats. Els Estatuts es poden modificar amb una majoria de 2/3, és a dir, amb dos terços dels votants amb dret a vot representats al Ple. És necessari que la proposta s'hagi debatut en una reunió plenària abans de la seva modificació en la següent reunió. No obstant això, la modificació de la clàusula de finalitat requereix l'aprovació de 9/10 dels votants amb dret a vot. Les modificacions de la declaració registrada han de ser acceptades per tots.

La clàusula de finalitat era: "El propòsit de la comunitat de *cohousing* és desenvolupar i gestionar una comunitat de *cohousing* en una urbanització consolidada de baixa altura que comprèn trenta-tres unitats residencials i una casa comuna a la parcel·la núm. 12A a 12 AM, Kajerød By, Birkerød. També és propòsit de la comunitat de *cohousing* representar els interessos dels membres davant les autoritats públiques, supervisar el desenvolupament a les zones adjacents i fer valer la influència de la comunitat".

A més del Ple, segons els Estatuts, existeix una Junta Directiva, que no té poder de decisió, però ha de coordinar i ser la cara exterior. En la declaració, que forma part dels documents de compra, s'indica que cal ser membre de l'associació "Boligfællesskabet Trudeslund", i que el Ple és la màxima autoritat de la comunitat de *cohousing*.

Així mateix, per a les tasques pràctiques i el manteniment de bones relacions de veïnatge, es disposa de diversos grups de treball. Tots els adults participen en almenys un

grup de treball, com el grup de la zona exterior, el grup de la bugaderia, el grup de la cuina, el manteniment de la casa comuna, el grup del celler, el grup dels infants, el grup d'esdeveniments, el grup d'informació, el grup de la calefacció, entre d'altres. També hi ha grups d'interès, com el de jocs de taula, el d'apicultura, el de ioga i el de cinema. A més, hi ha dos caps de setmana de treball anuals en què es duen a terme diverses reformes de forma col·lectiva. Per a la gestió de les instal·lacions comunes es paga una quota a l'associació Trudeslund.

D'acord amb els membres de la comunitat, Trudeslund es pot comparar amb un petit poble on tothom es coneix, i on els infants poden jugar sense perill i córrer dins i fora de les cases dels altres. La comunitat es pot descriure millor com una comunitat de veïns bona i integradora, on és fàcil connectar amb els altres durant els àpats en comú, les reunions als passadissos, a la bugaderia o durant les nombroses activitats comunitàries. Aquestes característiques són esmentades pels seus membres com a raó per triar aquesta forma d'habitatge. La comunitat a Trudeslund consisteix en una creació conjunta, per la qual cosa cal estar disposat a participar en interaccions socialment vinculants. De fet, d'acord amb les entrevistes aplicades, els membres consideren que es tracta d'una comunitat flexible i participativa.

Manteniment del model:

Les propietats es venen al mercat obert. Tanmateix, una propietat pot ser adquirida per altres residents al preu que altres compradors estiguin disposats a pagar. Amb l'ànim de conservar el model, els Estatuts socials han instaurat el dret d'adquisició preferent per als socis residents interessats.

Sostenibilitat:

Tot i que la comunitat assenjala que no reuneix els elements requerits per considerar-se sostenible, disposa d'un grup que estudia l'estalvi energètic i el menjar vegetarià és més habitual que abans. També es comparteixen molts dispositius tècnics, com rentadores, tallagespes, un congelador comú i eines manuals.

La casa comuna té un panell solar (des de fa molts anys) que cobreix una part significativa de l'aigua calenta durant l'estiu i cinc cases van instal·lar cèl·lules solars fa 10 anys, però no com una acció comuna de sostenibilitat.

8.1.2. Cas d'estudi: Cooperatives d'habitatge a l'Uruguai

Davant la coexistència de dues modalitats capitalistes de cooperatives a l'Uruguai: les cooperatives d'habitatge d'estalvi previ i les cooperatives d'habitatge d'ajuda mútua, dividirem aquest apartat en dues parts: en la primera part revisarem projectes d'habitatge desenvolupats seguint l'esquema d'estalvi previ i en la segona part projectes d'habitatge basats en l'ajuda mútua.



Nom de la comunitat: Cooperativa d'Habitatge Cubo del Sur
Ciutat: Montevideo
País: Uruguai

Any de formació: 2007
Any d'inici de la convivència: 2017
Nombre d'habitatges: 25
Nom del representant: Paula Pelegrino

Cubo del Sur:

Es tracta d'una cooperativa constituïda el 2007 per la iniciativa d'un grup de sis amics que es va ampliant mitjançant una llista d'espera oberta a FECOVI fins al 2014, considerant prioritaris els nuclis que estiguessin vinculats i aplicant criteris d'ingressos econòmics i rang d'edat. Un cop aconseguida la formació del grup i la concreció del projecte, es van decantar per la modalitat d'estalvi previ davant la impossibilitat de dedicar hores de treball directe en obra, com es requereix en la modalitat d'ajuda mútua.

Producció:

La cooperativa disposa d'un edifici de deu pisos compost per 25 habitatges, de dos i tres dormitoris, saló comunal amb cuina i bany, pati comú i terrassa, habitat des de març de 2017. Per a la construcció de l'edifici i desenvolupament

de les obres, encara suposant un cost superior per estratègia organitzacional, la cooperativa va optar per la contractació d'una empresa constructora a preu global (gestió indirecta), tot i que amb participació cooperativa mitjançant una comissió de seguiment de l'obra i reservant-se les decisions respecte a modificacions i acabaments de l'obra. No obstant això, assenyalen poca participació del grup en el procés de construcció per restriccions de l'empresa constructora. Destaquen, a més, un retard de l'obra d'un any i mig que els va generar complicacions econòmiques, tant pel que fa a l'encariment de l'obra com en relació amb els pressupostos de les famílies implicades en mantenir-se més temps en arrendament ordinari per no tenir accés a les unitats dins dels terminis preestablerts. Així mateix, en relació amb la fase de construcció, el grup va indicar que, si bé van poder aprofitar els coneixements tècnics i professionals

dels socis cooperativistes, per a la presa de decisions i maneig econòmic, van trobar a faltar més assessorament i/o acompanyament especialitzat o públic, situació que van solucionar o complementar mitjançant l'aproximació a altres grups en formació o amb més experiència.

Finançament:

El terreny sobre el qual es va desenvolupar l'obra va ser adquirit de la Cartera de Terres de la Intendència de Montevideo per a l'ús de terrenys erms en zona central i adjudicat finalment a la cooperativa mitjançant la venda de terreny públic. Presentat el projecte el 2009, mitjançant sorteig els van atorgar el préstec l'any 2011, però no es va escripturar fins al 2013. A més dels fons estalviats exigits per la norma, la cooperativa va aportar estalvis addicionals. No obstant això, el 2016 van haver de recórrer a un préstec addicional davant la INACOOOP per cobrir els desfasaments financers entre les despeses de la cooperativa i els pagaments de l'Agència Nacional d'Habitatge (ANV) de l'Uruguai. Aquest nou préstec, de forma col·lateral, va concloure en despeses en el grup original.

Si bé la llei obliga que els socis aportin un 15% del projecte total (US\$ 30.000 aproximadament) i el 85% restant, se sol aportar en forma de préstec pel Ministeri d'Habitatge, segons unes condicions establertes per llei que, a grans trets, suposaven inicialment una taxa d'interès del 5,25% del total del préstec en unitats reajustables que posteriorment, mitjançant negociacions del moviment cooperatiu, es va aconseguir fixar en un 2%. El projecte va comptar, a més, amb accés a subsidis relatius a la construcció en alçada i préstecs complementaris. D'aquesta manera, el finançament de la cooperativa en termes percentatges es podria dividir en tres seccions: a) estalvis propis de la cooperativa (25,1%), préstecs (66,7%) i subsidis (8,2%)²¹².

Governança i convivència:

Un cop habitat l'edifici el març de 2017, van entrar en funcionament la Comissió Directiva, la Comissió de Foment i una Comissió de Saló Comunal, poden definir els assumptes comuns i organitzar temes de neteja dels espais comuns.

Així mateix, en correspondència amb l'article 25 de la Llei núm. 18.407, en totes les cooperatives, la direcció, administració i vigilància estaran a càrrec de l'Assemblea General, el Consell Directiu, la Comissió Fiscal i altres òrgans que estableixi els Estatuts. De fet, d'acord amb l'Estatut de la Cooperativa Cubo del Sur, els òrgans de la cooperativa són: a) Assemblea General; b) Consell Directiu; c) Comissió de Foment Cooperatiu; d) Comissió Fiscal; i e) Comissió Electoral.

L'Assemblea General constitueix l'autoritat màxima de la cooperativa, integrada per la totalitat dels associats habilitats, les seves resolucions obliguen a tots els associats presents i absents, i podrà celebrar-se en convocatòria ordinària per tractar temes relatius a la memòria anual del Consell Directiu, els estats comptables, la distribució d'excedents o finançament de pèrdues, informe de la Comissió Fiscal o l'elecció dels òrgans administratius; o en convocatòria extraordinària, quan les circumstàncies ho requereixin, per exemple, la modificació estatutària, per la qual es requereix majoria absoluta de vots dels associats habilitats.

El Consell Directiu tindrà la més àmplia competència en matèria d'administració, disposició i gravamen del patrimoni social i la realització dels actes i contractes tendents al compliment dels fins de la cooperativa. Entre les seves funcions principals destaquen les següents: a) nomenar i acomiadar empleats, establir les seves remuneracions i obligacions; b) administrar els fons socials, determinant la seva inversió prèvia informe de tresoreria; c) cobrar i percebre les quantitats degudes a la cooperativa i fer els pagaments que corresponguin; d) contreure obligacions, adquirir, cedir o gravar béns i drets, prèviament consentiment de l'Assemblea General, entre altres.

La cooperativa du a terme algunes activitats en comú proposades per la Comissió de Foment o a iniciativa d'alguns dels socis. Les activitats que s'han realitzat són jornades de treball destinades a la rehabilitació o reparació de l'edifici, activitats recreatives i de celebració, activitats d'expressió pública en relació amb les violacions dels drets humans. Entre les més destacades: 1) Jornada de millora del pati; 2) Jornada de pintura del saló d'usos múltiples; 3) Jornades del Dia del Nen i Halloween; 4) "Asado" de Cap d'Any; 5) Intervenció a la façana pel dia del 20 de maig i la Marxa del Silenci. En aquest sentit, els socis descriuen una convivència "amable, sense grans conflictes, en la qual es genera un bon vincle en general amb els veïns i veïnes".

212 Algunes dades s'han extret de la investigació: Abbadie L., Álvarez H., García M., Nahoum B., Seré T. y Torán S., Vivienda por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas, Tradinco, Colección Art.2, Montevideo, 2018. Amb autorització per a la seva reproducció per part de la Federació de Cooperatives d'Habitatge (FECOV) l'Uruguai.

En el cas d'una renúncia voluntària de l'habitatge, el soci haurà de comunicar, per escrit, al Consell Directiu la seva decisió d'abandonar la cooperativa, el qual haurà de pronunciar-se en un termini màxim de 45 dies. Si s'accepta la renúncia del soci, el Consell Directiu iniciarà un procés de selecció dels aspirants que ocuparan l'habitatge vacant. En cas de no haver-hi llista d'aspirants vigent, es realitza una convocatòria pública informada a través de la Federació de Cooperatives d'Habitatge i comunicacions particulars dels socis. El soci sortint tindrà dret a un reintegrament equivalent al valor de les seves parts socials actualitzades, segons l'Article 157 de la Llei 13.728, amb deducció dels deutes pendents de pagament, així com un 10% del valor resultant. Per a retirades no justificades, es podrà aplicar una reducció d'entre el 25% i el 50% del valor resultant a retornar al soci.

Manteniment del model:

No és possible vendre l'habitatge. En cas de renunciar a la cooperativa i, per tant, a l'ús de l'habitatge, es reintegra al cooperativista renunciant el capital integrat i l'habitatge passa a mans de la cooperativa per a la seva reassignació. En aquest sentit, cal destacar que, partint d'un règim de propietat col·lectiva i dret de cessió d'ús dels habitatges, aquest dret es contempla com a hereditari, ja que, tot i que no és possible cedir el dret a una altra persona, en cas de defunció del cooperativista titular del dret, els hereus podran substituir-lo en l'ús i gaudi de l'habitatge. A més, la llei preveu un control de preus, però es percep poc o cap control per part de les autoritats públiques.

Sostenibilitat:

Malgrat que el projecte arquitectònic era molt bo, no es van poder incorporar temes d'interès per a la cooperativa, com la previsió per a panells solars o l'atenció a elements d'accessibilitat de l'edifici. La cooperativa no es considera sostenible en aspectes ambientals. No obstant això, avança en la incorporació de determinades mesures, com la classificació de residus domèstics, gràcies a la seva integració al sistema de bosses proporcionat per la Intendència de Montevideo.

**Nom de la comunitat:**

Cooperativa de viviendas
TEBELPA.

Ciutat: Montevideo

País: Uruguai

Any de formació: 1971

Any d'inici de la convivència: 1977

Nombre d'habitatges: 200

Nom del representant: Gustavo de León

Pàgina Web: Fernando Zerboni

1. Cooperativa de viviendas TEBELPA

La cooperativa originalment es va integrar, seguint criteris econòmics, per obrers de la indústria tèxtil, de tres barris de Montevideo: La Teja, Belvedere i Paso Molino, d'aquí el seu nom TE.BEL.PA. És una cooperativa d'habitatges que forma part de la Federació Uruguaiana d'Habitatges per Ajuda Mútua (FUCVAM).

Producció:

La cooperativa disposa de 200 habitatges d'un a quatre dormitoris, un saló d'ús múltiple de dues plantes, un camp de futbol i un hort urbà, construïts a 8 km del centre de la ciutat, encara que per a l'any 1973, quan es va començar la construcció, formava part de la perifèria urbana. El desenvolupament de l'obra va tenir lloc durant 3 anys i sota la dictadura. La construcció dels edificis va estar a càrrec d'un equip professional representant de la direcció de l'obra i el conjunt dels socis, que al mateix temps que dirigien l'administració de l'obra, van treballar directament a l'obra com a peons.

Finançament:

La cooperativa es va construir amb un préstec estatal que va cobrir el 85% del cost, mentre que el 15% restant es va aportar a través del treball dels socis en l'obra com a peons, aportació no monetària que actualment ha de ser equivalent, com a mínim, al 10% del cost total del projecte cooperatiu segons el Reglament de préstecs i subsidis aplicables a les cooperatives d'habitatge. El compromís de la cooperativa era retornar el préstec en 25 anys. La dictadura i les crisis econòmiques van provocar

l'allargament d'aquest procés fins a l'any 2011, després d'un acord d'estudi dels deutes entre FUCVAM i el Ministeri d'Habitatge de l'Uruguai.

El dret a comptar amb un préstec de l'Estat està establert per llei, ja que d'acord amb l'article 4 de la Llei 13.728, les cooperatives d'habitatge poden sol·licitar al Ministeri d'Habitatge i Organització Territorial (MVOTMA) préstecs amb garantia hipotecària segons els fons del Pla Quinquennal d'Habitatge i els Reglaments vigents de préstecs, condicionats al compliment dels límits d'ingressos dels socis, situació familiar i altres requisits que determini l'organisme finançador o qui convoqui la licitació, així com a la ratificació de la proposta tècnic-arquitectònica per l'institut d'assistència tècnica que en fa corresponsable. Els préstecs es concedeixen en Unitats Reajustables (UR), constituint l'UR una unitat fictícia que es modifica mensualment segons l'Índex Mitjà de Salaris. A la cooperativa se li va atorgar un préstec en UR, que es va amortitzar en UR, a 25 anys amb un interès anual sobre saldo de deute inicial del 6%, que la mobilització social de FUCVAM va reduir al 2%, uns 20 anys després d'haver iniciat el procés de devolució. El deute inicial de 25 anys es va refinançar a 33 anys pels efectes econòmics de la dictadura.

