



Arnau Andrés Gallart | Barcelona, España

NOTAS SOBRE EL PROCESO DE CONSTITUCIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE CESIÓN DE USO EN CAN BATLLÓ

1. Introducción

El objetivo del artículo es describir y analizar el proceso de constitución de una cooperativa de viviendas de cesión de uso en Can Batlló, en el barrio de la Bordeta, Sants-Montjuïc, Barcelona.

En primer lugar se describe la situación actual del acceso a la vivienda en Barcelona, se presenta el modelo de cooperativa de vivienda de cesión de uso que se quiere implementar y se caracterizan sus aspectos fundamentales. Seguidamente se describe el marco urbano y social en que se desarrolla la iniciativa y se detallan los aspectos del proyecto que se consideran característicos. A continuación se analiza el desarrollo del proceso hasta la fecha a través de las líneas de trabajo principales sobre las que transcurre.

2. Acceso a la vivienda en Barcelona: esfuerzo económico y régimen de tenencia

El estudio de la accesibilidad a la vivienda evalúa la capacidad de los hogares para hacer frente a los gastos para disponer de una vivienda adecuada mediante un esfuerzo económico determinado (Chaplin y Freeman, 1999)¹. Este esfuerzo máximo se fija entorno el 30% de la renta disponible del hogar. Actualmente, la accesibilidad a la vivienda en Barcelona, así como en el resto de Catalunya, está marcado por la complicada situación económica que sufren muchos hogares fruto de la crisis económica y las políticas implementadas a posteriori, que han supuesto: un fuerte incremento de la tasa de paro, pasando del 6,3% en 2007 a 14,3% en 2012; la reducción de las rentas medias y el aumento progresivo de las rentas bajas y muy bajas (Barcelona Economía, 2013)²; y el estallido de la crisis de los desahucios, que ha dejado sin hogar alrededor de 7000 unidades familiares en Catalunya hasta 2012 (Trilla, 2012)³.

Los datos de Barcelona Economía, muestran que actualmente, en Barcelona, el esfuerzo económico de un hogar con la Renta Familiar Disponible media para acceder a la oferta tipo de vivienda libre es: 46% para una vivienda de propiedad de primera mano; 29,8% para vivienda de propiedad de segunda mano; 18% para vivienda de alquiler. El régimen de tenencia de las viviendas principales es mayoritariamente el de propiedad, con un 59%, frente al 36% de alquiler⁴. Sin embargo, es justamente la oferta de alquiler la que actualmente está absorbiendo la mayor parte de la demanda en Barcelona⁵. Esto significa un cambio, quizás temporal y fruto de la coyuntura, en la preferencia por la propiedad que, favorecido mediante políticas públicas concretas, se ha consolidado en el estado español desde la segunda mitad del siglo XX. Por otro lado, la oferta de vivienda protegida, de acuerdo con la naturaleza del sistema dualista de vivienda social en España (Kemeny, 1990)⁶ se ha dirigido a la demanda excluida para la cual no es accesible la oferta del mercado de vivienda libre. A pesar de los cambios

¹ Chaplin, Russel Freeman, Angus. (1999) *Towards an accurate descriptions of affordability*. A: *Urban Studies*, 36 (11).

² Barcelona Economía. (marzo 2013) *Indicadors econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana*. Barcelona, Ajuntament de Barcelona, (81). Disponible a: <http://www.bcn.cat/publicacions/b_economia/pdfs/be81.pdf>

³ Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya (12 de juny de 2012) *La Taula del Tercer Sector i els agents socials exigeixen la creació d'un parc de lloguer social amb els pisos buits de les entitats financeres intervingudes* A: Web de la Taula del Tercer Sector [Data de consulta: 25 de juliol de 2012]. Disponible a: <<http://www.tercersector.cat/noticia.asp?id=726>>

⁴ Barcelona Estadística. *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 2011*. Idescat i IERMB. <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuari/cap16/C1602070.htm>

⁵ Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. (2012) *Xifres d'Habitatge 31. Any 2012, 2n semestres*.

