

# Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Text i fotos > ORIOL LEZA, fotoperiodista

**A**tesa la dificultat d'accedir a un lloguer, que ja fa anys que suposa un gran repte per a totes les persones que busquen una forma digna, assequible, justa i sostenible de viure amb un habitatge estable, es comencen a crear les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, un sistema que afavoreix tant el propietari com l'arrendatari. És un sistema en què un determinat terreny o immoble en desús per part del propietari es lloga o es ven a un preu assequible als interessats, un grup de persones que comparteixen l'interès en aquest model d'habitatge i que decideixen ajuntar-se per invertir a parts iguals en la construcció o la rehabilitació de l'edificació, que per norma general solen ser necessàries.

Els preus del lloguer a Catalunya s'han disparat, l'oferta de pisos és li-

mitada i la demanda és molt alta. Girona i Barcelona encapçalen aquesta enfilada de preus, ja que hi han augmentat gairebé un 12 %. A finals de 2022 es van superar els mil euros de lloguer en un total de dinou municipis del territori català. No és estrany, doncs, que sorgeixin aquest tipus d'iniciatives per fer front a un mercat poc accessible a les butxaques de la gran majoria.

La idea de formar col·lectius com a solució alternativa i més econòmica per proveir d'habitatge les classes populars arriba a Catalunya des d'Europa el 1883, en què es crea la Cooperativa Obrera Mataronina, i la Cooperativa el Llobregat l'any 1903 a la Gironella, que construïa habitatges per als associats. Aquest sistema ha passat per diferents models al llarg de tots aquests anys, però ens agradaria diferenciar el mo-

del de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, un sistema que salvaguarda l'habitatge de les dinàmiques del mercat, no és especulatiu i aposta per models alternatius de vida comunitària.

## UNDOS Arquitectura

Estel Jou i Pi i Ramon Heras, arquitectes, van obrir l'estudi UNDOS, en el qual formen equip amb dos arquitectes més, Paula Torres Mansió i Adrià Planas Beltran. UNDOS és un estudi d'arquitectura cooperativa ubicat a Celrà (Girona) des del qual fan projectes d'obra nova i rehabilitació sostenible especialitzats en arquitectura ecològica amb materials saludables i, a més, promouen el cohabitatge o les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. En aquest sentit, fan assessorament tant a les administracions com als particulars que disposin d'una o de diverses propietats que són buides, així com els estudis de viabilitat i la realització dels projectes. La finalitat és connectar la gent que vol viure comunitàriament amb els propietaris disposats a oferir-los un espai a un preu raonable, i fer-ho possible. «Normalment, la gent no coneix aquest sistema cooperatiu d'habitatge; per això quan, per exemple, un ajuntament vol cedir una propietat i necessita trobar qui l'habiti, ens pot avisar a nosaltres, que en fem l'estudi de viabilitat i les sessions informatives per a qui estigui interessat en el projecte. És així com molta gent pot arribar a conèixer què és una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, i a partir d'aquí, es pot formar la cooperativa; no és necessari que estigui formada amb anterioritat», assegura Estel Jou.

Habitualment, en aquesta part del territori aquestes cooperatives són de pocs socis, a diferència de les que es poden trobar a Barcelona, de fins a tren-



>> Estel Jou i Paula Torres, de l'estudi UNDOS.



>> Adrià Planas, Paula Torres, Ramon Heras i Estel Jou a l'estudi UNDOS.

ta famílies. Aquí no s'acostuma a arribar a aquest nombre, és més comú que siguin d'entre set i dotze persones. Els immobles en cessió d'ús que es posen a disposició des d'un ajuntament i que es coneixen com a béns públics ofereixen el dret a la superfície, no es poden comprar, i aquest dret d'ús arriba fins als setanta-cinc anys prorrogables. Els socis de la cooperativa, alhora, es comprometen a construir sobre la superfície, o bé a rehabilitar-la, si és que ja està edificada.

En el cas de les propietats de caràcter privat o particular, hi ha l'opció de compra o bé, si és arrendada, el compromís d'invertir en la rehabilitació continua sent el mateix que en els béns públics, i en aquest cas, el dret d'ús es pot allargar fins als noranta anys, que també són prorrogables. La inversió necessària en l'immoble per dret d'ús adquirit ha de resultar amortitzable.

### Formació

Els socis fan una aportació econòmica inicial, i posteriorment un pagament de quotes mensuals derivat dels costos d'adquisició, de manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i no de la situació del mercat immobiliari. D'aquesta manera la propietat és col·lectiva, està en mans de la cooperativa, i s'evita l'especulació, ja que no es pot llogar o vendre la casa a un preu superior a l'establert pel col·lectiu.