En relació amb possibles beneficis fiscals que la cooperativa pogués tenir, només es menciona l'exempció de la contribució immobiliària a la municipalitat de Montevideo. No obstant això, es fa referència a la possibilitat que les famílies integrants accedeixin a subsidis públics per tramitació directa de la cooperativa, sempre que compleixin amb els requisits establerts pels reglaments públics.

Governança i convivència:

A més de les comissions estatutàries: Consell Directiu, Comissió d'Educació, Formació i Integració Cooperativa (CEFIC), Comissió Fiscal i Comissió Electoral; la comunitat compta amb una sèrie de subcomissions: Comissió d'Ingressos, Comissió de Manteniment de Teixos, Comissió de Salut Comunitària, Comissió de Modificacions, Comissió de Xarxa i Comissió de Tresoreria, amb les quals se satisfà el bon funcionament de la cooperativa. A més, des de 1986 es disposa d'un club de compres a l'engròs per a l'adquisició d'aliments no peribles i articles d'higiene que després ven al detall atès de manera voluntària pels socis. Si bé la major part de les decisions les pren l'assemblea, la comunitat disposa d'un Consell Directiu per a decisions menors. Pel que fa a la possibilitat de modificacions estatutàries, encara que és possible, per fer-ho cal convocar una assemblea amb aquest únic fi, amb els 2/3 dels socis presents.

Seguint els articles 21 i 22 de la Llei 18.407, dins dels principals drets dels socis destaquen els següents: l'adjudicació d'un habitatge, la participació en les assemblees, ser elector i elegible, fer-se representar en càrrecs de la cooperativa, gaudir dels beneficis de la cooperativa i de tots els seus serveis, sol·licitar la convocatòria a Assemblea Extraordinària i sol·licitar informació sobre el funcionament de la cooperativa. Així mateix, entre els seus principals deures destaquen els següents: complir amb els Estatuts, reglaments i decisions preses en assemblea, assistir a les assemblees i altres reunions, integrar les parts socials, desenvolupar amb zel les comissions, permetre la inspecció de l'habitatge, utilitzar l'habitatge amb moderació, utilitzar l'habitatge per residir, ja que no es poden arrendar. La prohibició de l'arrendament dels habitatges troba fonament en l'article 136 de la llei esmentada, aplicable al règim d'usuaris (propietat col·lectiva) pel qual s'han decantat les cooperatives afiliades a FUCVAM.

Els membres de la cooperativa manifesten una molt bona convivència que, encara que no és aliena als conflictes, aconsegueix una comunitat agradable. Pel que fa a la vida en comunitat, cal assenyalar que la interacció es produeix principalment en el desenvolupament de diverses activitats comunitàries, ja que disposen d'un hort, classes de gimnàstica per a diferents edats i classes de punt. Es distingeixen activitats per grups d'edat, com el grup de senyores de tercera edat que realitzen activitats d'intercanvi, lectura i passeigs; i el grup de joves que té un equip de futbol.

En relació amb la resolució dels conflictes derivats de la convivència, segons les circumstàncies, aquests poden ser tractats per una comissió específica, pel Consell Directiu o per la Comissió d'Educació, i fins i tot, si és necessari,

pot ser portat a l'assemblea. Pel que fa als conflictes per incompliment econòmic, la cooperativa assenyalava que els socis en mora són entrevistats amb l'objectiu de conèixer les causes de la seva morositat i estructurar un pla de posada al dia. En cas d'incompliment injustificat, els socis poden ser desallotjats del seu habitatge per decisió judicial.

Manteniment del model:

Sobre la base de la possessió dels habitatges en cessió d'ús i la propietat col·lectiva en general, en cas que un soci decideixi abandonar la cooperativa de manera voluntària, serà la mateixa cooperativa l'encarregada de gestionar la substitució del soci sortint per un de nou. El nou soci aportarà el capital corresponent, que correspondrà al soci que es retira. La cooperativa disposa d'un termini d'un any per entregar, com a mínim, el 50% d'aquest capital més tres anys per a l'entrega del 50% restant, tret que qui ingressi ho faci en un termini menor. Del capital que li correspon, la cooperativa reté el 10% per a manteniment. La retenció pot ser més gran si es tracta d'una expulsió. Encara que el soci que surt no pot triar a qui transferir l'ús de l'habitatge, si algun dels integrants del seu nucli es queda, podria adquirir els drets d'ús. D'aquesta manera, els habitatges no es venen en el mercat lliure, sinó que es transfereix el dret a un nou soci.

Pel que fa a la propietat col·lectiva i la cessió d'ús dels habitatges, els membres de la cooperativa mostren una àmplia comprensió de les seves implicacions econòmiques, socials i jurídiques.

"L'habitatge només es pot usar com a casa habitació, no es pot hipotecar, ni vendre, ni llogar. No es pot modificar l'estructura de l'habitatge, ni interna ni externament. En cas de desitjar fer una modificació interna s'ha de demanar autorització al Consell. En cas de voler deixar l'habitatge, s'entrega al Consell Directiu, es realitza una inspecció i es redacta una acta de l'estat de l'habitatge. L'habitatge ha de ser lliurat en bones condicions, i sense desperfectes fruit del mal ús. La cooperativa torna el capital que avala la família menys el 10% i menys els costos de reparació dels danys per mal ús."

"Un benefici econòmic, el qual varia amb el temps. Per moments, és més barat que un lloguer. No soc propietari, però puc gaudir de l'habitatge per tota la vida. És més segur que estar en un col·lectiu. No és embargable, per la qual cosa mai el perdré, llevat que incorri en actituds que atemptin contra el col·lectiu, per exemple, no pagar els compromisos adquirits."

Sostenibilitat:

Reciclatge de residus.

8.1.3. Cas d'estudi: Cooperatives d'habitatge al Canadà

**Nom de la cooperativa d'habitatge:**

Urban Green Cohousing Cooperative

Ciutat: Edmonton, Alberta**País:** Canadà**Any de formació de la cooperativa:** 2016**Any d'inici de la convivència:** 2023**Nombre d'habitatges:** 26**Nom del representant:** Della Dennis**Pàgina Web:** www.urbangreencohousing.ca

Urban Green Cohousing

Es tracta d'un *cohousing* intergeneracional i inclou compost per nens, persones grans, famílies extenses i adults que comparteixen un entorn comunitari i respectuós amb el medi ambient. Està ubicat al nucli urbà d'Edmonton, Alberta, Canadà. Habitat des de mitjans de 2023.

Producció:

El conjunt es compon de 26 unitats d'habitatges de diverses mides, una àmplia zona comuna composta per un saló, cuina, sala de jocs infantil, racó de lectura, armari i un despatx comunitari, juntament amb espais verds i aparcament subterrani, sota un disseny lliure de barreres arquitectòniques. La primera prioritat del grup va ser la ubicació del seu projecte habitacional; el lloc havia de considerar-se "transitable", és a dir, a poca distància a peu de botigues d'alimentació, clíniques i establiments socials (aplicant elements del moviment urbanístic de la ciutat de 15 minuts), decidint-se per un lloc proper al centre de la ciutat.

Un cop adquirida la propietat del terreny, composta per quatre cases unifamiliars contigües, es van contractar les següents empreses: a) una consultora amb experiència en cooperatives, urbanisme, finançament, assumptes jurídics i construcció sostenible; i b) una empresa d'estudi d'arquitectura i gestió del projecte. A més, es va formar un comitè de desenvolupament del projecte compost per sis membres d'Urban Green i els representants

de les empreses contractades, identificant-se una producció indirecta per part del grup, no obstant això, activa i participativa, en què els membres van aportar especificacions sobre les obres de construcció i van participar en la presa de decisions. En aquest mateix sentit, tot i que la major part de la construcció va anar a càrrec dels contractistes, els membres d'Urban Green van instal·lar les teules de la teulada i van construir el tancament exigint per l'ajuntament. Els membres d'Urban Green també van plantar els arbusts, les plantes perennes i la cobertura vegetal, identificant-se així una participació directa, aportació de mà d'obra o aportació no dinerària per part dels membres.

Les cases adquirides com a terreny van ser agrupades i requalificades el 2017, i el 2019, un cop rebuda l'aprovació dels permisos de desenvolupament de l'obra, es van enderrocar, es van signar els acords amb els contractistes i es va començar la construcció el 2020. L'administració interna assenyala que en la producció de l'obra es van identificar retards importants a causa de l'escassetat de mà d'obra, problemes amb la cadena de subministrament i robatoris, en un procés de construcció que va superar les incidències de la pandèmia de 2019. Aquests retards van augmentar dràsticament el cost del projecte, especialment perquè els tipus d'interès de la hipoteca de construcció també pujaven continuament.

Finançament:

El cost final del projecte va ser de 15.000.000 dòlars

canadencs (C\$). La hipoteca de construcció inicialment es va fixar en el 75% del cost previst del projecte. Els membres havien de pagar un dipòsit del 20% per la compra d'una unitat. El 5% adicional s'havia de cobrir mitjançant el pagament anticipat de les compres per part de les persones que poguessin permetre-s'ho. Aquest pagament anticipat els donava dret a un modest "descompte" en el preu de compra de la seva unitat, essencialment, la quantitat d'interessos estalviats per no haver d'assegurar un segon préstec.

Tanmateix, la hipoteca només va cobrir el 60% del cost de construcció a causa de l'escassetat de subministraments i mà d'obra i a l'augment dels costos dels interessos. Per això, la resta del cost va haver de ser sufragat mitjançant aportacions addicionals dels socis en forma de pagaments anticipats. Aproximadament el 3% del saldo es va cobrir amb una aportació de 500.000 C\$ al projecte per part d'una de les llars membres.

En relació amb l'adquisició del terreny, vuit llars sòcies van signar un acord d'empresa conjunta i van comprar quatre cases unifamiliars a Old Strathcona. Cada membre va comprar "mitja casa" mitjançant un acord d'empresa conjunta en què s'estipulava que els propietaris de cadascuna de les quatre cases no vendrien la seva propietat de forma independent a cap altra entitat que no fos Urban Green, llevat que no poguéssim continuar amb el projecte. En aquestes cases hi havia set unitats per llogar. El lloguer d'aquestes cases pagava les hipoteques existents sobre la propietat fins a la venda de les propietats a Urban Green com a entitat.

La comunitat refereix que no van tenir accés a fons públics ni subvencions basades en el model d'habitatge desenvolupat, llevat d'una subvenció de 15.000 C\$ de la ciutat d'Edmonton per compensar el cost de la instal·lació de panells solars. Així doncs, el finançament de la cooperativa en termes percentuals es podria dividir en dues seccions: a) aportacions pròpies dels socis (40%) i b) préstec hipotecari (60%).

Governança i convivència:

La comunitat està constituïda com a cooperativa d'habitatge amb títol d'estrat. Com a tal, tots els accionistes han de ser membres d'Urban Green Cohousing Cooperative i comprometre's a defensar la visió i els valors de la cooperativa. Els accionistes són propietaris de les seves unitats.

La Llei de Cooperatives d'Alberta exigeix que totes les cooperatives tinguin un Consell d'administració. Urban

Green elegeix els membres de l'executiva (president, tresorer i secretari) per períodes de dos anys. No obstant això, el Consell no pren decisions, ja que és la comunitat en conjunt la que pren les decisions i, si hi ha tasques administratives necessàries per aplicar-les, la junta s'encarrega d'això. Cada llar té un vot. A més, s'identifiquen comitès de treball com: Comunicacions, Desenvolupament de projectes, Operacions i Paisatge.

Urban Green utilitza un model de consens per a la presa de decisions. El consentiment és l'arrel del consens. Quan els participants consenten una decisió, accepten continuar amb ella, sigui o no la seva opció preferida. Si un membre no està d'acord amb una decisió, i existeix un mètode per esmenar-la o revisar-la, però després que s'hagin expressat les preocupacions i s'hagin fet les esmenes que s'hagin determinat, es tirarà endavant la decisió que satisfaci les necessitats del grup.

Els membres de la comunitat tenen la responsabilitat de complir amb els deures assenyalats en els Estatuts, entre aquests que almenys un adult de cada llar membre formi part d'un comitè, encara que molts opten per formar part de més d'un. De la mateixa manera, els membres hauran de participar en les jornades de neteja de la comunitat establertes cada tres setmanes, els membres han de participar almenys una vegada cada 9 setmanes. Els membres poden ser desallotjats legalment si incompleixen activament els valors cooperatius. A part, a més dels requisits legals per ser membre, existeixen polítiques per guiar la convivència i el cura de l'edifici.

Davant l'eventualitat que es presentin conflictes derivats de la convivència, es disposa d'un equip de "transformació de conflictes" qualificat professionalment per ajudar a resoldre les diferències d'opinió i sensibilitat entre els membres. Aquest equip també organitza tallers per treballar les àrees que preocupen als membres de la comunitat. En relació amb les possibles contingències econòmiques que puguin derivar en morositat dels socis, la comunitat refereix l'existència del que han anomenat Fons d'Habitatge Equitatiu, en cas que es recorri a aquest fons seria propietari de fins al 10% de la unitat. El propietari no ha de pagar cap interès, però si ven la seva unitat, ha de retornar el 10% al fons o el que s'hagi previst.

En relació amb el desenvolupament d'activitats en conjunt, de tant en tant es convida els membres a preparar menjars comuns per a tota la comunitat. En l'actualitat, i encara que no és obligatori assistir, els menjars comuns es programen una vegada cada dues setmanes, però s'espera fer-los amb més freqüència una vegada que la gent tingui més confiança en participar. Seguint aquesta

mateixa línia, davant el plantejament de quins criteris es van seguir per a la conformació del grup, la comunitat refereix que si bé hauria estat intel·ligent tenir en compte la responsabilitat econòmica dels socis, el criteri principal va ser la conformació d'un grup intergeneracional, diversificat i capaç de trencar amb les classificacions socials que classifiquen les persones per la seva edat, productivitat o condicions, com si es tractés de magatzems de persones (asilis, llars d'infants, centres d'atenció per a persones amb discapacitat) el que impedeix una interacció social natural, esquemes que es poden trencar en estructures de *cohousing* i cooperatives d'habitatge.

Manteniment del model:

Si bé els membres són els propietaris dels seus habitatges, com a estratègia per garantir el manteniment del model original de convivència, s'estableix que, si un propietari desitja vendre el seu habitatge, primer l'ha d'oferir als altres socis (una espècie d'adquisició preferent) per si aquests o un familiar el desitgen adquirir. En tot cas, el comprador ha de convertir-se en membre accionista i acceptar la visió i els valors que segueix la comunitat. De fet, la comunitat organitza jornades de portes obertes per a la posterior inscripció dels aspirants en les seves llistes d'espera, podent suggerir candidats per a les ofertes d'unitats vacants. En cas que la comunitat no proposi aspirants, el propietari pot oferir la unitat en venda en el mercat regular.

Sostenibilitat:

La sostenibilitat és un element essencial per a Urban Green Cohousing Cooperative, el que es reflecteix tant en el disseny arquitectònic del seu edifici i composició de materials de construcció, com en els serveis oferts: Modelització del sistema energètic. Calefacció i refrigeració òptimes amb sistema de recuperació d'energia. Eficiència Energètica. Sistema de recuperació d'energia. Optimització de les tecnologies ecològiques i sostenibles. Aplicació de panells solars que compensen part del cost energètic de l'edifici (30% de les necessitats elèctriques) lliure de combustibles fòssils. Aparcament interior segur per a bicicletes, que anima els membres a conservar-les i utilitzar-les com a mitjà de transport més respectuós amb el medi ambient. Cablejat per a recàrrega de cotxes elèctrics. Neutralitat del Carboni. Edificis d'acer. Envoltant de l'edifici d'última generació. Aïllament del teulat de R-60/Aïllament de les parets exteriors de R-27. Unitats segellades i termòstats independents. Finestres de fibra de vidre d'alt rendiment. Insonorització STC 58-60. En la presa de decisions sobre els equips es van tenir en compte el cicle de vida complet, no només el cost inicial: reducció del manteniment i del consum d'energia.