⁶ Kemeny, Jim. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental policy strategies in comparative perspective*. Londres: Routledge.

legislativos de los últimos años para fomentar el aumento del parque de vivienda protegida (reservas de suelo y cesiones obligatorias), en Catalunya ésta tiene un papel residual respecto al parque total y ha tenido un impacto reducido en la mejora de la accesibilidad para el conjunto de la población. El régimen de tenencia principal ha sido el de propiedad, modalidad poco común en relación a la vivienda social del resto de Europa, mayoritariamente de alquiler (Burón, 2012)⁷. Responde en parte a que la promoción de vivienda protegida ha sido llevada a cabo, en buena medida, por promotores privados para quienes es más sencillo y rentable vender, que gestionar un vivienda en alquiler.

3. Cooperativa de vivienda de cesión de uso

El modelo de cooperativa de viviendas de cesión de uso que se propone aplicar en esta iniciativa se desarrolla desde hace años en países como Dinamarca, Noruega, Suecia, Uruguay y Canadá, entre otros. En los últimos años, en el ámbito de Catalunya, el modelo danés, conocido como modelo Andel, ha tenido especial difusión gracias al trabajo de la asociación "Sostre Cívic". Tal y como expone Raül Turmo, miembro de la asociación, en su estudio "Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge"⁸, es un modelo con escasa aplicación en Catalunya, a pesar de tener cabida en el marco legal vigente. Mayoritariamente, las cooperativas de vivienda en Catalunya, han funcionado en base a la lógica de empresas constructoras de vivienda en propiedad y no de empresas de gestión de un parque de vivienda asequible.

Las características principales de este modelo son⁹:

I. Modelo basado en la iniciativa privada de cooperativas sin ánimo de lucro (no hay rentabilidad de promoción), que se crean con voluntad de duración indefinida y son las promotoras y propietarias de las viviendas.

II. La cooperativa la forman personas socias que poseen el derecho de uso de una de las viviendas. Este derecho de uso es indefinido e incluso puede ser transmitido.

III. El derecho de uso se adquiere mediante el pago de una entrada inicial proporcional a la superficie de la vivienda, que puede ser retornable al abandonar la cooperativa, y se mantiene mediante el pago de una cuota mensual asequible, que puede disminuir con el paso del tiempo, y va destinada a cubrir los costes de adquisición del suelo (si los hay), retornar la deuda para la construcción o rehabilitación de las viviendas, y mantener el edificio y la estructura cooperativa.

IV. Las personas socias usuarias participan de las decisiones de todo lo que afecta la cooperativa a través de la asamblea. Se pueden fomentar distintos niveles de convivencia entre los hogares y puede haber espacios y servicios comunes compartidos.

V. Se puede realizar tanto en suelo público como privado, de vivienda libre o social. Se prefiere la cesión o derecho de superficie por un periodo largo de tiempo que permite una reducción notable de los costos y permite a la administración facilitar vivienda asequible sin desprenderse de suelo público.

Es, por lo tanto, un modelo no especulativo que trata la vivienda como bien de uso y no como mercancía, que mejora la accesibilidad a la vivienda, al situarse entre el alquiler convencional y la compra, aportando las ventajas de cada uno de estos modelos. Tal y como apunta Raül Turmo, "la aplicación de este modelo en Catalunya demanda de un cambio cultural más que de un cambio legislativo".