Les persones que en són sòcies poden fer ús de l'habitatge indefinidament o bé per un llarg període de temps. En cas que un dels socis decideixi abandonar la cooperativa, i per tant l'habitatge, retorna el dret d'ús d'aquest a la cooperativa, per tal que un altre membre el pugui utilitzar. El soci que abandona la cooperativa recupera l'aportació econòmica inicial.

### Somtribu

Somtribu és una cooperativa formada per tres socis que van fer el pas definitiu arran de la pandèmia. Abans, la idea era present entre els seus integrants, però fins després de viure totes aquelles restriccions no van començar a moure tot el que era necessari per formar una cooperativa i buscar de manera activa el lloc per iniciar el seu projecte de vida. Jaume Guillamon Villalba, Montserrat Biernés González i Yolanda Márquez Ascaso són els socis de la cooperativa. La Yolanda i en Jaume es coneixien d'anys enrere, i la Montse i la Yolanda s'havien conegut fent diferents cursos plegades. Tots tres tenien aquesta mateixa motivació. «Vam pensar quines eren les alternatives per aconseguir habitatge a un preu raonable i n'hi havia poques; entre aquestes, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús», comenta Jaume Guillamon.

Després del confinament, una onada de gent de Barcelona buscava un

habitatge fora de l'àrea metropolitana, i això va provocar un augment dels preus dels immobles als seus pobles respectius i en els entorns més rurals. Aquest va ser l'impuls que necessitaven per arrencar el projecte.

Seguint com a exemple el funcionament de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús que es practica a les ciutats, van aconseguir una beca del Departament de Cultura per fer un estudi de com seria replicar aquest model de les zones urbanes traslladant-lo a les rurals.

La Yolanda tenia molt clar que volia un altre estil de vida, en un entorn lluny de les grans ciutats i connectat amb la natura: «Volia viure d'una manera diferent, per un tema ancestral propi; escollir la família amb qui vull viure, en contacte amb la terra i pensant en el dia de demà. Quan em faci vella vull estar envoltada dels meus amics... Llavors vaig proposar aquest plantejament a un grup d'amigues i amics, i entre aquests hi havia en Jaume i la Montse».

En Jaume vivia a Sant Esteve de Palautordera en aquell moment, la Yolanda a Cardedeu, i la Montse vivia a l'Alt Penedès, després d'uns anys d'haver viscut al Baix Empordà. Tots tres tenien molta tirada cap al Baix Empordà, així que aquesta va ser la comarca per on van començar a buscar habitatge.

Després de tenir algunes opcions de terrenys i immobles per considerar

al Baix Empordà, però que finalment per diferents raons no van acabar sent factibles, com ara alguns terrenys pendents de requalificació, que suposaven una despesa extraordinària i una espera considerable per poder-ne obtenir un permís d'obres, o masies que formen part del Catàleg de Masies del Departament del Territori de la Generalitat, que tenen un grau de protecció més gran pel seu valor històric o cultural i on pot ser que no estigui permès fer-hi cap mena de reestructuració, van decidir, amb la pressió afegida que els preus s'anaven incrementant a mesura que continuaven buscant, ampliar el radi de la recerca.

A l'hora de decidir-se per una edificació o una altra, en Jaume ens explica: «Hi ha diferents coses: l'estat de l'edifici, qui n'és el propietari i què és el que les lleis urbanístiques t'hi permeten fer. Tota aquesta informació és pública al Registre de la Propietat. Tant dins com fora del nucli urbà, normalment els usos del terreny o de l'edificació estan molt restringits».

Per a Somtribu i el seu model, necessiten que l'habitatge tingui diferents cèdules d'habitabilitat. En el seu projecte busquen un espai per a la privacitat i la intimitat de cadascun dels nuclis familiars, compartint alguns espais comunitaris, però en el qual cada família o membre de la cooperativa disposi d'un apartament propi amb cuina i lavabo. En aquest sentit, Montserrat Biernes diu: «El fet de tenir cadascú el seu espai, el plantejarem precisament per preservar la continuïtat



>> Dia de lliurament de claus d'un local interior destinat a comerç.

de la cooperativa. Moltes cooperatives rurals han fallat perquè s'han muntat en "pla comuna" i els espais privats de cadascú han quedat diluïts i no s'han respectat».