Nom: Harbourside Cohousing
Ciutat: Sooke, Vancouver
País: Canadà
Any de formació de la cooperativa: 2012

Any d'inici de la convivència: 2016
Nombre d'habitages: 32
Nom del representant: Margaret Critchlow
Pàgina Web: www.harbourside.ca

Harbourside Cohousing, Sooke BC²¹³

En setembre de 2012, set llars van comprar una propietat i van formar una societat de responsabilitat limitada, 0951269 B.C. LTD., amb el nom de Harbourside Cohousing²¹⁴.

Producció:

Harbourside va signar un contracte amb Ronaye Matthew's Cohousing Development Consulting per

prestar serveis de gestió de projectes amb la finalitat d'ajudar els propietaris a renovar l'edifici del complex per tal que servís de Casa Comuna i desenvolupar 31 unitats residencials i una suite secundària (suite de cuidador) per un total de 32 habitatges en 7 edificis, consistents en 3 dúplex, 3 quàdruplex i un edifici de 3 plantes amb ascensor que segueix els principis de l'arquitectura respectuosa i l'accessibilitat per a les persones amb mobilitat reduïda. L'edifici existent construït el 2008 es va convertir en la casa comuna que inclou una cuina i un menjador a la

²¹³ <https://www.harbourside.ca/>

²¹⁴ Tot i que no és una cooperativa d'habitatge, entenem que és interessant analitzar-la i contrastar-la a causa dels elements similars amb el nostre objecte d'estudi, en què també es contemplen diferents règims de tinença dins del cooperativisme d'habitatge.

planta principal, una cuina completa al nivell inferior, una suite per a cuidadors, tres lavabos comuns, una sala de lectura, dues habitacions de convidats, un magatzem comú i una gran sala polivalent. També hi havia un taller al passeig marítim i un emparat tancat al moll. A l'edifici 3 es van construir una sala d'exercicis i un estudi d'art. A l'edifici d'apartaments es va construir una sala de reciclatge, àmplies zones per guardar bicicletes i caiacs i un traster personal.

La compra de la propietat estava condicionada a la realització d'estudis de viabilitat i a la requalificació de la zona residencial de grans parcel·les a una zona de desenvolupament integral (CD). La fase de viabilitat va concloure amb èxit a finals del 2012. La requalificació a CD va començar a l'abril i va ser definitiva l'octubre del 2013. Es va contractar Campbell Construction com a contractista general. A la tardor del 2014, l'adhesió a Harbourside estava completa, amb acords de compra per a les 31 unitats en vigor. La cerimònia de col·locació de la primera pedra va celebrar l'inici del procés de construcció. El gener del 2016, el projecte es va completar i els membres es van mudar.

Els habitatges van ser dissenyats per Mobius Architecture i pensats per a les necessitats dels seus membres. Hi ha cinc plànols de planta únics i compactes, tots amb grans terrasses orientades al sud i vistes del port de Sooke. La mida mitjana de les unitats és d'uns 250 metres quadrats. El disseny afavoreix les oportunitats de connexió espontània i inclou espais per a la jardineria, un taller, una sala d'exercicis, una sala d'art, un emparat davant del mar i altres instal·lacions que complementen els nostres habitatges privats i la nostra Casa Comuna. L'antic edifici del complex disposa d'un elegant menjador i cuina, dues habitacions de convidats amb luxosos banys, així com una biblioteca, sales polivalents i un estudi renovat com a "suite de cures" per atendre les necessitats dels membres a mesura que envellim.

En relació amb la seva estructura, la comunitat destaca la seva qualificació de *cohousing*, que difereix d'una Cooperativa o un Títol d'Estrat /Condomini Convencional en els següents aspectes²¹⁵:

a. **La forma de tinença de la propietat:** Per regla general, els grups de *cohousing* del Canadà trien el títol de propietat d'estrats/condomini (no cooperativa), ja que resulta molt més fàcil aconseguir finançament per a aquest tipus de propietat. En aquest sentit, les

cooperatives solen ser propietàries de la unitat, i els seus membres compren accions, que els donen dret a ocupar la unitat, resultant molt difícil l'aprovació d'una hipoteca perquè l'accionista no té la titularitat de la unitat. No obstant això, el títol d'estrat permet la propietat individual dels habitatges i la propietat comuna dels serveis compartits. Cada unitat té un títol independent i pot hipotecar-se individualment. Es tracta d'una forma de propietat comuna que assegura l'accés a una hipoteca, sempre que el comprador compleixi els requisits de risc bancari.

- b. **Finançament de la promoció:** En el *cohousing* els futurs residents participen en la planificació i el desenvolupament de l'obra i aporten el capital per finançar la construcció. Una vegada finalitzat el projecte, es retornen els préstecs per a la construcció i cada família adquireix el seu propi habitatge. Fins a la data, no hi ha hagut subvencions públiques per al desenvolupament de comunitats de *cohousing*. En el cas de les cooperatives, si bé al llarg dels anys els governs federals i provincials han finançat diversos programes per ajudar els canadencs a crear cooperatives d'habitatges sense ànim de lucre, actualment aquest finançament ja no està disponible. De manera que, sense programes governamentals, no s'identifiquen avantatges financers, només moltes dificultats per crear una cooperativa, per la qual cosa s'estan creant molt poques cooperatives noves. En el cas del títol d'estrat o condomini, una persona física o jurídica aporta el capital per finançar el desenvolupament i la construcció, amb l'expectativa de vendre les unitats una vegada finalitzada la promoció (construcció convencional i mercantil).
- c. **Propòsit:** En relació amb els objectius finals que s'hagi disposat la comunitat, en el *cohousing* es procura crear un veïnat que satisfaci les necessitats dels residents i permeti l'equilibri entre privacitat i comunitat basada en projectes, per regla general, sense ànim de lucre. No obstant això, en les cooperatives d'habitatge finançades pel govern costa distingir aquest vincle, ja que el propòsit principal era crear habitatges assequibles; i per als títols d'estrat o condomini la finalitat és generar benefici econòmic per al promotor.
- d. **Revenda:** Per mantenir la integritat d'una comunitat de *cohousing* al llarg del temps, és important que el venedor treballi amb la comunitat i eduqui els possibles compradors sobre el *cohousing* abans de finalitzar la venda. La majoria de les comunitats de

215 Recuperat el 15 de març de 2024: <https://www.harbourside.ca/whatis.html>

cohousing mantenen llistes d'espera de persones interessades a adquirir un habitatge en cas que n'hi hagi alguna disponible. A menys que hi hagi clàusules que restringeixin el valor de revenda, els habitatges es venen pel seu valor de mercat. La Llei de Propietat dels Estrats prohibeix a la corporació d'estrats restringir al propietari la lliure venda del seu lot d'estrats i, ja que la majoria dels projectes de *cohousing* són títols d'estrats, estan subjectes a aquesta Llei. En canvi, en les cooperatives d'habitatges és el Consell d'Administració el que determina qui pot comprar accions de la cooperativa. En les cooperatives finançades per l'Estat, el valor de les accions és fix i no fluctua amb el temps. Quan un accionista abandona la cooperativa, ven les seves accions al preu que va pagar per elles. En contraposició amb l'anterior, per als condominis convencionals el valor de la unitat fluctua amb el mercat, a menys que hi hagi clàusules que restringeixin d'alguna manera la revenda. Cada propietari és responsable de trobar un comprador i pot vendre casa seva al preu que marqui el mercat i a qui vulgui. Generalment, en una urbanització convencional la corporació d'estrats no té gens d'interès en qui compra ni cap sistema per ajudar un propietari a trobar comprador.

Finançament:

El solar sobre el qual es va construir la comunitat es va comprar a un membre de la comunitat local, que volia formar part del desenvolupament del *cohousing*. CDC va ser contractada per preparar un estudi de viabilitat i es va prendre la decisió de comprar la propietat. La CDC va ajudar a negociar la compravenda. Un cop assegurat el solar, es va trigar aproximadament tres anys a obtenir les autoritzacions municipals i finalitzar la construcció. Tots els habitatges es van vendre abans de l'inici de la construcció.

La comunitat va aconseguir un reemborsament del 50% de la taxa de llicència d'obres perquè el projecte va obtenir la certificació Built-Green Gold. Es va renunciar a la contribució comunitària (CAC) de 25.000 \$ perquè tota la urbanització es va considerar assequible en comparació amb els centres d'atenció a la gent gran. La Corporació Hipotecària i de l'Habitatge del Canadà (CMHC per les seves sigles en anglès²¹⁶) va concedir una subvenció inicial de 20.000 \$ i un préstec sense interessos de 60.000 \$ per finançar la construcció d'un habitatge assequible al 20% per sota del preu de mercat, amb clàusules que garanteixen que l'habitatge es mantingui a perpetuïtat per sota del preu de mercat. Això no va ser un requisit de

la requalificació, sinó una decisió voluntària del grup de *cohousing* per ajudar un antic membre a poder comprar una casa a la comunitat.

Governança i convivència:

L'objectiu de la comunitat és ser un barri d'habitatges d'estrats per a persones en la segona meitat de la vida que sigui assequible, respectuós amb el medi ambient i de suport social i cultural, permetent a les persones prosperar a través del suport mutu a mesura que envelleixen a la seva llar i en comunitat. La missió de la comunitat és ser una comunitat sostenible de propietaris d'habitatges per a persones grans que promogui un envelliment saludable al lloc. Tant les estructures físiques com el teixit social de la comunitat fomenten una cultura innovadora amb connexions vives amb la societat en general. Alhora que es respecta la intimitat personal, fomentant la cooperació, la connexió social i l'assequibilitat mitjançant el disseny i el suport mutu.

En relació amb la direcció de la comunitat, tot i que Harbourside segueix els esquemes organitzatius dels condominis, tots els membres formen part del Consell d'estrats i les decisions es prenen per consens. La convivència orbita principalment al voltant de la casa comuna, on es comparteixen els àpats, se celebren les reunions comunitàries i es desenvolupen diferents activitats per grups, entre aquestes: manualitats, lectura, jocs i música. De la mateixa manera, es disposa de grups de treball i manteniment de les instal·lacions assignats per concurs mensual, grups voluntaris de jardineria, paisatgisme, preparació d'aliments i assistència administrativa, d'on també es genera una important connexió comunitària. No obstant això, també es disposa d'un equip contractat per a l'assistència de neteja o altres tasques.

Manteniment del model:

Partint del fet que el règim de possessió és la propietat privada, els propietaris de Harbourside tenen múltiples opcions sobre com vendre o llogar les seves cases a futurs residents que desitgin participar i mantenir la vida comunitària i compartida. Així, encara que la comunitat es podria situar dins del mercat lliure, la delimitació de la vida en comú actua com a mecanisme de control per garantir el manteniment del model de *cohousing*. De fet, la comunitat podria facilitar una llista de recomanacions de possibles interessats a adquirir o llogar una unitat disponible. En el cas d'arrendament de les unitats, els propietaris hauran de complir amb les lleis generals aplicables.

216 Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

Sostenibilitat:

Els materials i els sistemes mecànics de Harbourside es van seleccionar per complir les normes d'or de Built-Green Canadà. Al principi del procés de desenvolupament, els membres de Harbourside van completar una enquesta sobre la petjada mediambiental²¹⁷ per obtenir una idea de les diferències entre el lloc on vivien llavors i la petjada ambiental prevista a Harbourside Cohousing. La mida real de les unitats és lleugerament inferior i els costos dels serveis públics són fins i tot més baixos del que preveia l'enquesta.

Les cases es consideren energèticament eficients. El complex residencial disposa de 103 panells solars que abasteixen al voltant del 50% de les necessitats elèctriques de l'espai comú de la comunitat. En aquest mateix sentit, la comunitat té un equip de treballadors voluntaris que promouen un programa de reciclatge i reordenament eficient de residus. De fet, es disposa de compostadors que produeixen adob per al sòl comunitari. A més, la comunitat disposa d'un hort i manté espais verds per protegir l'hàbitat de flora i fauna.

217 <https://www.harbourside.ca/pdf/Harbourside%20Environmental%20Footprint%20Survey.pdf>

8.1.4. Cas d'estudi: Cooperatives d'habitatge a Espanya:

**Nom de la cooperativa d'habitatge:**

Sostre Cívic SCCL

Ciutat: Barcelona

País: Espanya

Any de formació de la cooperativa: 2014

Any d'inici de la convivència: 2016

Nombre d'habitatges: 174

Nom del representant: Jose Téllez

Pàgina Web: sostrecivic.cat

Sostre Cívic:

Sostre Cívic va néixer el 2004 com una associació pionera a Espanya en el foment de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Des del 2010 es constitueix com la primera i única cooperativa d'habitatge en cessió d'ús per projectes creada a Catalunya i Espanya. Això vol dir que és única promovent diversos projectes d'habitatge cooperatiu, incloent-hi tots ells dins el mateix paraigua de Sostre Cívic. Aquest model facilita la creació de nous projectes, blinda el model a l'especulació, assegura la seva reproductibilitat i sostenibilitat a llarg termini, alhora que disposa d'una xarxa de suport mutu entre projectes, facilitant la mobilitat de les sòcies d'un projecte a un altre.

Actualment, engloba més de 1.100 socis, i la cooperativa gestiona un total de 26 projectes, dels prop de 60

que entre totes les cooperatives tenen en marxa a tot l'Estat espanyol. Del total de projectes de Sostre Cívic, 9 d'aquests ja estan en convivència amb més de 120 habitatges, i s'estan desenvolupant més de 500 habitatges en 17 projectes més que seran realitzats els pròxims anys.

Sostre Cívic té presència, impulsant projectes o amb grups de sòcies i socis buscant oportunitats, en 24 municipis entre les 4 províncies catalanes i les Illes Balears. Col·labora amb 7 ajuntaments que aporten sòl o finançament, i tira endavant 10 projectes exclusivament amb capital propi de les sòcies i socis i el finançament d'entitats de la banca ètica i cooperativa com Fiare, Coop57 i Caixa d'Enginyers, a més del suport públic de l'Institut Català de Finances.

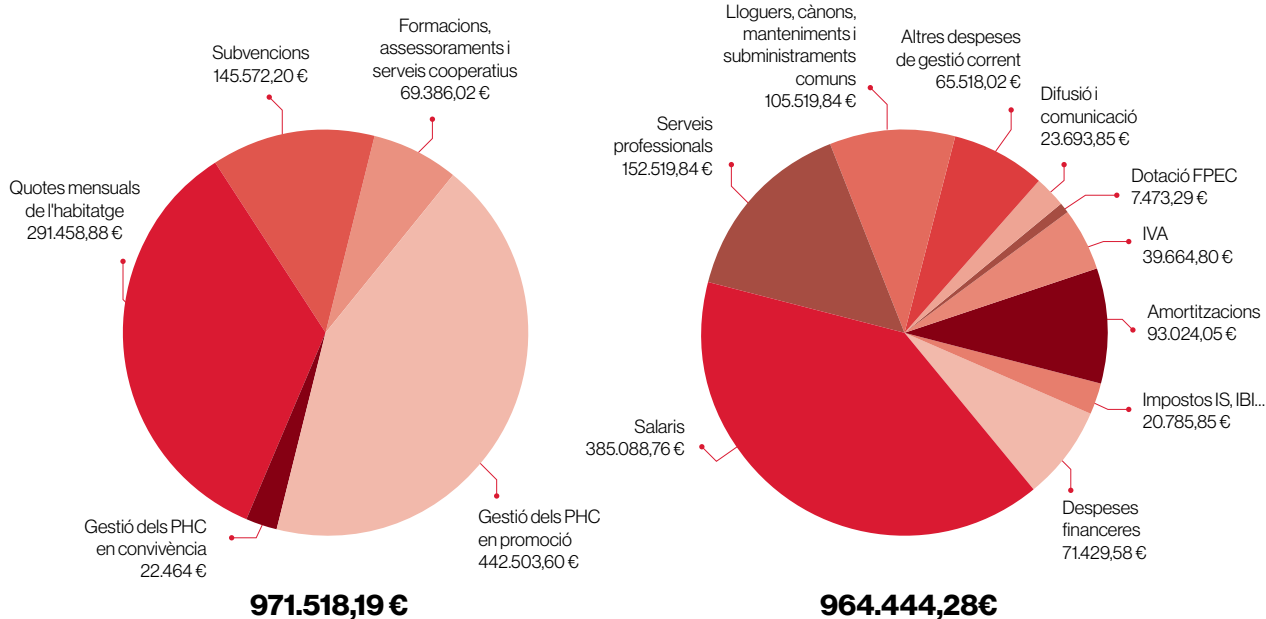
Producció:

En relació amb la producció de les edificacions s'identifica una participació mixta en la qual els socis aporten treball directe i indirecte en la direcció i desenvolupament de les obres i es contracta un equip tècnic i professional.

