

?Cooperativisme d'habitatge: el millor de la compra i el millor del lloguer

La Borda a Sants, Vidàlia al Berguedà i Walden XXI a Sant Feliu de Guíxols, tres exemples d'un model a l'alça: habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús



Jornada d'autoconstrucció a La Borda | Joan Andreu i Usue Belandia

?Per construir comunitat calen també espais de sociabilitat que passin per la construcció de vida quotidiana?. Elba Mansilla es refereix a la cuina-menjador comunitària de La Borda (<http://www.laborda.coop/ca/>), el que la premsa ha destacat com l'edifici de fusta més alt d'Espanya (<https://www.naciodigital.cat/noticia/148075/edifici/fusta/mes/alt/estat/noves/maneres/viure/barcelona>), que ho és, però que alhora és una de les experiències d'habitatge cooperatiu més reeixides de les que s'han posat en funcionament en els últims anys a Catalunya.

[nointext]

Edifici de sis plantes, situat en el llinar del recinte fabril de Can Batlló (<https://www.canbatllo.org/>), al barri de la Bordeta de Barcelona, hi viuen una seixantena de persones des del mes de desembre passat. Elba Mansilla, sòcia fundadora de la cooperativa La Ciutat Invisible (<https://www.laciuatinvisible.coop/>), on treballa com a investigadora i docent en temàtiques relacionades amb l'economia feminista i l'economia solidària, és una d'aquestes 60 persones sòcies que viuen a La Borda des del desembre passat.

?És fonamental construir espais quotidians com la cuina-menjador; el que s'hi viu allà és un *check*

diari de com estem les persones que vivim a La Borda?, afegix Mansilla, referint-se a la importància que tenen espais comunitaris com aquest en els nous habitatges cooperatius que estan naixent en diferents punts de Catalunya com una tercera via que intenta recollir el millor del lloguer i el millor de la compra, evitant-ne els vicis i defectes que han fet que l'habitatge que era un dret s'acabés convertint en una càrrega i, mai millor dit, una hipoteca de per vida per a moltes persones.

V?deo: 187467588

?El cost de la rehabilitació aquí és més elevat que en els pisos de la zona, i no li surt a compte al mercat convencional. Però si el projecte és sense ànim de lucre, sí que té sentit. Perquè què pot atreure a la gent? Un projecte comunitari que vagi més enllà d'un habitatge on viure?. Qui parla així del centenar llarg d'habitatges pràcticament en desús de l'antiga Colònia Vidal, al municipi berguedà de Puig-reig, és Xavier Llopart, un dels promotors de Vidàlia, un ambiciós projecte d'habitatge cooperatiu (<https://vidalia.coop/>) que busca rehabilitar els edificis i tot l'antic recinte fabril, que va funcionar com a indústria tèxtil entre 1901 i 1980 en una de les colònies industrials que es conserven en millor estat a la riba del Llobregat.

La Colònia Vidal va ser adquirida en plena bombolla immobiliària per la multinacional Hines, una corporació immobiliària nord-americana que hi pretenia fer un ressort de luxe. Fins que la bombolla va esclatar i va entrar en joc el Banc Popular, titular de la hipoteca. De l'anàlisi econòmica que la Colònia Vidal només tindria sortida amb un projecte no especulatiu es d'on sorgeix Vidàlia i La Vidalenca, la cooperativa integral que a part d'habitatge ho serà de consum i de serveis per retornar la vida a l'antiga colònia i que és un dels 72 Projectes Singulares escollits aquest any 2019 per la Generalitat de foment de l'economia social i solidària i més concretament del cooperativisme d'habitatge.

V?deo: 269841557

?El projecte és una alternativa a les residències mercantils que fan negoci amb la gent gran?. Josep Maria Ricart és així de rotund en referir-se a Walden XXI, la cooperativa d'habitatge de la qual ara mateix ell n'és el president (<http://sostrecivic.coop/walden-xxi-sant-feliu-de-gu%C3%ADxols-girona>) i que rehabilitarà un antic hotel de Sant Feliu de Guíxols per fer-hi habitatge per a la gent gran.