L'any 2022, Somtribu van trobar una casa a l'Alt Empordà, a Navata. La casa és al nucli urbà, just sortint del poble. Un espai amb terreny, pou, i una construcció de tipus garatge que utilitzaran per als espais comunitaris. L'edificació principal consta de dues plantes: a la planta baixa hi ha tres locals que es destinaran a dos habitatges i un local comercial, i la primera, que té tres-cents metres quadrats, la dividiran en quatre habitatges més. A l'avantprojecte fet per UNDOS Arquitectura s'ha distribuït en sis habitatges. De moment, entre els tres membres de la cooperativa n'ocupen dos i busquen socis per habitar-ne tres més i destinar un dels habitatges a l'hostalgeria, un projecte empresarial propi de la cooperativa. «Les característiques que volem per formar part de la

## L'any 2022, Somtribu va trobar una casa a Navata. Un espai amb terreny, pou i una construcció de tipus garatge que utilitzaran per als espais comunitaris.

cooperativa són: gent madura, valenta, generosa, responsable i honesta... D'entrada tots les podríem complir, no? Però arriba un moment que per un motiu o un altre a la gent li costa fer el pas», apunta la Yolanda. A principis de l'any 2023, Somtribu es va convertir en una cooperativa integral, agrupant en una mateixa cooperativa la d'habitatge en cessió d'ús i la de consum. Això els aporta diferents beneficis fiscals, a la vegada que representarà un ingrés per a la cooperativa i, per tant, autofinançament.

Un dels factors que intervenen més en la decisió final de formar part d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús és el de la propietat privada, ja que la cooperativa és la propietària de l'immoble, no ho són els socis, i, en conseqüència, la propietat no és heretable, encara que per llei sí que ho és el dret d'ús. Per això, Montserrat Biernes emfatitza que «si un dels socis marxa de la cooperativa, recupera l'aportació inicial obligatòria que va fer en el seu moment, sempre que se'n trobi un substitut. La quota mensual la planteja la cooperativa, i segons les necessitats, pot ser variable. Quan està tot amortitzat no té per què haver-hi una quota, si així es decideix».



>> La Yolanda i en Jaume a la terrassa d'una casa de la cooperativa Somtribu.



>> La Yolanda, en un interior per reformar.

### El finançament de CoopHalal

Al mes de maig de 2023, Somtribu van signar el finançament per a la compra de la propietat, i ho van fer amb la cooperativa financera CoopHalal. Cal destacar que CoopHalal no és una entitat bancària, és una cooperativa que es basa en un model d'economia islàmica social i solidària. Entre els seus principis bàsics hi podem trobar alguns fonaments com ara la prohibició del préstec amb interessos, o que no està permès utilitzar clàusules abusives ni ambigües que creïn confusió a l'hora d'executar els contractes. Entre aquestes, hi ha altres clàusules ètiques i amb un gran valor, a les quals, desafortunadament, les entitats bancàries més habituals no ens tenen acostumats.

Un breu resum de com funciona el finançament de la compra d'un immo-

ble a través de CoopHalal. Una vegada que aproven la concessió del préstec, fan efectiu el pagament al comptat del valor de la propietat i les despeses que se'n deriven, i en passen a ser els propietaris. Els interessats hi aporten entre un 30 % i un 50 % del valor de la propietat, i la resta és el capital pendent que han de tornar. Fan un contracte de lloguer amb opció de compra, i aquest lloguer es va pagant mensualment i sense interessos durant el període acordat. Quan CoopHalal ha recuperat la inversió, es fa el canvi de nom de la propietat a favor dels interessats.

En el cas del finançament a Somtribu, com que no es podia fer un contracte de lloguer amb opció de compra, s'ha optat per una fórmula diferent: CoopHalal i Somtribu s'han associat, de manera que CoopHalal

aporta diners a la cooperativa Somtribu com una sòcia més i les condicions de retorn es pacten internament dins de la cooperativa Somtribu.

La Montse, la Yolanda i en Jaume preveuen que l'any 2025 podran entrar a viure a la nova casa de Navata. Ja han fet un llarg recorregut, i ara queda esperar que la casa estigui a punt i que altres socis s'animin a formar part de la cooperativa, tot i que assegurin que aquest últim factor no és que els preocupi especialment. Se senten confiats i il·lusionats perquè ja són a les portes d'aquesta nova etapa i del nou model d'habitatge i convivència que han triat per a la seva vida.



>> En Llorenç, expropietari, el dia del lliurament de claus.

>> Un jardí gestionat per Somtribu.