En relació amb l'adquisició del sòl, la cooperativa assenjala que disposen de sòls públics cedits per administracions, sòls propis comprats amb ajuda d'administracions, i sòls propis adquirits amb recursos de la cooperativa. D'aquí s'identifiquen fonts variades a les quals poden recórrer els grups cooperatius segons les seves necessitats o expectatives habitacionals.

En referència a la possibilitat de gaudir d'incentius fiscals directes o indirectes, la cooperativa assenjala els següents:

Gràfic núm. 5. Comptes anuals de l'any 2022.



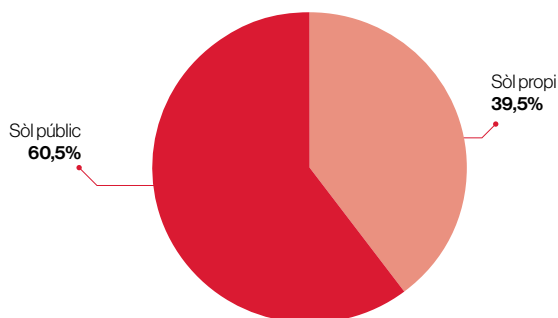
Font: Gràfic facilitat per Sostre Cívic SCCL.

Finançament:

La cooperativa es finança bàsicament de les aportacions dels seus socis. Els projectes d'habitatge es financen amb una combinació, depenent de cada projecte i la seva viabilitat.

- Explotació de l'immoble:** Impost de Societats: 20% per resultats cooperatius i 25% per extracooperatius.
- Aportacions dels socis:** estan exemptes del pagament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials (d'ara endavant ITP), pel fet que la cooperativa té el caràcter de protegida. En aquest sentit, a més, les aportacions dels socis no es consideren ingressos de l'exercici.
- Adquisició del sòl:** si bé l'Impost sobre el Valor Afegit (d'ara endavant IVA) i l'ITP són aplicables, la cooperativa disposa d'exempcions en la transmissió de solars i cessió de dret de superfície per a habitatges de protecció oficial.
- Promoció de l'immoble:** si bé els resulta aplicable l'IVA del 21% en serveis i 10% en obres, ja que la cooperativa no pot deduir les quotes d'IVA suportades, l'IVA està exempt en la cessió d'ús dels habitatges, i gaudeixen de bonificacions en l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO).

Gràfic núm. 6. Tipus de sòl.



Font: Gràfic facilitat per Sostre Cívic SCCL, març 2024.

- e. **Impost sobre Béns Immobles (IBI):** La cooperativa és subjecte passiu, amb bonificacions obligatòries del 50% al 90% per a empreses de promoció i construcció, o del 50% per a habitatges amb protecció oficial.
- f. **Règim tributari dels socis:** els aplica l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF), i els retorns es consideren rendiments del capital mobiliari (dividends).
- g. **Impost sobre el Patrimoni:** es valoren les participacions dels socis d'acord amb l'import total de les aportacions desemborsades, menys les pèrdues socials no reintegrades.

Governança i convivència:

La cooperativa s'organitza de la següent manera per a la gestió de la comunitat i la presa de decisions:

1. **Assemblea General:** És l'òrgan suprem de la cooperativa i està formada per tots els socis. A l'Assemblea General es prenen les decisions més importants de la cooperativa, com l'aprovació dels comptes, l'elecció de càrrecs directius, la modificació d'Estatuts, entre altres aspectes.
2. **Consell Rector:** És l'òrgan de govern de la cooperativa i s'encarrega de la gestió ordinària d'aquesta. Està format per socis escollits a l'Assemblea General i desenvolupen funcions com la representació de la cooperativa, la convocatòria i presidència de reunions, el compliment d'acords, entre altres.
3. **Presidència, Vicepresidència i Secretaria:** Dins del Consell Rector, la Presidència té atribucions com la representació de la cooperativa, la convocatòria i presidència de reunions, i la signatura de documents. La Vicepresidència substitueix la Presidència en cas d'absència i col·labora en les seves funcions. La Secretaria s'encarrega de portar i custodiar els llibres obligatoris, redactar actes i entregar certificacions.
4. **Seccions de la Cooperativa:** La cooperativa pot estar organitzada en seccions per representar els interessos de diferents tipus de socis. Aquestes seccions poden proposar membres per al Consell Rector.
5. **Assemblea de Socis de Treball:** En el cas de socis de treball, existeix una Assemblea específica que reflexiona i opina sobre aspectes socioempresarials que afecten el col·lectiu de socis de treball. Aquesta Assemblea elegix la seva pròpia presidència entre els membres del Consell Rector.

Pel que fa a la vida en comú, la cooperativa fomenta la convivència, la participació activa i la col·laboració entre els socis en tots els seus projectes. Algunes activitats

específiques que es poden desenvolupar en els projectes d'habitatge per enfortir la vida en comú inclouen:

- a. **Reunions de Veïns:** S'organitzen reunions periòdiques de veïns per tractar temes relacionats amb la convivència, el manteniment dels espais comuns, la gestió de recursos i qualsevol altre assumpte d'interès per a la comunitat.
- b. **Comitès de Convivència:** Es poden crear comitès de convivència encarregats de promoure el respecte, la comunicació i la resolució pacífica de conflictes entre els veïns, contribuint a un ambient harmoniós a l'edifici o conjunt residencial.
- c. **Activitats Recreatives:** S'organitzen activitats recreatives com jornades de convivència, barbacoes, festes temàtiques, jocs o activitats esportives que fomentin la interacció i la companyonia entre els residents.
- d. **Grups de Treball:** Es formen grups de treball voluntaris per executar tasques de manteniment, jardineria, neteja o millores als espais comuns, promovent la col·laboració i la cura de l'entorn compartit.
- e. **Celebració d'Esdeveniments Especials:** Es poden organitzar esdeveniments especials com celebracions de dates importants, activitats culturals, tallers, xerrades informatives o cursos de formació per enriquir la vida comunitària.
- f. **Projectes Solidaris:** Els veïns poden col·laborar en projectes solidaris o de responsabilitat social, com campanyes de recollida d'aliments, accions de voluntariat, suport a col·lectius vulnerables, entre d'altres, promovent la solidaritat i l'ajuda mútua.

En relació amb la resolució dels conflictes que poguessin sorgir a causa de la vida comunitària, la cooperativa assenyala que es recorre als següents mitjans: a) diàleg i cooperació: procurant arribar a acords i resoldre els conflictes de manera amistosa i consensuada; i b) mediació, conciliació i arbitratge, en cas que no es pugui arribar a un acord mitjançant el diàleg directe, es recorre als esmentats mecanismes alternatius de resolució de conflictes, per tal de facilitar la comunicació entre les parts i arribar a una solució satisfactòria per a ambdues.

Manteniment del model:

Pel que fa als mecanismes existents per mantenir el model de cooperativa desenvolupat, propietat col·lectiva i cessió d'ús, la cooperativa senyala que, si bé existeixen alguns mecanismes de control públic sobre el preu

dels habitatges cooperatius a Catalunya, aquests són limitats i només operen quan el projecte obté algun tipus de col·laboració pública. El preu final dels habitatges cooperatius depèn de diversos factors i no està totalment controlat per l'Administració pública. S'assenyalen els següents mecanismes:

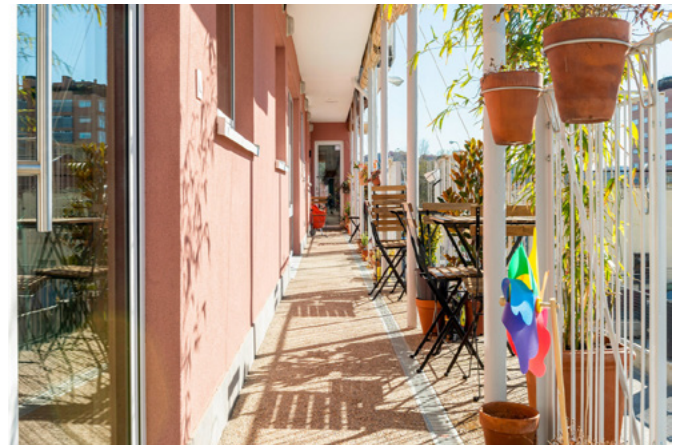
- a. **Llei de l'Habitatge de Catalunya:** estableix un preu màxim de venda per als habitatges protegits, incloent-hi els habitatges cooperatius. Aquest preu màxim es calcula en funció dels costos de construcció, les despeses de finançament i un marge de benefici. La Generalitat de Catalunya publica anualment els índexs de referència de preus d'habitatge protegit.
- b. **Intervenció administrativa:** la Generalitat de Catalunya pot intervenir en la fixació del preu dels habitatges cooperatius en cas que es consideri que aquest és abusiu. Aquesta intervenció es pot realitzar a través de la Comissió de Preus d'Habitatge Protegit.
- c. **Ajudes i subvencions:** les cooperatives d'habitatge poden accedir a ajudes i subvencions públiques per a la construcció d'habitatges. Aquestes ajudes i subvencions poden estar condicionades a l'aplicació d'un preu màxim de venda dels habitatges.
- d. **Limitacions en la transmissió dels habitatges:** els habitatges cooperatius de protecció oficial tenen limitacions en la transmissió durant un període de temps. Aquestes limitacions poden incloure l'obligació de vendre l'habitatge a un preu màxim establert per la Generalitat de Catalunya.
- e. **Transparència:** les cooperatives d'habitatge estan obligades a publicar informació sobre els seus preus i sobre les ajudes i subvencions públiques que han rebut.

Sostenibilitat:

La cooperativa es considera sostenible en aspectes ambientals per les següents raons:

- a. **Enfocament en la sostenibilitat des del disseny i la construcció:** 1) Prioritza l'eficiència energètica en els projectes, utilitzant materials i tècniques de construcció sostenibles. 2) Busca la màxima qualificació energètica possible per als seus edificis, com la certificació Leadership in Energy and Environmental Design (LEED). 3) Implementa sistemes d'energia renovable com plaques solars fotovoltaïques. 4) Afavoreix l'ús de materials reciclats i de baix impacte ambiental. 5) Dissenya espais comuns que fomentin la interacció social i la vida en comunitat.

- b. **Implicació en la gestió ambiental del dia a dia:** 1) Promou la reducció del consum d'energia i aigua entre els cooperativistes. 2) Fomenta la mobilitat sostenible, amb espais per a bicicletes i punts de recàrrega per a vehicles elèctrics. 3) Implementa programes de reciclatge i compostatge. 4) Organitza tallers i activitats per sensibilitzar els cooperativistes sobre la importància de la sostenibilitat.



Nom de la cooperativa d'habitatge: Entrepatis
Ciutat: Madrid
País: Espanya
Any de formació de la cooperativa: 2011, i 2014 formalment en el Registre de cooperatives

Any d'inici de la convivència: 2020 la nostra primera promoció i 2022 la segona
Nombre d'habitatges: 27 habitatges (17 de la primera promoció i 10 de la segona promoció)
Pàgina Web: www.entrepatis.org

Entrepatis:

Es defineix com la primera cooperativa ecosocial d'habitatge en dret d'ús de Madrid. La conforma un grup de persones heterogeni amb un objectiu comú: posar en pràctica altres formes de viure a la ciutat que evitin l'especulació immobiliària, tinguin en compte la sostenibilitat ambiental i fomentin la comunitat. Aquesta promou un model de gestió immobiliària alternatiu al lloguer i la compra, el règim de cessió d'ús. Amb el dret d'ús es pot gaudir d'un habitatge i participar en la presa de decisions sobre ell i el seu disseny, però sense arribar a adquirir-lo en propietat.

Actualment, la cooperativa de caràcter intergeneracional integren tres promocions: dues que ja compten amb un edifici construït i habitat –a Las Carolinas (Usera) i a Villa de Vallecas– i una tercera que està a la cerca d'un lloc on establir-se.

Producció:

La construcció dels edificis s'ha realitzat mitjançant la contractació d'equips professionals. No obstant això, hi ha hagut una participació indirecta dels cooperativistes en el desenvolupament de l'obra, mitjançant consultes i participació en la presa de decisions vinculades a la producció del projecte en general.

Finançament:

La formació del grup s'ha concretat principalment a criteris d'exclusivitat i interès comú. Tanmateix, també es poden assenyalar, de manera indirecta, criteris econòmics a causa de les exigències de les entitats financeres perquè els socis poguessin aportar els recursos per al desenvolupament dels projectes habitacionals no finançats per aquestes (20% de la taxació de l'habitatge).

El finançament del projecte s'ha nodrit de fons provinents de la banca ètica, així com de préstecs i donacions de qui busca impulsar un nou model d'habitatge. La hipoteca està signada a 30 anys amb les entitats Fiare Banca Ètica i Triodos Bank. Concretament, la cooperativa va signar un acord de finançament per al desenvolupament del projecte Las Carolines, per un total de 3.292.000 €, aportant cada entitat el 50% d'aquest import. El sòl es va adquirir amb fons propis de la cooperativa, servint posteriorment com a garantia del crèdit hipotecari, considerant-se aquesta promoció "el primer projecte de *cohousing* en sòl lliure destinat a ser la residència habitual dels seus socis, construït amb criteris molt exigents de sostenibilitat a Madrid."²¹⁸

D'aquesta manera, el finançament de la cooperativa en termes percentuals es podria dividir en dues seccions: a) estalvis propis i préstecs personals (20%) i b) préstec hipotecari (80%). Les aportacions pròpies dels socis per al projecte Las Carolines es valoren en aproximadament 50.000 € i sustenten l'adquisició del dret d'ús indefinit de l'habitatge dels socis.

Respecte als possibles incentius fiscals, la cooperativa assenjala que actualment se'ls ha bonificat amb una reducció del 50% de l'IBI durant 3 anys.

Governança i convivència:

La cooperativa Entrepatrios, formada per tres promocions (Las Carolinas, Vallecas i una promoció sense solar), es reuneix en Assemblea General una vegada a l'any. L'òrgan de gestió entre assemblees s'anomena Comissió de Coordinació. No obstant això, cada promoció decideix les seves pròpies comissions, sent l'òrgan màxim de decisió l'Assemblea. Els càrrecs de president, tresorer i secretari són testimonials i no tenen poder de decisió. La freqüència de convocatòria d'Assemblees actualment és mensual, tot i que depèn de la quantitat de temes a tractar, no hi ha una periodicitat fixa i hi ha una participació considerable.

Pel que fa als drets dels socis i les persones col·laboradores, s'assenyala els següents: 1. Ser adjudicatari del dret d'ús sobre l'habitatge i els seus elements vinculats o altres immobles promoguts o gestionats per la Cooperativa, d'acord amb les normes estatutàries i reglamentàries. 2. Elegir i ser elegits per als càrrecs dels òrgans de la Societat. 3. Formular propostes i participar amb la seva veu i vot en l'adopció d'acords per l'Assemblea General i altres òrgans socials dels quals formen part. 4. Rebre informació segons els termes previstos per l'article titulat "Dret d'Informació" d'aquests Estatuts. 5. Participar en les activitats i serveis que

desenvolupa la Cooperativa, per al compliment del seu fi social, sense cap discriminació o restricció arbitrària. Entre d'altres.