Ell i Rosa Cols, secretària de Walden XXI i com Ricart, sòcia de Sostre Cívic, la cooperativa d'habitatge a partir de la qual es promou Walden XXI (<http://sostrecivic.coop/>), defineixen el perfil de moltes de les persones que aniran a viure a la nova promoció nascuda sobre les habitacions i espais comuns de l'antic Hotel Jecsals de Sant Feliu: ?Persones massa pobres per entrar a segons quina residència de luxe, que malgrat tot per molt gàbia d'or que sigui moltes hores acaba sent una habitació compartida amb una cortina entremig, però massa riques per accedir a un pis tutelat, un habitatge protegit o una residència pública; en definitiva, que no volem passar els últims anys de la nostra vida en una residència o sols a casa?.

Walden XXI és un projecte cooperatiu que farà pisos per a gent gran en un antic hotel de Sant Feliu de Guíxols

Ricart i Cols destaquen de Walden XXI, com Mansilla ho feia de La Borda i Llopart de Vidàlia, la vessant comunitària del projecte. Walden XXI, insisteixen, serà la primera experiència reeixida de cohabitatge sènior a Catalunya en cessió d'ús. Per això, en anar adreçat especialment a persones que ara tenen entre 55 i 70 anys, els serveis de cures compartits de la planta baixa són, tant o més que en els altres projectes d'habitatge cooperatiu, la cirereta del pastís.

Defugen la imatge de residència pel que fa als pisos i de centre de dia pel que fa als espais de cures de la planta baixa, amb atenció mèdica i d'infermeria especialitzada, però alhora en destaquen la seva importància per una experiència cooperativa com la seva que, a diferència de les altres, no és intergeneracional sinó adreçada exclusivament a gent gran.

V?deo: <https://www.youtube.com/watch?v=0J1N8AbrGjA>

La Borda, Vidàlia i Walden XXI, cada projecte amb les seves peculiaritats tècniques, comparteixen un concepte encara no molt estès entre la població però que cada vegada pinta que ho estarà més: habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús (<http://ladinamofundacio.org/model/#model-la-dinamo>) . Darrere aquest concepte prou enrevessat hi ha la clau de volta de bona part dels principals projectes de cooperativisme d'habitatge que estan apareixent en els últims anys a Catalunya. Tradicionalment hi havia tingut més implantació el cooperativisme d'habitatge de consum, on la promoció és col·lectiva, però un cop feta la construcció, moltes hores la cooperativa fins i tot es dissol i cada habitatge passa a ser de propietat privada i, per tant, a mig termini pot entrar en el mercat especulatiu.

En la cessió d'ús la propietat és sempre més de la cooperativa i l'habitatge es considera un bé d'ús i mai d'especulació. Les persones sòcies de la cooperativa, que viuen en els habitatges, n'obtenen el dret d'ús per un llarg període que supera amb facilitat tota la seva vida. Aquestes persones sòcies, més enllà de poder obtenir un habitatge a un preu assequible, fruit de l'autopromoció no especulativa, no s'han de sotmetre al pagament d'una hipoteca a llarg termini, com seria el cas dels habitatges en propietat, però alhora no han de pagar unes quotes mensuals desorbitades i subjectes a l'especulació immobiliària i a la inestabilitat que es genera actualment en el mercat de lloguer. Ahir, el cooperativista té la tranquil·litat de saber que si no vol, no haurà de deixar l'habitatge i podrà mantenir una quota a un preu assequible, ja que és la mateixa cooperativa gestionada pels socis qui en fixa la tarifa, i per tant mai és especulativa.

V?deo: <https://www.youtube.com/watch?v=v7lfhIhdqDM>

La Dinamo és una fundació (<http://ladinamofundacio.org/>) que neix amb l'objectiu de fomentar i promoure la implantació del model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús com una alternativa als models convencionals d'accés a l'habitatge, així com normalitzar la seva existència. La Dinamo és un altre dels 72 Projectes Singulares que es beneficien aquest any del Programa d'Economia Social de la Generalitat.

Tal com expliquen, l'organització cooperativa supleix la figura del promotor i comercialitzador de la majoria de promocions immobiliàries. Això permet reduir els costos de promoció, en eliminar el benefici de promoció i comercialització de les promocions tradicionals, alhora que dissenyar i adequar l'edifici i els habitatges d'acord als interessos i voluntats de les persones usuàries finals, definint-ne els espais compartits compartits alhora que es redueixen costos a través d'un major control del projecte, del disseny i el procés de construcció de l'edifici.