4. Marco de la iniciativa: proceso urbano de Can Batlló

El marco urbano de la iniciativa es el barrio de la Bordeta, en Barcelona. La paralización del proceso de transformación urbana del antiguo recinto fabril de Can Batlló, lleva, en junio de 2011, al movimiento vecinal, agrupado en la plataforma "Recuperem Can Batlló"¹⁰, a tomar la iniciativa y empezar a reutilizar el recinto, rehabilitando y dotando de actividad las naves vacías y el espacio público. Desde entonces, mediante la iniciativa de vecinos y vecinas y el trabajo en asamblea, se están desarrollando proyectos con el objetivo de resolver colectivamente necesidades presentes en el barrio. En este contexto nace la propuesta de crear una cooperativa de viviendas de cesión de uso en el ámbito de Can Batlló. El inicio del proyecto se sitúa en mayo de 2012, en que se presenta en el marco de las jornadas FemCoop 2012¹¹ organizadas por el proyecto "Barri Cooperatiu de Sants", que fomentan el encuentro de experiencias cooperativas y de la economía solidaria en Catalunya. El proceso acumula un año y medio cuando se presenta este artículo y ha avanzado con un grupo estable de 16 personas que conforman un total de once unidades de convivencia interesadas en implantar y acceder a la vivienda mediante este modelo.

⁷ Burón, Javier. (2012). *Instrumentos urbanísticos de política de suelo y vivienda*.

⁸ Turmo, Raul (2004). *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge*. Fundació Jaume Bofill. Finestra Oberta 39.

⁹ Información de estudio citado y web Sostre Cívic.

¹⁰ Ver <http://canbatllo.wordpress.com/> o <http://www.lacol.org/>

¹¹ <http://sants.coop/cooperativisme/femcoop2012-fem-economia-cooperativa/>



1) Vista aérea del Recinte fabril de Can Batlló des del campanar de Sant Medir (Lacol)



3) Imatges de l'entrada del veïnat a Can Batlló l'11 de juny de 2011



2) Sortides de treball a Cal Cases, Santa Maria d'Oló

5. Características de la iniciativa

5.1 Dinamización de la iniciativa

Se trata de un proceso de abajo a arriba, *bottom up*, en tanto que el proceso mediante el cual se promueve vivienda asequible para el barrio se produce desde el propio vecindario organizado. Se elimina la figura del promotor que busca rentabilidad económica en la operación.

5.2 Funcionamiento de la organización

Sistema de funcionamiento horizontal (sin jerarquías). La toma de decisiones se hace por consenso mediante asamblea, fomentando el empoderamiento colectivo, la cohesión del grupo y el avance en paralelo de todas las personas que lo forman. La mayoría de los miembros están involucrados en procesos colectivos y están familiarizados con este tipo de dinámicas. Otro aspecto a destacar es que dentro del grupo se cuenta con perfiles profesionales que permiten abordar cuestiones técnicas del propio proceso y posibilitan cierta autonomía a la vez que facilitan el empoderamiento del grupo para la toma de decisiones.

5.3 Objetivos de la iniciativa

I. Implementar y fomentar el modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso.

Posibilitar el acceso a la vivienda implementando y fomentando el modelo de cooperativa de vivienda de cesión de uso, alineado con los valores de la economía cooperativa y solidaria, como alternativa a los modelos predominantes en la ciudad de Barcelona.

II. Rehabilitar Can Batlló.

El proyecto se enmarca dentro de la iniciativa vecinal para reactivar el ámbito de Can Batlló mediante la propuesta de usos y la adecuación de sus espacios. En este sentido se apuesta por recuperar edificios industriales existentes o desarrollar alguna de las parcelas de vivienda de obra nueva dirigidas a consolidar la trama urbana existente.

III. Auto organización e implicación directa de las personas del grupo en todo el proceso.

Abordar, en la medida de lo posible, las distintas etapas del proceso desde el propio grupo de personas que lo dinamizan. Algunas tareas a trabajar colectivamente son: la elaboración de los estatutos y del documento de régimen interno, la definición colectiva del modelo de convivencia, la definición arquitectónica del proyecto o la autoconstrucción en alguna de las fases del proceso de construcción.

IV. Fomentar la vida en comunidad y la optimización de recursos.

Permitir que se puedan generar dinámicas de vida comunitaria entre hogares a la vez que optimizar recursos, a través de compartir servicios e espacios comunes.