De la mateixa manera, els socis estaran obligats: 1. Utilitzar l'habitatge cedit en ús com a residència habitual, realitzant en el mateix només aquelles activitats per les quals hagin estat prèviament autoritzades per la Cooperativa. 2. Assistir a les reunions de l'Assemblea General i dels altres òrgans col·legiats als quals siguin convocats, llevat de causa justificada, i acatar els acords vàlidament adoptats per aquests. 3. Participar en les activitats i serveis cooperatius derivats de l'objecte social, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació amb la societat i amb les directrius i instruccions acordades pels òrgans d'administració d'aquesta. 4. Mantenir el secret sobre les activitats i dades de la Cooperativa, quan la seva divulgació pugui perjudicar els interessos socials. 5. No dur a terme activitats competitives amb els fins propis de la Cooperativa, ni col·laborar amb qui les realitzi, llevat que en aquest últim cas sigui expressament autoritzat pel Consell Rector, que informará la primera Assemblea que se celebri per a la seva ratificació, si escau. 6. Acceptar els càrrecs i funcions que li siguin encomanats, excepte en els casos en què l'Assemblea General consideri justificat el motiu d'excusa. Entre altres.

En general, els socis indiquen una bona convivència i vida en comunitat, assenyalant avantatges que no es troben en les estructures convencionals, com: l'optimització de recursos, la participació democràtica, la creació de llaços afectius amb els quals afrontar nous reptes socials com la sensació de soledat, i la sensació de pertinença a un grup amb interessos comuns que proporciona protecció i seguretat. Aquests intercanvis materials i afectius són possibles gràcies als espais comuns i les trobades programades, com per exemple: les activitats del grup de consum obert al barri, la celebració de Halloween, els ous de Pasqua, les xerrades i els videofòrums.

En relació amb la resolució de conflictes referents a la convivència, la cooperativa assenjala l'existència d'una comissió de participació i d'un grup especialitzat la finalitat del qual és garantir un bon ambient entre veïns/es. Encara que s'estipulen sancions davant de l'incompliment de les responsabilitats cooperatives, fins ara no s'ha aplicat cap política, seguint una política no punitiva.

Manteniment del model:

Partint del fet que es tracta d'un projecte privat, no s'identifiquen controls públics sobre el preu o la gestió dels

218 Recuperat a data 11 d'abril de 2024: <https://www.fiarebancaetica.coop/entrepatrios-primer-cohousing-ecosocial-de-madrid/>

habitatges. No obstant això, la filosofia pròpia del grup procura garantir habitatge urbà allunyat de l'especulació immobiliària. S'apliquen mesures pròpies de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús que garanteixen el manteniment de la propietat col·lectiva. Per exemple, control directe de l'entrada i sortida dels socis i sòcies.

Sostenibilitat:

Entrepatisos aposta per un edifici de demanda energètica gairebé nul·la, la producció d'energia renovable, la reutilització de l'aigua i l'ús de materials ecològics. De fet, un dels pilars fonamentals d'Entrepatisos és l'ecologisme, que travessa el projecte des de la construcció de l'edifici fins a les formes de viure. Per això, participem en grups de consum oberts al barri i usem productes de neteja ecològics. Pel que fa a l'arquitectura, hi ha diversos elements clau:

1. Reducció del consum energètic:

La cooperativa procura gastar el mínim possible. Per aconseguir-ho, aposta per un edifici molt proper a l'estàndard *Passivhaus*. El fonament d'aquesta forma de construcció és evitar les pèrdues de calor i fred, de manera que les necessitats de climatització siguin molt reduïdes. A més a més d'aquestes mesures d'aïllament i estanquitat, es considera, en primer lloc, l'orientació dels habitatges; de manera que usem el sol com a calefacció a l'hivern i evitem la seva penetració a les cases a l'estiu. Es té en compte el color exterior i els tons molt clars, que són els que més s'adapten al clima madrileny.

2. Reutilització de l'aigua:

Per complir amb aquesta fita s'apliquen, principalment, dues mesures: d'una banda, la recollida d'aigua de pluja, usant-la per al reg; de l'altra, l'ús d'aigües grises, amb un doble circuit de canonades per reutilitzar les aigües grises a les cisternes i/o per reg.

3. Producció d'energia renovable

La cooperativa usa energia 100% renovable, de producció pròpia (panells fotovoltaics, cuines solars) i comprant-la a cooperatives energètiques ecològiques, de les quals forma part.

4. Materials ecològics:

Partint de l'objectiu de minimitzar l'impacte ecològic de la construcció, s'analitza tot el cicle de vida dels materials utilitzats en el desenvolupament dels seus edificis. Això permet escollir aquells que en la seva fabricació tenen menys impacte, que puguin ser

reutilitzables o entrar dins d'una economia circular. Per exemple: les estructures dels edificis construïts són de fusta amb certificat FSC (garantia d'una bona gestió ambiental i social), amb la qual cosa es garanteix un menor impacte ambiental, es generen edificis més lleugers (usant menys materials) amb una durabilitat, almenys, igual que la de la construcció amb formigó.

La cooperativa destaca que, si bé per assolir els seus objectius ecològics els seus pressupostos d'obra són una mica més grans que els d'un edifici convencional, posteriorment les despeses mensuals són menors, trobant un equilibri amb el temps. Així, les mesures relacionades amb l'eficiència energètica s'amortitzen en uns 12 anys, sent l'edifici més barat a 30 anys (període del crèdit), sumant la inversió inicial i les despeses d'ús. Pel que fa a les mesures relacionades amb materials més ecològics, si bé són difícils de quantificar econòmicament, aquestes es relacionen directament amb més salut per a les persones i menys contaminació per al planeta.

**Nom de la cooperativa d'habitatge:**

Metropolitan House-Residencial Font Santa Park II

Ciutat: Sant Joan Despí, Barcelona

País: Espanya

Any de formació de la cooperativa: 2022

Any d'inici de la convivència: 2024

Nombre d'habitatges: 35

Nom del representant: Mercedes Rodríguez

Pàgina Web: www.metropolitanhouse.com

Metropolitan House-Residencial Font Santa Park II

Metropolitan House és una societat especialitzada en la promoció d'habitatges a través de Comunitats de Béns i Cooperatives.

El projecte Residencial Font Santa Park II és una promoció d'Habitatges de Protecció Oficial en Règim de dret de superfície per un període de temps de 75 anys ampliables 5 anys més mitjançant Cooperativa d'habitatge (habitatge, plaça d'aparcament i traster). Durant els anys d'adjudicació, procés desenvolupat mitjançant concurs públic, el cooperativista disposa del dret d'ús i gaudi de la propietat, podent transmetre-la en herència i fins i tot vendre-la dins del termini de gaudi del dret i d'acord amb les condicions aplicables.

Un cop el dret de superfície arriba al seu terme, la propietat del terreny i la construcció realitzada revertirà al propietari original, l'Ajuntament de Sant Joan Despí. És possible que, després de l'expiració del dret de superfície, l'ajuntament pugui estar disposat a negociar acords que permetin als ocupants continuar utilitzant la propietat. No obstant això, aquestes negociacions estaran subjectes a les polítiques, regulacions locals i circumstàncies específiques del moment (dins de 75+5 anys).

Producció:

El projecte residencial de nova construcció es compon d'un edifici amb planta baixa (local comercial) i 7 plantes amb un total de 35 habitatges de 2 i 3 habitacions, tots amb 2 banys, traster i plaça d'aparcament, en Règim de Protecció Oficial en Dret de Superfície a 75 anys

ampliables a 5 anys més. La zona està perfectament comunicada amb Barcelona a través de diverses línies d'autobusos i Tramvia. El barri compta amb àmplies zones verdes i amb tota mena de serveis: centres educatius i sanitaris, supermercats, instal·lacions esportives, entre molts altres.

L'objectiu principal d'un habitatge a través de cooperativa és poder accedir-hi per un preu de cost, convertint-se el cooperativista en autopromotor del seu habitatge, encarregant l'execució del projecte a una societat gestora (en aquest cas, Metropolitan House).

Finançament:

En un projecte d'habitatge cooperatiu sota dret de superfície, el preu de l'habitatge resulta un 20% inferior al d'un Habitatge de Protecció Oficial de venda, percentatge encara més gran si es compara amb un habitatge lliure (entre el 50% i el 70% per sota del mercat lliure). Així, la finalitat d'aquest projecte és facilitar l'accés a un habitatge assequible.

El solar sobre el qual s'ha edificat l'edifici d'habitatge en cooperativa va ser adquirit a través d'una licitació convocada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en la qual es fixaven els requisits que havien de complir els cooperativistes i futurs adjudicataris dels habitatges. En aquesta licitació es va establir que els adjudicataris dels habitatges serien aquells que figuraven com a titulars dels habitatges en els contractes formalitzats amb la Cooperativa. En aquest sentit, les aportacions dels socis es van determinar en funció del cost de l'habitatge, amb aportacions provinents essencialment de dues fonts principals: estalvis propis al voltant d'un 20% (entre 26.600 i 32.900 €) i finançament hipotecari al voltant d'un 80% (entre 106.400 i 131.600 €), als imports assenyalats s'han d'afegir els impostos corresponents (10% IVA + 1% de cost d'escriptures). Addicionalment, els socis van ingressar les quantitats corresponents al capital social (40 €), així com una aportació obligatòria de (100 €). La cooperativa assenjala que les aportacions realitzades pels cooperativistes van ser avalades per entitats financeres o asseguradores privades, proporcionant seguretat a aquests.

En relació amb l'accés a ajudes econòmiques directes o indirectes, la cooperativa assenjala que, a més de comprendre la VPO, van obtenir una exempció en el pagament de l'impost d'AJD. En aquest mateix sentit, en desenvolupar-se en modalitat de dret de superfície, no es paga l'import pel sòl, pagant únicament una taxa a l'ajuntament pel dret d'ús i gaudi durant els 75+5 anys.

Governança i convivència:

D'acord amb la Llei de Cooperatives de Catalunya, l'òrgan principal de governança de la Cooperativa es compon de l'Assemblea General (òrgan suprem d'expressió de la voluntat social, i formada pels socis de la Cooperativa) i el Consell Rector, que dirigeix i representa el govern d'aquesta, amb competències per establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General.

El president de la Cooperativa té atribuïda, en nom del Consell Rector, la representació legal de la Cooperativa i la presidència de les reunions dels seus òrgans, amb les competències i limitacions que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya. Amb la finalitat de garantir l'èxit, el finançament i el bon fi del projecte, la Cooperativa compta amb un Gestor professional de Cooperatives d'habitatge i promocions. A diferència del *cohousing* danès amb participació pública, en què l'Administració també forma part de l'òrgan de governança de la cooperativa, per a assumptes fonamentals, en la modalitat espanyola l'Administració cedeix el govern cooperatiu als cooperativistes amb la certesa dels seus drets de propietaris futurs garantits pel dret de superfície.

La cooperativa segueix el model de gestió democràtic basat en els principis d'igualtat, horitzontalitat, participació, transparència i rendiment de comptes. Aquest enfocament garanteix que les decisions es prenguin de manera justa, equitativa i independent, tenint sempre presents els interessos i necessitats de tots els socis i sòcies de la Cooperativa. En aquest sentit, cal destacar que, de manera periòdica, s'envien als socis notes informatives i, abans de l'aprovació dels comptes, s'envia l'Informe d'Auditoria dels Comptes Anuals, garantint així la claredat en la gestió financera. Així mateix, es manté una comunicació oberta i constant amb els socis i sòcies, facilitant vies de comunicació directa per atendre les seves peticions i/o consultes. La retroalimentació i els suggeriments són benvingudes, i es busca crear un ambient en què tots se sentin escoltats i valorats.

En relació amb la conformació del grup, la Cooperativa assenjala que, tractant-se d'un projecte de VPO, es van seguir les bases publicades al Bolletí Municipal, a l'Oficina Local d'Habitatge de Sant Joan Despí i a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, els requisits principals per poder accedir al sorteig van ser:

1. Tenir la residència permanent o de llarga durada a Sant Joan Despí.
2. No tenir cap habitatge en titularitat.

3. Haver realitzat la inscripció al registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Sant Joan Despí.
4. Tenir majoria d'edat i plena capacitat legal per contractar.
5. Tenir un nivell mínim d'ingressos nets anuals de la unitat familiar de 14.000,00 €, en el cas d'habitatge de 2 habitacions, o 18.000,00 €, en el cas de 3 habitacions.
6. Tenir uns ingressos màxims de la unitat familiar 5 vegades l'IRSC: per a una unitat familiar d'1 membre, 53.118,20 €; de 2 membres, 54.761,03 €; de 3 membres, 57.116,34 €; i de 4 o més membres, 59.020,22 €.

Basats en els efectes positius de l'economia circular, la immobiliària de proximitat es presenta com una alternativa innovadora i necessària, ja que no només promou i potencia l'accés a l'habitatge, sinó que enforteix les comunitats locals, genera llocs de treball i estimula el consum a la zona. En aquest sentit, el Residencial Font Santa Park II ha tingut un impacte notable en l'entorn de la zona de Sant Joan Despí on està ubicat. Aquesta zona ja comptava amb bones comunicacions, però es trobava en procés de transició d'ús industrial a residencial, així que la promoció ha contribuït significativament al desenvolupament i enfortiment de la comunitat local.

Amb els nous habitatges arriben nous residents que aporten vida i activitat a la zona, creant un sentit de pertinença i comunitat, contribuint al dinamisme econòmic local i al desenvolupament sostenible de la comunitat.

Manteniment del model:

Aquest projecte s'ha desenvolupat dins de la classificació d'Habitatge de Protecció Oficial de Règim General en dret de superfície a 75 anys, prorrogable a 80 anys (75+5). De manera que li seran aplicables les restriccions pròpies de VPO, destacant que en cas de vendre l'habitatge s'haurà d'aplicar sempre el preu estipulat i amb preferència de compra per part de l'Ajuntament de Sant Joan Despí. D'això, s'identifiquen controls tant de preu com drets preferents a favor de l'administració com mesures de manteniment del model.

Sostenibilitat:

El Residencial Font Santa Park II és un destacat exemple de sostenibilitat i eficiència energètica, guiat pel compromís amb el respecte al medi ambient. El desenvolupament de les obres aposta per la utilització de materials i sistemes de construcció que maximitzin la gestió eficient i responsable dels recursos energètics i, per tant, el seu estalvi. L'edificació

disposa de certificació d'eficiència energètica A.

Concretament, el Residencial Font Santa Park II compta amb les instal·lacions d'eficiència energètica i respecte pel medi ambient següents: Sistema d'aerotèrmia per a la producció d'aigua calenta sanitària (ACS) i la climatització. Aixetes amb sistema de reducció de consum d'aigua. Envoltant exterior de l'edifici amb aïllament tèrmic a la façana i fusteria exterior d'alta eficiència tèrmica. Il·luminació de les zones comunes i exteriors amb tecnologia LED, destacat pel seu baix consum i alta eficiència. Sistemes de ventilació eficients i materials de construcció de baixa emissió, per millorar la qualitat de l'aire interior. Confort visual: es prioritza una acurada planificació i la implementació d'estratègies de disseny que maximitzin la qualitat de la il·luminació i l'eficiència energètica en tot l'edifici. Ús responsable de materials de construcció: se seleccionen materials que compleixen amb la normativa vigent i disposen dels certificats corresponents per garantir la seva sostenibilitat i contribuir a la creació d'entorns construïts més saludables, eficients i respectuosos amb el medi ambient. Preinstal·lació per a la càrrega de vehicles elèctrics a les places d'aparcament vinculades als habitatges.

8.2. Anàlisi de les entrevistes realitzades als principals actors en les cooperatives d'habitatge

Les mateixes cooperatives assenyalen el cooperativisme com una eina per reunir fonts i recursos diversificats per a l'emprenedoria de projectes habitacionals diversificats en aspectes econòmics i socials. Així es recull en les entrevistes aplicades:

"Els projectes d'habitatge es financen amb una combinació, depenent de cada projecte i la seva viabilitat." "Tenim sòls públics cedits per administracions, sòls propis comprats amb ajuda d'administracions i sòls propis adquirits amb recursos de la cooperativa" (Sostre Cívica SCCL, Espanya).

