

# L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, un model no especulatiu

El 2004 coincideixen al nostre país dues fites claus per al creixement de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, conegut també amb altres noms, com ara *cohabitatge* o *habitatge col·laboratiu*. D'una banda, es constitueix una associació incipient, anomenada Sostre Cívic, amb l'objectiu d'implantar un model d'habitatge cooperatiu en el qual la cooperativa manté la titularitat dels habitatges de manera indefinida. Un model inexistent a Catalunya i arreu de l'Estat, però amb una llarga trajectòria en molts altres països, com el Quebec (amb prop de l'1 % del parc d'habitatge de tot el país), l'Uruguai (3 %), Dinamarca (8 %) o Suïssa (8 %). De l'altra, un pioner article publicat per la Fundació Jaume Bofill analitza el model danès (*Andelsbolig*), que serveix d'inspiració a Sostre Cívic per fer créixer el model aquí.

Text > **DAVID GUÀRDIA**, coordinador de l'Àrea de Difusió i Incidència de Sostre Cívic, i **JOSEP MARIA RICART**, membre del Consell Rector de Sostre Cívic i del projecte Walden XXI

**E**ls elements bàsics del model són, a més de la propietat cooperativa de l'immoble, el dret de les persones que hi habiten a viure-hi indefinidament, la participació i la gestió democràtica per part d'aquestes, unes aportacions econòmiques periòdiques (semblants a un lloguer) i a preu de cost, el traspàs del dret d'ús de l'habitatge de forma no especulativa i, finalment, la voluntat de replicabilitat i d'augmentar l'habitatge social i assequible. A més a més,

el model promou la sostenibilitat i l'eficiència energètica, el mercat social i l'economia solidària, i la interacció social i la vida comunitària, entre altres elements positius.

Sostre Cívic és una cooperativa pionera que el 2014 signà el primer acord amb una administració pública de tot l'Estat, l'Ajuntament de Barcelona, per cedir sòl en dret de superfície amb l'objectiu de generar habitatge cooperatiu de protecció oficial, un model llavors totalment innovador. I avui en

dia gestiona vint habitatges en convivència, cinquanta-dos en construcció, onze en rehabilitació i cent nou en fase de projecte. Cada habitatge cooperatiu nou és un altre habitatge que mai més tornarà al lliure mercat i que tindrà un cost estable i assequible d'acord amb la consideració de l'habitatge com un bé d'ús.

El recorregut fet per impulsar el model ha estat feixuc i complex, i encara hi ha un llarg camí per recórrer. Els reptes són diversos: la vertebració i l'articulació del sector que generi estructures federatives que donin suport al moviment, un marc legal clar i nítid que eviti qualsevol esclatxa d'especulació i generi unes regles de joc fàcils i conegudes, estendre el model arreu del país i potenciar-ne l'escalabilitat, treballar per la inclusió i la diversitat social en el si dels projectes, i especialment garantir-ne l'assequibilitat gràcies a l'impuls de polítiques públiques. Fins ara, algunes administracions pioneres han fet petits passos aïllats, però es fa necessària una autèntica política pública que faciliti el desenvolupament

>> Edifici d'habitatge cooperatiu La Balma (Barcelona). (Foto: SOSTRE CÍVIC)





>> Edifici per al projecte Walden XXI a Sant Feliu de Guíxols. (Foto: JOAN VICENTE)

## Sostre Cívic és una cooperativa pionera que el 2014 signà el primer acord amb una administració, l'Ajuntament de Barcelona, per cedir sòl en dret de superfície amb l'objectiu de generar habitatge cooperatiu de protecció oficial

del model en el món local (des de cessió de sòl públic fins a exempcions de l'IBI o l'ICIO), en l'àmbit català (des de l'impuls de noves línies de finançament i aval des de l'ICF i Avalis fins a adaptar la normativa a la realitat dels espais comuns), en l'àmbit estatal (implementar un IVA superreduït per a l'habitatge social cooperatiu o ajuts específics des del Pla Estatal d'Habitatge), en l'àmbit europeu (amb instruments financers i fomentant l'intercanvi d'experiències), però també per part de les diputacions mateixes, que

poden donar suport (finançant estudis previs, per exemple) a les administracions locals que vulguin impulsar el model.

Mentrestant, a les comarques gironines, els projectes pioners de les poblacions de Palafrugell, Calonge i Sant Antoni, Palamós i Sant Feliu de Guíxols s'obren pas i de ben segur que ben aviat seran referents aquí i arreu.

### Una alternativa a les residències privades mercantils

Dins de les iniciatives d'habitatge cooperatiu trobem una tipologia específica amb característiques pròpies, que són els projectes sènior. Actualment, el model residencial per a les persones grans és envellir soles a la casa pròpia amb atenció domiciliària o a les residències (les públiques, amb unes llistes d'espera molt llargues; les privades, amb preus inassequibles per a la majoria de ciutadans), i tots dos són models que comporten canvis d'hàbits, relacions amb persones desconegudes amb diferents interessos, la pèrdua d'autonomia i de participació en les decisions personals i socials, o la pèrdua del dret a la intimitat en tots els aspectes més amplis.

Cal anar cap a un model d'habitatge residencial nou, en què la persona decideixi la seva pròpia vida, la manera de convidaure, i que pugui participar activament en el seu entorn privat i social. Un model en el qual l'autogestió de la pròpia vellesa sigui essencial, i que entengui l'habitatge residencial

per a les persones grans com un dret i no com una manera d'especular o d'obtenir un benefici econòmic. Amb aquests principis, l'habitatge cooperatiu sènior o cohabitatge sènior (*senior cohousing* en anglès) apareix com una de les millors alternatives, ja que combina la intimitat de viure indefinidament a l'habitatge propi amb els avantatges d'una vida comunitària, autogestionant la pròpia vellesa i cuidant-se col·lectivament.

La primera iniciativa d'habitatge cooperatiu sènior a terres gironines estarà ubicada a Sant Feliu de Guíxols, es diu Walden XXI i està integrada dins de la cooperativa Sostre Cívic. El projecte consisteix a rehabilitar un antic hotel en desús al centre del municipi per convertir-lo en trenta-un habitatges d'uns quaranta-dos metres quadrats totalment equipats, i més de vuit-cents cinquanta metres quadrats d'equipaments comunitaris, com ara menjador, cuina industrial, sales polivalents, bugaderia, trasters, habitacions per a convidats, infermeria, biblioteca, etc.

L'estat del projecte és avançat: a principis del 2020 es va efectuar la compra de l'edifici i està en tràmit per rebre el permís de canvi d'ús d'equipament hotelier a cooperativa d'habitatges per a gent gran. Actualment, el grup està obert a altres incorporacions (persones de cinquanta-cinc a setanta anys), i se'n pot consultar tota la informació a la pàgina web <https://sostrecivic.coop/projectes/walden-xxi>.



>> Grup promotor del projecte Walden XXI. (Foto: SOSTRE CÍVIC)