V. Replicabilidad del proceso.

El proceso, por las características de la propuesta y las etapas que se siguen en su implementación, debe ser adaptable y replicable en otras experiencias en nuestro ámbito territorial, y contribuir a la materialización de otras experiencias similares que incrementen el parque de vivienda asequible a través de este modelo y fomenten una alternativa colectiva y desmercantilizada de acceso a la vivienda.

6. Descripción y análisis del proceso: mayo de 2012 y noviembre de 2013

I. Disposición de suelo.

Se plantea desarrollar el proyecto en suelo correspondiente al ámbito del recinto fabril de Can Batlló actualmente en proceso de transformación de acuerdo con la Modificación del PGM de 2006¹². Dicho planeamiento prevé la creación de vivienda libre en suelo de titularidad privada y vivienda protegida en suelo de titularidad pública, ambas en edificios de obra nueva.

Se apuesta por la cesión (derecho de superficie o cesión de uso) de suelo de titularidad pública para vivienda protegida. Dentro de este marco, se trabaja sobre dos opciones: la rehabilitación de una de las naves del recinto y la construcción de obra nueva en una de las parcelas definidas en el planeamiento.

a) La primera opción se plantea como parte de una propuesta elaborada desde el movimiento vecinal, que propone la redistribución de los usos que establece el planeamiento para una parte del recinto de titularidad pública, con el fin de mantener un mayor número de las naves existentes y reducir la construcción de edificios de obra nueva. La propuesta posibilita desarrollar parte de la vivienda protegida prevista en una de las naves existentes con una morfología adecuada para acoger este programa.

b) La segunda opción supone desarrollar el proyecto en una parcela de titularidad pública, para vivienda protegida de obra nueva, situada un límite del recinto. Esta opción consolida el frente edificado discontinuo en el perímetro del recinto.

¹² Ajuntament de Barcelona (2006) *Modificació del PGM en l'àmbit discontinu: Batlló-Magòria i les parcel·les situades a Via Laietana núm.2, Via Laietana núm. 8-10, Pau Claris núm. 158-160, Girona núm. 20, i Carrera núm. 12*. Barcelona, Ajuntament de Barcelona.

La primera opción es sobre la que se ha trabajado la mayor parte de este período, al considerarse la más interesante por parte del grupo debido a que se fomenta la rehabilitación frente a la obra nueva y a que es un proyecto más reducido en tamaño y unidades de convivencia, lo que supone una reducción en el coste global y facilita la gestión del proceso. Sin embargo, debido a que requiere la modificación del Plan General Metropolitano, se considera una opción posible únicamente a medio o largo plazo. Se ha decidido apostar por la segunda opción igualmente interesante, como realidad posible a corto plazo, valorándola como opción con potencial en su desarrollo, sin renunciar a desarrollar la opción de la rehabilitación en el futuro.

II. Definición del modelo de convivencia y de la propuesta arquitectónica.

La forma de convivir que se quiere posibilitar entre las personas de la cooperativa se trabaja a través de dinámicas y talleres y del estudio de referencias¹³, en lo referente a dimensión y tipologías de los espacios y servicios compartidos. A su vez se trabaja sobre los espacios privados: posibles tipologías y modelos flexibles que puedan adaptarse a los cambios internos de las unidades familiares a lo largo del tiempo. Es necesario evaluar la ratio entre zonas comunes y zonas privadas, generar el número de viviendas adecuado según el planeamiento (aprovechando suelo de titularidad pública) y tener en cuenta su repercusión en los costes finales. Se trabaja en la búsqueda de soluciones constructivas que posibiliten la autoconstrucción y se interpreta la propuesta de obra nueva como una oportunidad para fomentar maneras de generar nuevas edificaciones que supongan un bajo impacto ambiental¹⁴.

III. Definición del tipo de cooperativa, estatutos y reglamento de régimen interno.

La definición del tipo de cooperativa, así como la elaboración de los estatutos y del reglamento de régimen interno se abordan de manera colectiva con el objetivo de que la estructura y las reglas que rigen la cooperativa sean consensuadas y compartidas por todo el mundo. El trabajo se ha iniciado a partir de los ejemplos cedidos por otras cooperativas de vivienda¹⁵ y el conocimiento técnico de miembros del grupo.