En aquest mateix sentit, es poden identificar eines de les quals disposen les cooperatives i els *cohousing* per al bon desenvolupament de la vida en comunitat, tant interna com externa al grup cooperatiu, sigui de propietat col·lectiva o privada. En concret, es detecten espais que conviden a la interacció social, estructures de governança robustes, procediments consolidats per assegurar una bona convivència i atendre les circumstàncies que puguin sorgir de la vida en comunitat, com els conflictes o els canvis d'interessos dels membres. Això es reflecteix en les entrevistes realitzades:

"The common house is in many ways the heart of the community, both for social interaction and for a range of practical functions" (Trudslund, Dinamarca). La casa comuna és en molts sentits el cor de la comunitat, tant per a la interacció social com per a una sèrie de funcions pràctiques.

"In the common house or common areas, members can regularly enjoy meals and other activities together. Building design and construction by members and (usually) consensus decision-making are at the heart of developing and maintaining a cohousing community" (Urban Green Cohousing Cooperative). A la casa comuna o en les zones comunes, els membres poden gaudir regularment d'àpats i altres activitats junts. El disseny i la construcció dels edificis per part dels membres i (normalment) la presa de decisions per consens són la base del desenvolupament i el manteniment d'una comunitat de *cohousing*.

"Una vegada amortitzat el crèdit hipotecari, la quota de dret d'ús pot reduir-se i podria destinar-se, si així es decidís en assemblea, a fins socials afins a la cooperativa. Es tracta, per tant, d'un projecte generador de recursos i amb capacitat de finançar altres iniciatives a mitjà termini" (Cooperativa Entrepatis, Espanya).

"El Règim de Dret de Superfície proporciona als beneficiaris el dret d'ús i gaudi d'una propietat, assegurant així una estabilitat residencial a llarg termini. En un context en què l'estabilitat residencial és fonamental per al benestar individual i familiar, així com per a la cohesió social" (Metropolitan House-Residencial Font Santa Park II, Espanya).

Les entrevistes als usuaris de cooperatives, tot i que en un sistema més madur i en cessió d'ús, mostren una clara comprensió del funcionament del règim de propietat col·lectiva, les seves implicacions i beneficis. Això s'exemplifica en les següents declaracions:

"No soc propietària de l'habitatge. Tinc dret a l'ús d'aquest. En cas de no complir amb les obligacions, perdré aquest dret. En cas de renunciar a la cooperativa, no puc posar l'habitatge a la venda, sinó que hauré de tornar-lo a la cooperativa. Per altra banda, no podria tenir aquest habitatge amb un fi especulatiu, ja que no és possible vendre'l, llogar-lo ni tenir-lo buit." El principal benefici és la possibilitat de finançament que permet accedir a l'habitatge amb imports que no permetrien accedir a un habitatge al mercat. A més, implica una forma de vida cooperativa en què les responsabilitats són compartides de manera col·lectiva. Per a mi, aquest és un valor en si mateix (Membre Cooperativa Cubo del Sur, Uruguai).

"L'habitatge només es pot utilitzar com a casa habitació; no es pot hipotecar, vendre ni llogar. No es pot modificar l'estructura de l'habitatge. En cas de voler deixar l'habitatge, es lliura al Consell Directiu. La cooperativa retornarà el capital que dona suport a la família menys el 10% i les despeses de reparació per mal ús. El principal benefici de viure en una cooperativa d'habitatge és econòmic. En alguns moments és més barat que un lloguer. No soc propietari, però puc gaudir-ne per sempre. És més segura en estar en un col·lectiu. No és embargable, per la qual cosa mai la perdré excepte que incorri en actituds que atemptin contra el col·lectiu. Per exemple, no pagar els compromisos adquirits (Membre Cooperativa TEBELPA, Uruguai)."

El dret d'ús és un model intermedi entre la propietat i el lloguer en què es pot gaudir d'un habitatge durant un temps indefinit, participar en la presa de decisions sobre el seu disseny i la seva posterior vida, però sense arribar a

adquirir-lo en propietat (Membre Cooperativa Entrepatis, Espanya).

"Close relations to neighbors. Being part of and belonging to a community. Sharing" (Membre Trudeslund, Dinamarca). Relacions estretes amb els veïns. Formar part d'una comunitat i pertànyer-hi. Compartir.

Un element innovador en el desenvolupament d'habitatges cooperatius és, a més, la seva aposta per la sostenibilitat, una línia de treball seguida especialment per les cooperatives més joves o de nova generació. Així s'ha pogut confirmar en les entrevistes realitzades.

"En Entrepatis apostem per un edifici de demanda energètica gairebé nul·la, la producció d'energia renovable, la reutilització de l'aigua i l'ús de materials ecològics. Un dels pilars fonamentals d'Entrepatis és l'ecologisme, que travessa el projecte des de la construcció de l'edifici fins a les formes de viure. Per això, participem en grups de consum oberts al barri i fem servir productes de neteja ecològics" (Cooperativa Entrepatis, Espanya).

8.3. Elements innovadors en les cooperatives d'habitatge

D'acord amb les experiències estudiades hem pogut compilar un important nombre d'actuacions o mesures desenvolupades en el cooperativisme d'habitatge contemporani que abasten aspectes econòmics, socials i mediambientals. Aquestes es recullen en el quadre que es desenvolupa a continuació.

Una gran part de les mesures assenyalades a la taula anterior també es recullen en el treball d'investigació d'estratègies nacionals per impulsar el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge, en què es localitzen accions i noves tendències en cooperatives d'habitatge en l'àmbit estatal i local²¹⁹. En l'àmbit estatal, destaca el Pla d'Accés a l'Habitatge 2022-2025, que fomenta els models de *cohousing* o cessió d'ús, mitjançant l'accés a subvencions públiques. En el pla local, destaca el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de Barcelona, que promou la col·laboració públic-cooperativa per al desenvolupament d'habitatge assequible. Especificament, es presenta com una forma innovadora de col·laboració públicoprivada que permet ampliar el parc d'habitatge assequible al mateix

Taula núm. 4. Elements innovadors en les cooperatives d'habitatge.

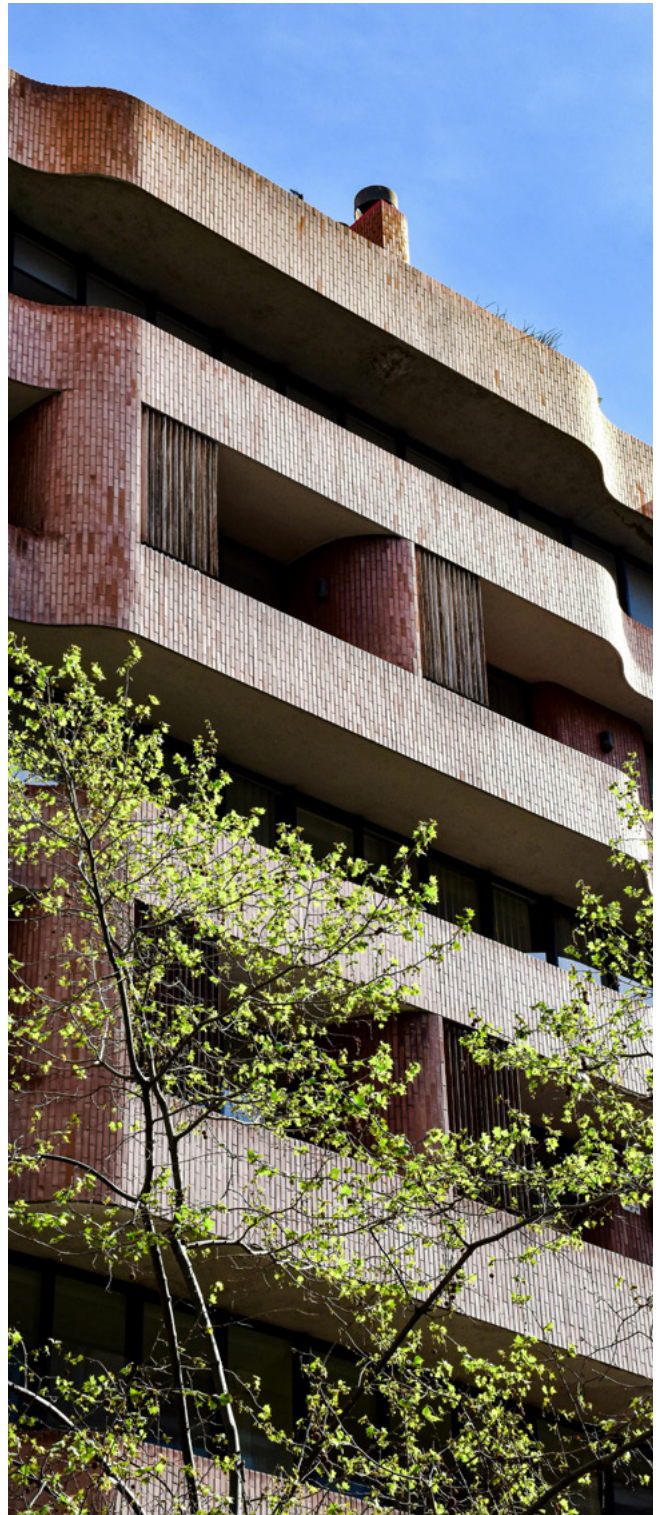
Dimensions analitzades	Elements innovadors
Sistema de producció	<ul style="list-style-type: none"> - Directa: els socis aporten mà d'obra directa com a peons. Aportacions no dineràries valorades en fins a un 15% del cost de l'obra. - Indirecta: contractació d'un equip tècnic-professional. No obstant això, participació dels socis en la presa de decisions sobre la producció. - Mixta: els socis aporten treball directe i indirecte en la direcció i desenvolupament de les obres. - Suport tècnic i institucional: per a la creació de cooperatives d'habitatges i infraestructures.
Mètode de finançament	<ul style="list-style-type: none"> - Privats: aportacions dels socis. Préstecs hipotecaris col·lectius (recolzats en la banca ètica). Donacions i/o crowdfunding immobiliari. - Públic: cessió de sòl públic mitjançant dret de superfície (per períodes d'entre 70 i 99 anys). Adquisició pública preferent de sòl privat a través del dret de templeig i retracte per oferir a cooperatives d'habitatge. Reserves de sòl per a cooperatives en nous desenvolupaments urbans. Venda de terrenys públics, en condicions avantatjoses, a cooperatives d'habitatge per a la promoció i gestió d'habitatge assequible. Avals públics. Associacions públic-cooperativistes per al desenvolupament d'Habitatge de Protecció Oficial o habitatge social. Incentius fiscals directes i indirectes. Ajudes econòmiques per a l'assoliment d'objectius de sostenibilitat ambiental (Fons Europeus i plans locals).
Model de governança i convivència	<ul style="list-style-type: none"> - Democràcia Participativa: cada soci té el dret a decidir mitjançant el vot sobre els assumptes de la cooperativa, assegurant la igualtat entre els socis, la participació activa i la transparència en la presa de decisions. - Estructura organitzativa: aplicació d'ordre jeràrquic basat en la democràcia participativa, sent l'òrgan superior l'Assemblea General, constituïda per tots els membres de la cooperativa; el Consell Rector, directe o indirecte, encarregat de gestionar l'administració de la cooperativa; i els grups especialitzats, encarregats de promoure el desenvolupament de les diferents activitats cooperatives, la diversitat i la col·laboració en xarxa amb altres cooperatives i la comunitat externa. - Mecanismes especialitzats per a la resolució de conflictes: disposició de comissions professionals, normes clares per assegurar la bona convivència, i mesures d'actuació dividides segons la gravetat de l'assumpte (lleus, mitjanes i greus).
Estàndards de sostenibilitat	<ul style="list-style-type: none"> - Etapa inicial: es duen a terme plans per a la reducció de l'impacte de la construcció dels edificis (materials més sostenibles o reutilitzables). Aplicació d'estàndards de <i>Passivhaus</i>. - Etapa de convivència: s'apliquen plans per a la reducció de l'impacte ambiental (col·lectivització dels serveis, energia renovable i eficiència energètica, reutilització de l'aigua, classificació de residus, reciclatge i compost, entre altres).
Altres	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitació del parc d'habitatge: a través de cooperatives d'habitatge (basat en incentius econòmics o cessió de sòl urbà). - Mesures per al manteniment del model: S'apliquen mesures com el dret d'adquisició preferent, llistes d'espera d'interessats o possibles socis cooperativistes, o prohibició de venda directa. En els projectes amb participació pública s'apliquen les restriccions pròpies dels habitatges protegits.

Font: Autoria pròpia.

219 FECOVI, Claves de la col·laboració públic-cooperativa en el àmbit local..., pp. 54-80.

temps que satisfà una demanda social de mecanismes més horitzontals de codecions²²⁰.

Així mateix, es destaca que, en l'interès d'alinejar les activitats dels sectors públic i privat en un mateix sentit, procurant aprofitar els coneixements i les tecnologies del sector privat i els recursos i accessos del sector públic per assolir conjuntament objectius relatius al desenvolupament social, s'han configurat les col·laboracions publicoprivades (CPP). El model de les CPP permet que la col·laboració privada faci front a la deficiència d'infraestructura, incloent-hi l'habitatge social, per manca de recursos financers públics. Això no és aliè a les cooperatives²²¹. En especial, les cooperatives que procuren subministrar béns o prestar serveis socials a un públic vulnerable albiren una potencial sinergia amb el sector públic. L'associació públic-cooperativa és recomanada per diverses entitats de la Unió Europea²²², basada en les raons següents: a) conjunció d'interessos entre els sectors; b) resolució directa de necessitats socials, sent els socis cooperativistes els futurs usuaris dels serveis prestats o béns subministrats; c) compatibilitat en la població a la qual es dirigeixen les activitats, per norma general, vulnerable; d) combinació d'activitats sostenibles amb impactes socials positius, economia social i benestar de les persones; i e) l'existència d'estructures democràtiques i cohesionades que fomenten la participació comunitària amb transparència, com ha de fer el sector públic. Per tant, les cooperatives ofereixen un escenari interessant per a la col·laboració publicoprivada on prevalen interessos comuns amb l'Administració pública²²³.



220 Alsina Burgués, V. y González de Molina, E., "La colaboración público-privada como vector de innovación: casos de éxito en España" ..., p. 131.

221 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., p. 30.

222 Comissió UE, Foment de les Cooperatives. Comunicació 23.02.2004 i Iniciativa en foment de l'emprenedoria social. Comunicació 25.10.2011. Consell UE, La promoció de l'economia social com a motor clau del desenvolupament econòmic i social a Europa. Conclusions 7.12.2015. Comitè Econòmic i Social Europeu, "La contribució de les empreses de l'economia social a una Europa més cohesionada i democràtica", Dictamen 16.07.2019.

223 FECOVI, Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local..., pp. 30-47.

9. Conclusions i recomanacions

De l'anàlisi del potencial de les cooperatives d'habitatge, en les seves diferents modalitats i règims de propietat, com a model d'habitatge alternatiu a la compra i lloguer convencional a Espanya, el seu marc jurídic actual, les tendències més destacades en cooperatives d'habitatge, els principals reptes enfrontats, així com les diverses experiències de cooperatives i *cohousing* d'indole nacional i internacional, es deriven les conclusions i recomanacions següents.