El d'habitatge, com el cooperativisme en general, no és nou a Catalunya. Experiències de principis del segle XX, però també a diferència de la resta de cooperativisme, durant el franquisme, amb casos rellevants com el de la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) (<https://www.cov-elprat.com/qui-som/ln10>) del Prat de Llobregat, amb més de 55 anys d'història. La COV va possibilitar l'accés a un habitatge digne a famílies treballadores del Prat durant els anys seixanta i setanta del segle XX i avui segueix oferint serveis i suport als seus més de 1.000 socis. O ja en règim de cessió d'ús, la iniciativa en el seu moment pionera de Cal Cases, una experiència cooperativa nascuda el 2007 (http://calcases.info/?page_id=6) i que agrupa una trentena llarga de persones en un conjunt d'habitatges en un entorn rural al mig del bosc al municipi de Santa Maria d'Oló, al Moianès.

I malgrat anar trencant cada vegada més la dualitat entre compra o lloguer, el cooperativisme

d'habitatge català és encara lluny de realitats com la dels països nòrdics o l'Uruguai, el Canadà o els Estats Units. Com a mostra, una dada facilitada per Sostre Cívic: A Copenhaguen, la capital de Dinamarca, una de cada tres persones viuen en un habitatge en règim de cessió d'ús. En el cas del model de cessió d'ús, i a diferència del mercat convencional on les hipoteques a llarg termini, en el cas de la compra, o l'especulació de preus i normatives estrictes en el del lloguer, el cooperativista pot deixar l'habitatge sempre que vulgui i pot recuperar la inversió inicial feta.

Amb tot, més enllà de l'auge del cooperativisme també en un sector tan sotmès a l'especulació com l'habitatge i de les iniciatives de col·lectius que hi estan començant a apostar, també hi és clau el suport de l'administració. D'ajuntaments com el de Sant Feliu de Guíxols, que han apostat per experiències com la de Walden XXI, facilitant que un hotel pugui convertir-se en cooperativa d'habitatge, o el de Calonge, que també de la mà de Sostre Cívic, impulsa el que serà una de les primeres promocions d'habitatge cooperatiu per a joves.

V?deo: 197378719

Els Projectes Singulars que pegen del Programa d'Economia Social (http://aracoop.coop/wp-content/uploads/Recull_projectes-singulars_AC_entitats_representatives_2019.pdf) del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat també són un reflex d'aquesta tendència, amb sis projectes de cooperativisme d'habitatge finançats durant aquest any 2019. Com ho és que un dels grups de treball que s'han prioritzat des de la Xarxa d'Ateneus Cooperatius de Catalunya que pegen del mateix Programa d'Economia Social sigui el de d'habitatge cooperatiu. I si l'any passat, per exemple, se'n va poder beneficiar La Borda, el 2019, a part dels casos esmentats de Vidàlia, Sostre Cívic o La Dinamo, també s'han acollit al programa projectes vinculats al cooperativisme d'habitatge d'Eina SCCL (<https://www.einacooperativa.coop/>), Perviure SCCL (<http://perviure.org/>) i Cíclica Arquitectura SCCL (<https://ciclica.eu/ca/>).

La Borda, acabada de néixer, ja té dues rèpliques: La Diversa i El Sotrac

El naixement de La Borda va estretament vinculat a la reivindicació general de transformació de Can Batlló. ?Les dues reivindicacions estan molt relacionades?, explica Elba Mansilla. I és que, afegeix, el projecte de Can Batlló passa per incorporar l'economia social i solidària com a mecanisme de resolució de necessitats. I aquí apareix la de l'habitatge com una de les principals.

Com també ho són, però, l'escola autogestionada Arcàdia, o la impremta o la cervesera de Can Batlló, tots tres equipaments cooperativitzats. Es tracta de retornar la vida i l'activitat a un recinte que havia generat històricament tanta ocupació primer amb la indústria tèxtil i després amb els tallers que havien anat creixent a les antigues naus de la fàbrica. Ara, però, incorporant-hi els principis del cooperativisme interpretat, també, com ?una escola de democràcia quotidiana?, ho defineix Mansilla citant l'anarcosindicalista i cooperativista Joan Peiró. ?Per a nosaltres construir la Borda ha estat tot un aprenentatge de gestió democràtica però que ha permès construir un projecte d'alta complexitat, arquitectònica, però també financera, relacional, comunicativa??.



Un dels pisos de La Borda Foto: LaCol SCCL

L'edifici està aixecat sobre un terreny del que l'Ajuntament n'ha fet una cessió d'ús per 75 anys a la cooperativa. Té 28 pisos distribuïts en sis plantes, ja tots habitats. De fet, tenen 76 socis expectants, una figura prevista a la llei per a les persones interessades en viure en una cooperativa d'habitatge i que queden en una mena de llista d'espera per quan algun soci resident marxi i es doni de baixa de la cooperativa. Aleshores és la cooperativa qui adjudica l'habitatge a un d'aquests socis expectants. Mentrestant, paguen la quota inicial de soci i mantenen els drets de participació en les assemblees generals.

El que han fet a la Borda, però, és ajuntar-los i que d'aquí neixin altres projectes cooperatius, ¿perquè d'aquí a que hi hagi 76 moviments dintre la Borda podem esgotar els 75 anys de termini?, ironitza Mansilla. I d'aquí han nascut La Diversa, a Hostafrancs, en un solar de la Fundació La Dinamo, i El Sotrac, una cooperativa més gran que La Borda, que ha presentat un projecte a la licitació d'un solar al mateix carrer Constitució de la Bordeta, a l'entorn de Can Batlló.

Més enllà dels pisos i dels dos espais per a bicicletes a la planta baixa i a la cinquena, a La Borda s'ha tingut especial cura dels espais compartits que permeten crear comunitat. El principal i prioritari, la cuina-menjador, per on esperen que passin bona part de les persones que viuen al bloc en algun moment del dia. L'estan fent les persones sòcies a través d'un projecte d'autoconstrucció, i a l'octubre esperen tenir l'espai acabat ja que una subvenció els ha permès subcontractar part de les feines. Després d'aquest espai compartit prioritari n'han de venir d'altres, com el de cures i salut, on han previst un bany equipat amb banyera i bany de vapor, ja que els habitatges tenen una dutxa accessible, però molt bàsica. Van preveure que per motius de salut, però, podria fer falta un equipament compartit més sofisticat, o fins i tot ¿per donar-se un caprici una vegada a l'any?, afegeix Mansilla.



Els futurs veïns de La Borda dissenyant de forma col·laborativa el disseny de l'edifici. Foto: La Borda SCCL

Vidàlia, cooperativa d'habitatge però amb un projecte agroecològic associat

A l'estil de la Borda amb Can Batlló, Vidàlia pretén ser la continuació d'un segle d'història obrera a la riba del Llobregat. ?Tornar a donar vida a la colònia, igual però totalment diferent, del que havia estat un model de vida molt caciquil i paternalista a un model cooperativista?, reflexiona Vicente Cayetano, un dels socis de Vidàlia.

Vidàlia, però, va més enllà. A part de retornar la vida a les 110 cases del recinte -quasi totes amb tres habitacions, fruit d'una època de famílies extenses- el projecte inclou una cooperativa de consum per desenvolupar el projecte agroecològic i gestionar l'ampli terreny cultivable de la finca, i una de serveis per desenvolupar projectes d'emprenedoria, treball comunitari i microempreses a fi de fomentar l'autoocupació de les persones sòcies. La base estaria en els 10.000 metres quadrats construïts de l'antiga fàbrica tèxtil i en algun dels altres edificis, com l'antiga escola. Els projectes, encara en fase molt embrionària, són múltiples. ?Cada persona que coneix Vidàlia té un projecte, tots molt atractius?, explica Sílvia Augé, una altra sòcia de la cooperativa. Van des de la possibilitat d'instal·lar un centre cultural i artístic a l'antiga fàbrica a aprofitar altres instal·lacions per impulsar algun projecte relacionat amb el turisme industrial.



Gemma Masip i Sílvia Augé, sòcies de Vidàlia, mostrant una de les feixes d'horta que estan recuperant. Al fons la xemeneia de l'antiga fàbrica. Foto: Josep Comajoan

El grup llavor de Vidàlia té firmat actualment amb la multinacional Hines un contracte de 75 anys de masoveria urbana que ha de permetre tirar endavant la cooperativa a partir, però, del règim de cessió d'ús amb les persones que se'n facin sòcies d'habitatge. La masoveria urbana és una altra de les fórmules de cooperativisme d'habitatge (<https://www1.diba.cat/uliep/pdf/57962.pdf>), en la qual els que hi viuen es responsabilitzen del manteniment de l'immoble a canvi de poder-ne fer ús. És el que està fent Vidàlia a la colònia Vidal, també assumint el manteniment de les poques cases de renda antiga on encara viuen antics treballadors de la fàbrica.

Vidàlia és un projecte de recuperació de les 110 cases de l'antiga colònia tèxtil Vidal de Puig-reig

Aquest grup llavor és format actualment per una trentena de persones, però expliquen que ja en tenen més de 350 que s'han interessat per participar-hi. ¿Volem tenir un creixement ordenat, crear comunitat i compartir filosofia i valors?, afegeixen. ¿Per exemple aquí no hi cabria un habitatge de segona residència?, matisen. Entrar al programa de Projectes Singulares de la Generalitat els ha permès aprofundir en els aspectes legals i arquitectònics, ja força avançats. I per la resta, pendents de concretar permisos municipals, estan dissenyant el projecte i fent els primers treballs d'agroecologia, recuperant terrenys de cultiu, redibuixant-hi les feixes, obrint-hi camins o experimentant amb plantes de secà "en un horitzó de canvi climàtic i desertificació", matisa Sílvia Augé. Aquest 28 de juliol també hi han recuperat, de moment de forma modesta i de la mà de l'associació de veïns, la festa major de la colònia.

L'objectiu és poder començar a viure-hi a mesura que es puguin anar rehabilitant els habitatges, amb un primer grup d'entre 15 i 20 persones, i així paulatinament, alhora que es va perfilant el projecte global que ha de partir, segons Xavier Llopart, d'unes quotes per sota de les de lloguer a la zona. ?No volem que sigui un projecte elitista?, recalca.

V?deo: <https://www.youtube.com/watch?v=sDxWMjG8HwI>

Walden XXI vol defugir la imatge de residència de gent gran i centre de dia

I si La Borda i Vidàlia comparteixen un rerefons de recuperació de la memòria històrica, el nom de Walden XXI es remet a l'emblemàtic edifici Walden 7, aixecat el 1970 a Sant Just Desvern i inspirat en l'obra de Henry David Thoreau *Walden o la vida als boscos*, on reflexiona entorn a la vida senzilla a la natura i lluny de la tecnologia i que anticipa conceptes que més endavant desenvoluparà l'ecologisme. En aquest sentit, Walden XXI reivindica la vida senzilla i ?la deconstrucció d'una societat consumista i especuladora?. Van partir d'un grup inicial de 13 persones que fins i tot van escollir l'antic hotel de Sant Feliu per ubicar-hi l'espai on passaran els últims anys de la seva vida, en comunitat i posant en valor els principis del cooperativisme i posant un especial èmfasi en les cures.

Walden XXI neix el març de 2018, quan es fa la primera assemblea, i el juliol d'aquell any es constitueixen com a grup. Ara mateix de les 13 persones inicials s'ha ampliat el grup fins a 34, que viuran en 24 unitats de convivència o pisos en un edifici que, insisteixen, volen obrir a la població de Sant Feliu, tant l'espai polivalent com també els espais de cures de la planta baixa. En el seu cas, la cooperativa és qui ha comprat l'hotel i el cedirà als socis en règim de cessió d'ús. ?Tota l'estructura arquitectònica -actualment en fase de definició- anirà cap a facilitar la comunicació interna, amb espais privats petits, però on realment compartirem de veritat és en les sales de baix, l'arquitectura ha de facilitar no els espais estancs, sinó poder compartir?, ressalta Josep Maria Ricart, president de Walden XXI i representant al consell rector de Sostre Cívic, una de les cooperatives d'habitatge que més projectes està impulsant actualment arreu del país i que també és beneficiària d'un dels 72 Projectes Singulares d'aquest any del Programa d'Economia Social de la Generalitat.

[noticia]184137[/noticia]

[noticia]183644[/noticia]

```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```

```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```

```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```

```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```

```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```

```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```



```
.embed-container { position: relative; padding-bottom: 56.25%; height: 0; overflow: hidden; max-width: 100%; } .embed-container iframe, .embed-container object, .embed-container embed { position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; }
```