IV. Economía.

En relación a la financiación del proyecto, los primeros tanteos se están realizando con entidades vinculadas a las finanzas éticas. Se contempla también la posibilidad de financiación a través de la figura del socio colaborador. En cuanto a los costes para los hogares se establece el límite de un 30% de la renta de la unidad de convivencia como esfuerzo máximo a realizar. Este esfuerzo se tendrá que cuadrar con la cuota de uso en función de los resultados del estudio económico actualmente en curso. A su vez, al situarnos en suelo de vivienda protegida, las cuotas están sujetas a los precios máximos establecidos por ley. Una vía en estudio es la posible aportación de capital en forma de trabajo, tomando de referencia la experiencia uruguaya del FUCVAM¹⁶.

V. Unidades de convivencia.

A día de hoy el proceso se ha desarrollado en base al grupo humano inicial, que conforma un colectivo diverso, con unidades de convivencia de entre una y cuatro personas, y edades entre los 28 y los 57 años. Avanzada la definición de los estatutos y del reglamento de régimen interno, y la disponibilidad del suelo, se plantea próximamente abrir un proceso de incorporación de nuevas unidades de convivencia¹⁷. Esto supone un reto en la gestión, en la adaptación a nuevas dinámicas de trabajo colectivo, en el mantenimiento de la cohesión del grupo y en la asunción del proyecto por parte de todas las personas que lo forman.

7. Conclusiones

El artículo apunta algunos de los aspectos considerados relevantes en el desarrollo del proceso hasta la fecha de hoy. Se trata de un proceso abierto, sujeto a lo que pueda deparar el futuro. Su análisis continuado permite evaluar el acierto o desacierto de las estrategias planteadas e identificar aspectos relevantes para la consecución o no del proyecto. Asimismo, el compartir este análisis permite que la información pueda utilizarse para el desarrollo de otras iniciativas en el territorio que fomenten un modelo desmercantilizado y colectivo de acceso a la vivienda, alternativo a los modelos actuales.

Arnau Andrés Gallart arnauandres@lacol.org

Arquitecto. Máster en Gestión Urbanística y Valoraciones. Especialización en Análisis de Viabilidad Económica de Proyectos Urbanos e Inmobiliarios por el Centro de Política del Suelo y Valoraciones de la UPC. Autor de la tesina dirigida por Pilar García Almirall, "Batlló-Magòria: una mirada des de l'accessibilitat a l'habitatge". Miembro del colectivo LaCol, con el cual trabaja desde 2009 en el proceso de recuperación del recinto fabril de Can Batlló. Miembro del equipo de investigación dirigido por Zaida Muxí "Rehabilitación territorial: transformación de áreas residenciales monofuncionales de baja densidad" (2011-2013). Trabajo editorial en Edicions ETSAB (2009-2011), equipo editorial de la revista Visions (núm. 7, 8, 9, 10).

¹³ Cal Cases, edificios modernos vivienda colectiva, plataforma "Mas que una casa" libro "Rehabitar el presente" de Zaida Muxí y Josep M^e Montaner.

¹⁴ Vivienda colectiva reciente de bajo impacto ambiental de madera laminada: PB+4, Prat de Llobregat por arq. Jose Juan Martínez Larrea y PB+6 en Lleida.

¹⁵ Cal Cases y Cooperativa Obrera de Vivienda del Prat (COV). Este último, ejemplo interesante de vivienda en propiedad. Más de 50 años, más de mil viviendas para sus socios manteniendo la estructura cooperativa creando empleo, resolviendo necesidades de las personas socias y impartiendo formación.

¹⁶ Documental de Marietta y Gerrilha Gráfica. <http://www.youtube.com/watch?v=qK3sqY9ZjAY>.

¹⁷ Unidades de convivencia, actuales y futuras habrán de cumplir requisitos por ley para acceder a vivienda protegida.