9.1. Conclusions

Seguidament, es plantegen algunes conclusions sobre la situació i també sobre les noves tendències en el desenvolupament i l'organització de cooperatives d'habitatge a Espanya:

1. Les cooperatives d'habitatge es formen a partir de l'agrupació de persones amb l'interès comú d'accedir a un habitatge, principalment a **preu de cost o assequible**, sent determinants també altres factors com la vida en comú, una etapa de **la vida en concret o altres elements d'afinitat**. Aquestes comunitats poden desenvolupar-se en diferents modalitats de tinença segons el poder adquisitiu dels grups demandants: propietat, lloguer o cessió d'ús.
2. **El finançament constitueix la pedra angular del cooperativisme d'habitatge**. En el cas d'Espanya, per una banda, les cooperatives d'habitatge es fonamenten en el palanquejament col·lectiu i en l'autopromoció dels seus habitatges aconseguint un preu de cost, i, per altra banda, són els mateixos socis els que, majoritàriament, recolzen econòmicament el desenvolupament dels habitatges amb fons propis i préstecs hipotecaris atorgats per entitats financeres privades. D'aquesta manera, el factor econòmic és determinant en el desenvolupament de les cooperatives d'habitatge i serà més o menys complex segons el model de cooperativa que es decideixi desenvolupar.
3. **A Espanya, les cooperatives d'habitatge de nova generació manquen de regulació pròpia**, ja que si bé es disposa en l'àmbit nacional de la Llei 27/1999, així com de les regulacions autonòmiques pròpies, aquestes **no comprometen la seguretat jurídica dels projectes actuals**. Aquestes normes, majoritàriament, no arriben a respondre les noves tendències i models cooperatius, per exemple, la cessió d'ús, basada en la propietat col·lectiva. De fet, la normativa espanyola actual resulta una mica difosa en recaure directament en l'ordenament civil (arrendament, dret real d'ús, habitació o usdefruit, dret de superfície, etc.) i no en una norma específica. En aquest mateix sentit, també s'identifica una important dispersió jurídica respecte a la regulació de la figura, ja que s'apliquen normes molt variades tant de dret privat com públic, de la qual es destaca la necessitat d'una regulació pròpia per a les cooperatives d'habitatge.
4. **La col·laboració públic-cooperativa** es planteja com una nova tendència en matèria d'habitatge. L'alineació dels objectius públic-cooperatius són, entre aquests: la població a la qual es dirigeixen les activitats, la combinació d'activitats sostenibles amb impactes socials positius, economia social i benestar de les persones; i l'existència d'estructures democràtiques i cohesionades que fomenten la participació comunitària amb transparència, com ha d'actuar el sector públic. Actualment, es tracta d'actuacions incipients d'abast autonòmic o local, com les accions de l'Ajuntament de Barcelona, el Govern del País Basc o les propostes del Govern de Navarra.
5. **La gestió organitzativa** dels grups cooperatius depèn de factors com la mida del grup, el règim de tinença dels habitatges o la seva diversitat. Independentment dels factors esmentats, les cooperatives d'habitatge destaquen per la participació activa dels socis cooperativistes en les seves diferents fases de desenvolupament: disseny, construcció i gestió del projecte, de manera que les cooperatives disposen d'un sòlid i eficient mecanisme per a la presa de decisions, basat en la democràcia participativa, afirmació confirmada amb els casos d'estudi presentats. L'òrgan de direcció principal en les cooperatives es compon d'una Assemblea General, un Consell Rector o Administrador i una Comissió Auditadora que garanteix la transparència de la gestió, que es complementa amb altres òrgans facultatius o estatutaris, de caràcter consultiu o assessor, com, per exemple, comitè d'assumptes socials o grups de treball que procuren un desenvolupament àgil en els processos quotidians de la comunitat.
6. Les cooperatives d'habitatge solen plantejar **objectius mediambientals** tant en la seva etapa inicial, seguint un pla per a la reducció de l'impacte de la construcció dels edificis, optant per materials que generin menys impacte; com en l'etapa d'ús i gaudi dels edificis,

apostant per la col·lectivització de determinats serveis, l'ús d'energia renovable o altres elements vinculats a la sostenibilitat ambiental. Això s'ha pogut comprovar en els casos d'estudi revisats tant en l'àmbit nacional com internacional. D'acord amb les experiències estudiades, s'ha pogut confirmar que la sostenibilitat és una de les noves tendències aplicades per les cooperatives; a Espanya, la sostenibilitat és un element molt propi de les modalitats de propietat col·lectiva o cessió d'ús, que, si bé suposa un augment en la inversió inicial, es tradueix en estalvi econòmic futur i benestar social.

7. Les cooperatives poden contribuir a la realització del dret a la ciutat, especialment aquells projectes ubicats en zones urbanes orientats a la vida en comunitat. De les experiències estudiades es desprèn que la **ubicació dels projectes suposa un factor decisiu per als socis cooperativistes**, qui busquen serveis mínims propers com transport, comerços, centres educatius i de salut, espais naturals i d'oci. Aquestes exigències podrien considerar-se inassolibles per a molts en el mercat lliure i/o convencional donat el cost dels habitatges urbans, tant en venda com en lloguer. En aquest mateix sentit, les cooperatives d'habitatge i els *cohousing* solen estar oberts a l'exterior, la qual cosa potencia la creació de comunitat i arrelament social, amb la qual cosa es contraresten o impedeixen els efectes de la gentrificació. Així mateix, les cooperatives d'habitatge podrien suposar una eina contra la segregació residencial, ja que, si bé és cert que la majoria de les experiències estudiades han assenyalat els criteris econòmics com a essencials per a la formació dels grups cooperatius, l'interès comú, la diversificació i l'ànim d'una interacció social real es poden identificar pràcticament en totes les comunitats analitzades.
8. **Les cooperatives d'habitatge presenten instruments potencials per a la rehabilitació del parc residencial envellit, juntament amb tot el teixit urbà.** Entre els casos d'estudi s'identifiquen tant la substitució de cases antigues per modernes edificacions sostenibles (Urban Green, Canadà), com la recuperació de barris urbans a través de projectes de cooperatives d'habitatge (Cubo del Sur, Uruguai). De fet, les cooperatives d'habitatge poden constituir una eina per a la promoció de sòl urbà públic per part dels ens locals, com el cas del Residencial Font Santa Park II desenvolupat per Metropolitan House sobre sòl de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, Barcelona.
9. Per la seva demografia i PIB, i tenint algunes de les majors concentracions de zones tensades pel

dèficit d'habitatge, **Catalunya** es troba molt lluny dels estàndards raonables d'habitatges en règim de cooperativa. Sens dubte, les polítiques aplicades per les seves Administracions desincentiven la creació de cooperatives.

10. No existeix un **Registre Oficial de Cooperatives d'Habitatge** en l'àmbit nacional. La informació en l'àmbit territorial de les comunitats autònomes mitjançant els seus respectius registres no es troba actualitzada i tampoc és homogènia ni fiable. Això impedeix conèixer amb certesa la informació, desenvolupament i evolució de les cooperatives en el temps, imprescindible a l'hora de realitzar valoracions i establir polítiques.

9.2. Recomanacions

A continuació, es plantegen algunes recomanacions per aprofitar les noves tendències en el desenvolupament i organització de cooperatives d'habitatge a Espanya:

- a. **Promoure les cooperatives d'habitatge**, en les seves diverses formes de tinença, com a forma d'accés a l'habitatge consolidat diferent de les convencionals: compra i lloguer. Això, davant la crisi actual en el mercat d'habitatge, constitueix un instrument addicional d'habitatge, especialment assequible i social; permetrà atendre les demandes insatisfetes d'habitatge, especialment de joves, persones grans, famílies amb baixos ingressos econòmics, llars unipersonals, així com altres demandes futures segons apunten els canvis en la societat espanyola. Una acció que, a més, contribuirà a la diversificació de les formes de tinença de l'habitatge.
- b. Analitzar la factibilitat **d'una normativa específica per a les cooperatives d'habitatge i les seves distintes modalitats**. Si bé la Llei General atén les necessitats reguladores bàsiques, comença a ser insuficient davant les noves tendències en matèria de cooperatives, com la cessió d'ús i el *cohousing*. Per tant, una llei pròpia podria resultar més ajustada i clara, tant per al procés de desenvolupament, com per al manteniment del model en el temps. Al costat d'aquesta normativa específica, s'hauria de crear un **Registre Nacional de Cooperatives d'Habitatge**, actualitzat permanentment, a partir de l'agregació de la informació homogènia dels respectius Registres territorials categoritzats de cooperatives d'habitatges. Això permetria el seguiment de la situació del mercat cooperatiu, base per a l'establiment de polítiques

- eficaces en cada un dels territoris, i coneixement de la situació en l'àmbit nacional.
- c. Fomentar **la participació de l'Administració pública en l'àmbit nacional, autonòmic i local en projectes de cooperatives d'habitatge**. Especialment, mitjançant el suport econòmic, oferta de línies de crèdit o finançament públic, avals públics, cessió de sòl, possible mitjançant dret de superfície, sistemes administratius de finestra única, amb els quals s'eliminen els processos burocràtics en la tramitació de permisos, llicències o conformació d'expedients públics per a les licitacions, concursos o obres i incentius fiscals.
- d. **Impulsar la col·laboració públic-cooperativa per al desenvolupament d'habitatge digne i assequible en les seves diferents formes de tinença**. Les cooperatives brinden un escenari interessant on prevalen interessos comuns amb l'Administració pública, podent-se aprofitar els recursos privats i les disposicions públiques per assolir objectius socials com l'habitatge assequible.
- e. **Incentivar, premiar i aprofitar la consciència ecològica de les cooperatives d'habitatge**. La nova generació de cooperatives ha posat de manifest les importants aportacions que es poden fer al medi ambient des del parc de l'habitatge, incorporant pràctiques com: la instal·lació de fonts d'energia renovable, aplicació de tecnologies i dissenys arquitectònics per a la reducció del consum d'energia, disposició de sistemes de reutilització d'aigües grises, aplicació de programes de reciclatge i reducció de residus, entre altres mesures. A favor de dinamitzar les iniciatives dels grups cooperatius, convindria disposar d'incentius, subvencions directes o exempcions fiscals directes o indirectes, per al manteniment d'aquestes mesures.
- f. **Revisar altres models d'accés a l'habitatge** que, igual que les cooperatives, puguin suposar una resposta a les diverses demandes de l'habitatge avui insatisfetes. Recomanem prestar atenció als esquemes jurídics com el Multipartner-to-Rent, la propietat compartida i la propietat temporal.
- g. **Ponderar i/o extrapolar el sistema de governança** aplicat a les cooperatives d'habitatge per garantir el funcionament de projectes d'habitatge d'interès social o amb participació pública. Les cooperatives destaquen, també, pel seu sistema de presa de decisions, majoritàriament basat en el vot dels seus membres, que garanteix una democràcia participativa en la gestió del projecte comú. Això, a més de promoure el sentit d'arrelament dels beneficiaris dels habitatges, amb veu i vot sobre el seu espai i la seva comunitat.
- h. Les diverses **Administracions de Catalunya**, haurien de reaccionar de forma urgent, per pal·liar el dèficit de cooperatives d'habitatge. Amb això contribuirien a disposar d'instruments complementaris per donar **solucions efectives i eficients als seus greus problemes de falta d'habitatge**, especialment a les seves zones tensades. Les polítiques en aquesta matèria podrien incloure mesures com:
- Augmentar el límit del nombre d'habitatges per promoció,
 - Possibilitar que les persones jurídiques (ENLs o similars) puguin formar part de determinats tipus de cooperatives, sempre que compleixin les condicions que estableixin els seus respectius Estatuts, i això propiciï facilitar l'accés a un habitatge digne i assequible a les persones.
 - També, que les Administracions, avui orientades a la cessió d'ús, promoguin altres formes de tinença (lloguer o propietat), col·laborant en projectes mitjançant la cessió de sòl, ajudes públiques (bonificacions en llicències d'obra, exempcions tributàries, etc.).
- i. Les Administracions Públiques, han de **vetllar de manera eficient per l'estricta compliment de la normativa i Estatuts de les cooperatives d'habitatge en general i, molt especialment, per aquelles de titularitat pública**, amb la finalitat d'evitar abusos dels cooperativistes, per a quan aquests redunden sempre en detriment d'altres ciutadans en situació de necessitat d'un habitatge assequible, avui tan escàs.

10. Referències bibliogràfiques

1. Abbadie L., Álvarez H., García M., Nahoum B., Seré T. y Torán S., *Vivienda por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas*, Tradinco, Colección Art.2, Montevideo, 2018.
2. Alsina Burgués, V. y González de Molina, E., "La colaboración público-privada como vector de innovación: casos de éxito en España", *Revista Vasca de Gestión de Personas y Organizaciones Públicas*, 3/2019, 122-139.
3. Banco de España, El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad, Informe anual 2023.
4. Baiges C., Ferreri M. y Vidal L., Políticas de vivienda público-cooperativas: una perspectiva internacional comparada, *CIDOB Briefings*, 2019.
5. Baiges C, Ferreri M. Y Vidal L., Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries, La Dinamo Fundació, Barcelona, 2019.
6. Botero Chica, C. A. (2017). Importancia y perspectivas de las alianzas público-privada en el mundo, Latinoamérica y Colombia. Trilogía Ciencia Tecnología Sociedad, vol. 9 (17), 133-159.
7. Chaves, R., Las políticas públicas y las cooperativas, *Ekonomiaz* núm. 79, 2012, pp. 169-199.
8. Crespo Miegimolle, M., *Régimen fiscal de las cooperativas*, Pamplona: Aranzadi, 1999.
9. Czischke D., Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, 2017, DOI: 10.1080/19491247.2017.1331593.
10. Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A. y Bosch Capdevila, E., *Derecho civil de Cataluña. Derechos Reales*, 6ª edición, Barcelona: Marcial Pons, 2018.
11. Díaz García, V., Vivienda colaborativa: ayuda mutua, cooperativismo y participación en las políticas de promoción pública de vivienda, *Arquitecturas del Sur*, Vol. 41, núm. 64, 2023, 22-37.
12. Divar Garteiz-Aurrecoa, J., *Las cooperativas: una alternativa económica*, Dykinson, 2011.
13. Etxezarreta, A., Cano G. y Merino, S., Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, núm. 92, 2018, 61-86.
14. Etxezarreta, A. y Merino, S., Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica, *Revista de Estudios Cooperativos, REVESCO*, núm.113, 2013, 92-119.
15. Fajardo, G., El objeto social de la cooperativa de viviendas y clases de cooperativas de viviendas, *IUDESCOOP*, 2021.
16. Fajardo García, G. (Coord.), Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana, *CIRIEC-España*, Valencia, 2014.
17. Fajardo García, G. (Coord.), Cooperativas: Régimen jurídico y Fiscal, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011.
18. Falcón Pérez, C., y Fuentes Perdomo, J., La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, núm. 125, 2017, pp. 89-108.
19. Fernández Pérez N., *El alojamiento cooperativo*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2018.
20. Gadea Soler, E. (coord.), *Las cooperativas como alternativa económica: una visión de México y España*, 2014, 135-155.
21. García Teruel, R., El fomento de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en las políticas sociales de vivienda. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (373-413)*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.
22. Gómez Aparicio, P. y Miranda García, M., Sobre el régimen económico y financiero particular de las sociedades cooperativas, *REVESCO*, núm. 90, 2006, 28-56.
23. Gómez Aparicio, A. P., Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España (Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 1993).
24. Gruis, V., Reflections on the European Social Housing Model and Opportunities for Collaborative Housing from a Dutch Perspective. *Research in Urbanism Series*, 5, 2019, 27-38.
25. Hagbert P., Gutzon H., Thörn H. y Wasshede C. (ed.), *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards sustainable cities?* Oxon, 2020.

-
26. Izquierdo Grau, G., *La división y la temporalidad del dominio: la propiedad temporal del Código civil de Cataluña*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2020.
27. Lacol y la Ciutat invisible. *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: Catarata, 2020.
28. Lambea Rueda, A., Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación, *CIRIEC-España Revista Jurídica* núm. 26, 2015, 121-156.
29. Lambea Rueda, A., Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento, *CIRIEC-España, Revista Jurídica* núm. 23, 2012, 1-40.
30. Lucas Durán, M., Aspectos tributarios del Cohousing o Covivienda, *CIRIEC-España. Revista Jurídica*, núm. 31, 2017, 1-33.
31. Machado, G., *Habitar las experiencias: aprendizaje y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda por ayuda mutua*, Montevideo: Ediciones Universitarias, Universidad de la República de Uruguay, Biblioteca plural, 2019.
32. Machado Macellaro, G.J., "Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua Formación, experiencia y lucha en Uruguay", *Revista de Ciencias Sociales*, DS-FCS, vol. 33, núm. 47, 2020, pp.111-138.
33. Merino Hernández, S., Realidad de las cooperativas de viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco. *GIZAEKO-Revista Vasca De Economía Social*, núm. 15, 2019, 273-300, <https://doi.org/10.1387/reves.20525>
34. Michelini, J., Relli Ugartamendía, M. y Vértiz, F., Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español, *Quid* núm. 16, Especial Red CU, 2021 (100-123).
35. Milá Rafel, Rosa, *Promoción inmobiliaria, autopromoción y cooperativas de vivienda*, Navarra: Aranzadi, 2014.
36. Mullins D. y Moore T., "Self-organised and civil society participation in housing provision", *International Journal of Housing Policy*, 18:1, 1-14, DOI:10.1080/19491247.2018.1422320.
37. Nasarre Aznar, S. (Dir.), *Anàlisi Integral de les Politiques d'Habitatge a la Catalunya Sud*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2022.
38. Nasarre Aznar, S., Comentarios a la propiedad temporal, en S. Nasarre (Dir), *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 56-66). Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.
39. Nasarre Aznar, S., Exposición de motivos de la Ley 19/2015, en S. Nasarre (Dir), *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (pp. 16-55), Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.
40. Pedreira Méndez J. (Dir.), *Fiscalidad de la colaboración social*, Navarra: Aranzadi, 2018.
41. Peinado Gracia, J. I. (Dir.), *Tratado de Derecho de cooperativas*, Tomo II, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
42. Rodríguez Padilla, M., Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 784, págs. 815 a 864.
43. Rodríguez Lievano, M.P., *Los Derechos Humanos en la vivienda colaborativa* (tesis doctoral, Universidad Rovira i Virgili) 2023.
44. Sáenz de Jubera Higuero, B., *Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal*, *Revista Electrónica de Direito* Núm.2, vol. 16, 2018: 157-186.
45. Simón Moreno, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, Vol. 134, 2020: 1-17. DOI: <https://doi.org/10.5209/reve.69165>
46. Torres Pérez, F. Régimen jurídico de las aportaciones en la sociedad cooperativa, *Revista de Derecho de Sociedades* núm. 37, Navarra, Aranzadi, 2012.
47. Tortosa Chuliá, M. Á. y Sundtröm, G., El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa* núm. 104, 2022, pp. 303-331.
48. Urquizu Cavallé Á. (dir.), *Fiscalidad del Cohousing*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra: 2021.
49. Vestbro, D.U., *Living Together – Cohousing ideas and realities around the world*. Proceedings from the international collaborative housing conference. Estocolmo: Royal Institute of Technology, 2010.
50. Vidal, L., *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*, Ladinamo, Fundació per l'habitatge cooperatiu, 2018, 1-27.
51. Vidal, L., *El cooperativismo, una alternativa posible a la financiación de la vivienda*, *CIDOB, Barcelona Centre for International Affairs*, núm. 207, 2018.

Legislació consultada:

1. Constitució espanyola de 1978 (BOE núm. 311).
2. Codi Civil espanyol.
3. Codi de Lleis Civils de Catalunya.
4. Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (BOE núm. 124).
5. Llei 3/2023, de 13 d'abril, d'Habitatges Col·laboratius de la Comunitat Valenciana (BOE núm. 100).
6. Llei 11/2019, de 20 de desembre, de Cooperatives d'Euskadi (BOE núm. 14).
7. Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. BOE núm. 272, de 09/11/2017.
8. Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm. 261).
9. Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (BOE núm. 236).
10. Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya (BOE núm. 215).
11. Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de la comunitat autònoma de Catalunya (BOE núm. 194).
12. Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge del País Basc, BOPV núm. 119, de 26 de juny de 2015 i BOE núm. 166, de 13 de juliol de 2015.
13. Llei 3/2011, de 4 de març, per la qual es regula la Societat Cooperativa Europea amb domicili a Espanya (BOE núm. 57).
14. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, BOE núm. 218.
15. Llei 27/1999, de 16 de juliol, de Cooperatives (BOE núm. 170).
16. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (BOE núm. 282).
17. Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.
18. Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives (BOE núm. 304).
19. Llei 18.407 del 24 d'octubre de 2008, Llei de Cooperatives. Regulació, constitució, organització i funcionament. Uruguai.
20. Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.
21. Decret legislatiu 2/2015, de 15 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Cooperatives de la Comunitat Valenciana, DOCV núm. 7529, de 20 de maig de 2015, Referència: DOCV-r-2015-90416.
22. Decret 2114/1968, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre Habitatges de Protecció Oficial, text refós aprovat per Decrets 2131/1963, de 24 de juliol, i 3964/1964, de 3 de desembre.

Abreviatures:

- ACI: Aliança Cooperativa Internacional.
- ANV: Agencia Nacional de Vivienda.
- AHC: Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- APP: Associació Publicoprivada.
- APPD: Aliança Pública Privada per al Desenvolupament
- BM: Banc Mundial.
- BtR: Build-to-Rent.
- CCC: Codi Civil Català.
- CEFIC: Consell Directiu, Comissió d'Educació, Formació i Integració Cooperativa.
- CMHC: Corporació Hipotecària i de l'Habitatge del Canadà.
- CPP: Colaboraciones Público-Privadas.
- EVha: Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl.
- FECovi: Federació de Cooperatives d'Habitatge i Rehabilitació.
- FEM: Fòrum Econòmic Mundial.
- FMI: Fons Monetari Internacional.
- FSC: Garantia d'una bona gestió ambiental i social.
- FUCVAM: Federación Uruguaya de Viviendas por Ayuda Mutua.
- IAT: Asistencia Técnica de Uruguay.
- IBI: Impost sobre Béns Immobles.
- ICF: Institut Català de Finances.
- ICIO: Impost sobre Construcció, Obres i Instal·lacions.
- ITP: Impost sobre Transmissions Patrimonials.
- IVA: Impost sobre el valor afegit.

LEED: Leadership in Energy and Environmental Design (Lideratge en Disseny Energètic i Ambiental).

MtR: Multipartner-to-Rent (Múltiples Socis per Llogar).

MVOTMA: Ministeri d'Habitatge i Organització Territorial.

OCDE: Organització per a la Cooperació i el Desenvolupament Econòmics.

PRTR: Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

UE: Unió Europea.

UPF: Universitat Pompeu Fabra.

UR: Unitats Reajustables.

VPO: Habitatge de Protecció Oficial.

WC: Water-Closet (WC).



Apèndix 1

Taula núm. 5. Informació general casos estudiats.

Model de Cooperativa/ Cohousing:	Trudeslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatis	Fontsanta Park II
Data de constitució	1978	2007	1971	2012	2016	2016	2011	2022
Data en què es va habitar	1981	2017	1977	2016	2023	2021	2020	2024
País	Dinamarca	Uruguai	Uruguai	Canadà	Canadà	Espanya	Espanya	Espanya
Ciutat	Birkerød	Montevideo	Montevideo	Sooke, Vancouver	Edmonton Alberta	Barcelona	Madrid	Barcelona
Nombre d'habitatges	33	25	200	32	26	20	27	35
Regulació principal	Llei de propietats	Llei 18.407 de Cooperatives i el seu Decret reglamentari 183/2018. Llei 19.837.	Llei 18.407 de Cooperatives i el seu decret reglamentari 183/2018	Llei de Propietats	Llei de Cooperatives	Llei 27/1999, de 16 de juliol, de Cooperatives.	Llei 27/1999, de 16 de juliol, de Cooperatives	Llei 27/1999, de 16 de juliol, de Cooperatives
Forma de tinença	Propietat privada	Propietat col·lectiva-Usuari	Propietat col·lectiva-Usuari	Propietat privada	Propietat privada	Propietat col·lectiva-Cessió d'ús	Propietat col·lectiva-Cessió d'ús	Propietat-dret de superfície (75+5 anys)
Composició	Intergeneracional	Intergeneracional	Intergeneracional	Sènior	Intergeneracional	Intergeneracional	Intergeneracional	Intergeneracional
Modalitat	Cohousing	Cooperativa Estalvi previ	Cooperativa Ajuda mútua	Cohousing	Cohousing Cooperative	Cooperativa d'habitatge-Protecció Oficial	Cooperativa d'habitatge	Cooperativa d'habitatge-Protecció Oficial
Manteniment del model	Dret de preferència entre els socis	No és possible vendre l'habitatge de forma directa. Control de preu normatiu	La cooperativa gestiona la substitució dels socis sortints	Llistats autoritzats d'interessats en unitats vacants	Dret de preferència entre els socis	Restriccions pròpies de VPO. Controls en la transmissió dels habitatges	Control directe de l'entrada i sortida dels socis	Restriccions pròpies de VPO. Dret de preferència a favor de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Taula núm. 6. Composició del finançament dels casos estudiats.

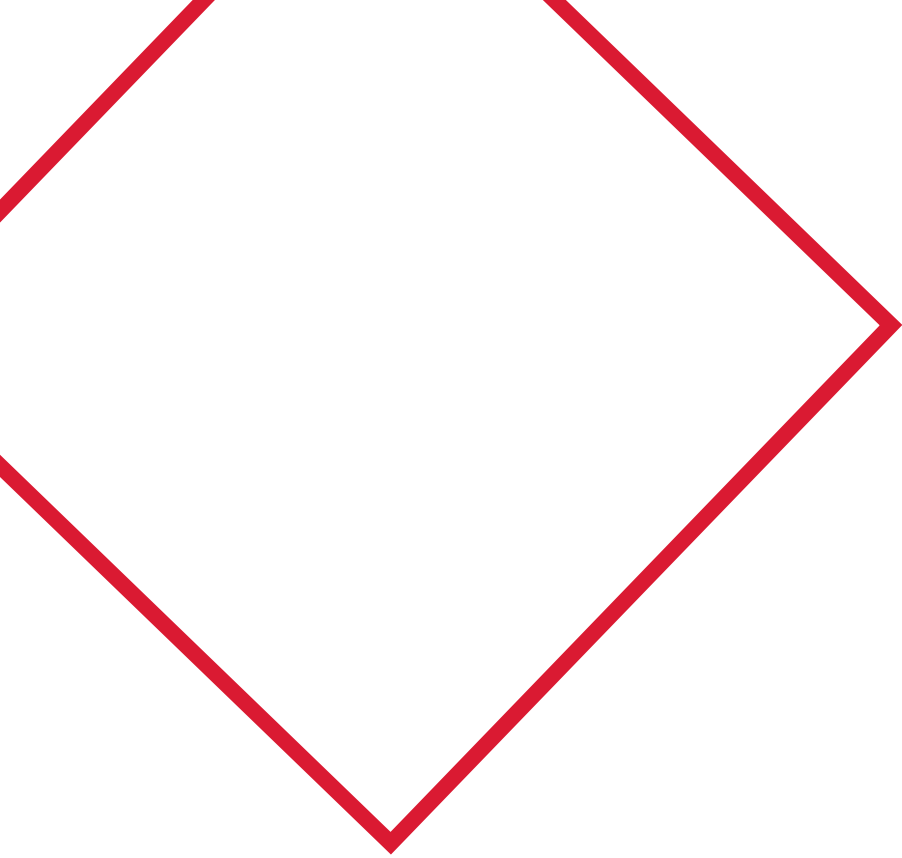
Composició del finançament:	Trudeslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbour-side	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatis	Fontsanta Park II
Percentatge (%) préstec hipotecari: entitat pública, privada, finançament mixt	80% privada	66,7% pública	85% pública	Privada	60% privada	Pública i privada	80% privada	80%
Percentatge (%) aportació dels socis	20%	25,1%	15% a mà d'obra (no dinerari)	20%	40%	20%	20%	20%
Percentatge (%) subvencions	0%	8,2%	0%	0%	0%	Segons projecte	0%	0% 20% inferior VPO
Quota mensual: cessió d'ús	N/P	Segons les subvencions rebudes pels usuaris	Segons les subvencions rebudes pels usuaris	N/P	N/P	Segons projecte: La Balma: 520€ Princesa49: 550€ Clau Maestra: 460€	Segons projecte: Las Carolinas: 700€	N/P
Adquisició del sòl: públic, privat, dret de superfície	Compra de sòl públic, municipal	Compra de sòl públic	Compra de sòl públic	Compra de sòl privat	Compra de sòl privat	Compra de sòl privat i/o adquisició de sòl públic amb dret de superfície	Compra de sòl privat	Dret de superfície. Sòl municipal. Ajuntament de Sant Joan Despí
Beneficis fiscals: directes o indirectes	No	Indirectes	Indirectes	No	No per ser cooperativa. Subvenció de 15.000 \$ per la instal·lació de panells	Directes i indirectes	Reducció d'un 50% de l'IBI durant 3 anys	Exempció de l'impost d'AJD

Taula núm. 7. Governança i convivència dels casos estudiats.

Model de governança i convivència:	Trudelslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatis	Font Santa Park II
Òrgan principal de govern: Assemblea, Consell Directiu, Grups de treball	Assemblea o Ple. Junta Directiva. Grups de treball	Comissió Directiva. Comissió de Foment. Comissió de Saló Comunal	Consell Directiu. Comissió d'Educació. Formació i Integració Cooperativa. Comissió Fiscal. Comissió Electoral. Subcomissions i grups de treball	Consell d'estrats i les decisions es prenen per consens. Grups de treball	Consell d'administració. Junta. Comitès de treball: Comunicacions, Desenvolupament de projectes, Operacions i Paisatge	Assemblea General. Consell Rector. Presidència, Vicepresidència i Secretària. Seccions de la Cooperativa. Assemblea de Socis de Treball	Assemblea General. Comissió de Coordinació. Assemblea. Consell Rector de la cooperativa	Assemblea General. Consell Rector. Presidència
Tipus d'administració: directa i indirecta	Directa	Directa	Directa	Mixta	Mixta	Mixta	Directa	Mixta
Vida comuna: espais compartits, activitats	El punt central de les activitats comunitàries són els àpats comunitaris diaris. Activitats i celebracions diverses	Jornades de treball. Activitats de recreació comunitària	La interacció es dona en el desenvolupament d'activitats comunitàries per grups d'edat	La casa comuna amb cuina, menjador i saló d'activitats és el nucli de la vida comunitària	Àpats comuns programats un cop cada dues setmanes. Activitats i celebracions diverses	Disposició d'espais comuns. Activitats recreatives. Celebració d'esdeveniments especials. Projectes Solidaris	Trobades programades, per exemple: les activitats del grup de consum obert al barri	Dinamisme econòmic local i desenvolupament sostenible de la comunitat
Participació: alta o baixa	Participació i col·laboració activa dels socis en les activitats comunes. Alta	Participació i col·laboració activa dels socis en les activitats comunes. Alta	Els socis mostren una àmplia comprensió de les seves implicacions econòmiques, socials i jurídiques a la comunitat. Alta	Participació i col·laboració activa dels socis en les activitats comunes. Alta	Participació i col·laboració activa dels socis en les activitats comunes. Alta	Participació i col·laboració activa dels socis en les activitats comunes. Alta	Participació i col·laboració activa dels socis en les activitats comunes. Alta	Participació i col·laboració activa dels socis. Alta
Mecanismes de resolució de conflictes: diàleg, sancions internes, resolució alternativa o judicial	Requisits amigables. Fons de reserva per impagaments	Requisits amigables. Sancions econòmiques, suspensió i exclusió	Comissió específica. Decisió judicial	Requisits amigables	Equip de "transformació de conflictes" qualificat professionalment	Control de preu, segons la qualificació de l'habitatge	Comissió de participació i un grup especialitzat a garantir el bon ambient entre veïns/es	Els mateixos participants de la comunitat de propietaris

Taula núm. 8. Estàndards de sostenibilitat dels casos estudiats.

Estàndards de sostenibilitat	Trudelslund	Cubo del Sur	TEBELPA	Harbourside	Urban Green	Sostre Cívic	Entrepatis	Font Santa Park II
Materials: utilitzats i reciclats o reciclables				✓	✓	✓	✓	✓
Eficiència energètica: consum, reducció, intensitat	✓			✓	✓	✓	✓	✓
Consum d'aigua: reducció de consum, aigua reutilitzada o reciclada	✓			✓	✓	✓	✓	✓
Emissió de gasos: reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle				✓	✓	✓	✓	✓
Gestió i reciclatge de residus: generats i abocats	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Transport: mobilitat sostenible	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Degradació del sòl: impacte en la biodiversitat				✓	✓	✓	✓	✓
Altres factors (compliment de la regulació, certificacions)				✓	✓	✓	✓	✓



Amb la col·laboració de:

