



# Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries

**Carles Baiges, LACOL**  
**Mara Ferreri, IGOP-UAB**  
**Lorenzo Vidal, CIDOB**

**LADINAMO**

**LACOL**

**CIDOB**

BARCELONA CENTRE FOR  
INTERNATIONAL AFFAIRS



Amb la promoció de:



Amb l'impuls de:



Amb el finançament de:



Amb la col·laboració de:



**Aquesta publicació ha estat possible gràcies al suport de la Generalitat de Catalunya en el marc de la subvenció per a projectes singulars, la Xarxa d'Ateneus Cooperatius i projectes Aracoop, promoguda pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, amb el finançament del Ministeri d'Ocupació, Migracions i Seguretat Social i el Servei Públic d'Ocupació Estatal.**

### **Edició**

La Dinamo Fundació  
Carrer del Masnou, 32  
08014 Barcelona  
ladinamofundacio.org

Lacol SCCL  
Carrer Ciceró, 5, local  
08014 Barcelona  
lacol.coop

### **Il·lustracions**

Anna Gran  
@annagran\_

### **Disseny gràfic**

Croma Studio  
croma-studio.com

### **Autores**

Carles Baiges, Mara Ferreri i Lorenzo Vidal

Dels casos d'estudi:

Carles Baiges (Països Baixos), Eduard Cabré (Nova York),  
Mara Ferreri (Regne Unit), Max Gigling (Quebec), Ernst  
Gruber (Àustria), Lorenzo Vidal (Uruguai i Dinamarca),  
Corinna Hölzl i Tobias Bernet (Alemanya), Luisa Rossini  
(Laci) i Claudia Thiesen (Suïssa)

### **Correcció i traducció al català**

L'Entrellat SCCL  
lentrellat.coop





<b>8</b>	<b>Presentació</b>	La Dinamo Fundació i Lacol
<b>10</b>	<b>Estudi comparatiu</b>	Carles Baiges, LACOL Mara Ferreri, IGOP-UAB Lorenzo Vidal, CIDOB
<b>36</b>	<b>Casos d'estudi</b>	
38	<b>Alemanya</b>	Corinna Hölzl i Tobias Bernet
46	<b>Àustria</b>	Ernst Gruber
54	<b>Dinamarca</b>	Lorenzo Vidal
60	<b>Laci (Itàlia)</b>	Luisa Rossini
68	<b>Nova York (EUA)</b>	Eduard Cabré
74	<b>Països Baixos</b>	Carles Baiges
82	<b>Quebec (Canadà)</b>	Max Gigling
98	<b>Regne Unit</b>	Mara Ferreri
106	<b>Suïssa</b>	Claudia Thiesen
114	<b>Uruguai</b>	Lorenzo Vidal



## Presentació

### La Dinamo Fundació i Lacol

**E**l text següent és l'ampliació d'un article inclòs en el document *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge. Per a una política pública cooperativa d'accés a l'habitatge a Catalunya*, publicat per La Dinamo Fundació i la cooperativa Lacol. Forma part d'un projecte més ampli que porta per títol «Cap a l'escalabilitat de l'habitatge cooperatiu en règim d'ús a través de la col·laboració pública cooperativa» i que té per objectiu contribuir a la integració i potenciació del cooperativisme d'usuàries d'habitatge en el si del sistema de polítiques públiques a Catalunya. Aquest s'ha pogut dur a terme gràcies al suport de la Generalitat de Catalunya en el marc de la subvenció per a projectes singulars, la Xarxa d'Ateneus Cooperatius i projectes Aracoop, promoguda pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, amb el finançament del Ministeri d'Ocupació, Migracions i Seguretat Social i el Servei Públic d'Ocupació Estatal.

La Dinamo Fundació som una entitat nascuda a mitjans de 2016, vinculada a l'experiència de la cooperativa d'habitatges La Borda i dedicada a l'impuls del cooperativisme d'usuàries d'habitatge a Catalunya. Ho fem a través de l'acompanyament i foment de nous projectes, la divulgació i la recerca, i promovent la intercooperació i l'impuls de polítiques públiques per a la potenciació del model.

Lacol som una cooperativa d'arquitectura, especialitzada, d'una banda, en la consultoria en el camp de les polítiques públiques d'habitatge i, de l'altra, en l'impuls del cooperativisme d'usuàries d'habitatge, específicament en l'àmbit del disseny participatiu i l'acompanyament en el procés d'obra.

**Podeu consultar la publicació a:**

**[ladinamofundacio.org/recursos/#impuls](http://ladinamofundacio.org/recursos/#impuls)**



Imatge aèria de Montevideo, Uruguai, país de referència en l'impuls del cooperativisme d'usuàries d'habitatge.  
Font: Wikimedia



# Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries

Carles Baiges, LACOL

Mara Ferreri, IGOP-UAB

Lorenzo Vidal, CIDOB (BARCELONA CENTRE FOR INTERNATIONAL AFFAIRS)

Aquest estudi fa un repàs internacional de les diverses eines legals i de polítiques públiques que les administracions públiques poden emprar, a diferents nivells, per promoure el cooperativisme d'usuàries d'habitatge. En particular, se centra en aquelles eines que afavoreixen l'assequibilitat i el caràcter desmercantilitzat d'aquest model d'habitatge.

L'estudi de casos ha estat realitzat per diferents investigadors en la matèria: Carles Baiges (Països Baixos), Eduard Cabré (Nova York), Mara Ferreri (Regne Unit), Max Gigling (Quebec), Ernst Gruber (Àustria), Lorenzo Vidal (Uruguai i Dinamarca), Corinna Hölzl, Tobias Bernet (Alemanya), Luisa Rossini (Laci) i Claudia Thiesen (Suïssa); i amb la col·laboració d'Emanuela Di Felice (Laci) i Helga Ring (Hamburg). Es tracta de territoris on el foment del cooperativisme d'habitatge ha tingut un desenvolupament significatiu en les polítiques d'habitatge. Al final de l'estudi hi ha un annex amb els textos complets de cada cas. La investigació adopta una mirada multinivell i a llarg termini. Una mirada que inclou tant les polítiques que incideixen en la fase de producció dels habitatges, com les que afecten la seva gestió, així com les que consideren el manteniment del model en el temps.

## Què entenem per habitatge cooperatiu

El cooperativisme ha originat diferents sectors d'habitatge que presenten una heterogeneïtat important tant en la seva mida i recorregut, com en termes de règims de tinença i formes institucionals i organitzatives. La investigació se centra en models que reuneixen les següents dues condicions: 1) les persones residents són, almenys nominalment, propietàries col·lectives dels seus habitatges, i 2) els habitatges no es poden ni comprar ni vendre en el mercat lliure. És a dir, models en què la propietat dels habitatges es manté en mans de la cooperativa i les residents no poden capitalitzar individualment el valor de mercat dels habitatges. Dins d'aquesta delimitació es troben models basats en el règim de lloguer i d'altres en la participació de les sòcies en el capital social de la cooperativa; models amb un alt grau d'autogestió i d'altres molt professionalitzats; models amb relacions molt estretes amb els sistemes d'habitatge públic i social i d'altres completament autònoms, etc. En anglès aquestes diverses experiències es poden englobar sota el concepte de models d'habitatge cooperatiu *zero-equity* ('sense capitalització') o *limited-equity* ('de capitalització limitada'). A Catalunya, tindrien semblances, en diferents graus, amb l'emergent sector de l'habitatge cooperatiu.

L'objecte d'estudi, però, no són les particularitats dels diferents models d'habitatge cooperatiu, sinó els marcs legals i de polítiques públiques que operen en clau d'assequibilitat i desmercantilització d'aquests habitatges. És a dir, les intervencions públiques que contribueixen a fer que les cooperatives esdevinguin una eina per a l'assoliment del dret a l'habitatge de la població i una alternativa real al caràcter especulatiu del mercat de l'habitatge.

### **Una perspectiva a llarg termini per incloure tot el procés**

Sovint es posa molt d'èmfasi en el moment de creació del parc d'habitatges cooperatius. Malgrat que és un moment clau, no es poden assegurar els trets diferencials del model exclusivament durant el procés de formació. Cal pensar en l'endemà i mirar també les normes que en regulen l'accés i el seu ús en el temps. Les pressions de privatització i comercialització constitueixen una amenaça constant. En aquest sentit, s'han classificat les polítiques legals i públiques rellevants en tres moments o fases diferents del procés d'habitatge: 1) producció, 2) accés i gestió, i 3) manteniment del model en el temps. Tot i que utilitzem els termes *moment* o *fase*, cal entendre que no són espais temporals clars i definits, inclús alguns es poden encavalcar. Cadascun consta de diferents àrees i mesures polítiques específiques.

La intervenció pública en els tres moments és crucial per definir els resultats concrets dels projectes d'habitatge cooperatiu:

**1. Producció d'habitatge cooperatiu.** Els poders públics poden promoure la formació de noves cooperatives i nous

habitatges cooperatius mitjançant mesures que permetin l'accés a terrenys, edificis, finances, recursos econòmics i suport tècnic. Aquests factors determinaran els costos inicials generals del projecte d'habitatge i, per tant, la seva assequibilitat inicial. També pesen molt en l'escala i la replicabilitat dels desenvolupaments cooperatius d'habitatge.

**2. Accés i gestió de les cooperatives.** Les administracions públiques poden influir en les normes que regulen l'accés al parc d'habitatges cooperatius per tal d'evitar un potencial nepotisme privilegiat i mantenir el sector obert a un públic divers. També poden millorar l'accessibilitat a llarg termini de l'habitatge cooperatiu proporcionant subvencions per a residents de baixos ingressos i proporcionant suport econòmic per a les obres de reparació i millora del parc d'habitatges.

**3. Manteniment del model en el temps.** Es poden desplegar regulacions que restringeixen les possibilitats de lucre i d'acumulació individual de capital. Les autoritats públiques poden posar entrebancs en el camí de la temptació de capitalitzar el valor de canvi dels habitatges cooperatius per part de membres integrants i altres actors.

### **Metodologia de recerca**

Les comparacions transnacionals entre diversos sistemes d'habitatge són complexes i sempre requereixen aclariments de metodologia. La recerca d'habitatge comparada implica múltiples dificultats, que inclouen problemes de disponibilitat de la informació, la presència o absència d'investigació acadèmica continuada sobre



habitatge, i diferents definicions sobre la tinença que fins i tot afecten categories comunes com ara la d'habitatge social (Scanlon, Whitehead i Fernández Arrigoitia 2014). Aquestes dificultats generals encara es compliquen més quan es tracta d'estudiar l'habitatge cooperatiu, col·laboratiu i de gestió comunitària i la seva relació amb les polítiques públiques. La diversitat d'històries nacionals, escales, marcs legals i processos econòmics i institucionals fa que el cooperativisme d'habitatge tingui en cada context geogràfic unes característiques singulars diferenciades. A més, el caràcter quantitativament marginal de les cooperatives d'habitatge fa que sovint siguin ignorades en els informes i estadístiques estatals oficials. Fins fa poc només s'havia fet algun estudi comparatiu transnacional, per part d'una

organització internacional com és la Cooperative Housing International, i no ha estat fins als darrers anys que s'ha procurat analitzar i comparar els progressos fets en la producció d'habitatge de gestió comunitària, cada cop més sota el paraigua de l'habitatge col·laboratiu (Lang, Carriou i Czischke, 2018; vegeu també el número especial (2018) sobre habitatge col·laboratiu a l'*International Journal of Housing Policy*).

Aquesta recerca ofereix una modesta contribució a l'emergència d'aquests estudis transnacionals tot identificant i comparant diferents tipologies de suport públic a l'habitatge cooperatiu d'usuaris, a les quals anomenem mecanismes públic-cooperatiu.

En la selecció de casos d'estudi, la recerca adopta una perspectiva àmplia per tal d'explorar la varietat de mecanismes públic-cooperatius disponibles, en lloc de centrar-se exclusivament en bones pràctiques i casos d'èxit. Així doncs, juntament amb els sistemes d'habitatge cooperatius més establerts i consolidats, l'estudi inclou també altres programes relativament marginals, experimentals o amb menys recorregut, l'impacte dels quals en la provisió d'habitatge i en les polítiques públiques és difícil de calcular, però que tanmateix fan aportacions interessants i rellevants. La selecció d'aquests deu casos d'anàlisi s'ha fet combinant el coneixement expert previ amb la revisió dels estudis existents, tant els acadèmics com els produïts pel sector de l'habitatge. Deu ressenyes que inclouen polítiques públiques i programes històrics i actuals i que són geogràficament heterogènies, des de panoràmiques a escala estatal fins a exemples regionals o

## Àmbits d'incidència i eines de política pública

### 1. Producció d'habitatge cooperatiu

- 1.1. Accés a terrenys i edificis
- 1.2. Accés al finançament
- 1.3. Subsidis directes
- 1.4. Subsidis indirectes
- 1.5. Suport tècnic

### 2. Accés i gestió de les cooperatives

- 2.1. Normativa sobre l'accés al parc d'habitatges cooperatius
- 2.2. Subsidis per mantenir l'assequibilitat dels habitatges

### 3. Manteniment del model en el temps

- 3.1. Regulacions que restringeixen la mercantilització dels habitatges

municipals. Aquesta heterogeneïtat reflecteix els diversos nivells de la planificació pública en matèria d'habitatge, així com els diferents graus de maduresa i d'integració de les polítiques d'habitatge cooperatiu en els diferents nivells de govern.

Durant la primera fase de la recerca, es van escollir i encarregar els deu estudis de cas. Es va prioritzar el coneixement en profunditat de mecanismes rellevants de polítiques públiques, sense cap pretensió d'exhaustivitat pel que fa als marcs de planificació urbanística i d'habitatge cooperatiu de cada país, tot i que cada estudi de cas inclou una introducció a cada context particular. Tal com es pot veure a l'annex, les eines i mecanismes de polítiques públiques es descriuen en una sèrie de paràgrafs curts que segueixen les tres categories temàtiques o fases del procés público-cooperatiu mencionades abans: producció, accés i gestió, i manteniment en el temps.

Cada estudi identifica, en la mesura de les seves possibilitats, quins nivells de governança i de polítiques públiques operen en cada cas, distingint entre l'àmbit municipal, regional, nacional i/o estatal, i aporta referències d'exemples concrets de legislació i de programes d'habitatge. Com s'ha remarcat a la introducció, fem especial èmfasi en el tercer moment del procés, imprescindible per a una perspectiva a llarg termini. Els estudis diacrònics dels sectors de l'habitatge cooperatiu d'arreu del món, com ara a Dinamarca (Larsen i Lund Hansen 2015), l'Uruguai (Vidal 2019) i Puerto Rico (Morales 2018), han demostrat que la creació de mecanismes per evitar la mercantilització és crucial per mantenir l'habitatge

cooperatiu com una alternativa accessible i assequible al mercat de l'habitatge. Així doncs, el manteniment al llarg del temps no és un moment separat del procés, sinó que la sostenibilitat del model també es configura en la fase de producció i en la d'accés i gestió. I aquí es posen de manifest els punts forts i els punts dèbils dels diferents models.

Durant la segona fase de la recerca, les dades dels deu estudis de cas es van compilar i analitzar en una taula comparativa. El procés continuat de tres mesos d'anàlisi va incloure la traducció acurada entre les diferents llengües, les definicions de les diverses formes de tinença, i marcs legals i de polítiques públiques. Es van demanar alguns aclariments i es van afegir detalls que permetessin comprendre millor les peculiaritats de cada país i regió, així com la posició de l'habitatge cooperatiu en relació al funcionament general dels sistemes d'habitatge i planificació urbanística, i assegurar-ne així la comparabilitat. L'anàlisi temàtica comparativa es va organitzar d'acord amb les categories recollides a la taula final.

### **Oportunitats d'intervenció pública a diferents escales**

En alguns casos el gruix d'actuacions públiques es desenvolupa a nivell municipal i en d'altres a nivell supramunicipal, equivalent als nivells autonòmic i estatal. Les eines aplicables a les diferents fases de la vida dels habitatges, però, no es poden entendre de manera aïllada i desconnectada, sinó que s'han de combinar en el marc d'un programa de polítiques coherents (*policy mix*) que respongui de forma integrada a les especificitats contextuais.



En alguns dels països estudiats el sector de l'habitatge cooperatiu es va consolidar durant el primer terç del segle XX, i en d'altres a la dècada de 1970. Aquests dos períodes, en tot cas, destaquen com a fases d'expansió generalitzada de pràctiques i polítiques d'habitatge cooperatiu. A partir de l'any 2000, i en particular en el període posterior a la crisi mundial de 2007-2008, es comença a albirar una tercera fase expansiva en els països estudiats i un interès renovat per l'habitatge cooperatiu a escala internacional. En definitiva, ens trobem davant una nova onada d'esforços públic-cooperatius en matèria d'habitatge a la qual Catalunya es podria sumar. Les històries del cooperativisme d'habitatge en aquests països ens lleguen idees i lliçons que s'haurien d'aprofitar per a aquest propòsit.

### **Impacte**

Malgrat que en aquest estudi no s'han pogut analitzar detingudament els resultats de les polítiques públiques en cada cas, és innegable que tenen un impacte en els diferents moments de l'habitatge cooperatiu. Mostrem tres països a tall d'exemple.

A Dinamarca, les cooperatives *Almene* van créixer exponencialment després que el 1946 s'apostés per aquestes com a eina central en les polítiques públiques d'accés a l'habitatge per a les classes populars. D'igual manera, el nombre de cooperatives *Andel* va augmentar a partir dels canvis legislatius dels anys setanta que donaven el dret de tanteig i retracte als llogaters d'un edifici per convertir-se en cooperativa, i també arran de l'aparició d'ajudes econòmiques a partir de 1981.<sup>1</sup>

En el cas uruguaià, el cooperativisme d'habitatge sorgeix a partir de l'aprovació de la Llei nacional d'habitatge de 1968, que va definir el marc legal i de finançament. Van començar a aparèixer diverses iniciatives, però el moviment va patir un fre durant el període de la dictadura (1973-1985). Les polítiques de suport a cooperatives dels darrers anys han fet multiplicar el nombre de cooperatives (La República 2018). Així, el Pla Nacional d'Habitatge 2010-2014 va finançar un total de 9.697 habitatges de 300 cooperatives, i el pla 2015-2019 vol crear-ne 10.000 més.<sup>2</sup>

<b>1973</b>	<b>1989</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>	<b>2017</b>
69	366	581	1.650	2.142

Nombre de cooperatives d'habitatge a l'Uruguai per any.<sup>3</sup>

De forma similar, vora la meitat de les cooperatives d'habitatge existents al Regne Unit es van crear entre 1977 i 1987, just en un període de fort suport públic al model. Per exemple, el 1976 el Govern central va crear la Cooperative Housing Agency per promoure el creixement de les cooperatives d'habitatge.

<sup>1</sup> «Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca». Text escrit per a la secció «Análisis de experiencias nacionales e internacionales» del Projecte d'I+D «Cooperhabitar: claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía».

<sup>2,3</sup> Vegeu [www.cudecoop.coop/cudecoop/las-cooperativas-en-uruguay/](http://www.cudecoop.coop/cudecoop/las-cooperativas-en-uruguay/) i [www.universidad.edu.uy/libros/opac\\_css/doc\\_num.php?explnum\\_id=323](http://www.universidad.edu.uy/libros/opac_css/doc_num.php?explnum_id=323).

## Recull d'experiències

### 1. Producció d'habitatge cooperatiu

Aquest apartat identifica diferents eines que les administracions públiques poden fer servir per generar noves cooperatives d'habitatge a les seves ciutats i territoris: 1) facilitant l'accés a terrenys o edificis, 2) facilitant l'accés a finançament, 3) proporcionant subsidis directes, 4) subsidis indirectes i 5) suport tècnic.

#### 1.1. Accés a terrenys i edificis

L'accés a solars i/o immobles per a noves promocions és un cost clau en l'establiment de les cooperatives d'habitatge. Els mecanismes de suport públic es poden dividir en: *a)* polítiques per a cooperatives d'habitatge de nova construcció mitjançant la venda o *b)* la cessió de sòl; *c)* polítiques que donen suport a la transformació d'edificacions existents amb programes de rehabilitació o *d)* a través de la transferència d'habitatge públic o social existent al sector cooperatiu; *e)* reserves de sòl o d'habitatges en nous desenvolupaments urbans o promocions, i *f)* el dret de tanteig i retracte i de preferència.

#### **a) Venda de solars públics**

Hi ha diversos models de venda de sòl públic per a l'establiment de noves cooperatives d'habitatge. A Alemanya, per exemple, a municipis com Hamburg, Berlín, Friburg, Tübingen o Munic, es pot adquirir terreny públic per al desenvolupament de tota mena d'habitatges comunitaris (grups de 3 habitatges com a mínim, i de 20

habitatges de mitjana). El sòl públic és assignat a través dels anomenats *Konzeptverfahren* o *Konzeptvergabe*, procediments de licitació competitiu, basats en criteris socials i de sostenibilitat ambiental. La ciutat de Munic té procediments de licitació específics per a cooperatives d'habitatge. A Àustria, Itàlia i en alguns municipis de Suïssa les cooperatives d'habitatge també poden accedir a solars públics a un preu avantatjós per a la promoció d'habitatges assequibles.

Un exemple en què el procés de venda de patrimoni públic a cooperatives està sistematitzat és l'Uruguai, on hi ha una Cartera d'Immobles d'Habitatge d'Interès Social (CIVIS). El Ministeri d'Habitatge (MVOTMA) estableix regularment convocatòries a les quals es poden presentar cooperatives que volen adquirir terrenys i/o immobles. Entre els diferents promotors d'habitatge que es poden presentar es dona prioritat a les cooperatives, que poden obtenir fins a un 50% del total d'adjudicacions (Mendive 2013). Les propostes són avaluades per persones tècniques de la Direcció Nacional d'Habitatge. Els criteris d'adjudicació

La demanda de terres públiques és una constant dels moviments cooperativistes d'Uruguai.  
Font: Montecruz



es basen en la proposta urbana i arquitectònica i en la dinàmica de la cooperativa i la seva estabilitat en el temps: l'heterogeneïtat del grup, les activitats de caràcter social i formatiu i l'antiguitat del projecte. Una «cartera» similar s'ha establert també en l'àmbit municipal, a la capital, Montevideo.

### **b) Cessió de solars i immobles públics**

Diversos països prefereixen mantenir el sòl en propietat pública i oferir un dret de superfície per a projectes cooperatius.

A Àustria, els terrenys es poden cedir d'aquesta manera a promotors d'habitatge assequible. En el cas de Viena, l'Ajuntament va crear una organització de lucre limitat per a la construcció d'habitatge i la renovació urbana (*wohnfonds-Wien*) que compra solars públics i privats per assegurar parcel·les en àrees estratègiques i emetre licitacions per a la construcció de nou habitatge social, inclòs el cooperatiu. A Itàlia, els governs locals poden fer servir eines de planificació urbana per crear zones d'habitatge assequible i social en terrenys públics o en terrenys expropiats amb aquesta finalitat. El sòl és cedit a través d'un dret de superfície, normalment per un període de 99 anys. A Alemanya, la cessió de terrenys públics comença a utilitzar-se en l'àmbit municipal, per exemple a Hamburg. Les lleis federals estableixen un termini mínim de 30 anys i un màxim de 99, al final del qual, si el contracte de cessió no es renova, hi ha compensacions disponibles i altres condicions favorables, com el dret de tanteig i retracte. Als Països Baixos, la majoria dels governs locals segueixen un model d'arrendament il·limitat (*erfpacht*), amb un cànon fix

o recalculat cada 50 o 75 anys, per desenvolupar habitatge sense ànim de lucre. Recentment, la ciutat d'Amsterdam ha seguit aquest model per impulsar quatre noves promocions d'habitatge cooperatiu.<sup>4</sup> Al Quebec, la Societat d'Habitatge del Quebec (organisme públic provincial) i les autoritats locals també poden cedir edificis públics a les cooperatives, durant un mínim de 50 anys, amb un cànon fix.

### **c) Activació de nous projectes cooperatius en el parc existent amb programes de rehabilitació**

En alguns contextos, els governs locals han fomentat que edificis públics o privats existents amb necessitats de manteniment passin a ser gestionats en règim cooperatiu per part de les seves usuàries. A la ciutat de Nova York s'han impulsat programes públics, com l'Affordable Neighborhood Cooperative Program i el Third Party Transfer Program, que donen suport a les arrendatàries d'edificis públics i privats per adquirir i gestionar el seu edifici en règim cooperatiu amb l'acompanyament d'una entitat externa. Aquests programes inclouen ajudes públiques a la rehabilitació a canvi de preservar l'assequibilitat dels habitatges durant un període de temps determinat, proporcional al volum del subsidi rebut. Aquests programes acostumen a adreçar-se a edificis plurifamiliars de petites dimensions que són molt costosos i complexos de gestionar en règim de lloguer per part de les agències municipals.

---

<sup>4</sup> Aquestes cooperatives d'habitatge, del 2017, estan ubicades a Centre Island, a l'est (Archimedesplantsoen) i al sud (Havenstratterrein). Després d'una moció a l'Ajuntament, es va afegir una quarta ubicació a Noord (Elzenhagen Zuid) (Platform31 2018).

Alguns programes de rehabilitació i cooperativització han inclòs edificis ocupats irregularment. A Itàlia, el govern regional de Laci va aprovar el 1998 la llei de cooperatives de l'*auto-recupero*, que va donar suport a la rehabilitació i la transformació en cooperatives d'onze edificis públics vacants i un convent a Roma, per a un total de 249 habitatges. La majoria havien estat ocupats durant molt de temps. Al Regne Unit, entre els anys seixanta i els anys 2000, els governs locals van dur a terme programes per cedir temporalment edificis deteriorats, sovint després d'haver estat ocupats, a cooperatives d'habitatge mutuels conegudes com a «cooperatives de curta durada» (*short-life*). Aquestes van tenir presència especialment a Londres, on a mitjans dels anys vuitanta va arribar a haver-hi 15.000 habitatges cedits (Bowman 2004). Tot i que moltes es van dissoldre amb el pas del temps, una de cada quatre cooperatives mutuels existents actualment tenen arrels en aquest model.

#### **d) Transferència d'habitatge públic o social existent al sector cooperatiu**

Un altre camí ha estat la transferència de la propietat o la gestió de parts del parc d'habitatge públic o social a cooperatives d'habitatge. Al Regne Unit, després del dret a gestionar (*right to manage*), introduït el 1994, es van crear les organitzacions de gestió de llogaters (*tenants management organizations*). Es tracta d'un model de gestió per part de les llogateres d'habitatges de propietat pública o per part d'associacions no governamentals

d'habitatge (*housing associations*). Avui hi ha al voltant de 170 organitzacions que gestionen més de 62.000 habitatges socials en lloguer i que normalment es consideren part del sector cooperatiu. També es va fer una transferència a través del Community Gateway Model desenvolupat pel moviment cooperatiu, controlat localment per les residents, que tenen dret a ser membres pagant un valor nominal d'una lliura per membre. Gràcies a aquest pla, hi ha quatre Community Gateway Associations a Anglaterra, que gestionen més de 24.000 habitatges socials.

Als Països Baixos, la Llei de l'habitatge de 2015 estableix un marc per a les associacions d'habitatge que donin suport a grups de llogateres existents que vulguin constituir-se com a cooperativa d'habitatge i convertir-se en propietàries col·lectives dels edificis on viuen. L'associació d'habitatge no està obligada a vendre les seves propietats, sinó que està obligada a «donar una oportunitat» al grup resident: s'estableix un termini de sis mesos per discutir la possibilitat d'esdevenir cooperativa i s'ofereixen recursos (com a mínim 5.000€) per fer un pla cooperatiu. Una possibilitat d'adquisició és mitjançant la compra d'accions. Es crea una societat de capital limitat (*B.V.*) per adquirir el complex residencial i, a partir d'aquí, la cooperativa d'habitatge compra progressivament les accions per augmentar el control. Aquest mecanisme també es pot utilitzar per a la construcció de nous habitatges cooperatius (*B.V. constructie*), amb la participació d'associacions d'habitatge com a accionistes. El control total de la cooperativa s'aconsegueix quan posseeix més del 50% de les accions.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Cooplink Kennisnetwerk Wooncoöperaties  
[www.cooplink.nl/wiki/B.V.\\_constructie](http://www.cooplink.nl/wiki/B.V._constructie).





En barris de nova construcció, com Wilhelmsburg (Hamburg), un 20% dels nous habitatges es reserven per a cooperatives. Font: Hosoya Schaefer Architects / Agence Ter / IBA



### **e) Reserves de sòl o d'habitatges en nous desenvolupaments urbans o noves promocions**

Un altre mecanisme comú per donar suport a l'establiment de noves cooperatives d'habitatge és la reserva obligatòria de sòl o d'habitatges amb aquesta finalitat en el marc de nous planejaments o nous projectes d'edificació. Aquest és el cas de la província del Tirol, a Àustria, i dels Països Baixos, des de l'aprovació de la Llei de planejament territorial de 2008. A Dinamarca, els governs locals poden obligar les noves promocions privades a reservar un 25% de la promoció per a habitatge comú (*Almen*). A Alemanya, la reserva de percentatge de sòl per a cooperatives és una pràctica habitual en alguns municipis, com Friburg i Hamburg. A Hamburg, el 2018, una ordenança municipal estableix que el 20% del sòl en noves promocions ha de ser reservat per a *Baugemeinschaften* (cooperatives i fundacions). Per exemple, en una nova promoció al barri de Wilhelmsburg que sortirà a concurs el 2020, d'un total de 5.000 habitatges se n'han reservat 1.200 per a *Baugemeinschaften* (IBA Hamburg 2018).

### **f) Dret de tanteig i retracte i de preferència**

L'últim mecanisme a mencionar per obtenir sòl o edificis

per a la creació d'habitatge cooperatiu és el dret de tanteig i retracte i de preferència. A Dinamarca, des de 1976 la llei preveu que les persones llogateres tinguin dret de tanteig i retracte sobre les seves llars si s'estableixen com a associació cooperativa. S'ha de comptar amb almenys el suport del 60% de les inquilines d'un edifici per formar una cooperativa amb aquest sistema.<sup>6</sup> A l'Àustria meridional, els governs locals poden fer ús del dret de preferència sobre terrenys per oferir-los a constructores d'habitatge amb lucre limitat (incloent-hi cooperatives) a un preu més favorable. A Alemanya, el dret de tanteig també ha estat utilitzat per les inquilines per adquirir propietats i establir el sindicat d'habitatges Miethauser Syndikat.<sup>7</sup> La condició principal per a l'aplicació d'aquest mecanisme és que l'immoble es trobi en zones de «conservació social» (*Soziale Erhaltungsgebiete*). Sota certes circumstàncies, a les zones designades per a la «protecció de la composició de la població» (*Soziale Erhaltungssatzung*, també *Milieuschutz*), els governs locals tenen un dret de tanteig que solen exercir a favor de les associacions municipals d'habitatge, incloent-hi cooperatives i projectes d'habitatge compartit.

### **1.2. Accés al finançament**

L'accés a finançament és bàsic per assegurar que els projectes siguin econòmicament viables i assequibles. El suport públic acostuma a prendre la forma a) de línies

<sup>6</sup> Llei Almelboligloven, cap. II.  
[www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203465](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203465).

<sup>7</sup> Per exemple, Miethauser Syndikat (s.d.) *Projekt Seume 14* i *Projekt Z48 Kreuzberg e.V.*, disponible a: [www.syndikat.org/de/projekte/seume14/](http://www.syndikat.org/de/projekte/seume14/) i [www.syndikat.org/de/projekte/z48-kreuzberg-e-v/](http://www.syndikat.org/de/projekte/z48-kreuzberg-e-v/).

de crèdit i b) d'aval. En alguns casos les administracions contribueixen al capital inicial de la cooperativa, fet que facilita accedir a finançament privat.

### **a) Línies de crèdit públic**

La forma de suport més directa per finançar projectes cooperatius és el finançament per part de bancs i/o d'institucions públiques.

A l'Uruguai, un cop les cooperatives tenen una localització assignada, poden accedir a finançament públic participant en els sorteigs que organitza el Ministeri d'Habitatge dos cops l'any. El tercer cop que una cooperativa es presenta al sorteig se li adjudica automàticament el préstec. També hi ha una línia de crèdit perquè noves persones sòcies puguin fer front a l'aportació inicial (l'esquema econòmic dels projectes de l'Uruguai fa que aquesta aportació s'incrementi amb el temps). Aquests préstecs permeten cobrir un 85% del total del cost de la promoció i tenen un termini de 25 anys a un interès del 5% (FUCVAM 2017).

A Alemanya, ciutats-estats com Berlín o Hamburg faciliten préstecs sense interès per a noves construccions o per a la compra d'edificis. Com a l'Uruguai, també ofereixen préstecs sense interès o amb un interès molt baix perquè les persones sòcies puguin fer front a la seva aportació d'entrada (Berlin Senat). Per exemple, el banc públic IFB d'Hamburg finança fins a 25.000€ amb un interès baix durant 20 anys (IFB Hamburg 2019).

A Àustria, Viena ofereix entre 510 i 700€ per m<sup>2</sup> a un interès de l'1%. Tot i que aquest ajut està obert a cooperatives, la

majoria de promotors que s'hi acullen són entitats de lucre limitat, possiblement a causa de la complexitat del procés. Des de 2011 la ciutat ha venut solars municipals amb un esquema anomenat *Wohnbauinitiative*, que ofereix préstecs de 80€ per m<sup>2</sup> amb un interès del 3,9% a 10 anys, en forma de *bullet loans*, de manera que durant bona part del temps es poden pagar només els interessos.

### **b) Avals públics**

Una altra forma de facilitar el finançament és oferir garanties als projectes perquè puguin accedir a crèdits més avantatjosos a través de la banca ètica, cooperativa o del mercat privat.

En països com Dinamarca els governs locals ofereixen avals a cooperatives que volen demanar un préstec per comprar o construir nous habitatges. A Nova York les cooperatives també poden gaudir de garanties ofertes per organismes municipals, estatals i federals. El Quebec ofereix un aval públic per 35 anys i normalment es contrau el préstec amb la banca cooperativa. A Àustria, governs locals de municipis com Viena ofereixen hipoteques de segon rang, és a dir, que es fan sobre habitatges ja hipotecats. A Itàlia el cost que no està subvencionat es finança a través de préstecs a baix interès garantits per l'administració. També es poden rebre garanties de l'Estat, sota la supervisió del Ministeri d'Infraestructures.

Als Països Baixos hi ha garanties públiques per a projectes de cohabitatge sènior, a les quals també es poden acollir cooperatives. Ofereixen una garantia del 90% en el moment de desenvolupament del projecte i del 15% en el moment de



la construcció. Es poden garantir fins a 50 projectes per any, amb un màxim de 164,4 M€.<sup>8</sup>

### **1.3. Subsidis directes**

Les ajudes econòmiques en forma de subvenció són la forma més directa d'ajuda als projectes. En alguns casos hi ha subvencions específiques per al model cooperatiu i en d'altres de més generals per al sector de l'habitatge social o assequible.

A Dinamarca, per exemple, un programa actiu entre 1981 i 2004 oferia ajudes de fins al 10% per a la compra d'habitatges per part de les cooperatives (*Andel*). D'altra banda, per a noves promocions d'habitatge comú (*Almen*), els governs locals continuen aportant un 14% del capital inicial.

Als Països Baixos no hi ha ajudes específiques per a cooperatives, però sí per a projectes d'autopromoció que apliquin mesures de sostenibilitat. Així, el govern local d'Amsterdam dona 3.000€ per habitatge en cas que el seu certificat de rendiment energètic tingui un valor inferior a 0,25 EPC, i 5.000€ en cas que sigui inferior a 0,15. L'ajuda màxima per edifici és de 200.000€.<sup>9</sup> Regions com Gelderland també ofereixen subvencions per a autopromoció: 2.000€ per establir el grup, 10.000€ per a la preparació d'un projecte de nova construcció i 12.500€ si hi ha un edifici existent (Gelderland 2016).

A Alemanya, la ciutat-estat d'Hamburg ofereix ajudes generals i altres d'addicionals segons les característiques del projecte. Trobem ajudes específiques si s'inclouen

critèris d'eficiència energètica, eliminació de barreres arquitectòniques, espais d'ús comunitari, espais oberts al barri o d'ús públic, instal·lació d'ascensors, places d'aparcament, *carsharing* per a les habitants, preses de corrent per a cotxes elèctrics, aparcaments per a bicicletes, habitatges compactes, construcció compacta, integració de col·lectius vulnerables i habitatges d'emergència (IFB Hamburg 2019).

En el cas del Quebec, les cooperatives poden demanar fins a un 50% del cost en forma de finançament, que es pot convertir en ajuda no retornable si es compleixen uns certs criteris. Un altre aspecte important a destacar és que per accedir als diferents ajuts del programa AccèsLogis cal tenir un capital inicial equivalent a un 15% del cost de la promoció (o un 5% si es demostren certs aspectes de viabilitat financera). Aquesta aportació inicial, però, no es demana a les habitants, sinó que sovint la fan els ajuntaments (per exemple Montreal té un conveni en aquest sentit) o altres organismes públics.

### **1.4. Subsidis indirectes: exempcions d'impostos**

A causa de la condició d'usuàries de les sòcies cooperativistes i del caràcter no lucratiu de les cooperatives d'habitatge, aquestes estan exemptes de pagar certs impostos, en particular els que graven la propietat dels immobles, com per exemple a l'Uruguai i a Dinamarca, o l'impost de societats, com per exemple al Quebec i a

<sup>8</sup> «Stimuleringsregeling Wonen en Zorg» (s.d.) a Cooplinc Kennisnetwerk Wooncoöperaties [www.cooplink.nl/nieuws/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg](http://www.cooplink.nl/nieuws/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg).

<sup>9</sup> Gemeente Amsterdam (s.d.) *Subsidie Duurzame zelfbouw*. [www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BA6E63C76-EE62-4CA6-BA84-AC8B1EEDEDB0%7D](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BA6E63C76-EE62-4CA6-BA84-AC8B1EEDEDB0%7D).

Àustria. A Holanda hi ha una fórmula que afavoreix les petites promocions cooperatives eximint-les de pagar un impost d'arrendador per als seus primers 50 habitatges (Platform31 2018). Aquests i altres tipus d'incentius fiscals per al cooperativisme d'habitatge es troben en la major part dels casos estudiats.

### **1.5. Suport tècnic**

En la majoria dels casos estudiats s'observa la presència de l'estat en el suport tècnic que reben les cooperatives, des de la informació i la formació fins a l'acompanyament tècnic, ja sigui en forma d'ajudes o de serveis públics o, com a mínim, definint com ha de ser aquest suport.

A Anglaterra i Gal·les, la Llei sobre habitatge i planificació de 2016 va introduir el dret a construir, pel qual les administracions locals tenen el deure legal de mantenir un registre de grups que vulguin construir les seves pròpies cases, en terrenys públics o privats, i incorporar-los a la planificació local. A Viena, els *Gebietsbetreuungen*, equips multidisciplinaris creats i designats per l'Ajuntament, actuen com a coordinadors locals encarregats de les necessitats de les habitants, i de vegades ajuden a relacionar els grups amb els equips tècnics. A Àustria l'ajut tècnic per als receptors d'un crèdit se centra en l'emplenament de les sol·licituds i altres aspectes administratius. En promocions grans hi ha suport tècnic per resoldre qüestions com la mobilitat o els espais oberts. A Nova York hi ha programes de formació per a la gestió dels projectes d'habitatge. A Almere (Països Baixos) hi ha un punt d'assessorament per a l'autopromoció d'habitatge, tot i que no és exclusiu per a cooperatives.

Hi ha països on el suport l'ofereixen directament professionals independents, però regulats per l'estat. Al Quebec l'administració reconeix els Grups de Recursos Tècnics (GRT), després de comprovar que compleixen certs requisits tècnics. La remuneració dels GRT està limitada per l'administració i pagada per la cooperativa, però aquesta pot demanar subvenció per cobrir-ne els costos. De forma similar, a l'Uruguai la llei regula els anomenats Instituts d'Assistència Tècnica (IAT), equips multidisciplinaris sense ànim de lucre. Els grups que opten a solars i crèdits públics han de contractar-los obligatòriament, però el cost dels seus serveis no pot sobrepassar el 5% del valor total del projecte. Un altre exemple rellevant és el cas d'Anglaterra, on s'han creat els anomenats Community-led Housing Hubs. Són agències d'assessorament per a nous projectes, finançades a través dels governs locals i del fons estatal Community Housing Fund (Community-led Housing). A més, els ajuts cobreixen suport professional, estudis de viabilitat i suport a la recerca de sòl.



# MVOTMA

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente



## 2. Accés i gestió de les cooperatives

Les administracions públiques poden implementar regulacions en el parc d'habitatges cooperatius existent per incidir en la demografia de les cooperatives i fomentar-ne l'assequibilitat. Destaquem dues eines principals: 1) les normatives sobre l'accés al parc d'habitatges cooperatius i 2) els subsidis per mantenir l'assequibilitat dels habitatges.

### 2.1. Normatives sobre l'accés al parc d'habitatges cooperatius

La regulació de l'accés a l'habitatge cooperatiu és un element important a tenir en compte, tant si el projecte cooperatiu rep subsidis públics directes com si no.

S'identifiquen una sèrie de mecanismes per garantir l'accessibilitat i regular els criteris d'elegibilitat: *a)* les reserves d'unitats d'habitatge per a lloguer social i *b)* les normes sobre el funcionament de les llistes d'espera i el traspàs de l'ús dels habitatges.

#### **a) Reserves d'unitats d'habitatge per a lloguer social**

Moltes administracions públiques donen suport al desenvolupament d'habitatge cooperatiu a canvi que els projectes facin una reserva d'habitatges per a famílies amb ingressos baixos. Això es fa establint límits d'ingressos en algunes de les unitats dels nous desenvolupaments, sovint reservades per a persones inscrites als registres d'habitatge social o considerades socialment vulnerables. En molts països europeus, l'accessibilitat es promou també a través de quotes, és a dir, reservant un cert percentatge d'habitatges dins d'un desenvolupament cooperatiu.

A Dinamarca, el 25% de l'habitatge comú (*Almen*) està reservat per a llars i persones del registre municipal d'habitatge social. Addicionalment, hi havia hagut una disposició per la qual els governs locals podien adquirir o llogar unitats que haguessin quedat vacants en projectes de cooperatives d'habitatge privades (*Andel*) amb 10 o més habitatges, sense superar mai el 10% del total d'habitatges de l'associació.<sup>10</sup> Aquestes unitats havien de ser utilitzades per resoldre necessitats d'habitatge urgents del municipi o per tenir una composició més equilibrada de les residents en general. A Viena, en els desenvolupaments cooperatius que reben subvencions a l'habitatge, un terç de tots els pisos estan assignats per l'administració a través de llistes d'espera municipals.

En alguns països, les quotes de llars amb ingressos baixos estan vinculades a subvencions específiques per a la construcció o la rehabilitació. Als Països Baixos, els nous desenvolupaments cooperatius reben un descompte sobre el valor del sòl si inclouen unitats destinades a lloguer social.<sup>11</sup>

En algunes ciutats alemanyes també es disposa de finançament municipal per a unitats reservades per a ocupants amb ingressos baixos, com els préstecs sense interessos (els *Neubauförderung* i el *Genossenschaftsförderung*) de Berlín. A Hamburg, una part

<sup>10</sup> Llei Almeboligloven, cap. 11a. Cooperatives d'habitatge privat amb suport (eliminat l'any 2004). Subsecció 4, PCS 4.

<sup>11</sup> Per exemple, l'Amsterdam Center Island Pilot Housing Cooperative, a través d'un descompte en el valor del sòl de 361€ per m<sup>2</sup> de superfície d'ús per a lloguer social (excloent IVA) (Gemeente Amsterdam, s.d.).



dels nous desenvolupaments cooperatius està reservada per a les sol·licitants d'habitatge social. Les categories d'ingressos s'utilitzen per evitar la segregació i promoure la mixtura social en els nous desenvolupaments. Els nivells d'ingressos i la composició s'avaluen cada 5 anys. Es fixen diferents percentatges segons la categoria d'ingressos, havent de representar la categoria més baixa entre un 30% i un 45% del total d'unitats. Per a les cooperatives petites construïdes amb subvencions públiques, aquesta composició percentual és obligatòria durant el termini de la subvenció (20 anys com a mínim) i també s'aplica a l'assignació en cas de canvis d'habitants de la cooperativa.

### **b) Normes sobre el funcionament de les llistes d'espera i el traspàs de l'ús dels habitatges**

Per entendre l'accessibilitat de les cooperatives d'habitatge és clau analitzar els criteris d'elegibilitat i els mecanismes de selecció de noves sòcies candidates. Sovint les administracions públiques fixen certs criteris socioeconòmics dins dels quals les cooperatives tenen diferents graus d'autonomia per seleccionar les noves persones sòcies.

A la ciutat de Nova York, per exemple, quan s'allibera un habitatge en cooperatives que han rebut finançament públic mitjançant l'Affordable Neighborhood Cooperative Program, aquest pis s'ha d'oferir a llars amb ingressos d'entre el 80 i el 120% dels ingressos mitjans de la ciutat (*Area Median Income*). A Àustria, l'elegibilitat de l'accés a habitatges subvencionats es fixa a nivell de província, però les llistes d'espera són gestionades directament per la cooperativa o associació d'habitatge.

Al Quebec les organitzacions cooperatives d'habitatge són les úniques responsables de la gestió de la selecció de nous membres (SHQ 2003). Des de 1997, les cooperatives de lloguer (*coopérative d'habitation locative*) que reben finançament a través del programa AccèsLogis han de complir el principi general d'afavorir les llars amb ingressos d'entre el 75 i el 95% de la renda mitjana de la zona local. Per accedir a subvencions per al pagament del lloguer de la Société d'Habitation du Québec (SHQ), les sol·licitants han de complir amb la certificació SHQ que s'aplica a tots els habitatges assequibles i socials que reben ajudes públiques.

Les noves sòcies de cooperatives d'habitatge poden provenir de llistes d'espera diferenciades. A Dinamarca, l'accés al 75% de l'habitatge comú (*Almen*) es fa a través d'una llista d'espera oberta i transparent gestionada per l'organització cooperativa, mentre que el govern local es basa en el seu propi registre d'habitatge social per cobrir la quota del 25% restant. Al Regne Unit, les cooperatives d'habitatge decideixen de forma autònoma sobre les noves incorporacions mitjançant una sol·licitud directa, però si l'organització ha rebut suport públic ha d'acceptar també sol·licituds de persones de les llistes municipals.

A la província del Tirol, Àustria, el 85% dels habitatges construïts mitjançant el model de 5€ per m<sup>2</sup> (el preu màxim de lloguer mensual d'aquest habitatge social) es distribueixen a través del registre municipal i el 15% a través d'un registre provincial. A Viena, els criteris d'elegibilitat relacionats amb els ingressos inclouen el 80% de la població per garantir la barreja social. A més de les

sol·licituds de la llista d'espera pròpia del projecte, hi ha llistes d'espera del govern local, mitjançant l'anomenat *Wohnberatung Wien*. També hi ha programes especials, com el programa d'habitatge «intel·ligent», adreçats a casos urgents de sobreocupació, a l'emancipació i a persones amb discapacitat que actualment viuen en un pis amb barreres.

Les regulacions sobre l'heretabilitat o no del dret d'ús dels habitatges són importants per determinar en quina mesura els vincles familiars limiten o no l'accés al model cooperatiu. Al Quebec, legalment, el contracte de lloguer cooperatiu no es pot transferir a cap persona que no sigui sòcia de la cooperativa ni traspasar-li en herència; no obstant això, els estatuts interns poden definir la possibilitat que familiars de les sòcies que ja resideixen a la cooperativa hi romanguin quan aquestes marxin. A Itàlia, en canvi, els títols d'ús dels habitatges en cooperatives de propietat indivisa poden ser heretats per membres de la família directa, com la parella i els fills i filles. També es pot transferir el títol a altres membres de la família si es compleixen les condicions definides als estatuts de la cooperativa.

## **2.2. Subsidis per mantenir l'assequibilitat dels habitatges**

En diversos casos, es garanteix l'assequibilitat dels projectes cooperatius al llarg del temps mitjançant els subsidis públics. Concretament, *a)* a través d'ajudes per al pagament de les despeses mensuals i *b)* a través de subsidis per a la rehabilitació dels edificis.

### **a) Ajudes per al pagament de les despeses mensuals**

En tots els casos estudiats, excepte a Nova York, a Itàlia i a

les cooperatives d'habitatge privades de Dinamarca (*Andel*), hi ha ajudes públiques per al pagament de les despeses mensuals de les llars cooperatives. A excepció de Suïssa, aquestes ajudes són facilitades per les administracions regionals i/o nacionals. Aquests subsidis permeten incloure llars amb ingressos baixos a les cooperatives i respondre a dificultats econòmiques puntuals que puguin tenir les residents. En paraules de la Federació Uruguaiana de Cooperatives d'Habitatges per Ajut Mutu (FUCVAM), les ajudes són imprescindibles per garantir el «dret a la permanència» en l'habitatge cooperatiu.

Les residents de les cooperatives i associacions d'habitatge solen poder accedir a les ajudes generals per al pagament del lloguer que hi ha al país. Aquestes ajudes estan condicionades als ingressos, en la majoria de casos, i a la relació entre ingressos i despeses d'habitatge en d'altres. Al Quebec, per exemple, entre un 20 i un 50% de les residents de les cooperatives es poden acollir al programa d'ajudes que subvenciona la part del lloguer que supera el 25% dels ingressos de la llar (SHQ, 2003).

A l'Uruguai hi ha ajudes per al pagament de les quotes mensuals adaptades a les particularitats del sector de l'habitatge cooperatiu. En aquest cas, si la quota mensual suposa més del 25% dels ingressos líquids d'una unitat familiar, aquesta pot demanar un subsidi per cobrir la diferència. Si els ingressos totals de la unitat familiar entren dins de la definició oficial de pobresa, o pobresa extrema, aquest subsidi s'incrementa fins que la quota no representi més del 14 o el 8% dels ingressos de la llar (FUCVAM 2018).





### **b) Subsidis per a la rehabilitació dels edificis**

El manteniment o la renovació dels edificis és una despesa considerable per a les cooperatives antigues. Les rehabilitacions estructurals o integrals, en particular, poden posar en risc la sostenibilitat econòmica d'alguns projectes. Així doncs, una mirada a llarg termini des de les polítiques públiques hauria de tenir en compte aquesta dimensió essencial per al manteniment dels projectes.

A Dinamarca s'ha generat un fons nacional de les associacions d'habitatge comú (*Almen*) a partir de l'estalvi col·lectiu d'un sector fortament subvencionat.<sup>12</sup> Les associacions poden recórrer a aquest fons per finançar les despeses de reformes. Fins l'any 2004 també hi havia garanties municipals per a crèdits destinats a la rehabilitació dels immobles de les cooperatives d'habitatge privades (*Andel*).<sup>13</sup> A Nova York, per la seva banda, es facilita la rehabilitació dels habitatges de les cooperatives mitjançant el refinançament de les promocions.

Al Quebec hi ha diferents programes d'ajudes per a la rehabilitació dels edificis, alguns de generals, als quals es poden acollir les cooperatives, i alguns d'específics per al sector de l'habitatge cooperatiu. A escala municipal, per exemple, l'Ajuntament de Montreal té un programa d'ajudes per a reformes puntuals i rehabilitacions integrals dirigit a tota classe d'habitatges, però amb condicions més favorables per a l'habitatge cooperatiu.

---

<sup>12</sup> Landsbyggefonden (s.d.) [www.lbf.dk/](http://www.lbf.dk/).

<sup>13</sup> Llei Almelboligloven, cap. 11a. Cooperatives d'habitatge privat amb suport (eliminat el 2004): §160e.

### 3. Manteniment del model en el temps

#### 3.1. Regulacions que restringeixen la mercantilització dels habitatges

Tan important com dedicar recursos públics a la promoció d'habitatge cooperatiu és assegurar-se que aquesta inversió romangui en el sector i evitar que en algun moment es pugui privatitzar. La mercantilització d'habitatge desmercantilitzat, sigui de propietat estatal, cooperativa o d'entitats del tercer sector, és una problemàtica arreu. Els marcs legals i els instruments de polítiques públiques en els casos estudiats incorporen, en major o menor mesura, mecanismes per dificultar l'ànim de lucre i/o la capitalització individual del valor patrimonial dels immobles cooperatius. A destacar: *a)* regulacions sobre el valor de les participacions en el capital social de la cooperativa, *b)* regulacions sobre les quotes o els lloguers mensuals, *c)* restriccions al subarrendament dels habitatges, *d)* restriccions a la transformació d'habitatges a propietat individual i *e)* regulacions sobre el procés de dissolució de les cooperatives.

##### **a) Regulacions sobre el valor de les participacions en el capital social de la cooperativa**

En models d'habitatge cooperatiu en què les persones sòcies tenen participacions en el capital social, habitualment se'n regula el valor. Aquestes participacions no es poden comprar i vendre en el mercat lliure, sinó que tenen uns preus limitats i, en molts casos, l'aportació inicial de les persones sòcies només s'actualitza segons l'índex de preus de consum.

En el cas de les cooperatives d'habitatge privades (*Andel*) a Dinamarca, el preu de cada participació ha de reflectir

o bé el cost inicial de la compra o construcció o bé la taxació de l'immoble com a edifici de lloguer. A l'Uruguai, la participació que s'intercanvia s'anomena «part social» i inclou l'aportació inicial i les quotes mensuals destinades a l'amortització del principal del préstec hipotecari, però no inclou els interessos pagats. La part social tampoc no inclou la part de la quota mensual destinada a cobrir despeses d'administració, manteniment i altres despeses comunes de la cooperativa. En el cas de Nova York, els preus de revenda només estan limitats durant el termini exigít a canvi de les diferents ajudes públiques rebudes, fet que n'ha possibilitat la posterior desregulació.

##### **b) Regulacions sobre les quotes o els lloguers mensuals**

En models sense aportacions de capital o amb aportacions de capital molt baixes i de caràcter simbòlic, les regulacions se centren sobretot en el cost de les quotes o del lloguer mensual.

A Dinamarca, en el cas de l'habitatge comú (*Almen*), i a les cooperatives d'habitatge de Zuric, per exemple, els lloguers es fixen en relació als costos que sufraga la cooperativa. És a dir, els lloguers han de cobrir els deutes, les despeses administratives i generar els estalvis necessaris per cobrir el manteniment dels immobles, i no poden variar segons els preus de mercat. En el cas de Zuric, a més, l'Ajuntament té un representant al consell rector de la cooperativa que en supervisa els comptes anuals (Ajuntament de Zuric 2016). Al Quebec, els lloguers d'una nova promoció cooperativa han de situar-se entre el 75 i el 95% del preu del lloguer mitjà de la zona on es localitza l'immoble. Amb el pas del temps, el lloguer s'ajusta, dins d'aquests límits, només en



funció de l'evolució de les despeses de la cooperativa. En el programa Mitchell-Lama a Nova York, en canvi, els edificis anteriors al 1974 estan subjectes a l'estabilització dels lloguers per llei, mentre que la resta pot optar per sortir del programa quan la hipoteca existent queda completament pagada.

### **c) Restriccions al subarrendament dels habitatges**

Per assegurar l'ús de l'habitatge cooperatiu com a primera residència de les sòcies i dificultar l'ànim de lucre a través del subarrendament, alguns països regulen també aquesta dimensió. A l'Uruguai, per exemple, el subarrendament de l'habitatge a terceres persones està prohibit per llei i és motiu suficient per a l'expulsió de la cooperativa.<sup>14</sup> En canvi, a Dinamarca, a l'habitatge comú (*Almen*), sí que es poden subarrendar fins a la meitat de les habitacions de l'habitatge, amb un contracte aprovat per l'associació (BL 2015). Aquest tipus de regulacions reforcen la condició d'usuàries, que no de propietàries, de les persones sòcies en relació a l'habitatge.

### **d) Restriccions a la transformació d'habitatges a propietat individual**

La venda d'habitatges de la cooperativa en propietat individual o la divisió horitzontal de la propietat cooperativa no està permesa en molts dels casos analitzats. Al Quebec, els cooperativistes no aporten capital a la cooperativa, ni com a aportació inicial ni sota cap altra forma, fet que impossibilita la conversió del seu dret d'ús en un dret de propietat. La Llei de cooperatives del Quebec protegeix la funció social i comunitària del patrimoni de les cooperatives d'habitatge que han estat construïdes,

adquirides, restaurades o renovades amb ajudes públiques, fet que inclou la pràctica totalitat de les cooperatives. Als Països Baixos, les cooperatives establertes sobre sòl públic indefinidament estan obligades a mantenir l'ús dels immobles explicitat en el contracte de cessió.<sup>15</sup>

En altres casos, les prohibicions estan acotades en el temps. A Alemanya, les cooperatives estan subjectes a normatives contra la mercantilització mentre gaudeixen d'ajudes públiques o durant un període de compromís posterior que sol ser de 30 o 40 anys. En canvi, a Àustria, les llogateres adquireixen un dret a la compra en propietat individual al cap de 10 anys de residència. En conseqüència, aproximadament una tercera part de l'estoc d'habitatge del sector es privatitza posteriorment. Això ha fet que moltes de les cooperatives d'habitatge partidàries de la propietat col·lectiva estiguin en contra d'aquesta disposició (Orner 2017).

Altres regulacions especifiquen el procés de presa de decisions necessari per legalitzar una venda de patrimoni cooperatiu o per dividir-lo horitzontalment. A Itàlia cal una majoria simple de les sòcies per permetre una venda, mentre que a Suïssa es requereix una majoria de les dues terceres parts. A l'Uruguai la llei requereix una majoria especial de les tres quartes parts dels vots a l'assemblea de la cooperativa per poder passar a propietat horitzontal.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Article 151 de la Llei 13.728, Uruguai.

<sup>15</sup> Article 9, General Provisions for perpetual ground lease 2016, Amsterdam.

<sup>16</sup> Article 33 de la Llei 19.181, Uruguai.

A Dinamarca, en el cas de l'habitatge comú (*Almen*), les persones residents només poden exercir el dret a la compra en propietat individual amb el vistiplau de diferents parts. Es requereix una majoria de les dues terceres parts de l'assemblea del conjunt residencial i el vistiplau de l'associació d'habitatge matriu. Si aquesta no dona el vistiplau, es pot aprovar amb el vistiplau de les autoritats municipals, sempre que l'associació d'habitatge matriu no pugui demostrar que amb aquesta operació es veurà perjudicada econòmicament (Ministeri d'Assumptes Socials de Dinamarca 2011). Els processos de presa de decisions que incorporen múltiples actors i nivells dificulten que alguna de les parts pugui, de forma unilateral, apropiar-se d'un recurs comú.

#### **e) Regulacions sobre el procés de dissolució**

Les normes que regulen el procés de dissolució de les cooperatives també són importants per determinar l'esdevenidor del patrimoni col·lectiu. Les regulacions sobre el destí dels béns en cas de dissolució i els canvis posteriors en el règim de tenença dels habitatges poden dificultar una eventual mercantilització o privatització de l'habitatge.

Al Quebec, en cas de liquidació, el saldo del patrimoni és obligatòriament transferit a una altra cooperativa d'habitatge, a una federació de cooperatives d'habitatge o al Consell Quebequès de la Cooperació i la Mutualitat (agrupació de les confederacions de federacions de cooperatives del Quebec).<sup>17</sup> A Dinamarca, el patrimoni d'una cooperativa d'habitatge privada (*Andel*) només pot passar a una altra cooperativa o al règim de lloguer. A Suïssa, en

canvi, l'ajuntament o el cantó tenen dret de tanteig i retracte en cas de liquidació d'una cooperativa.

En casos com l'Uruguai, per exemple, les regulacions determinen al destí del patrimoni un cop s'ha liquidat la cooperativa. En aquest cas, un cop pagats els deutes i retornades les «parts socials» de les sòcies, el romanent resultant s'entrega a l'Institut Nacional del Cooperativisme (INACOOOP).<sup>18</sup> A Itàlia, després de la dissolució, les reserves de la cooperativa han de transferir-se al Fons de Promoció Cooperativa (COOPFOND) i no poden repartir-se entre les sòcies individuals.<sup>19</sup> Es considera que les cooperatives estan basades en els principis de mutualitat i en la noció de reserva indivisible, i per tant està prohibida la seva desmutualització.

---

<sup>17</sup> Article 221.2.10 de la Llei de cooperatives, Quebec.

<sup>18</sup> Article 97 de la Llei 18.407 del sistema cooperatiu, Uruguai.

<sup>19</sup> La Llei 59 del 31 de gener de 1992 governa el fons nacional solidari lliure d'impostos COOPFOND (Fons de Promoció Cooperativa), organitzat per LegaCoop, Itàlia.



## Aportacions del projecte

Les dues principals aportacions del projecte són: 1) un marc d'anàlisi de polítiques públiques centrat en la promoció del cooperativisme com a alternativa d'habitatge assequible i accessible i 2) un calidoscopi d'exemples concrets de mecanismes legals i de polítiques públiques rellevants en aquest marc i que poden servir d'inspiració per a diferents administracions públiques. Com s'ha vist a la introducció, el marc d'anàlisi proposat es caracteritza per la delimitació conceptual i temporal de l'objecte d'estudi.

Conceptualment, es proposa una delimitació àmplia de les cooperatives d'habitatge com a habitatge col·lectiu i (parcialment) desmercantilitzat. El projecte s'ha centrat en cooperatives que reuneixen les dues condicions següents: 1) les persones residents són, almenys nominalment, propietàries col·lectives dels seus habitatges i 2) els habitatges no es poden ni comprar ni vendre en el mercat lliure. Aquesta delimitació permet incloure un ampli ventall de models d'habitatge cooperatiu, alhora que exclou aquells que encarnen en essència formes d'habitatge de propietat individual i/o estatal. Aquesta delimitació, alhora, permet centrar-se en l'objecte d'estudi del projecte: els marcs legals i de polítiques públiques que operen en clau d'assequibilitat i desmercantilització d'aquests habitatges; és a dir, les polítiques que fomenten l'habitatge públic no-estatal, en aquest cas cooperatiu, i que es poden incloure en l'àmbit públic-cooperatiu.

Quant a la delimitació temporal, l'estudi proposa una mirada de llarga durada que té en compte totes les fases de la vida dels habitatges. L'assequibilitat, l'accessibilitat i el caràcter

desmercantilitzat de les cooperatives no depèn només del procés de creació de l'estoc d'habitatge cooperatiu, sinó també de les normes que governen el seu accés i ús. Les pressions privatitzadores i mercantilitzadores, a més, són una amenaça recurrent a la continuïtat de l'existència de formes desmercantilitzades d'habitatge i per tant demanen una atenció especial. En aquest sentit, el projecte ha classificat les polítiques tenint en compte com intervenen en les tres etapes o fases del procés d'habitatge: 1) producció, 2) accés i gestió i 3) manteniment del model en el temps. Aquesta classificació no és estrictament cronològica, sinó substantiva.

Finalment, som conscients que aquest estudi comparatiu està limitat per diferències substancials en termes d'escala, extensió i impacte quantitatiu, i que seria recomanable fer una recerca comparativa més a fons per tal d'entendre millor l'abast de cada mesura política, així com les seves interrelacions al llarg del temps, i del rol dels residents i dels agents professionals en la creació i el manteniment d'aquest sector (vegeu el número especial (2019) del *Journal of the Built Environment*). No obstant, el calidoscopi d'exemples concrets que descriu el projecte il·lustra l'ampli ventall i la diversitat de mecanismes legals i de polítiques públiques que les administracions públiques poden emprar. Les administracions locals, regionals i/o estatals poden desenvolupar diferents mesures que incideixen en l'entorn institucional en el qual es desenvolupen les cooperatives.

## Conclusions

Tal com s'ha vist, la relació entre habitatge cooperatiu i administració pública té una llarga trajectòria. D'acord amb tot el que s'ha revisat en aquest text, considerem que cal destacar sis elements, presents en els casos d'estudi analitzats, que són fonamentals per a la promoció de l'habitatge cooperatiu d'usuàries.

**Participació de tots els nivells de l'administració en el foment del cooperativisme d'habitatge.** Tots els nivells de l'administració pública poden participar de diferents maneres en el foment de l'assequibilitat i el caràcter desmercantilitzat de les cooperatives d'habitatge. Les administracions nacionals, regionals i municipals despleguen polítiques públiques i programes específics segons les seves competències, sovint en clau de complementarietat.

**Polítiques integrals per garantir el desplegament del sector.** Les cooperatives d'habitatge es beneficien de polítiques públiques i marcs legals que responen de manera integral i coherent a les seves necessitats i particularitats. Per poder desenvolupar-se, les cooperatives necessiten sòl, finançament i reconeixement legal. Difícilment pot estendre's el model sense comptar amb suport públic en aquestes dimensions clau.

**Suport en les diferents etapes.** La intervenció pública té en compte les diferents fases de les cooperatives: producció, gestió, accés i manteniment en el temps. Així doncs, a més del suport en la fase de promoció inicial, és important

destacar l'existència de polítiques que regulen o donen suport a l'assequibilitat i a la viabilitat econòmica del parc d'habitatges cooperatius al llarg del temps.

**Foment de l'obra nova i reconversió d'edificacions existents.** Es poden fomentar tant cooperatives d'habitatge de nova construcció com la cooperativització d'immobles ja construïts, habitats o desocupats. En molts contextos es promouen cooperatives d'habitatge per regenerar zones urbanes, contrarestar la degradació i l'abandó i generar processos de participació, inclusió i empoderament de les persones residents.

**Foment de la cohesió social i inclusió de col·lectius vulnerables.** Les cooperatives poden acollir diferents perfils demogràfics, incloent-hi persones amb ingressos baixos o amb necessitats residencials específiques pel seu origen, gènere o edat. Les administracions poden imposar o afavorir aquesta inclusió establint condicions per al suport públic o a través d'ajudes específiques.

**Promoció tant de l'autonomia com de la utilitat pública de les cooperatives.** L'autonomia de les cooperatives és un valor afegit del model, excepte pel que fa a la possible apropiació del valor patrimonial dels habitatges. El dret de les persones sòcies a decidir col·lectivament sobre el seu entorn físic i comunitari és fonamental a escala de projecte, però calen mecanismes de governança i marcs legals que garanteixin la permanència del model en el temps i evitin la possible mercantilització i/o privatització del parc d'habitatges cooperatius.



# Referències

- Berlin Senat (s.d.) *Wohnungsneubau: Genossenschaftsförderung*: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/index.shtml).
- BL (2015) *Almene boliger for alle*: [e-pages.dk/bl/83/](http://e-pages.dk/bl/83/).
- Bowman, A. (2004) *Interim spaces: reshaping London: the role of short life property, 1970 to 2000* (tesi), Bristol: Universitat de Bristol.
- Ajuntament de Viena (s.d.) *Wohnfonds*: [www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/99](http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/99).
- Ajuntament de Zurich (2016) *Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement) Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003 mit Änderungen bis 21. Dezember 2016 (1059)*: [www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/amtliche\\_sammlung/inhaltsverzeichnis/8/841/170/170-reglement-ueber-das-rechnungswesen-der-von-der-stadt-zuerich.html](http://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/8/841/170/170-reglement-ueber-das-rechnungswesen-der-von-der-stadt-zuerich.html).
- Community-led Housing (s.d.) *Setting up a support hub for community-led housing*: [www.clhtoolkit.org/housing/setting-support-hub-community-led-housing](http://www.clhtoolkit.org/housing/setting-support-hub-community-led-housing).
- FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua) (2017) *Nuevo programa para financiar cupos libres en viviendas cooperativas de usuarios*: [www.fucvam.org.uy/financiacion-para-cupos-libres/](http://www.fucvam.org.uy/financiacion-para-cupos-libres/).
- FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua) (2018) *Subsidio a la cuota*: [www.fucvam.org.uy/wp-content/uploads/2018/05/Subsidio-a-la-cuota-2018-web.pdf](http://www.fucvam.org.uy/wp-content/uploads/2018/05/Subsidio-a-la-cuota-2018-web.pdf).
- Gemeente Amsterdam (s.d.) *Centrumeiland Pilot Wooncoöperatie*: [www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/projecten/centrumeiland-pilot/](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/projecten/centrumeiland-pilot/).
- Gelderland (2016) *Besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland houdende regels voor ruimte Regels Ruimte voor Gelderland 2016*: [decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Gelderland/CVDR390394/CVDR390394\\_18.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Gelderland/CVDR390394/CVDR390394_18.html).
- IBA Hamburg (2018) *Chancen für Baugemein-Schaften*: [www.hamburg.de/contentblob/11927244/1b9cc4640642e18beb85c1a1bd7aeefe/data/ankuendigung-wilhelmsburger-entwicklungsgebiete.pdf](http://www.hamburg.de/contentblob/11927244/1b9cc4640642e18beb85c1a1bd7aeefe/data/ankuendigung-wilhelmsburger-entwicklungsgebiete.pdf).
- IFB Hamburg (2019) *Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum*: [www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB\\_Download/IFB\\_Foerderrichtlinien/FoeRi\\_Baugemeinschaften.pdf](http://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Foerderrichtlinien/FoeRi_Baugemeinschaften.pdf).
- Lang, R. et al. (2018) «Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field», a *Housing, Theory and Society*, 1-30.
- Larsen, H.G. et al. (2015) «Commodifying Danish Housing Commons», a *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 97/3, 263-274.
- Mendive, C. (2013) *Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS): Alternativas para la provisión de suelo en Uruguay*: [www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/mendive-wp14cm2sp-full\\_0.pdf](http://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/mendive-wp14cm2sp-full_0.pdf).
- Ministeri d'Assumptes Socials de Dinamarca (2011) *Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.* Disponible a: [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=136592](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=136592).
- Morales, R.C. (2018) «La ruta autodestructiva del cooperativismo de vivienda puertorriqueño: el problema de la pérdida de la identidad cooperativa mediante la transformación de valores de uso en valores de cambio», a *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*, 52, 19-46.
- MVOTMA (Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente) (s.d.) *Llamado anual a cooperativas sin terreno*: [www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/construir/cooperativas/llamado-anual-a-cooperativas-sin-terreno](http://www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/construir/cooperativas/llamado-anual-a-cooperativas-sin-terreno).
- Número especial (2018) sobre habitatge col·laboratiu de l'*International Journal of Housing Policy* 18/1.
- Número especial (2019) sobre habitatge col·laboratiu del *Journal of the Built Environment* 45/3.
- Orner, M. (2017) *Gemeinnützige Wohnungen – Sozialbindung aufrechterhalten, A&W Blog*: [www.awblog.at/gemeinnuetzige-wohnungen-sozialbindung-aufrechterhalten-eigentumsoption/](http://www.awblog.at/gemeinnuetzige-wohnungen-sozialbindung-aufrechterhalten-eigentumsoption/).
- Platform31 (2018) *De wooncoöperatie als verhuurder*: [www.cooplink.nl/mediawiki/documents/2018-11%20De%20wooncooperatie%20als%20verhuurder%20-%20Platform31.pdf](http://www.cooplink.nl/mediawiki/documents/2018-11%20De%20wooncooperatie%20als%20verhuurder%20-%20Platform31.pdf).
- Scanlon, K. et al. (2014) «Introduction», a Scanlon, K. et al. (ed.) *Social Housing in Europe*, Oxford: John Wiley & Sons.
- SHQ (Société d'Habitation du Québec) (2003) «Chapitre 4 Admissibilité de la clientèle», a *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*: [www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\\_elab\\_chapitre\\_4.pdf](http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide_elab_chapitre_4.pdf).
- SHQ (s.d.) *AccèsLogis Québec: Programme supplément au loyer*: [www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/acceslogis\\_quebec/programmes/acceslogis\\_quebec/participation\\_financiere\\_de\\_base/programme\\_supplement\\_au\\_loyer\\_psl.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/acceslogis_quebec/programmes/acceslogis_quebec/participation_financiere_de_base/programme_supplement_au_loyer_psl.html).
- Vidal, L. (2019) «Cooperative Islands in Capitalist Waters: Limited equity Housing Cooperatives, Urban Renewal and Gentrification», a *International Journal of Urban and Regional Research*, 43/1, 157-178.

## Relació entre els tipus d'actuacions identificats i els diferents llocs d'estudi

Legenda: M = àmbit municipal; SM = àmbit supramunicipal

Polítiques		
Producció	<b>Accés a terrenys i edificis</b>	Venda de solars públics
		Cessió de solars i immobles públics
		Activació de nous projectes cooperatius en el parc existent amb programes de rehabilitació
		Transferència d'habitatge públic o social existent al sector cooperatiu
		Reserves de sòl o d'habitatge en nous desenvolupaments urbans o noves promocions
		Drets de tanteig i retracte i de preferència
	<b>Accés a finançament</b>	Línies de crèdit públic
		Avals públics
	<b>Subsidis directes</b>	Subsidis directes (ajuts a la construcció/rehabilitació)
	<b>Subsidis indirectes</b>	Subsidis indirectes (exempcions d'impostos)
	<b>Suport tècnic</b>	Suport tècnic (equips tècnics municipals, oficines d'assessorament, suport a equips tècnics sense ànim de lucre)
Accés i gestió	<b>Normatives sobre l'accés al parc d'habitatges cooperatius</b>	Reserves d'unitats d'habitatge per a lloguer social
		Normes sobre el funcionament de les llistes d'espera i el traspàs de l'ús dels habitatges
	<b>Subsidis per mantenir l'assequibilitat</b>	Ajudes per al pagament de les despeses mensuals
Subsidis per a la rehabilitació dels edificis		
Manteniment en el temps	<b>Regulacions que restringeixen la mercantilització dels habitatges</b>	Regulacions sobre el valor de les participacions en el capital social de la cooperativa
		Regulacions sobre les quotes o els lloguers mensuals
		Restriccions al subarrendament dels habitatges
		Restriccions a la transformació d'habitatges en propietat individual
		Regulacions sobre el procés de dissolució









# casos d'estudi

## **Alemanya**

Corinna Hölzl i Tobias Bernet

## **Àustria**

Ernst Gruber

## **Dinamarca**

Lorenzo Vidal

## **Laci (Itàlia)**

Luisa Rossini

## **Nova York (EUA)**

Eduard Cabré

## **Països Baixos**

Carles Baiges

## **Quebec (Canadà)**

Max Gigling

## **Regne Unit**

Mara Ferreri

## **Suïssa**

Claudia Thiesen

## **Uruguai**

Lorenzo Vidal





Un projecte del Miethäuser Syndikat.  
Font: Sandra Wildemann

# Alemanya

Corinna Hölzl i Tobias Bernet

*La recerca del cas d'estudi d'Alemanya també ha comptat amb la col·laboració d'Helga Ring*

## Introducció i context

A Alemanya l'habitatge cooperatiu té una trajectòria relativament llarga. Les primeres cooperatives es van fundar a finals del segle XIX, principalment arran d'iniciatives filantròpiques impulsades per reformadors socials de classes altes. No va ser fins després de la Gran Guerra que moltes d'aquestes cooperatives van esdevenir organitzacions d'autoajuda reals, quan els càrrecs directius van passar a ser ocupats per membres de classe treballadora. La República de Weimar també va ser testimoni de la constitució d'un alt nombre de noves cooperatives. Durant el règim nazi es va fer una centralització forçosa del sector cooperatiu, política que no es va revertir ni en la República Democràtica Alemanya, en què les cooperatives d'habitatge van integrar-se en l'economia planificada controlada per l'Estat, ni tampoc en la República Federal d'Alemanya, en què van incorporar-se en un sector d'habitatge no lucratiu dominat per grans corporacions no cooperatives. La bancarrota que va patir a la dècada del 1980 la més prominent d'aquestes, el grup Neue Heimat, es va fer servir com a excusa principal per abolir completament l'estatus de proveïdor d'habitatge sense ànim de lucre (*Wohnungsgemeinnützigkeit*) a partir del 1990.

A diferència d'altres empreses anteriorment administrades per aquest instrument, les cooperatives d'habitatge han mantingut en la majoria de casos una política no lucrativa i han ofert lloguers i quotes molt per sota de la mitjana, sobretot en les grans ciutats.

Actualment a Alemanya hi ha vora 2.000 cooperatives d'habitatge, que sumen un total de 2,2 milions d'habitatges, aproximadament un 10% del conjunt d'unitats de lloguer (Crome 2007). Aquest percentatge sol ser més elevat a les ciutats de l'est d'Alemanya, com ara Rostock (27%) o Leipzig (17%). Hamburg és la ciutat oriental amb un parc d'habitatge cooperatiu més alt, un 14%. A Berlín (reunificat) la proporció és del 10% (Montanari et al. 2014).

Si bé és cert que la forma jurídica cooperativa segueix sent regulada per una llei federal (*Genossenschaftsgesetz*), que garanteix una estructura democràtica bàsica —un vot per membre, independentment de la seva participació en el capital social—, també ho és que les grans cooperatives d'habitatge cada cop es regeixen per unes estructures més burocràtiques i jerarquitzades, tendència que ha estat criticada sovint. Cap al 1980, i arran de la legalització

d'okupes i altres moviments socials, va sorgir una nova generació de cooperatives que ha apostat per models més participatius. Aquest renaixement cooperativista està format per organitzacions que, per motius diversos, es basen en formes jurídiques diferents de la cooperativa certificada. El cas més significatiu és el del Mietshäuser Syndikat, un sindicat d'habitatges amb una xarxa de més de 140 projectes residencials autogestionats en tot Alemanya. Amb una composició creada específicament per evitar la remercantilització dels immobles, cadascun d'aquests projectes és propietat d'una empresa de responsabilitat limitada amb dos accionistes: una associació d'inquilins i el sindicat en conjunt. D'aquesta manera, la xarxa pot vetar qualsevol intent que faci algun projecte de revendre un habitatge (Rost 2014, Balmer et al. 2015).<sup>1</sup>

El panorama actual de l'habitatge cooperatiu a Alemanya, doncs, es caracteritza per una àmplia varietat de principis organitzacionals, accessibilitats (en funció del capital econòmic i/o sociocultural), motivacions dels inquilins (seguretat habitacional, lloguer assequible i/o vida en comú), etc., amb una certa tensió general entre les cooperatives «tradicionals», més grans, i les «joves», petites o mitjanes. Malgrat que aquestes últimes encara són un fenomen marginal pel que fa a la seva presència en el parc d'habitatge general, tenen una gran importància social perquè se centren en els models d'habitatge compartit i autoorganitzat (Ache et al. 2012, Kegel 2015).

Hi ha cooperatives que tenen una certa exempció fiscal a nivell federal, però ara per ara no hi ha cap subvenció per a la construcció que afavoreixi aquestes formes jurídiques

en particular. Tanmateix, tant el partit d'esquerres, Die Linke, com el de dretes, Die Grünen, estan a favor de reintroduir un estatus específic de proveïdor d'habitatge no lucratiu (Holm et al. 2017, Kuhnert et al. 2017). Hi ha diverses polítiques a nivell local i regional (en els lands) que promouen l'habitatge cooperatiu, sovint sota la forma d'accés a sòl de propietat municipal i privada per mitjà de contractes de cessió i quotes en zones de nova urbanització i requalificació, respectivament.

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

Molts ajuntaments venen i/o cedeixen sòl públic a cooperatives, per bé que el grau en què aquestes obtenen un accés preferent varia. Una eina important per legitimar l'afavoriment de les cooperatives, i d'altres iniciatives d'habitatge compartit en altres formes jurídiques, són els *Konzeptverfahren*, també anomenats *Konzeptvergaben*: procediments de licitació que tenen en compte criteris socials, mediambientals i intergeneracionals en lloc d'assignar el terreny al millor postor. Tübingen i Hamburg, per exemple, en algunes zones divideixen el sòl públic en solars més reduïts perquè puguin optar-hi projectes d'habitatge compartit més modestos. Hamburg, concretament, també té una quota fixa del 20% del sòl reservada a projectes d'habitatge compartit en noves urbanitzacions que es facin en terrenys públics (Ache et al. 2012: 407).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Hi ha iniciatives que volen crear projectes similars a partir del Mietshäuser Syndikat en altres països europeus; vegeu [www.syndikat.org/en/international-projects/](http://www.syndikat.org/en/international-projects/).

<sup>2</sup> Vegeu [www.verein.fgw-ev.de/files/forum\\_konzeptverfahren.pdf](http://www.verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf) per a una anàlisi dels procediments a Tübingen, Hamburg, Munic i Berlín.



L'opció de permetre a les cooperatives accedir als terrenys per mitjà del dret de superfície (*Erbbaurecht*) en comptes d'un contracte de compravenda s'ajustaria més a una política municipal d'habitatge sostenible a llarg termini, però de moment no és gaire habitual i, a més, sovint les cooperatives mateixes s'hi mostren en contra. Leipzig fa poc que combina l'assignació de terres públiques mitjançant procediments *Konzeptvergabe* i mitjançant contractes de dret de superfície, que tenen una durada d'entre 30 i 99 anys.

A fi de regular l'ús del sòl de titularitat privada, incloent-hi la construcció d'habitatges, els ajuntaments poden vincular la decisió de requalificar els terrenys a la voluntat dels propietaris de contribuir al cost de la infraestructura, d'una banda, i de cedir un percentatge dels habitatges construïts (sovint un 30%) a proveïdors d'habitatge subvencionat i/o sense ànim de lucre, dels quals les cooperatives solen formar part, de l'altra. Aquest mecanisme es coneix amb el nom de *Soziale Bodenordnung* a Munic i *Kooperative Baulandentwicklung* a Berlín.

En determinades circumstàncies, particularment en zones designades per a la protecció de la composició de la població (*Soziale Erhaltungssatzung* o *Milieuschutz*), els governs locals tenen un dret de tanteig, que solen exercir a favor de les associacions municipals d'habitatge, entre les quals s'inclouien també les cooperatives i projectes d'habitatge compartit. A Berlín, un dels projectes del *Mietshäuser Syndikat* va ser finançat pels inquilins d'una casa que havia estat adquirida per mitjà del dret de tanteig de l'Ajuntament.<sup>3</sup> Com que el beneficiari sovint ha d'abonar

el preu ofert pel comprador original, en molts casos en què es podria aconseguir una compra per mitjà del dret de tanteig es fa difícil mantenir els lloguers a un nivell raonable. L'Ajuntament berlinès, en vista d'això, ha començat a subvencionar directament aquesta mena de compres.

### **Finançament**

El banc de desenvolupament del Govern federal, KfW, ofereix préstecs a un interès baix (0,75%) per a la compra d'accions de cooperatives, tant a persones individuals com a unitats de convivència, fins a un màxim de 50.000€ per projecte.

El sistema alemany d'ajudes als promotors d'habitatge generalment no fa distinció entre les diverses formes jurídiques que puguin tenir aquestes entitats. Dit d'una altra manera, a la majoria de subsidis i garanties poden optar-hi tant cooperatives i projectes d'habitatge compartit com altres empreses que compleixin els requisits i criteris exigits.

També hi ha opcions de finançament específiques per a cooperatives; a Berlín i Hamburg, per exemple, s'ofereixen préstecs sense interessos o a un interès baix per a la construcció i per a la compra d'edificis.<sup>4</sup> L'accés al finançament és un factor especialment important per a les cooperatives més joves sense capitalització (*zero-equity*) o de capitalització limitada (*low-equity*).

---

<sup>3</sup> Vegeu [www.syndikat.org/de/projekte/z48-kreuzberg-e-v/](http://www.syndikat.org/de/projekte/z48-kreuzberg-e-v/).

<sup>4</sup> Vegeu [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/index.shtml) i [www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB\\_Download/IFB\\_Foerderrichtlinien/FoeRi-Baugemeinschaften.pdf](http://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Foerderrichtlinien/FoeRi-Baugemeinschaften.pdf).

A part de les línies de crèdit públic i l'assignació de sòl públic per mitjà de cessions hereditàries, les iniciatives d'inquilins també poden recórrer a fundacions que, entre d'altres, compren terrenys i els ofereixen a les comunitats d'inquilins en forma de dret de superfície. Dos exemples d'aquestes entitats són l'Edith Maryon Foundation i la Trias Foundation.<sup>5</sup>

### **Subsidis directes**

La majoria de subsidis directes per a la construcció, incloent-hi els préstecs subvencionats, s'ofereixen a qualsevol promotor d'habitatge que compleixi el reglament dels programes en qüestió (vegeu més amunt). Es concedeixen principalment a nivell estatal (land), i el Govern federal en paga una part. Els programes de Berlín i Hamburg esmentats anteriorment gaudeixen d'aquests subsidis per a la construcció. En aquest sentit, val a dir que si aquestes dues ciutats fan servir tots aquests instruments és, com a mínim en part, perquè són dues de les tres úniques ciutats-estat d'Alemanya; això és, municipis que també tenen l'autoritat d'un land.

### **Subsidis indirectes**

Les cooperatives d'habitatge que reben com a mínim el 90% dels ingressos a través dels lloguers dels seus membres estan exemptes de pagar l'impost federal de societats (*Körperschaftsteuer*).

### **Suport tècnic**

En moltes ciutats els governs locals ofereixen suport tècnic a projectes d'habitatge comunitari i, sobretot, intergeneracional; de fet, «la majoria d'activitats dutes

a terme pels ajuntaments s'inclouen en un concepte genèric de “comunicació i informació”» (Ache et al. 2012: 408). L'abast d'aquest tipus de suport varia en funció de la importància que cada consistori atribueix a aquesta qüestió i dels recursos financers dels quals disposa. Dos dels exemples més sòlids són l'Agentur für Baugemeinschaften, d'Hamburg, i el Mitbauzentrale, de Munic.<sup>6</sup> A Berlín hi ha l'agència Netzwerkagentur GenerationenWohnen, i a Leipzig, la jove Netzwerk Leipziger Freiheit,<sup>7</sup> que, com els equips de suport d'altres ciutats, és fruit dels esforços dels integrants mateixos de sector de l'habitatge compartit per institucionalitzar la transmissió de coneixement.<sup>8</sup> És el mateix cas que les jornades sobre projectes d'habitatge (*Wohnprojekttage*) que es fan en diverses ciutats, en què les diferents iniciatives tenen l'oportunitat de fer xarxa per trobar nous membres, posar-se en contacte amb experts en temes de finançament i construcció, etc.

### **Accés i gestió**

#### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

Els subsidis per a la construcció d'habitatges, que com hem dit solen oferir els governs dels estats, estan condicionats al dret dels ajuntaments a assignar

---

<sup>5</sup> Vegeu, respectivament, [www.maryon.ch/en/](http://www.maryon.ch/en/) i [www.stiftung-trias.de/english/](http://www.stiftung-trias.de/english/).

<sup>6</sup> Vegeu, respectivament, [www.hamburg.de/baugemeinschaften/](http://www.hamburg.de/baugemeinschaften/) i [www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html).

<sup>7</sup> Vegeu, respectivament, [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml) i [www.netzwerk-leipzig-erfreiheit.de](http://www.netzwerk-leipzig-erfreiheit.de).

<sup>8</sup> Sobre aquesta qüestió, la facilitació que des de la dècada del 1980 ha dut a terme per tot el país la xarxa Wohnbund hi ha tingut un paper destacat. Vegeu [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de).





habitatge social a persones amb pocs ingressos, segons la definició que en fa la Llei federal de promoció d'habitatge (Wohnraumförderungsgesetz). Aquest és sempre el cas, independentment de si el propietari de l'habitatge protegit en qüestió és una cooperativa o un altre tipus d'entitat.

Pel que fa a les unitats sense protecció oficial, les cooperatives tenen llibertat per establir el seu propi reglament d'accés. Els membres més veterans solen tenir preferència, però en zones de molta demanda hi ha cooperatives que han deixat de fer servir les llistes d'espera convencionals i han començat a incorporar criteris que tenen en compte altres aspectes, com ara les necessitats de grups que són discriminats en el mercat d'habitatge.

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

Principalment hi ha dues ajudes de lloguer públiques federals, tot i que a la pràctica provenen de les partides municipals, que estan adreçades a famílies amb pocs ingressos: una és per pagar l'habitatge (*Wohngeld*), i l'altra és per cobrir les despeses d'allotjament (*Kosten der Unterkunft*) i està vinculada al subsidi d'atur general. S'hi pot optar independentment del tipus d'entitat, cooperatives o altres, a la qual es pagui el lloguer.

La majoria de subsidis, tant les ajudes de lloguer com les ajudes per a la construcció d'habitatge, esmentades més amunt, es poden demanar no només per a habitatges de nova construcció, sinó també per a renovacions i rehabilitacions d'edificis.

## **Manteniment del model en el temps**

### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

La Llei federal de cooperatives (Genossenschaftsgesetz) defineix les cooperatives de qualsevol sector econòmic com a empreses la finalitat de les quals és el benefici dels seus membres, la qual cosa ordena un enfocament col·lectiu i general d'autoajuda. Així, malgrat que posa força impediments a la dissolució del patrimoni cooperatiu i a la mercantilització o privatització dels habitatges de la cooperativa, no ho evita del tot.

Quan se subvenciona la construcció d'edificis per part de cooperatives, la provisió d'habitatge cooperatiu pot estar sotmesa a condicions específiques, com ara un límit d'ingressos dels inquilins o un control del preu del lloguer durant un període de temps concret.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> En el cas de Munic, vegeu BayWoFG, art. 14; [www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:78af6e32-f8ab-41a0-9827-8baa0e5bb48e/2019%20MM-Genossenschaften\\_Infoblatt.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:78af6e32-f8ab-41a0-9827-8baa0e5bb48e/2019%20MM-Genossenschaften_Infoblatt.pdf).

## Referències

Ache, P. et al. (2012) «The Development of Co-Housing Initiatives in Germany», a *Built Environment* 38/3, 395-412.

Balmer, I. et al. (2015) «Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland», a Dellenbaugh, M. et al. (eds.) *Urban Commons: Moving Beyond Market and State*, Berlín - Basilea: Birkhäuser, 178-195.

Crome, B. (2007) «Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland», a *Informationen zur Raumentwicklung* 4, 211-221.

Holm, A. et al. (2017) *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte*, Berlín: Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Kegel, M. (2015) «Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland», a *RaumPlanung* 179/3, 47-49.

Kuhnert, J. et al. (2017) *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*, Wiesbaden: Springer.

Montanari, G. et al. (2014) «Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände a Deutschland», a *Nationalatlas aktuell* 8/3.

Rost, S. (2014) «Das Mietshäuser Syndikat», a Helfrich, S. (ed.) *Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat*, Bielefeld: Heinrich-Böll-Stiftung, 285-287.







Miss Sargfabrik, Viena.  
Font: Haeflerl (Wikimedia Commons)

## Introducció i context

El mercat immobiliari austríac es basa sobretot en el lloguer, amb un índex excepcionalment baix d'habitatges de propietat, de tan sols el 55%. A Espanya, en comparació, aquest percentatge és del 78%. L'actor principal en la producció d'habitatge de lloguer assequible a Àustria ha estat, des de la postguerra, el sector de l'habitatge de lucre limitat, que inclou associacions i immobiliàries. El terme *lucre limitat* pot tenir diversos significats. El mot alemany *gemeinnützig* es pot traduir directament com «en benefici del bé comú» i, per tant, fa èmfasi en el seu paper envers els inquilins i la societat. En canvi, el terme anglès *limited-profit*, d'ús molt estès en la literatura d'aquest camp de recerca, fa referència a la limitació legal del percentatge de rendiments d'aquestes associacions (normalment, el 2%) (GBV 2019c).

A Àustria el sector de l'habitatge de lucre limitat està format per 90 societats de capital i vora 100 cooperatives d'habitatge (GBV 2019a), que en l'última dècada han construït entre 15.000 i 18.000 pisos cada any, un ritme que encara es manté (GBV 2019d).

Encara que sovint són nominalment propietat col·lectiva dels seus membres (Gruber et al. 2018), que paguen quotes,

no pas lloguers, i encara que informalment se les consideri cooperatives, aquestes associacions fa molt de temps que ja no tenen una «relació cooperativista» amb els seus membres. Això no obstant, i fins i tot quan són gestionades com a constructores convencionals, en el marc del sector de l'habitatge de lucre limitat són un dels pilars de la promoció d'habitatges assequibles del país. Això es deu en gran part a la limitació dels lloguers, mesura per la qual el preu del lloguer per metre quadrat en pisos construïts a partir del 2011 és de 7,70€ de mitjana, uns 4€ per sota de la xifra exigida per les promotores amb ànim de lucre (GBV 2019e). A més, el contractes de lloguer en pisos d'associacions d'habitatge de lucre limitat no tenen cap restricció i fins i tot es poden transmetre entre els membres d'una mateixa família. Aquestes associacions es beneficien d'una reducció en l'impost sobre el volum de negoci (10% en comptes del 20%) i estan exemptes de pagar l'impost de societats il·limitat (25%).

La majoria de pisos edificats segons aquest mètode han rebut finançament públic; d'aquí el terme *gemeinnützig*. En total, les associacions d'aquest sector gestionen o posseeixen un 40% de tots els pisos de lloguer del país, un 20% del total del parc d'habitatge austríac. Aquesta

elevada proporció, sumada a l'alta pressió que exerceix el capital privat que s'esmuny en el mercat immobiliari buscant oportunitats d'inversió, converteix les associacions d'habitatge de lucre limitat en objectius per a l'especulació. Últimament s'han donat casos que posen de manifest que fins i tot en el marc estricte del sector de l'habitatge de lucre limitat el component més beneficiós per a la societat, poder garantir l'assequibilitat dels pisos a llarg termini, no està lliure d'amenaça.

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

L'accés al sòl el regula cadascuna de les nou províncies austríaques autònomament. De les nou províncies, quatre destinen fons a finançar l'accés i la distribució dels terrenys per a la construcció d'habitatge assequible: la Caríntia, el Tirol, Salzburg i Viena. Aquests fons no només tenen la finalitat d'assignar solars dedicats a construir-hi habitatge social i assequible en general, sinó que també tenen volen contrarestar la densificació dels centres urbans (Zeinler 2012). S'autofinancen per mitjà de l'adquisició, requalificació i venda de terreny urbanitzable a un preu més elevat (Amann 2011). En algunes d'aquestes províncies, com ara la Caríntia o el Tirol, en aquestes reserves també s'hi preveuen crèdits perquè els ajuntaments puguin aplicar mesures d'infraestructura i comprar terreny.

En la majoria de províncies s'estableix un pressupost màxim d'edificació que no poden superar les promotores i cooperatives d'habitatge sense capitalització (*zero-equity*) si volen optar als subsidis. Aquest havia estat també el cas

de Viena, però fa poc va substituir aquest mecanisme per la limitació dels preus dels lloguers. A Viena, el fons per a la construcció d'habitatge i renovació urbana conegut com a Wohnfonds\_Wien actua com una organització de lucre limitat, és de titularitat municipal, «coordina promotors immobiliaris, propietaris d'habitatges, departaments municipals i centres de serveis de la ciutat de Viena» (Wohnfonds Wien 2019), s'ocupa de comprar solars públics i privats i negocia amb els propietaris per assegurar parcel·les en àrees estratègiques. Així mateix, convoca licitacions per a la construcció de nou habitatge social, per la qual cosa ven els solars a preus fixos de vora 230€/m<sup>2</sup> de sòl edificable brut, valor que sol estar molt per sota del preu de mercat. Les reserves que té l'entitat són considerables, però només les treu a concurs de mica en mica (Förster et al. 2016). Malgrat que són una minoria, algunes d'aquestes parcel·les s'arrenden en comptes de vendre's.

Al Tirol s'ha aprovat una nova llei que permet fer reserves de sòl per construir-hi habitatge protegit. En un futur pròxim les comunes d'aquesta província hauran d'actuar de manera similar (Tirol, 2019a).

A la Baixa Àustria els ajuntaments poden fomentar l'assequibilitat de l'habitatge cedint solars, en lloc de posar-los a la venda, o fent servir el dret de tanteig sobre terrenys i oferint-los després a constructores d'habitatge de lucre limitat a un preu més baix.

### **Finançament**

D'acord amb la política federal austríaca, el finançament



públic és competència de cada província. El pressupost anual de cadascuna és d'aproximadament 3.000 M€, la major part del qual prové de recursos federals, que es distribueixen de conformitat amb un principi d'equiparació econòmica. Des del 2008 no s'ha especificat a què s'havien de destinar aquests fons (Zweckbindung), la qual cosa vol dir que les províncies no tenen l'obligació de destinar-los íntegrament a habitatge (Zoidl 2015).

A banda dels subsidis per a la construcció i rehabilitació d'edificis (vegeu «Subsidis directes»), els crèdits que ofereixen els anomenats bancs d'habitatge, que poden ser tant privats com cooperatius, tenen un paper destacat en el finançament de l'habitatge de lucre limitat. Amb aquests préstecs es cofinança vora el 70% dels parcs d'habitatge de gran envergadura, dels quals més del 66% correspon a projectes d'habitatge de lucre limitat. El sistema de bancs d'habitatge està regulat per una llei aprovada el 1993 que tenia per objectiu la promoció de l'habitatge en general, i les entitats bancàries que en formen part emeten vals d'habitatge destinats al refinançament que, segons la finalitat d'aquests fons, estan estretament lligats a l'habitatge de lloguer social. De totes maneres, aquests vals són habituals; només el 2018 quatre d'aquests bancs van emetre vals per un valor aproximat de 285 M€ (GBV 2019b).

El banc d'habitatge que gestiona els préstecs de la Baixa Àustria els obté del Banc Europeu d'Inversions per aconseguir tipus d'interès molt baixos, la qual cosa contribueix al finançament de l'activitat de les associacions d'habitatge de lucre limitat (ORF 2019).

### **Subsidis directes**

D'acord amb la política federal del país, els subsidis i el finançament públics són competència de cadascuna de les nou províncies. N'hi ha que els recursos públics destinats a blocs de pisos de lloguer els assignen a associacions d'habitatge de lucre limitat; d'altres, principalment Viena, no ho fan així. Si el comparem amb altres països, a Àustria el finançament públic de l'habitatge és relativament baix, amb un percentatge que no arriba a l'1% del PIB, com el d'Espanya, i que suposa uns 2.500 M€ anuals. Fins i tot la despesa dels Estats Units en habitatge és superior. El motiu pel qual es considera que Àustria és més eficient en aquest sentit rau en l'alt nombre de subsidis que s'ofereixen per a la construcció (62%) i la rehabilitació d'habitatges (24%), comparat amb el de subsidis que s'ofereixen a persones (14%). Això, alhora, dona un cert avantatge a les províncies per via legislativa (OeNB 2019).

Com en la majoria de províncies, la construcció de blocs de pisos a la Baixa Àustria s'impulsa per mitjà de préstecs subvencionats destinats a l'edificació, que les associacions d'habitatge han de tornar en un termini de 31 anys (BF 2019).

A la província del Tirol s'està promovent el model d'«habitatge per cinc euros», en referència al valor de lloguer d'un metre quadrat, en el qual s'inclouen també els impostos i les despeses de gestió i calefacció. L'objecte del model són edificis amb un nombre de pisos de lloguer d'entre 15 i 25; de moment ja s'ha aplicat a sis regions i n'hi ha tres més en què està previst que s'apliqui pròximament. Es finança a través del capital propi de les promotores

de lucre limitat, en un alt percentatge, a més de crèdits bancaris i préstecs d'habitatge. A banda, la comuna hi contribueix garantint l'accés a sòl a un preu favorable. Un 85% dels pisos construïts segons aquest model es distribueix mitjançant el registre municipal, i el 15% restant ho fa a través de l'administració provincial del Tirol. Els límits que s'imposen als ingressos individuals són un 33% més baixos que en el cas dels pisos de protecció oficial convencionals (Tirol, 2019b).

A Viena, les ajudes se solen concedir generalment en termes de préstecs municipals d'entre 510 i 700€/m<sup>2</sup>. Com que tenen un interès anual d'un 1%, ajuden a reduir les despeses financeres. Encara que s'hi poden acollir tota mena de promotors d'habitatge, la majoria dels que s'hi presenten són entitats de lucre limitat. Aquest fet potser es deu, en part, a la complexitat del procés de licitació.

Des del concurs del 2011, la ciutat de Viena ha venut un seguit de solars municipals fent servir un model anomenat Wohnbauinitiative (Ajuntament de Viena 2019a), pel qual l'Ajuntament ofereix préstecs reemborsables al venciment (*bullet loans*) per un valor de 800€/m<sup>2</sup> a un interès del 3,9% a 10 anys. Aquests préstecs serien de segon rang en col·lateralització bancària, per la qual cosa els crèdits comercials addicionals serien més barats (Mundt et al. 2018).

### **Subsidis indirectes**

A Àustria, el sector de l'habitatge de lucre limitat es regeix per la Llei d'habitatge de lucre limitat del país (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Aquest text estipula

que els lloguers han de ser «adequats»; això és, no han de ser ni inferiors ni superiors a la quantitat necessària per cobrir totes les despeses, entre les quals es compten també els rendiments, limitats per llei sovint a un 2% (GBV 2019c). Un cop retornats els préstecs que s'han demanat per a un habitatge, el lloguer sol baixar fins als 3€/m<sup>2</sup>, preu que inclou les despeses de mantenició. La llei estableix que els rendiments generats s'han de reinvertir en adquisició de nous solars, rehabilitació d'habitatges i noves construccions; d'aquesta manera s'aconsegueix un capital social més elevat i es redueixen les despeses financeres. Els contractes de lloguer en pisos d'associacions d'habitatge de lucre limitat han de ser indefinits (WGG 2019).

Com a contrapartida, aquestes associacions es beneficien d'una reducció en l'impost sobre el volum de negoci (10% en comptes del 20%) i estan exemptes de pagar l'impost de societats il·limitat (25%) (Rechnungshof 2015).

### **Suport tècnic**

El suport que ofereixen les administracions locals a les entitats que demanen préstecs se centra en la gestió d'aquests crèdits, com ara la facilitació del procés de sol·licitud. En els casos d'urbanitzacions més grans, s'ofereix suport en altres àmbits, com ara la mobilitat o el disseny d'espais oberts. A Viena les Gebietsbetreuungen, unes oficines interdisciplinàries fundades i gestionades per l'Ajuntament, de vegades fan la funció de coordinadors locals i s'ocupen de les necessitats dels inquilins, actuals i futurs, i faciliten el contacte i la interacció entre els diversos equips de disseny que formen part del procés.





## **Accés i gestió**

### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

Un dels requisits per poder optar a un habitatge social és no superar un màxim d'ingressos que fixa independentment cadascuna de les províncies. A Viena, per exemple, el límit establert és relativament alt, amb la qual cosa el 80% de la població hi queda per sota. Sumada a uns estàndards de qualitat elevats, aquesta mesura garanteix la cohesió social desitjada per l'Ajuntament. A fi de centrar més l'acció en els grups socialment vulnerables, s'ha creat un programa municipal d'habitatge anomenat Smart i dirigit a persones amb pocs ingressos.

Les sol·licituds funcionen per llistes d'espera segons ordre d'arribada, i en casos urgents o en situacions de «necessitats d'habitatge justificades», les persones poden optar a pisos que exigeixin menys patrimoni propi, com ara els pisos municipals del programa Smart, que no n'exigeixen cap. A Viena aquestes necessitats justificades són tres: massificació (per exemple, un pis amb un dormitori es consideraria massificat si hi visquessin dues persones o més), primer establiment d'una família els membres de la qual tenen menys de 30 anys, i persones amb necessitats especials (persones amb discapacitat que actualment viuen en un pis no adaptat) (WSW 2019).

Tanmateix, aquestes llistes les gestiona cada cooperativa o associació d'habitatge de manera individual i no transparent, la qual cosa significa també que qui està interessat en un pis de protecció ha d'inscriure's a cada cooperativa per separat. A banda, també hi ha llistes

d'espera municipals; en el cas de Viena, és a través del Wohnberatung Wien. Un terç del total de pisos construïts amb subvencions per a l'habitatge són assignats per l'Ajuntament de la ciutat com a contrapartida per aquests subsidis.

## **Manteniment del model en el temps**

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

Així mateix, hi ha la possibilitat d'obtenir subsidis individuals a nivell nacional per a pisos de lloguer per mitjà d'un crèdit mensual no retornable (AGA 2019), al qual poden optar inquilins tant de pisos protegits com de pisos del mercat lliure.

A Viena s'ofereixen crèdits de substitució per als recursos de capital necessaris per entrar en un pis de lloguer social, en funció del nivell d'ingressos i de la situació familiar dels inquilins. Els recursos de capital d'entre 60 i 500€/m<sup>2</sup> cal pagar-los a la cooperativa o associació d'habitatge en el moment de firmar el contracte (Ajuntament de Viena 2019b).

### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

En cas de superar certa quantitat de recursos de capital individual, els inquilins de pisos de protecció tenen dret a compra al cap de 10 anys, la qual cosa vol dir que els pisos s'han d'oferir als inquilins perquè els puguin comprar com a propietat individual. La suma dels lloguers que s'hagi abonat fins aleshores no s'inclou en el preu de la compra. Per bé que no hi ha xifres oficials, fent una

estimació podríem dir que actualment el 33% del conjunt de pisos de lloguer social de cooperatives d'habitatge es transforma a propietat individual, una tendència fomentada per uns baixos tipus d'interès. Els pisos construïts per organitzacions sense ànim de lucre queden sota el paraigua de la llei que regula aquest tipus d'entitats (RIS 2019a), excepte en cas que siguin els mateixos inquilins qui els compren (Orner 2019).

Com que les associacions i cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre han d'ajustar-se a uns criteris econòmics estrictes pel que fa als lloguers i al capital, la intenció és que els pisos construïts amb subsidis mantinguin el caràcter no lucratiu tant de temps com sigui possible (RIS 2019b). Per evitar que s'especuli amb aquest parc d'habitatge, un dels mecanismes és que les associacions o cooperatives d'habitatge no poden dependre's lliurement de la denominació «de lucre limitat» ni dissoldre's quan vulguin. De totes maneres, hi ha casos concrets en què sí que es pot eliminar aquesta qualificació. S'ha demostrat que és possible provocar la dissolució d'una associació d'habitatge de lucre limitat i, en conseqüència, s'ha fet palès que hi ha buits jurídics en l'estructura; això és, quan els estatuts d'una d'aquestes entitats d'habitatge no compleixen algun requisit legal (WGG 2019). La qüestió és que aquesta mena d'errors es poden provocar, tal com ha passat com a mínim dues vegades en els últims anys.

Un dels exemples més coneguts va ser quan, arran de la privatització de l'empresa tabaquera federal, les cooperatives d'habitatge que s'havien creat per cobrir les necessitats d'habitatge dels treballadors es van transformar

en propietat privada i es van vendre i revendre diverses vegades en un seguit d'operacions que van generar una gran quantitat de beneficis (Anzenberger 2018, Ellensohn 2019). Els habitatges que es van vendre segons aquesta estratègia segueixen sent assequibles, però els nous propietaris ara poden fer negoci venent pisos buits.

Un altre punt dèbil del sistema dissenyat per prevenir la pèrdua de fons públics invertits en subsidis per a l'habitatge quan una associació de lucre limitat perd el seu títol és la taxació del valor del parc d'habitatge de l'entitat, que aquesta ha de reembossar un cop perduda la denominació. S'ha vist que en els balanços de les associacions, a partir dels quals es fa aquesta taxació, es poden dissenyar i retocar lliurement a fi de reduir el valor al mínim. Així, una vegada es van «vendre» 1.000 pisos per 17 M€, poc menys del 10% del seu valor de mercat real (Matzinger 2019).



## Referències

- AGA (Austrian Government Agency) (2019): [www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/wohnen/8/3/Seite.210172.html](http://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/3/Seite.210172.html).
- Amann, W. (2011) *Minderung des Grundflächenverbrauchs im Wohnbau*.
- Anzenberger, A. (2018) «Wie die Abzocke mit gemeinnützigen Bauträgern funktioniert. Kurier»: [www.kurier.at/wirtschaft/wie-die-abzocke-mit-gemeinnuetzigen-bautraegern-funktioniert/400138985](http://www.kurier.at/wirtschaft/wie-die-abzocke-mit-gemeinnuetzigen-bautraegern-funktioniert/400138985).
- BF (Ministeri de Finances d'Àustria) (2019): [transparenzportal.gv.at/tdb/tp/leistung/1014810.html](http://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/leistung/1014810.html).
- Ellensohn, D. (2019) «Der Kriminalfall GESFÖ/Riedenhof»: [www.wien.gruene.at/wohnen/kriminalfall1](http://www.wien.gruene.at/wohnen/kriminalfall1).
- Förster, W. et al. (eds.) (2016) *The Vienna Model. Housing for the Twenty-First-Century City*, Berlín: Jovis.
- GBV (Federació Austríaca d'Associacions d'Habitatge de Lucre Limitat) (2019a): [www.gbv.at/Page/View/4103](http://www.gbv.at/Page/View/4103).
- GBV (2019b): [www.gbv.at/Page/View/4549](http://www.gbv.at/Page/View/4549).
- GBV (2019c): [www.gbv.at/Page/View/4566](http://www.gbv.at/Page/View/4566).
- GBV (2019d): [www.gbv.at/Page/View/4693](http://www.gbv.at/Page/View/4693).
- GBV (2019e): [www.gbv-aktuell.at/news/62-gbv-mieten-10-quadratmeter-mehr-wohnflaeche-fuer-130-euro-weniger-miete](http://www.gbv-aktuell.at/news/62-gbv-mieten-10-quadratmeter-mehr-wohnflaeche-fuer-130-euro-weniger-miete).
- Gruber et al. (2018) «Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation», a Van Bortel, G. et al. (ed.) *Affordable Housing Governance and Finance*, Londres: Routledge, 41-58.
- Matzinger, L. (2019) «Wenn Strohänner zu singen beginnen. Falter 29/19».
- Mundt, A. et al. (2018) «'Wiener Wohnbauinitiative'. A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria», a Van Bortel, G. et al. (ed.) *Affordable Housing Governance and Finance*, Londres: Routledge.
- Ajuntament de Viena (2019a): [www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html](http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html).
- Ajuntament de Viena (2019b): [www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen).
- OeNB (Banc Nacional Austríac) (2019) «Strukturelle Daten zum Immobilienmarkt»: [www.oenb.at/dam/jcr:1a3001d8-1b6d-4be2-b3e8-fed51e89bbb8/factsheet\\_wohnimmobilien-strukturdaten.pdf](http://www.oenb.at/dam/jcr:1a3001d8-1b6d-4be2-b3e8-fed51e89bbb8/factsheet_wohnimmobilien-strukturdaten.pdf).
- ORF (Empresa de Radiodifusió Austríaca) (2019) «24.000 geförderte Mietwohnungen fehlen»: [orf.at/stories/3119259](http://orf.at/stories/3119259).
- Orner, M. (2019) «Gemeinnützige Wohnungen – Sozialbindung aufrechterhalten», a A&W Blog: [www.awblog.at/gemeinnuetzige-wohnungen-sozialbindung-aufrechterhalten-eigentumsoption/](http://www.awblog.at/gemeinnuetzige-wohnungen-sozialbindung-aufrechterhalten-eigentumsoption/).
- Rechnungshof (2015) «Gemeinnützigkeit im Steuerrecht», Viena, 266: [www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Gemeinnuetzigkeit\\_Steuerrecht.pdf](http://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Gemeinnuetzigkeit_Steuerrecht.pdf).
- RIS (Base de dades jurídica de la República d'Àustria) (2019a): [www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19990309\\_OGH0002\\_00500B00040\\_99I0000\\_000](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19990309_OGH0002_00500B00040_99I0000_000).
- RIS (2019b): [www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10012053](http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10012053).
- Tirol (Regió del Tirol) (2019a): [www.tirol.gv.at/fileadmin/downloads/0\\_Startseite/RegKlausur\\_9012019\\_Factsheet\\_1\\_Zeitplan.pdf](http://www.tirol.gv.at/fileadmin/downloads/0_Startseite/RegKlausur_9012019_Factsheet_1_Zeitplan.pdf).
- Tirol (2019b): [www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/neubau/besonderermietwohnbau-5-euro-wohnen](http://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/neubau/besonderermietwohnbau-5-euro-wohnen).
- WGG (Llei de l'habitatge de lucre limitat) (2019) «Art. 1 § 35»: [www.jusline.at/gesetz/wgg/paragraf/artikel1zu36](http://www.jusline.at/gesetz/wgg/paragraf/artikel1zu36).
- Wohnfonds Wien (2019): [www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/103](http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/103).
- WSW (Servei d'Habitatge de Viena) (2019): [wohnservice-wien.at/service/faqs](http://wohnservice-wien.at/service/faqs).
- Zeinler, K. (2012) *Nachhaltige Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum* (tesi), Viena: Universität de Viena. Facultat de Ciències de la Terra, Geografia i Astronomia..
- Zoidl, F. (2015) «Warnungen vor, Forderungen nach Zweckbindung. Der Standard»: [www.derstandard.at/story/2000019771216/warnungen-vor-und-forderungen-nach-zweckbindung-der-wohnbaufoerderung](http://www.derstandard.at/story/2000019771216/warnungen-vor-und-forderungen-nach-zweckbindung-der-wohnbaufoerderung).



Bakkegaarden (Aarhus, Dinamarca).  
Font: RhinoMind (Wikimedia Commons)

## Introducció i context

A Dinamarca, el cooperativisme d'habitatge en règim d'ús ha produït dos sectors d'habitatge diferenciats. D'una banda, unes 10.000 cooperatives d'habitatge privades (*Andel*) que representen un 8% de l'estoc d'habitatges del país. En aquestes cooperatives, els socis tenen una participació en la propietat col·lectiva de la cooperativa i el seu valor està regulat per llei. D'altra banda, el sector de l'habitatge comú (*Almen*), format per 550 associacions d'habitatge confederades, que representen el 20% del parc d'habitatges del país. En aquest sector els residents gaudeixen d'un contracte de lloguer indefinit i participen en la governança de les associacions a través d'un sistema de «democràcia llogatera». Mentre que l'habitatge comú manté una relació molt estreta amb les administracions públiques, les cooperatives d'habitatge privades operen amb un alt grau d'autonomia.

El cooperativisme d'habitatge a Dinamarca apareix a finals del segle XIX en forma d'iniciatives d'autoajuda obrera i amb el temps ha produït un marc institucional propi. Les característiques bàsiques del sector de l'habitatge comú es van definir durant la dècada de 1930, a partir de regulacions

i finançament municipal i estatal. Les cooperatives d'habitatge privades, per la seva banda, es desenvolupen principalment a partir de la dècada de 1970 arran d'un canvi legislatiu que preveu que els llogaters tinguin dret de tanteig i retracte sobre les seves llars, si s'estableixen com a associació cooperativa. Ambdós sectors es regulen d'acord amb les seves respectives lleis: *Almenboligloven* i *Andelsboligloven*. El sector de l'habitatge comú ha rebut al llarg de la seva història subvencions directes de diverses magnituds per a la compra de sòl i la construcció, així com subsidis individuals per al pagament dels lloguers. A canvi, l'accés al sector s'organitza a través de llistes d'espera obertes a tots els ciutadans i un 25% dels seus habitatges es reserven per a sol·licitants d'habitatge social. Les cooperatives d'habitatge privades, per la seva banda, s'han beneficiat sobretot d'ajudes públiques menys directes, com ara exempcions fiscals i garanties municipals per accedir a finançament. Alhora, el mecanisme de traspàs de les participacions en la propietat col·lectiva de la cooperativa es decideix a nivell de cada cooperativa individual.

En el transcurs del temps, aquests sectors han anat adquirint un rol cada cop més diferenciat en el sistema

d'habitatge de Dinamarca. Després dels processos de privatització que van minvar l'habitatge de propietat estatal durant la dècada de 1990, l'habitatge comú roman com a bastió central de l'habitatge públic al país. La seva autonomia relativa respecte de l'Estat i la seva forma institucional confederada, multiescala i multiactor ha resultat clau davant dels intents privatitzadors promulgats pel Govern central durant la primera dècada del 2000. L'habitatge comú continua sent un sector desmercantilitzat i fa alhora la funció d'habitatge social, donant aixopluc als sectors de rendes més baixes. Les estructures d'autogovern descentralitzades i atomitzades de les cooperatives d'habitatge privades, en canvi, sí que van sucumbir a les reformes liberalitzadores. Això ha provocat augmentos significatius dels preus dels seus habitatges i el sector ha esdevingut una opció principalment per a la població de rendes mitjanes i mitjanes-altes. Tot i així, aquestes cooperatives continuen mantenint la propietat col·lectiva dels seus immobles i continuen sent una opció més assequible que la compra d'habitatge en propietat individual.

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

Els municipis, a més de vendre sòl públic a les associacions d'habitatge comú (*Almen*), tenen la capacitat d'obligar les noves promocions immobiliàries privades a reservar el 25% del sòl per a promocions d'habitatge comú.<sup>1</sup>

Els llogaters d'edificis de propietat vertical, per la seva banda, tenen, com hem dit, el dret de tanteig i retracte sobre

les seves llars, si s'estableixen com a associació cooperativa privada (*Andel*). Perquè aquesta compra es faci efectiva, un mínim del 60% dels llogaters de la finca han d'esdevenir socis de la cooperativa.<sup>2</sup>

### **Finançament**

L'habitatge comú (*Almen*) d'obra nova es finança actualment amb un 14% de capital inicial que aporta el municipi des del seu pressupost anual, un 2% dels dipòsits inicials dels llogaters i un 84% d'hipoteca contractada amb les institucions de crèdit hipotecari (amb garantia municipal).

Per a les cooperatives d'habitatge privades (*Andel*), tant en edificis existents com en obra nova, els municipis poden proveir garanties per a préstecs hipotecaris<sup>3</sup>

### **Subsidis directes**

A més de l'ajuda que rep en forma del 14% de capital inicial, l'habitatge comú (*Almen*) rep suport públic per cobrir una part dels costos d'amortització del préstec. El lloguer dels inquilins es calcula de manera que anualment representi un 3,4% del cost inicial i s'ajusta cada any fins al 75% de la taxa d'inflació (o la taxa d'inflació salarial, s'escull la més baixa

---

<sup>1</sup> Avis sobre la implemenciació del pla (Bekendtgørelse af lov om planlægning), §15, Stk. 2. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=200614#idd991105b-a3f6-49ec-9e62-345bca32f2e0](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=200614#idd991105b-a3f6-49ec-9e62-345bca32f2e0)).

<sup>2</sup> Llei de cooperatives (Andelsboligloven), cap. 2. Associacions de cooperatives d'habitatge. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203465](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=203465)).

<sup>3</sup> Llei de cooperatives (Andelsboligloven), cap. 11b. Cooperatives d'habitatge privades sense suport. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=206725#idea75171f-da74-4624-9751-0aa3e236a891](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=206725#idea75171f-da74-4624-9751-0aa3e236a891)).



de les dues) i va destinat a pagar la hipoteca de l'immoble. La diferència entre el cost d'amortització del crèdit i la suma dels lloguers la cobreixen transferències de l'Estat central (Gibb 2013).

Fins l'any 2004, les cooperatives d'habitatge privades (Andel) també podien rebre subvencions públiques que representaven fins un 10% del cost inicial del projecte, sense passar el límit de 600 corones daneses per metre quadrat.<sup>4</sup>

### **Subsidis indirectes**

L'habitatge comú (*Almen*) i l'habitatge cooperatiu (*Andel*) estan exempts del pagament de l'impost sobre béns immobles (IBI).

### **Accés i gestió**

#### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

A l'habitatge comú (*Almen*), s'accedeix al 75% dels habitatges a través de llistes d'espera obertes i transparents, gestionades per les associacions mateixes, a les quals es poden apuntar tots els ciutadans. Un 25% dels habitatges, però, estan reservats per a la llista d'espera de sol·licitants d'habitatge social dels ajuntaments.

Fins l'any 2004, els ajuntaments també podien intervenir en l'ús d'habitatges de cooperatives (*Andel*) que havien rebut ajuts públics. Si un habitatge en una d'aquestes cooperatives quedava vacant, l'ajuntament podia comprar-ne el dret d'ús o llogar-lo de forma preferent. La proporció d'habitatges que l'ajuntament podia tenir a la seva disposició, però,

no podia excedir el 10% del total d'habitatges de la cooperativa.<sup>5</sup>

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

Els llogaters d'habitatge comú (*Almen*) poden accedir a ajudes generals per al pagament del lloguer. Prop de la meitat dels llogaters d'habitatge comú són beneficiaris d'aquestes ajudes. Segons dades proporcionades pel Ministeri d'Habitatge l'any 2014, les ajudes directes als llogaters d'aquest sector van representar un 0,5% del PIB d'aquell any.

Els estalvis col·lectius del sector de l'habitatge comú, a més, es mutualitzen mitjançant el Fons Nacional d'Habitatge (*Landsbyggefonden*, LBF). Aquest fons comú s'alimenta amb quotes obligatòries de totes les associacions i sobretot amb els lloguers dels conjunts residencials que ja han amortitzat les seves hipoteques. El fons comú està pensat per finançar el manteniment i la millora dels conjunts residencials ja construïts.

Fins l'any 2004, les cooperatives d'habitatge (*Andel*) també podien comptar amb garanties municipals per al finançament d'obres de reparació dels seus immobles.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Llei de cooperatives (*Andelsboligloven*), cap. 11a. Cooperatives d'habitatge privades amb suport. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26144](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26144), eliminat el 2004)

<sup>5</sup> Llei de cooperatives (*Andelsboligloven*), cap. 11a, 160b, PCS 4. Cooperatives d'habitatge privades amb suport. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26144](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26144), eliminat el 2004)

<sup>6</sup> Llei de cooperatives (*Andelsboligloven*), cap. 11a, 160e. Cooperatives d'habitatge privades amb suport. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26144](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26144), eliminat el 2004)

## **Manteniment del model en el temps**

### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

A l'habitatge comú (*Almen*) el lloguer dels inquilins es calcula, com hem dit, perquè anualment representi un 3,4% del cost inicial de la promoció i s'ajusta anualment al 75% de la taxa d'inflació (o la taxa d'inflació salarial, s'escull la més baixa de les dues). En conseqüència, els lloguers es mantenen estables en el temps i estan deslligats de l'evolució dels preus de mercat.

Actualment, els llogaters poden comprar els seus habitatges en propietat individual si així es decideix amb una majoria de les dues terceres parts de l'assemblea del conjunt residencial, si es rep el vistiplau de l'ajuntament i si l'associació d'habitatge matriu no prova que es veurà perjudicada econòmicament.<sup>7</sup> Aquesta possibilitat només s'ha obert a partir de canvis promoguts pel Govern liberal-conservador en el poder en el període 2001-2011.

Els immobles de cooperatives d'habitatge privades (*Andel*), en canvi, només es poden transferir a una altra cooperativa o canviar el règim de tinença cap al lloguer. En aquest model, l'element clau té a veure amb la regulació del preu de les participacions dels socis en la propietat col·lectiva de la cooperativa. Aquestes cooperatives poden optar entre tres mètodes per fixar el valor patrimonial dels seus immobles i determinar el preu de cada participació: 1) el cost inicial de la compra o construcció de la propietat, 2) una taxació de la propietat com a edifici de lloguer elaborada per les autoritats tributàries i 3) una taxació

basada en el mateix criteri però elaborada per un taxador privat. El valor com a edifici de lloguer s'estableix com a punt de referència per a aquestes cooperatives, ja que el mercat del lloguer està regulat. Dins d'aquests barems, però, els processos liberalitzadors en el mercat del lloguer i canvis en la regulació del sector cooperatiu a partir de l'any 2004 han produït un increment important en els topalls de preus i han encarit de forma considerable els preus de compravenda de participacions i per tant l'accés als habitatges cooperatius.

### **Referències**

Gibb, K. et al. (2013) *Innovative Financing of Affordable Housing: International and UK Perspectives*, York: Universitat de Glasgow, 35-37.

---

<sup>7</sup> Ministeri d'Afers Socials (Socialministeriet), 2011. Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. ([www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=136592](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=136592))









Porto 15 (Bolonya, Itàlia).  
Font: La Dinamo

# Laci (Itàlia)

Luisa Rossini

*La recerca del cas d'estudi del Laci també ha comptat amb la col·laboració d'Emanuela Di Felice*

## Introducció i context

A Itàlia l'habitatge cooperatiu ha tingut una trajectòria considerablement llarga. Una de les primeres cooperatives d'habitatge la van fundar el 1884 els treballadors d'una fàbrica de tabac de Bolonya, a l'Emília-Romanya, regió coneguda pel seu particularment reeixit moviment cooperatiu. Entre finals de la dècada del 1800 i la del 1920 es van construir milers d'unitats d'habitatge cooperatiu. Després de la Segona Guerra Mundial el cooperativisme va esdevenir una peça clau en el procés de reconstrucció del país. La cultura política de l'alliberament antifeixista hi donava suport perquè el considerava una forma no especulativa de producció i associació. Consegüentment, es va aplicar un seguit de canvis legislatius adreçats a facilitar el desenvolupament d'aquestes entitats. L'article 45 de la Constitució italiana, aprovada el 1947, per exemple, reconeix explícitament la forma jurídica de la cooperativa. Aquell mateix any es va aprovar també una llei específica de cooperatives, coneguda com la Llei Basevi, que regulava els assumptes cooperatius i implementava un model de reserves indivisibles completament exemptes del pagament de l'impost de societats. La Llei 59/1992 es va aprovar a fi de donar al moviment cooperatiu un altre mecanisme essencial

de desenvolupament econòmic: un fons de solidaritat nacional, conegut com a Coopfond (Fondo Promozione Cooperative).<sup>1</sup> Entre els anys setanta i principis dels vuitanta el sector de l'habitatge cooperatiu va experimentar un creixement important, i a la dècada del 1990 es va viure un altre moment d'expansió, amb un gran increment de la promoció d'habitatge, que va durar fins a mitjan 2007. A partir de llavors la construcció d'habitatge cooperatiu ha minvat substancialment.

Segons l'Institut Nacional d'Estadística italià, el 2015 hi havia 8794 cooperatives actives en el sector de l'habitatge, una xifra que representava el 14,9% del conjunt de cooperatives en actiu en tot Itàlia (ISTAT, 2019). De cooperatives d'habitatge n'hi ha principalment de dos tipus: les cooperatives convencionals (*cooperative convenzionali*) i les cooperatives socials (*cooperative sociali*).<sup>2</sup> En el primer, el més habitual, els membres són propietaris dels habitatges

---

<sup>1</sup> Totes les cooperatives, també les d'habitatge, tenen l'obligació d'invertir un 3% dels seus beneficis anuals en aquest fons. En dotze anys el fons ha acumulat més de 240 M€.

<sup>2</sup> Segons dicta el Reial decret 1165/1938. A aquests dos models s'hi ha afegit un altre tipus de cooperativa de curta durada o de durada indefinida d'habitatges de lloguer.

en què viuen. En el segon, la cooperativa construeix habitatges, que passen a ser propietat de la cooperativa, i els cedeix als seus membres de manera indefinida però conservant-ne ella la titularitat. Les cooperatives de propietat indivisa (*cooperative a proprietà indivisa*) són cooperatives sense capitalització (*zero-equity*) i són considerades un subtipus de cooperativa d'habitatge social.<sup>3</sup>

A Itàlia hi ha tres federacions de cooperatives d'habitatge principals, establertes totes tres entre la dècada del 1950 i principis de la següent: l'Associazione Generale delle Cooperative Italiane (AGCI), la Federabitazione-Confcooperative Habitat i la Legacoop Abitanti. Els tres organismes han creat una coalició anomenada Alleanza delle Cooperative Italiane (ACI) amb l'objectiu de donar més pes a les cooperatives a l'hora de crear un mercat i una societat més equitatius i sostenibles.

Els pisos i cases de propietat són els que històricament han dominat el sector de l'habitatge italià, amb una representació del 72,2% del parc d'habitatges total, format per uns 35 milions d'unitats,<sup>4</sup> i aquesta tendència queda reflectida també en el sector de l'habitatge cooperatiu. Aquestes són les dades de cada federació: en l'AGCI hi ha federades 714 cooperatives en actiu, 39.986 membres i 90.000 habitatges, dels quals aproximadament 70% són de propietat i 30% són de lloguer;<sup>5</sup> la Federabitazione-Confcooperative Habitat té 966 cooperatives d'habitatge convencional, 117 cooperatives d'habitatge social i 58 cooperatives de serveis d'habitatge (*servizi all'abitare*), un total de 71.500 membres i 165.000 habitatges assignats entre 1998 i 2018, dels quals aproximadament 85% són de

propietat i 15% són de lloguer,<sup>6</sup> i la Legacoop Abitanti està formada per 1.861 cooperatives en actiu, 417.200 membres i 322.000 habitatges, dels quals 84% són de propietat i 16% són de lloguer.<sup>7</sup>

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

Com altres promotors d'habitatge social, les cooperatives d'habitatge poden accedir a terrenys i edificis públics per mitjà de concursos de projectes d'habitatge de col·laboració publicoprivada. El sector públic ofereix solars, finançament i descomptes fiscals per satisfer les necessitats d'habitatge reduint el cost del lloguer (principalment) o de la compra dels habitatges per comparació amb el mercat lliure.<sup>8</sup>

Com altres promotors d'habitatge social, les cooperatives d'habitatge poden presentar a concurs projectes d'habitatge de col·laboració publicoprivada. Des de les reformes estatals en matèria d'habitatge introduïdes amb l'aprovació de la Llei 431/1998, la planificació, el disseny, la construcció

---

<sup>3</sup> Segons algunes estimacions, el nombre de membres de cooperatives d'habitatge de propietat indivisa arribava el 1973 a 150.000, dels quals més de 69.000 vivien a la regió septentrional de la Llombardia (Ronza, 1975). No hi ha dades de la situació actual del sector.

<sup>4</sup> Catasto edilizio urbano (2017).

<sup>5</sup> [www.agci.it](http://www.agci.it).

<sup>6</sup> Dades facilitades per Dr. Antonio Perruzza, director de Confcooperative Habitat.

<sup>7</sup> [www.legacoopabitanti.it](http://www.legacoopabitanti.it).

<sup>8</sup> Les polítiques d'habitatge social s'apliquen d'acord amb l'article 25 de la Llei 865/1971 (la llei fonamental que regula tot el procés de construcció d'habitatge públic) i l'article 18 del Decret 380/2001. Concretament, el procediment establert en la Llei 865/1971 preveu una fase d'adquisició inicial de l'àrea com a propietat pública municipal.



i el manteniment dels habitatges socials van passar a ser competència de les administracions regionals; el Govern central, per la seva banda, va adoptar una funció més limitada en l'elaboració de polítiques, l'aprovació de normatives de construcció, la recopilació de dades i l'intercanvi d'informació.

Un bon cas d'estudi de polítiques públiques que promocionin les cooperatives d'habitatge sense capitalització el podem trobar a la regió del Laci, on fa poc s'ha obert un programa d'autorehabilitació d'edificis públics i privats en males condicions.<sup>9</sup> Les cooperatives d'autorehabilitació (*cooperative di autorecupero*) van sorgir arran de l'aprovació de la Llei regional 55/1998, sobre l'autorehabilitació d'immobles (Felice 2014, 2015). La llei va ser presentada el 1998 com un mecanisme per regular les situacions d'ocupació il·legal, de manera força semblant al canvi legislatiu que es va fer a Berlín el 1982 (Kranz et al. 1985). El text comença definint les entitats que integren el programa, com ara administracions provincials i municipals, empreses públiques d'habitatge (IACP), institucions públiques de beneficència (IPAB) i altres ens públics locals. Dins el marc dels Plans de recuperació (*Piani di Recupero*) municipals, aquestes entitats poden identificar edificis no residencials, tant si són propietat seva com si pertanyen a una altra entitat, pública o privada. Cal que aquests edificis estiguin buits o en situació d'abandonament gairebé absolut, i es dona prioritat als que estiguin prop del centre de les ciutats. El programa preveu la rehabilitació d'aquests edificis i la subdivisió dels interiors en habitatges uni- i plurifamiliars. Part de les obres de renovació les duen a terme cooperatives compostes pels futurs inquilins.<sup>10</sup>

Un cop identificat l'edifici, els ens públics adquireixen la propietat que es pugui destinar a ús residencial i es convoca un concurs públic. La convocatòria ha d'incloure les dades següents: *a)* els edificis que cal rehabilitar, així com la seva ubicació i descripció; *b)* un estudi preliminar i un càlcul pressupostari inicial de les obres de rehabilitació i construcció que cal dur a terme; *c)* el termini de les obres de rehabilitació; *d)* un resum de l'acord, en què es faci constar una descripció de les obres que ha de fer el propietari i de les que ha de fer la cooperativa d'autorehabilitació i/o autoconstrucció; *e)* les condicions que cal que compleixi la cooperativa per presentar candidatura, i *f)* els criteris de selecció. El Ministeri d'Infraestructures finança la rehabilitació i, un cop acabat el projecte, l'edifici passa a formar part del parc d'habitatge públic. La llei s'ha aplicat en molt poques ocasions; només en 17 casos des del 1998, i sobretot a Roma. Això no obstant, ha esperonat la creació de cooperatives d'habitatge gestionades per inquilins a través de la col·laboració amb entitats públiques, fet que ha contribuït a la creació d'habitatge assequible.

Els governs municipals són els únics que tenen competència sobre l'aplicació de mesures d'habitatge social i l'elecció de candidatures d'habitatge social. Aproven el Pla d'àrea per a habitatges econòmics i populars (*Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare*), un pla de

<sup>9</sup> Llei regional del Laci 55/1998, sobre l'autorehabilitació d'immobles; Resolució municipal 34/2001, per la qual s'aprova el programa final E.R.P.; Resolució municipal 753/2002, per la qual s'aprova la licitació i el projecte d'acord; Convenció municipal 110/2005, sobre les condicions de la promoció de polítiques d'habitatge.

<sup>10</sup> Les cooperatives d'habitatge constituïdes segons aquest model són Cooperativa Vivere 2000, Cooperativa TECLA, Cooperativa Inventare l'Abitare i Cooperativa Corallo.

desenvolupament detallat amb validesa de 18 anys, i poden recórrer a l'expropiació com a mecanisme per adquirir i municipalitzar terrenys de titularitat privada. L'expropiació comporta la compra de solars per un preu definit segons el seu ús previst abans que esdevingui una àrea de promoció d'habitatge social (des de la dècada del 2000, aquest preu es calcula a partir del seu ús previst final). Un cop expropiat, el terreny es pot cedir per mitjà d'un dret de superfície (*diritto di superficie*), normalment amb un termini de 99 anys, després del qual es retorna a l'ajuntament o, en casos excepcionals, es transfereix amb un dret de propietat (*diritto di proprietà*) amb condicions econòmiques avantatjoses per al promotor.

Les cooperatives d'habitatge poden proposar àrees per incloure-les al Pla d'àrea per a habitatges econòmics i populars. També poden accedir a terrenys pagant un import addicional (*oneri accessori*), que sol correspondre als costos d'expropiació i urbanització. Quan els habitatges es venen o se cedeixen a membres d'una cooperativa, el cost de l'expropiació s'inclou en el preu i l'ajuntament, doncs, recupera la suma de les despeses. De fet, els ajuntaments no poden assignar de manera permanent recursos econòmics a habitatge i han de tancar cada operació amb un balanç nul. Durant la fase final de la gestió dels habitatges, l'administració municipal inspecciona les ubicacions i els tipus d'edificis que s'estan construint, els usos que se'ls dona i, sobretot, els preus de venda i de lloguer que s'han fixat.<sup>12</sup>

### **Finançament**

Fins a principis de la dècada del 2000, el Govern

central finançava les cooperatives a través d'un compte d'interessos (*conto interessi*); això és, pagant interessos hipotecaris en nom de les cooperatives. D'aquesta manera, l'Estat podia finançar-les en terminis. Les cooperatives d'habitatge protegit tenen accés a garanties i préstecs amb interessos baixos públics, sota la supervisió del Ministeri d'Infraestructures, anteriorment Ministeri d'Obres Públiques. També poden optar a crèdits bancaris subvencionats, que estan reservats especialment per a aquest tipus d'entitats. La supervisió de les cooperatives per mitjà de la contribució tributària es dona a nivell estatal i és responsabilitat del Ministeri d'Infraestructures. Els costos de construcció que no queden coberts pels crèdits concedits per bancs o altres entitats financeres es financen a través de les quotes socials que paguen els membres de les cooperatives d'habitatge.

Amb l'aprovació de la Llei regional 55/1998, sobre l'autorehabilitació d'immobles, els projectes d'autorehabilitació van poder acollir-se a la garantia pública de préstecs hipotecaris amb un interès baix que oferia el Govern de la regió del Laci per cobrir els costos de rehabilitació no sufragats pels ajuntaments. L'Ajuntament de Roma va negociar una sèrie de crèdits especials amb Banca Etica, un banc ètic nacional, i aquests préstecs hipotecaris els van fer servir els inquilins per cobrir les despeses de rehabilitació (eines i materials de construcció) i per pagar les empreses de construcció quan va ser necessari.

---

<sup>12</sup> Vegeu la Llei 167/1962 (Llei Bosetti & Gatti), la Llei 865/197 i la Llei 179/1992, sobre la regulació de l'habitatge públic.



### **Subsidis directes**

En tot l'àmbit estatal les cooperatives d'habitatge social poden rebre subsidis públics i es regeixen pel que es disposa al Reial decret 1165/1938. Els governs regionals també poden finançar directament les cooperatives d'habitatge per mitjà de concursos públics per a la construcció d'habitatges protegits, com hem dit més amunt.

En el cas del programa de rehabilitació d'habitatges del Laci, el Ministeri d'Infraestructures ofereix finançament a aquesta regió com a resposta a l'emergència habitacional que pateix. Tanmateix, des que la llei va entrar en vigor, el 1998, només hi ha hagut dues convocatòries: en la primera el subsidi era de 3,5 M€ (només les cooperatives van aportar-hi 1,5 M€), per a la transformació de sis escoles ocupades en 97 habitatges. El segon subsidi va venir del pressupost municipal, va representar una inversió pública de vora 2 M€ i es va fer servir per reconvertir 11 edificis municipals i un convent que havien quedat buits en 249 habitatges.<sup>13</sup> Els costos de construcció es van sufragar amb un préstec subvencionat concedit a la cooperativa i amb l'aval de l'ajuntament. Un cop se'ls ha assignat i lliurat els pisos, els membres de la cooperativa retornen els préstecs per terminis, en forma de lloguer mensual.

### **Subsidis indirectes**

A Itàlia, els promotors d'habitatge cooperatiu estan exempts de pagar impostos relatius als costos de construcció. Les cooperatives d'habitatge de propietat indivisa reben beneficis fiscals d'acord amb l'article 2 de la Llei 388/2000, coneguda com la Llei financera per al 2001 (Legge Finanziaria per il 2001). També tenen una reducció en

l'impost de societats (*imposta sul reddito delle società*, IRES), que es calcula a partir del valor cadastral de cada habitatge, relacionat amb l'ocupació d'inquilins propietaris.

Els membres de les cooperatives d'habitatge estan exempts dels impostos municipals sobre la propietat (*imposta municipale unica*, IMU).

### **Suport tècnic**

A Roma, l'oficina que supervisa el pla Zone 167, el pla nacional per a la promoció d'habitatge assequible segons la Llei 167/1962, també ofereix suport tècnic a les cooperatives d'habitatge.

### **Accés i gestió**

#### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

Els estatuts de moltes cooperatives preveuen l'assignació d'habitatges als seus membres. El procediment només canvia quan una cooperativa presenta un projecte de promoció a un concurs públic regional destinat a cobrir les necessitats residencials de grups de població específics, com ara famílies joves, gent gran o persones amb discapacitat. En aquests casos, a més de ser membres de la cooperativa, els nous inquilins també han d'ajustar-se a uns criteris específics que fixa l'administració de la regió.

---

<sup>13</sup> La primera rehabilitació va ser de l'antic convent de Santa Àgata, ubicat a la plaça Sonnino, ocupat des del 1989 per dotze famílies (10 habitatges). Anys després, el programa es va estendre a altres propietats: carrer Monte Meta (16 habitatges), carrer Monte San Giusto (32), carrer Marica (27), carrer Appiani (17), carrer Lauri (23), carrer Alzavole (8), carrer Saredo (11), carrer Grotta Perfetta (18), carrer F. de Grenet (8) i carrer Rigola (39); en total, 183 habitatges.

En el cas de la Llei regional 55/1998, que regula l'autorehabilitació d'immobles a la regió del Laci, es va donar preferència a persones que vivien en edificis ocupats, principalment públics, i a persones que es considerava que estaven en una situació d'alt risc d'exclusió residencial. Si la gent que està ocupant es constitueix com a cooperativa, pot presentar-se als concursos municipals. També hi ha centres d'assessorament per a la gent interessada a inscriure's en una llista d'espera municipal per optar a habitatges protegits procedents de l'autorehabilitació de propietats. Segons l'article 4 de la llei esmentada, les cooperatives d'autorehabilitació i/o autoconstrucció han de tenir més membres que unitats d'habitatge que es vulguin assignar, i aquests han de tenir un nivell d'ingressos inferior al límit establert per accedir a habitatge protegit, no poden tenir cap altra propietat a la regió ni poden ser beneficiaris d'altres ajudes públiques. En l'escriptura de constitució aquestes cooperatives han de fer-hi constar l'autorehabilitació i/o l'autoconstrucció com a finalitat exclusiva de l'entitat, i en els estatuts han d'incloure-hi un conjunt de criteris de classificació dels membres relativa a la llista d'assignació d'habitatges. L'edifici en qüestió posteriorment s'assigna a la cooperativa que ha resultat guanyadora en el concurs segons els criteris d'avaluació que s'hagin publicat. En l'article 6, sobre «assignació i classificació cooperativa», s'estableix que la cooperativa a la qual s'ha assignat l'edifici que cal rehabilitar ha d'elaborar la classificació d'acord amb els criteris definits als estatuts i que ha d'informar l'entitat propietària de l'edifici en un termini de 60 dies a comptar de la data de signatura del contracte amb l'ajuntament. Un cop acabat el procés de rehabilitació, el propietari assigna les unitats als membres

de la cooperativa segons els criteris i requisits. Les relacions entre els membres i la cooperativa durant les etapes de construcció, assignació i lloguer de la propietat, però, segueixen regint-se pel reglament de la cooperativa.

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

A nivell regional, els fons públics es poden fer servir per a obres de rehabilitació primària, com ara en l'estructura dels edificis, les superfícies exteriors (façanes i teulades) o els espais comuns.

### **Manteniment del model en el temps**

#### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

Si una cooperativa d'habitatge decideix dissoldre's, ha de transferir la seva reserva de capital al fons de solidaritat nacional per a la promoció del cooperativisme (COOPFOND); no pot repartir-lo entre els seus membres, seguint el concepte d'una reserva indivisible.<sup>14</sup>

### **Referències**

Felice E. (2014) «De l'occupation à l'habitation», a Chaircoop (ed.) *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance*. Vol. 1, Lyon: Chaircoop, 271-297.

Felice E. (2015) *Ri-abitare: Auto-recupero assistito del patrimonio pubblico* (tesi), Roma: Universitat de Roma Tres.

ISTAT (2019) «Struttura e performance delle cooperative italiane» report.

Kranz, S. et al. (1985) «Gimme shelter: self-help housing struggles within and against the state in New York City and West Berlin», a *International Journal of Urban and Regional Research*, 9/1, 15-46.

---

<sup>14</sup> Vegeu la Llei 59/1992, sobre la nova normativa en matèria de societats cooperatives.









Habitatges creats gràcies al programa Mitchell-Lama.  
Font: Karl Davison

# Nova York (EUA)

Eduard Cabré

## Introducció i context

Als Estats Units són tres els nivells de govern que defineixen les polítiques d'habitatge. A nivell federal, la principal política pública d'habitatge durant els últims anys ha consistit en incentius fiscals per a la compra d'habitatge i un programa comparativament modest d'ajudes al lloguer, Section 8, gestionat pel Department of Housing and Urban Development (HUD). Des del final de la Segona Guerra Mundial i fins als anys vuitanta, però, el Govern federal va finançar la construcció d'habitatge públic arreu del país, política que es va abandonar per complet des de la presidència de Ronald W. Reagan, cosa que va portar a la pràctica desaparició de l'habitatge públic a la majoria de ciutats del país. Per la seva banda, els governs estatals fan la funció d'intermediaris en la implementació de programes federals a nivell local, alhora que tenen línies de subsidis pròpies per als governs Locals. Finalment, els governs locals gestionen la política urbanística (qualificació i ús del sòl urbà), els impostos a la propietat i l'habitatge públic (si en tenen), a més de disposar de programes específics de finançament per a la rehabilitació i promoció d'habitatge assequible, com fa el Department of Housing Preservation and Development (HPD) per a la ciutat de Nova York.

Si bé el règim de tinença més comú als Estats Units és la propietat (63,8% dels habitatges, respecte del 36,2% de lloguer el 2017), a la ciutat de Nova York l'habitatge en propietat representa menys d'un terç del parc d'habitatges (32,6% de propietat, 67,4% de lloguer).<sup>1</sup> Els habitatges cooperatius s'engloben dins el règim de propietat i representaven unes 400.000 unitats l'any 2018, més del 10% del total d'habitatge a la ciutat.<sup>2</sup>

Les cooperatives d'habitatge es perceben generalment com una solució d'habitatge per a llars d'ingressos mitjans i alts, ja que tenen diverses característiques que les assimilen més a un model de propietat-condomini que no pas a alguns models de cooperatives en cessió d'ús de matriu europea. En termes legals, els residents d'una cooperativa d'habitatge són propietaris d'accions de la totalitat de l'edifici en comptes de ser-ho de cada un dels habitatges per separat, i ostenten el dret a ocupar un dels habitatges en virtut d'un dret de superfície (*leasehold*) per un període de temps

---

<sup>1</sup> U.S. Census Bureau, 2013-2017 American Community Survey 5-Year Estimates.

<sup>2</sup> Vegeu [www1.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/reports/reports-property-tax/nyc\\_property\\_fy18.pdf](http://www1.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/reports/reports-property-tax/nyc_property_fy18.pdf)

determinat (normalment 99 anys).<sup>3</sup> Cada cooperativa té les seves pròpies normes sobre els preus de revenda (l'entrada inicial pot oscil·lar entre el 20 i el 50% del preu de l'entrada inicial en règim de propietat) i estableix el seu propi procés d'aprovació per a nous membres.

En el marc de les cooperatives d'habitatge, hi ha el submodel de les cooperatives destinades a llars amb ingressos moderats i baixos, amb preus de revenda limitats i, per tant, amb entrades més assequibles, conegudes com a cooperatives de capitalització limitada (*limited-equity cooperatives*).<sup>4</sup> Aquestes cooperatives funcionen a tots els efectes igual que les descrites anteriorment, si bé limiten el guany que els seus membres poden obtenir un cop surten de la cooperativa, i alhora acostumen a oferir als nous membres fórmules de finançament per fer front a l'entrada, que pot oscil·lar entre els 10.000 i els 20.000\$. L'organització sense ànim de lucre Urban Homesteading Assistance Board (UHAB) és pionera en el suport, tant financer com tècnic, d'aquest tipus de cooperatives.<sup>5</sup>

### **Producció**

Una de les iniciatives que històricament va implicar la construcció de més habitatges cooperatius a la ciutat de Nova York va ser el programa Mitchell-Lama, impulsat pel senador de l'Estat de Nova York MacNeil Mitchell i el membre de l'Assemblea de l'Estat Alfred Lama, i que es va signar l'any 1955. El programa consistia en l'expropiació de propietat privada per part de les administracions locals i el seu desenvolupament a través de promotors privats per a la construcció d'habitatges cooperatius per a llars de rendes baixes i mitjanes.

S'estima que es van construir més de 100.000 unitats sota aquest programa, que encara és vigent, tot i que actualment se centra a donar suport als projectes ja existents. Ara bé, la majoria dels habitatges es van desregular durant els anys noranta, un cop exhaurit el termini de protecció exigida a canvi de les ajudes públiques rebudes o un cop retornats aquests ajuts per part dels membres de les cooperatives. S'estima que actualment a Nova York només perduren com a cooperatives uns 75 edificis, que aglutinen menys de 45.000 habitatges.<sup>6</sup>

Actualment la ciutat de Nova York impulsa programes públics que donen suport als arrendataris d'edificis públics i privats per adquirir i gestionar el seu edifici en règim cooperatiu. Aquests programes acostumen a anar acompanyats d'ajuts públics a la rehabilitació a canvi de preservar l'assequibilitat dels habitatges durant un període de temps determinat, proporcional al volum de subsidi rebut. Els immobles als quals s'adrecen aquests programes acostumen a ser edificis plurifamiliars de petites dimensions que són molt costosos i complexos de gestionar en règim de lloguer per part de les agències municipals. Molts han anat a parar a mans de l'Ajuntament per impagament d'impostos, una situació que era relativament comuna durant els anys setanta i vuitanta, quan la ciutat perdia població.

<sup>3</sup> Vegeu [www.furmancenter.org/files/publications/coopcondoarticlejuly23\\_2006\\_1\\_1.pdf](http://www.furmancenter.org/files/publications/coopcondoarticlejuly23_2006_1_1.pdf).

<sup>4</sup> Vegeu [www.uhab.org/sites/default/files/doc\\_library/Limited\\_Equity\\_Cooperatives\\_A\\_Legal\\_Handbook\\_0.pdf](http://www.uhab.org/sites/default/files/doc_library/Limited_Equity_Cooperatives_A_Legal_Handbook_0.pdf) i [leap-ny.org/wp-content/uploads/2015/11/limited-equity-coop-1-saegert.pdf](http://leap-ny.org/wp-content/uploads/2015/11/limited-equity-coop-1-saegert.pdf).

<sup>5</sup> Vegeu [www.uhab.org](http://www.uhab.org) i [uhab.carto.com/viz/9bf4515c-fef](http://uhab.carto.com/viz/9bf4515c-fef).

<sup>6</sup> Vegeu [www.streeteasy.com/blog/what-is-mitchell-lama-housing/](http://www.streeteasy.com/blog/what-is-mitchell-lama-housing/).



Un d'aquests programes és el Tenant Interim Lease Program,<sup>7</sup> mitjançant el qual els inquilins d'un edifici de propietat municipal es converteixen en propietaris de l'edifici a través d'una cooperativa. Dins d'aquest programa, l'Affordable Neighborhood Cooperative Program finança la rehabilitació dels habitatges mitjançant la intervenció d'un promotor privat que també és responsable d'organitzar la comunitat i dotar-la de les habilitats i recursos necessaris per autogestionar-se com a cooperativa. El finançament públic consisteix en un préstec de baix interès mitjançant recursos propis de l'Ajuntament i fonts de finançament a llarg termini provinents de prestadors privats i de l'Affordable Housing Corporation de l'Estat de Nova York.

Seguint un model semblant, el Third Party Transfer Program transfereix temporalment la propietat d'edificis expropiats per l'Ajuntament per impagament d'impostos a l'entitat sense ànim de lucre Neighborhood Restore, que els estabilitza i rehabilita amb l'objectiu de cedir-los finalment als mateixos residents constituïts en cooperativa o a una entitat sense ànim de lucre.<sup>8</sup>

Paral·lelament, l'Ajuntament de Nova York dona suport a diverses iniciatives per crear nous fideïcomisos comunitaris de terres (*community land trusts*, CLT) a la ciutat. El programa actual es finança i gestiona a través de l'entitat privada sense ànim de lucre Enterprise Community Partners (amb diners provinents d'acords judicials amb entitats bancàries)<sup>9</sup> i té com a objectiu fomentar la capacitat tècnica de les organitzacions que volen impulsar CLT a la ciutat i donar suport financer a aquelles que ja estiguin en disposició d'adquirir una propietat.

Actualment l'Ajuntament està debatent si destina una part del pressupost anual a donar suport a aquestes iniciatives.<sup>10</sup>

### **Finançament**

El programa Mitchell-Lama ofereix hipoteques a baix interès subvencionades i garantides pels governs federal, estatal i de la ciutat Nova York. Però actualment aquesta línia de finançament està limitada al refinançament de projectes cooperatius existents.

A nivell local, l'Affordable Cooperative Housing Program (desaparegut) ofereix un préstec a baix interès per a la construcció i la hipoteca permanent de la cooperativa.<sup>11</sup> Paral·lelament, el programa Small Homes Scattered Sites Loan Program (desaparegut) ofereix una línia de finançament per a l'adquisició de sòl públic dispers i de petites dimensions.<sup>12</sup>

Actualment les cooperatives tenen accés als préstecs a baix interès oferts per l'agència municipal d'habitatge HPD en condicions equivalents a les de promotors d'habitatge sense ànim de lucre o amb lucre limitat.

---

<sup>7</sup> Vegeu [www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/tenant-interim-lease-program](http://www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/tenant-interim-lease-program).

<sup>8</sup> Vegeu [www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/third-party-transfer-program](http://www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/third-party-transfer-program).

<sup>9</sup> Vegeu [www.ag.ny.gov/press-release/attorney-general-james-announces-8-million-grants-fund-affordable-housing](http://www.ag.ny.gov/press-release/attorney-general-james-announces-8-million-grants-fund-affordable-housing).

<sup>10</sup> Vegeu [www.neweconomynyc.org/2019/06/nyc-takes-bold-action-to-address-the-affordable-housing-crisis-by-supporting-community-land-trusts/](http://www.neweconomynyc.org/2019/06/nyc-takes-bold-action-to-address-the-affordable-housing-crisis-by-supporting-community-land-trusts/).

<sup>11</sup> Vegeu [www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/affordable-cooperative-housing-program](http://www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/affordable-cooperative-housing-program).

<sup>12</sup> Vegeu [www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/small-homes-scattered-sites-loan-program](http://www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/small-homes-scattered-sites-loan-program).

### **Subsidis directes**

Low-Income Housing Trust Fund Program: Proporciona subvencions a sol·licitants elegibles de baixos ingressos per construir o rehabilitar habitatges buits o infrautilitzats, o per convertir propietats no residencials vacants o infrautilitzades a ús residencial, amb l'objectiu d'esdevenir llogaters, propietaris (condominis) o cooperativistes.<sup>13</sup>

Urban Homestead Program (desaparegut): Concedia 10.000\$ a les unitats de convivència que havien ocupat il·legalment edificis buits i en mal estat per habitar-los i rehabilitar-los.

### **Subsidis indirectes**

Mitchell-Lama: Incentius fiscals per part dels governs federal, estatal i de la ciutat de Nova York.<sup>14</sup>

### **Suport tècnic**

A nivell de suport tècnic, el Tenant Interim Lease Program ofereix programes de formació per a la gestió de l'habitatge.

### **Accés i gestió**

En els Mitchell-Lama, cada promoció té la seva pròpia llista d'espera i s'acostuma a organitzar de forma jerarquitzada mitjançant una junta de govern. La gestió i manteniment quotidians acostumen a recaure en una empresa privada subcontractada.

En el cas de l’Affordable Neighborhood Cooperative Program, un cop finalitzada la rehabilitació, els residents actuals paguen una entrada de 2.500\$ per esdevenir membres de la cooperativa, independentment de la mida o la localització de l’habitatge, i una quota mensual en

concepte de manteniment, ajustada a les dimensions de l’habitatge i el cost real de manteniment de l’edifici. En cas que hi hagi habitatges buits, o quan se n’alliberi algun, s’hauran d’oferir a llars amb ingressos entre el 80 i el 120% dels ingressos mitjans de la zona i l’entrada es calcularà de tal manera que les llars no paguin més del 33% dels seus ingressos anuals en concepte d’habitatge, incloent la quota de manteniment i el pagament de la hipoteca (assumint una hipoteca a 30 anys amb un 10% d’entrada i un tipus d’interès fix al 5%).

### **Manteniment del model en el temps**

El període d’assequibilitat mínim dels habitatges acostuma a ser proporcional al valor del subsidi rebut. Així, tant el Tenant Interim Lease Program com el programa Third Party Transfer Program / Neighborhood Restore determinen el període d’assequibilitat segons el que estableixi cada conveni de finançament.

En el cas dels Mitchell-Lama, tots els edificis anteriors a 1974 estan subjectes a estabilització de la renda per llei, mentre que els que van ser construïts posteriorment poden optar per sortir del programa quan retornen la hipoteca.

---

<sup>13</sup> Vegeu [www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/low-income-housing-trust-fund-program](http://www.furmancenter.org/coredata/directory/entry/low-income-housing-trust-fund-program).

<sup>14</sup> Vegeu [www1.nyc.gov/site/hpd/renters/mitchell-lama-rentals.page](http://www1.nyc.gov/site/hpd/renters/mitchell-lama-rentals.page).







Imatge de De Nieuwe Meent, projecte guanyador d'un dels concursos per accedir a sòl públic per construir habitatge cooperatiu a Amsterdam.  
Font: Time to Access i.c.w. Roel van der Zeeuw architects



## Introducció i context<sup>1</sup>

Tot i que en un temps van ser habituals, als Països Baixos les cooperatives d'habitatge van prohibir-se després de la Segona Guerra Mundial. Durant la reconstrucció del país el Govern va donar subsidis importants per fomentar l'habitatge públic. Tanmateix, temia que els membres de les cooperatives d'habitatge capitalitzessin els actius que havien acumulat, venent els seus pisos protegits, per exemple, així que en el sector de l'habitatge públic només es va deixar que hi participessin associacions i fundacions d'habitatge. La situació va canviar amb l'aprovació de la Llei d'habitatge del 2015, l'article 18a de la qual reconeix les cooperatives d'habitatge com a part integrant del sistema d'habitatge públic dels Països Baixos i concedeix, per primer cop, una sèrie de drets als inquilins d'habitatges socials que vulguin establir una cooperativa d'habitatge.

L'article en qüestió es desenvolupa en el Decret sobre institucions admeses en l'habitatge públic (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, BTIV) i en el Reglament sobre entitats admeses (Regeling toegelaten instellingen, RTIV), tots dos del 2015 també. El Ministeri d'Habitatge distingeix tres models de cooperativa d'habitatge:<sup>2</sup>

1. Cooperativa de compra (*koopcoöperatie*). Els inquilins que viuen en una casa la compren; és a dir, en aquest tipus de cooperativa la gent encara pot adquirir una casa en propietat.
2. Cooperativa de gestió (*beheercoöperatie*). Els inquilins s'ocupen de la gestió de l'habitatge però la titularitat és d'un tercer. Així mateix, poden decidir quins aspectes volen passar a gestionar i quins no.
3. Cooperativa de lloguer (*huurcoöperatie*). La cooperativa d'habitatge compra una propietat d'una associació d'habitatge i té l'opció d'arrendar-la o d'oferir drets d'ús o de pertinença.

Segons l'article 18a i d'acord amb el que s'estipula en la BTIV i en l'RTIV, els grups d'inquilins poden constituir una cooperativa d'habitatge en cases que són propietat d'una associació d'habitatge. Ara bé, la Llei d'habitatge del 2015 no els dona cap garantia que la cooperativa s'acabi

---

<sup>1</sup> Extret de [www.cooplink.nl/wiki/Wetgeving](http://www.cooplink.nl/wiki/Wetgeving).

<sup>2</sup> Vegeu [www.wooncooperatie.com/informatie/wat-is-een-wooncooperatie/](http://www.wooncooperatie.com/informatie/wat-is-een-wooncooperatie/).

de constituir mai. Alhora, encara que la legislació permet que els inquilins esdevinguin propietaris col·lectius d'un complex residencial, no conté cap disposició que garanteixi un finançament col·lectiu més assequible. A la pràctica, doncs, això resulta un gran escull per a les noves iniciatives i fa que la nova legislació només s'apliqui als habitatges de lloguer social que són propietat d'associacions d'habitatge. Els inquilins d'habitatges de propietaris privats o comercials que volen emprendre una cooperativa d'habitatge poden fer ús del coneixement i l'experiència de les cooperatives d'habitatge que ja estan en funcionament.

Abans de l'aprovació de la Llei d'habitatge, «l'any 2000 el Parlament va signar el memoràndum “Gent, desitjos i habitatge” (“Mensen, wensen, wonen”), en què s'exigia que la població tingués més marge de decisió envers l'habitatge i el medi ambient i que es fomentés l'accessibilitat al mercat d'habitatge, l'habitatge personalitzat i la creació d'habitatge sostenible. Es va aplicar un programa amb l'objectiu específic de convertir el 30% de la producció d'habitatge en autopromoció. [...] Aquest procés va fer canviar la situació: ara les persones tenien més accés al sòl per construir-hi a títol individual (PO) o col·lectiu (CPO), de manera força semblant aquesta última modalitat als *baugruppen* alemanys. A partir del 2009 l'autopromoció ha anat esdevenint una estratègia urbana en algunes de les ciutats principals dels Països Baixos, com són Almere o Rotterdam. Almere ha anat més enllà i ofereix un servei d'acompanyament a la ciutadania en el procés de planificació, per al qual forma prèviament els equips municipals sobre aquesta qüestió. Per mitjà d'un pla estratègic enfocat a la promoció d'habitatge assequible

(IBBA), l'Ajuntament d'Almere també col·labora amb els *baugruppen* perquè puguin facilitar l'accés de les famílies amb nivells d'ingressos baixos a l'autopromoció».

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

La Llei sobre planificació territorial del 2008 dona als governs municipals més marge per actuar en matèria de promoció d'habitatge, com ara la possibilitat d'incorporar l'habitatge social o assequible en concret en els plans d'ús del sòl.<sup>3</sup> Tradicionalment, els ajuntaments dels Països Baixos han ofert solars edificables a les associacions d'habitatge a preus més reduïts que els que paguen els promotors privats. A Amsterdam, el de lloguer social representa un 50% del total del parc d'habitatge i l'Ajuntament és propietari del 80% del sòl.<sup>4</sup>

A les ciutats la majoria dels terrenys que són de titularitat municipal s'utilitzen segons un model d'arrendament il·limitat (*erfpacht*). Aquest model té dues variants: una d'annual en què el preu de lloguer del sòl es fixa i es manté inalterat de manera permanent (*jaarlijkse erfpacht*), i una altra en què el preu del lloguer es recalcula cada 50 o 75 anys (*afgekochte erfpacht*).<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Vegeu [www.researchgate.net/publication/282653626\\_The\\_Netherlands\\_the\\_public\\_development\\_of\\_land](http://www.researchgate.net/publication/282653626_The_Netherlands_the_public_development_of_land).

<sup>4</sup> Vegeu [www.webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:OziOQ\\_vLqgcJ:citiesintransition.eu/interview/co-housing-in-europe-2-vrijburcht-amsterdam+&cd=1&hl=ca&ct=clnk&gl=es](http://www.webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:OziOQ_vLqgcJ:citiesintransition.eu/interview/co-housing-in-europe-2-vrijburcht-amsterdam+&cd=1&hl=ca&ct=clnk&gl=es).

<sup>5</sup> Vegeu [www.iamexpat.nl/housing/real-estate-news/who-owns-land-leasehold-ownership-netherlands&www.amsterdam.nl/en/housing/ground-lease/](http://www.iamexpat.nl/housing/real-estate-news/who-owns-land-leasehold-ownership-netherlands&www.amsterdam.nl/en/housing/ground-lease/).



El 2017 Amsterdam va decidir posar en marxa tres plans pilot per a cooperatives d'habitatge: un ubicat a la Center Island, un altre a Archimedesplantsoen, a l'est de la ciutat, i un tercer a Havenstraatterrein, al sud. Arran d'una moció de l'Ajuntament es va reservar una quarta ubicació per a l'habitatge cooperatiu, a Elzenhagen Zuid, a la zona nord.<sup>6</sup>

Com dèiem, d'acord amb l'article 18a de la Llei d'habitatge del 2015, i segons el que s'estableix en la BTIV i l'RTIV, els grups d'inquilins que vulguin establir una cooperativa d'habitatge en unitats propietat d'una associació d'habitatge han de tenir en compte les condicions següents:

- > La cooperativa ha de tenir un mínim de cinc habitatges situats en una mateixa zona.
- > La majoria (50%+1) del grup d'inquilins han de tenir un màxim d'ingressos de 38.950€.
- > Després de comunicar la seva intenció d'establir una cooperativa d'habitatge a l'associació d'habitatge corresponent, el grup té sis mesos per dissenyar un pla cooperatiu (un pla d'empresa).
- > L'associació no pot vendre ni enderrocar els habitatges principals en un termini de sis mesos.
- > L'associació concedeix una quantitat mínima de 5.000€ al grup per cobrir les despeses de contractació de suport independent. A la pràctica, el grup pot presentar a l'associació les despeses generades en aquesta contractació d'experts, alhora que totes dues parts també poden acordar una quantitat superior als 5.000€. Els textos legals especifiquen que no es tindran en compte les hores que dediquin al projecte els membres futurs i que aquests tampoc podran rebre cap mena de

compensació d'aquesta suma, sinó que hauran d'invertir els seus propis temps i recursos en la confecció del pla

> cooperatiu.

El pla ha d'incloure una proposta en què es detalli com s'organitzarà la gestió i el manteniment independents

> dels habitatges.

El pla ha de contenir també les condicions referents a la venda dels habitatges que hagin pactat conjuntament

> l'associació i el grup.

També ha de preveure una normativa relativa a les

> denúncies i reclamacions.

Si la cooperativa d'habitatge finalment reïx, rebrà un pagament corresponent a les despeses derivades del manteniment durant cinc anys.

### **Finançament**

Tot i que no hi ha mesures específiques per a cooperatives d'habitatge relatives a l'accés al finançament, aquestes entitats poden demanar els subsidis per al cohabitatge sènior que ofereix el Ministeri de Salut, Esport i Benestar.

La iniciativa Habitatge i benestar (Wonen en Zorg)<sup>7</sup> ofereix un subsidi per a la fase inicial de projectes d'habitatge residencial per a gent gran, en què es posa a prova la viabilitat de la iniciativa. S'espera que el 2019 hi hagi un total d'entre 70 i 90 projectes que rebin aquesta mena de subvencions.

El Govern garanteix el 90% dels crèdits bancaris en l'etapa

<sup>6</sup> Platform31 (2018b) *De wooncoöperatie, die komt er wél*: [www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-die-komt-er-wel](http://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncooperatie-die-komt-er-wel).

<sup>7</sup> Vegeu [www.cooplink.nl/nieuws/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg](http://www.cooplink.nl/nieuws/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg).

de desenvolupament del projecte i un 15% per cobrir les despeses de constitució de l'entitat durant la construcció i en les etapes posteriors al finançament. Aquesta iniciativa, que permet que els inquilins i les entitats emprenedores tinguin un accés més ràpid al finançament, assegura fins a 10 M€ en préstecs per a 50 projectes cada any, un límit que es preveu augmentar en un futur. A partir del 2021, per exemple, es calcula que la suma total pot arribar als 164,4 M€.

La concessió d'aquestes subvencions està regulada pel mateix Ministeri de Salut, Esport i Benestar.<sup>8</sup> L'Estat ofereix un subsidi per a la preparació de plans de viabilitat. En termes generals, a l'hora de demanar una ajuda, ja s'ha preparat un document estratègic del projecte residencial en què s'estudien els pressupostos i els possibles inquilins, entre d'altres. En aquests casos es pot obtenir un subsidi d'un màxim de 1.000€ per habitatge i 20.000€ per projecte. La fase inicial ha de durar un màxim d'un any. Hi ha clàusules addicionals a fi de garantir la implicació dels participants i la viabilitat dels projectes. El subsidi públic cobreix fins al 50% de les despeses derivades del pla de viabilitat; el 50% restant va a càrrec del grup que porta la iniciativa. Abans de demanar la subvenció cal triar una ubicació i cal que el propietari confirmi que aquesta està disponible; altrament, cal que l'ajuntament del municipi en qüestió declari que està fent tot el possible per trobar una ubicació alternativa. Per garantir una qualitat suficient en el pla de viabilitat, a cada projecte se li assigna un tècnic que assessora i supervisa el grup durant el procés de disseny del pla.

Aquests requisits fan que els subsidis se solguin concedir a projectes en la fase inicial ja tinguin un cert recorregut. Si

un banc acreditat ha formulat una oferta vinculant per a la fase de desenvolupament, l'Estat li ofereix una garantia del 90% dels crèdits fins a 10.000€ (90% × 10.000€ = 9.000€) per habitatge, amb un màxim de 200.000€ per projecte. El banc assumeix el risc del 10% restant (un màxim de 1.000€ per habitatge o 20.000€ per projecte).

L'Estat garanteix un màxim del 15% del crèdit per cobrir les despeses derivades de la constitució de la cooperativa. Si el banc decideix prestar el 70% d'aquestes despeses com un crèdit normal i l'Estat en garanteix un altre 15% com a préstec subordinat, els participants han de contribuir al 15% restant.

Aquest model preveu un total de 90 M€, que inclouen despeses de garantia i aplicació. D'aquesta quantitat, hi ha 1 M€ anual disponible per a subsidis previst per al 2019, 2010 i 2021.

### **Subsidis directes**

Tot i que no hi ha subsidis de construcció específics per a cooperatives d'habitatge, en ciutats com Amsterdam hi ha l'opció de demanar ajudes per a l'autopromoció (*zelfbouw*).<sup>9</sup>

Els subsidis per a l'autopromoció d'habitatges que apliquin mesures de sostenibilitat ofereixen:

---

<sup>8</sup> Vegeu [www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/regelingen/2019/02/01/conceptstimuleringsregeling-wonen-en-zorg/conceptstimuleringsregeling-wonen-en-zorg.pdf](http://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/regelingen/2019/02/01/conceptstimuleringsregeling-wonen-en-zorg/conceptstimuleringsregeling-wonen-en-zorg.pdf).

<sup>9</sup> Vegeu [www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BA6E63C76-EE62-4CA6-BA84-AC8B1EEDEDB0%7D](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BA6E63C76-EE62-4CA6-BA84-AC8B1EEDEDB0%7D).



- > 3.000€ per habitatge que tingui un certificat d'eficiència energètica (CEE) amb un valor d'un 0,25 inferior al que estableixi el Decret de construcció en el moment de registrar la sol·licitud del subsidi per a habitatges amb un CEE de -0,15.
- > 5.000€ per habitatge amb un CEE de -0,15 o inferior.

La quantitat màxima per habitatge de nova construcció és de 5.000€. Per a grups que vulguin construir diversos habitatges, l'import màxim global és de 200.000€.

En altres províncies hi ha mesures similars, com és el cas de Gelderland.<sup>10</sup>

- > 2.000€ per a l'assessorament durant el procés de sol·licitud i constitució del grup.
- > 10.000€ per a l'elaboració del pla del projecte d'autopromoció d'habitatge col·lectiu si suposa nova construcció.
- > 12.500€ per a l'elaboració del pla si suposa rehabilitar un edifici existent o enderrocar-lo per construir-ne un de nou.

La província de Gelderland també ofereix en aquests casos un préstec sense interessos, amb una durada màxima de dos anys, que cobreix el 65% de les despeses fins als límits següents:

- > 7.500€ per habitatge i 150.000€ per projecte si suposa nova construcció.
- > 10.000€ per habitatge i 200.000€ per projecte si cal rehabilitar un edifici existent o enderrocar-lo per construir-ne un de nou.

### **Subsidis indirectes**

Tot i que no hi ha subsidis indirectes específics per a cooperatives d'habitatge, hi ha una exempció fiscal estatal per a petits propietaris d'habitatge social Platform31 (2018a). Aquests arrendadors han de pagar un impost que es calcula en funció del valor de tots els habitatges que tenen en propietat si el lloguer no supera el límit de liberalització (*huurliberalisatiegrens*), la xifra màxima que fixa el Govern i que determina què és habitatge social. Aquest model s'aplica sobretot a entitats, però també a propietaris privats del sector social, entre els quals hi ha les cooperatives d'habitatge.

Com a mesura de protecció dels propietaris més petits, els primers 50 habitatges en queden exempts, la qual cosa vol dir que les cooperatives d'habitatge social només estan obligades a pagar aquest tribut si tenen 51 habitatges o més. En aquests casos, les cooperatives han de presentar un informe a l'Agència Tributària, que avalua cada cas en particular i decideix si cal pagar l'impost o no.

### **Suport tècnic**

La ciutat d'Almere té un punt d'informació sobre projectes d'autopromoció, per bé que no són específics per a cooperatives.

<sup>10</sup> Vegeu [www.decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Gelderland/CVDR390394/CVDR390394\\_18.html](http://www.decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Gelderland/CVDR390394/CVDR390394_18.html).

## **Accés i gestió**

### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

Els projectes que suposin la construcció d'un o més habitatges socials amb un preu de lloguer per sota del mercat es poden beneficiar d'un descompte sobre el valor del sòl. Per exemple, la Centrumeiland Pilot Wooncoöperatie d'Amsterdam gaudeix d'un descompte de 361€/m<sup>2</sup> (IVA no inclòs) de superfície destinat a lloguer social.<sup>11</sup>

Les associacions d'habitatge segueixen tenint un paper important en el sector de l'habitatge dels Països Baixos. La Llei d'habitatge del 2015 obliga aquestes associacions a donar suport als grups d'inquilins que vulguin engegar una cooperativa d'habitatge en una de les seves propietats, però no les obliga a vendre'ls-la.

El text també dona una sèrie de drets als inquilins que vulguin fundar un projecte cooperatiu d'habitatge però no els dona cap garantia que la cooperativa arribi a la fase final de constitució. Alhora, encara que la legislació permet que els inquilins esdevinguin propietaris col·lectius d'un complex residencial, no conté cap disposició que garanteixi un finançament col·lectiu més assequible. A la pràctica, doncs, això resulta un gran escull per a les noves iniciatives. Les entitats d'habitatge tampoc estan obligades a vendre les seves propietats o cedir-les a cooperatives d'habitatge. Els propietaris no tenen l'obligació d'actuar si no volen; la Llei d'habitatge del 2015 només els obliga a donar una oportunitat al grup d'inquilins oferint-los sis mesos per debatre la proposta i concedint-los un mínim de 5.000€ perquè elaborin un pla cooperatiu.<sup>12</sup>

També hi ha una mesura per la qual les cooperatives d'habitatge poden anar comprant les propietats gradualment i sense haver de fer tota la inversió de cop. Es tracta d'adquirir accions de la societat de capital limitat (*BV*) propietària dels habitatges. Com més accions comprin, més control sobre la societat tindrà la cooperativa. Una altra opció són les societats de capital limitat de construcció (*BV constructie*),<sup>13</sup> amb la qual un grup de residents pot establir una cooperativa d'habitatge sense haver d'invertir capital inicial.

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

El Govern neerlandès sol subvencionar l'habitatge a persones amb pocs ingressos, de tal manera que gairebé tots els grups socials poden accedir a l'habitatge independentment del seu nivell d'ingressos.

Malgrat que no hi ha subsidis específics per a cooperatives d'habitatge destinats a mantenir l'assequibilitat dels habitatges, sí que els seus membres poden demanar l'ajuda de lloguer general, que l'autoritat tributària concedeix a títol individual. En aquests casos el propietari dels habitatges només hi té una participació indirecta, i és independent de si és una organització o una entitat privada. L'ajuda de lloguer es calcula a partir d'un gran nombre de fórmules i paràmetres. Els llogaters només s'hi poden acollir a títol individual si són majors de 18 anys i estan

---

<sup>11</sup> Vegeu [www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/projecten/centrumeiland-pilot/](http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/projecten/centrumeiland-pilot/).

<sup>12</sup> Vegeu [www.cooplink.nl/wiki/Wetgeving](http://www.cooplink.nl/wiki/Wetgeving).

<sup>13</sup> Vegeu [www.cooplink.nl/wiki/BV\\_constructie](http://www.cooplink.nl/wiki/BV_constructie).



empadronats a l'adreça de la propietat. Al mateix temps, tot i que només pot rebre l'ajuda un inquilí de cada habitatge, l'Agència Tributària neerlandesa analitza la composició general de l'habitatge, les edats de tots els inquilins, el nivell d'ingressos en conjunt i el preu del lloguer que paga cadascú. També avalua els béns de la persona que presenta la sol·licitud i de la resta d'inquilins, incloent-hi els estalvis i les inversions. En casos excepcionals, es pot ometre aquesta avaluació.

Si una cooperativa d'habitatge vol que els seus residents demanin l'ajuda de lloguer, ha de llogar-los els habitatges a un preu per sota del límit de liberalització. L'ajuda de lloguer general només es concedeix a habitatges de lloguer social regulat. El punt de partida és el lloguer en el moment de començar la cessió. Per tant, encara que el lloguer més endavant excedeixi el límit de liberalització a causa dels increments anuals, el dret a aquesta ajuda resta intacte. Contràriament, si la cooperativa d'habitatge modera o fins i tot redueix el lloguer, i els ingressos de la persona que s'ha acollit a l'ajuda augmenten, pot ser que la quantitat del subsidi disminueixi o que se li retiri directament. L'ajuda per al pagament del lloguer i la relació entre el preu del lloguer i el nivell d'ingressos són vasos comunicants.

## **Manteniment del model en el temps**

### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

L'instrument més eficaç que hi ha als Països Baixos per restringir la mercantilització dels habitatges és vincular-los a la planificació urbanística i a les condicions dels

contractes de cessió de solars. Per exemple, l'article 9 del Reglament general sobre l'arrendament il·limitat del 2016 estableix que «l'arrendatari té l'obligació de fer servir el solar d'acord amb la finalitat prevista i permesa en el contracte de cessió».

## **Referències**

Platform31 (2018a) *De wooncoöperatie als verhuurder. Wettelijke kaders en adviezen voor initiatieven*: [www.cooplink.nl/mediawiki/documents/2018-11%20De%20wooncooperatie%20als%20verhuurder%20-%20Platform31.pdf](http://www.cooplink.nl/mediawiki/documents/2018-11%20De%20wooncooperatie%20als%20verhuurder%20-%20Platform31.pdf).



Cooperativa d'habitatge Îlot Fleuri (Quebec).  
Font: Jeangagnon (Wikimedia Commons)



# Quebec (Canadà)

Max Gigling

## Introducció i context<sup>1</sup>

El model quebequès de cooperatives d'habitatge de lloguer funciona des de l'any 1973.<sup>2</sup> Ha permès la creació d'uns 30.000 habitatges assequibles repartits en 1.300 cooperatives, on viuen 60.000 persones.<sup>3</sup>

Abans de la creació de les cooperatives d'habitatge de lloguer, el Quebec havia experimentat amb altres models de cooperatives d'habitatge. A partir de 1941, en una situació de manca d'habitatge a conseqüència de la crisi dels anys trenta i dels efectes de la Segona Guerra Mundial, es van formar cooperatives de construcció per afavorir l'accés a l'habitatge en propietat. Aquestes cooperatives van construir sobretot habitatges unifamiliars i els van vendre als seus membres.

A principis de la dècada de 1960 es va presentar una fórmula diferent. Una comissió d'estudi, creada el 1964 pel Consell de la Cooperació del Quebec, va arribar a la conclusió que el moviment cooperatiu d'habitatge havia de desenvolupar unitats residencials per a llars d'ingressos reduïts subvencionades pel govern. Aquesta comissió va introduir el principi de propietat col·lectiva perpètua, en

què els membres de la cooperativa són al mateix temps inquilins a títol individual i propietaris a títol col·lectiu. Arran dels treballs de la comissió, el 1969 l'antiga Federació de Cooperatives d'Habitatge (fundada el 1948) es va convertir en la Federació Co-op Habitat.

Co-op Habitat s'havia dissenyat com una organització centralitzada en què els professionals i especialistes ocupaven tot l'espai, deixant-ne poc als membres de base. Aquest model burocràtic, en el qual els membres no estan presents en la gestió de la seva cooperativa, va fracassar i la Co-op Habitat es va declarar en fallida el 1971.

Dues iniciatives polítiques van propiciar que la situació evolucionés. D'una banda, malgrat que l'habitatge és una competència provincial, el 1973 el Govern canadenc es va servir de la seva capacitat de finançament per impulsar, a

---

<sup>1</sup> L'autor dona les gràcies a Pierre-Alain Cotnoir, secretari de la FECHIMM, per les seves valuoses aportacions.

<sup>2</sup> Per a una presentació de la història del moviment, pot consultar-se, per exemple, Légaré et al. (2012) i AGRTQ et al. (2002).

<sup>3</sup> Vegeu [www.agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Les-enjeux-prioritaires-de-lhabitation-communautaire-et-sociale-pour-les-%C3%A9lections-2018-.pdf](http://www.agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Les-enjeux-prioritaires-de-lhabitation-communautaire-et-sociale-pour-les-%C3%A9lections-2018-.pdf).

través de la Llei nacional d'habitatge, un primer programa de desenvolupament de cooperatives d'habitatge, al qual després van seguir altres programes federals fins a l'any 1993.

En segon lloc, després de la primera victòria electoral del Partit Quebequès, el Govern del Quebec va presentar, el 1977, un pla d'acció per a la creació de cooperatives d'habitatge. Aprofitant el finançament del programa federal, la creació de cooperatives es bonificava i, a través de la Societat d'Habitatge del Quebec (Société d'Habitation du Québec, SHQ), es posava en marxa el programa Logipop.

L'objectiu del programa Logipop era el foment de cooperatives de petites dimensions; oferia subvencions per a la creació de cooperatives d'habitatge petites que havien de ser íntegrament gestionades pels socis i sòcies. Així mateix, per garantir el suport tècnic necessari als membres de la cooperativa es va crear la xarxa de Grups de Recursos Tècnics (GRT). Ràpidament van sorgir uns quants centenars de cooperatives d'habitatge.

El 1993, el Govern federal conservador al poder va eliminar el programa de cooperatives d'habitatge, malgrat que els informes d'avaluació el consideraven, en termes de cost-benefici, com un dels millors programes governamentals. No ha estat fins vint-i-cinc anys més tard, el 2018, que el Govern federal ha reintroduït les subvencions per a la creació de cooperatives d'habitatge.

El Quebec havia experimentat amb diferents programes de desenvolupament d'habitatges cooperatius, però sense dedicar-hi gaires recursos propis. No obstant això, el 1997, en

el context de manca de finançament que s'arrossegava des del 1993, el Govern quebequès va decidir crear un programa prou audaç per agafar el relleu del desaparegut finançament federal: el programa AccèsLogis Québec, encara vigent.

### **Algunes particularitats del model quebequès**

Al Quebec, les cooperatives d'habitatge són de lloguer. No es demana aportació individual de capital a les persones cooperativistes,<sup>4</sup> només han d'aportar la contribució obligatòria corresponent a les parts socials de la cooperativa, que com a màxim són 200€.

Des d'un punt de vista legal, la cooperativa és propietària de l'edifici que administra i lloga els habitatges als seus socis. Les persones inquilines són sòcies de la cooperativa i responsables de dur-ne la gestió (SHQ 2014: 1).

A diferència de la resta de províncies canadenques, on les cooperatives acostumen a ser de grans dimensions i gestionades per personal assalariat, al Quebec la majoria de les 1.300 cooperatives les gestionen els socis i tenen, per terme mitjà, uns 20 habitatges cadascuna. Tanmateix, hi ha una gran variació pel que fa a la seva dimensió: des de 3 habitatges i de més de 800.

Amb el temps, les federacions (cooperatives de segon grau, d'acord amb la llei quebequesa) van arribar a oferir serveis per facilitar la vida dels socis de les cooperatives: serveis

---

<sup>4</sup> El «Manifest de les cooperatives d'habitatge» del Quebec («*Manifeste des coopératives d'habitation*»), acordat l'any 1977, indica en el punt tercer: «Un habitatge cooperatiu ha de ser i romandre propietat col·lectiva, no cerca l'acumulació individual de capital sinó l'acumulació d'un capital col·lectiu».



d'assegurances, suport a la gestió, comptabilitat, inversions financeres, inspecció immobiliària i supervisió de l'obra, formació, dinamització d'assemblees, etc. En l'actualitat, aquest tipus de serveis faciliten la gestió i la vida associativa de nombroses cooperatives.

El model quebequès fomenta la barreja social. Per regla general, a les cooperatives d'habitatge trobem una proporció semblant de llars amb ingressos baixos i de llars amb ingressos mitjans (per bé que en la majoria dels casos insuficients per poder accedir a un habitatge en propietat). En la mesura que el dret de soci es manté independentment de l'evolució dels ingressos, amb el temps acostuma a haver-hi, també, llars amb ingressos mitjans-alts. Per tal que llars d'ingressos baixos puguin accedir a una cooperativa, una part dels habitatges pot optar a programes d'ajut al pagament del lloguer, que subvencionen la part del lloguer que supera el 25% dels ingressos.

D'acord amb les prescripcions del programa AccèsLogis Québec, el lloguer que paguen les persones cooperativistes pels seus habitatges s'ha de situar entre el 75 i el 95% de la mitjana del lloguer de la zona on es localitza la cooperativa. El lloguer inicial d'una cooperativa de nova creació acostuma a situar-se a prop del límit màxim del 95%, de manera que permeti cobrir totes les despeses i garantir la viabilitat econòmica de la cooperativa. Amb el pas dels anys i dins d'aquests límits, el lloguer va disminuint i s'ajusta en funció de l'evolució de les despeses.

A mitjà-llarg termini, la progressió del lloguer dins la cooperativa serà inferior a la progressió del lloguer

de mercat, d'una banda, perquè disminueix la part del pressupost dedicat a la devolució del préstec hipotecari, i de l'altra, perquè el lloguer de la cooperativa només reflecteix la progressió de les despeses reals, no l'evolució del valor del terreny o de l'edifici. D'aquesta manera, el lloguer de la cooperativa es distancia progressivament del preu de mercat i genera un diferencial a favor dels seus membres, que sovint s'anomena «renda d'ocupació». De fet, d'acord amb el contracte, en algunes cooperatives el lloguer correspon al preu de mercat, però també ofereix als socis una reducció, que pot arribar fins al 50%, com a contrapartida per la participació del soci en les activitats de la cooperativa. En aquest sentit, pot considerar-se que la participació dels socis en la cooperativa no és un treball «gratuït», sinó que té una compensació econòmica.

Organitzativament, cada cooperativa d'habitatges està dotada d'un consell d'administració —habitualment format per cinc administradors— i diferents comissions: comissió de selecció de nous membres, comissió de manteniment, comissió de secretaria, comissió de finances, comissió de convivència, així com altres comissions en funció de les prioritats de cada cooperativa.

### **Producció**

Històricament, els programes del Govern del Quebec han privilegiat els ajuts a la creació de cooperatives, mentre que els del Govern federal han posat l'accent en els ajuts al funcionament (AGRTQ et al. 2002: 14).

El programa AccèsLogis Québec, actualment la principal font de finançament per a noves cooperatives, no n'és

l'excepció. A continuació es resumeixen els diferents ajuts del programa per tenir-ne una visió de conjunt.

Fase de creació:

- > Ajuts a la creació d'AccèsLogis Québec:
  - > Aval del préstec hipotecari.
  - > Subvenció a la producció (50% de les despeses admissibles).
  - > Subvencions complementàries en determinades condicions.
- > En la fase de creació, el projecte de cooperativa que és finançat per aquest programa ha de comptar, obligatòriament, amb l'afegit d'un ajut de la comunitat. Aquest ajut pot venir de diferents organismes i tenir formes molt diverses, però acostuma a procedir del municipi.

Fase d'explotació:

- > Un cop en funcionament, una part dels habitatges de la cooperativa tenen accés a ajuts per pagar el lloguer.
- > Independentment del programa AccèsLogis, poden haver-hi altres ajuts, com per exemple els destinats a la rehabilitació.

La gestió del programa AccèsLogis correspon a la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ). Tanmateix, els municipis poden signar un conveni pel qual la SHQ els delega la gestió del programa, com és el cas, per exemple, del municipi més gran del Quebec, la ciutat de Montreal.

Abans de poder aconseguir els ajuts, una cooperativa ha de seguir un llarg procés destinat a assegurar la seva viabilitat.

### **Accés a terrenys i edificis**

El projecte de cooperativa pot consistir en la construcció d'un edifici, la rehabilitació d'un d'existent, la transformació d'un de no residencial en un d'habitatges o la compra d'un d'existent en condicions d'habitabilitat.

Per poder accedir a la subvenció, el projecte ha d'incloure l'adquisició en propietat del terreny i, si és el cas, de l'edifici. Només en el cas d'edificis propietat de la SHQ o d'un municipi, s'admet que la cooperativa disposi del domini útil de l'immoble (cens emfitèutic), per un mínim de 50 anys i a canvi del pagament d'un cànon fix (SHQ 2017a: 1). Ara bé, en la gran majoria dels casos les cooperatives són propietàries del terreny.

### **Finançament**

La cooperativa finança una part del cost de creació del projecte per mitjà d'un préstec hipotecari. Aquesta part representa com a mínim el 35% del cost total, tot i que el percentatge acostuma a ser més elevat (vegeu més endavant).

La cooperativa subscriu el préstec hipotecari amb una entitat financera privada. El préstec compta amb l'aval de la SHQ i té una duració de 35 anys. La devolució del préstec s'efectua a través dels ingressos del lloguer.

### **Subsidis directes**

A través del programa AccèsLogis Québec, la SHQ subvenciona el 50% de les despeses admissibles del projecte, dins dels límits de cost màxim establerts per la SHQ. Les despeses reals d'un projecte poden situar-se per



sobre d'aquest màxim, però sempre amb la condició que es garanteixi la viabilitat econòmica del projecte i que els lloguers no superin el 95% de la mitjana del mercat.

El projecte de cooperativa finançada per AccèsLogis ha de comptar, obligatòriament, amb l'afegit d'un ajut de la comunitat (*le milieu*, literalment 'l'entorn'). Aquest ajut ha de representar com a mínim el 15% de les despeses de realització admissibles, però pot reduir-se fins al 5% en cas que el projecte respecti la resta de paràmetres de viabilitat financera (SHQ 2017b: 17).

En la majoria dels casos, l'aportació de la comunitat prové del municipi. Ara bé, també pot ser que procedeixi d'una institució benèfica, una empresa privada, una recaptació de fons, un micromecenatge... La forma que pot prendre l'ajut és lliure: un ajut financer, una donació d'un terreny o edifici, una bonificació fiscal, hores de treball voluntari dedicades a la creació de la cooperativa per part de membres de la comunitat, etc.

Depenent de la ubicació de la cooperativa, aconseguir l'aportació de la comunitat pot representar el repte més gran. Això no obstant, hi ha municipis que ofereixen de manera genèrica la bonificació que exigeix el programa AccèsLogis. A tall d'exemple, la ciutat de Montreal ha subscrit un conveni amb el Govern del Quebec pel qual aporta una subvenció addicional del 15% als projectes presentats a partir de l'abril de 2018.<sup>5</sup>

Si se suma l'aportació de la SHQ i la contribució obligatòria de la comunitat, les subvencions a fons perdut poden

arribar fins al 65% del cost de creació, cas en el qual la cooperativa només n'ha d'assumir el 35% mitjançant el préstec hipotecari. Ara bé, aquests percentatges es basen en els costos màxims admissibles determinats per la SHQ, que a la pràctica acostumen a situar-se per sota dels costos reals, de manera que la contribució real de la cooperativa és més gran.

Així mateix, per valorar la importància de la subvenció cal tenir en compte que no hi ha ajuts per a l'explotació de la cooperativa, que haurà de cobrir les despeses amb els ingressos del lloguer. Els lloguers inicials de les cooperatives solen situar-se a prop del límit màxim del 95% del lloguer de mercat, fet que demostra que els ajuts concedits per a la creació de les cooperatives no s'allunyen gaire de l'import requerit per assegurar la viabilitat econòmica de la cooperativa.

A causa de la manca d'actualització dels costos màxims admissibles a partir de 2009 i fins al 2018, durant aquest període el diferencial entre cost admissible i cost real va augmentar. De resultes d'això, un nombre creixent de projectes iniciats durant aquests anys es trobaven aturats, per la impossibilitat de garantir un equilibri financer amb unes subvencions reduïdes i sense poder apujar els lloguers per sobre del 95% del preu mitjà. Amb l'objectiu de desbloquejar aquests projectes aturats per la manca de finançament, el 2019 s'han incrementat en un 25% les despeses de construcció admissibles per part de la SHQ.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Vegeu [www.ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337,112625600&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://www.ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112625600&_dad=portal&_schema=PORTAL).

L'ajut financer concedit per la SHQ adopta en un primer moment la forma d'un préstec, i després es transforma en subvenció a fons perdut si la cooperativa compleix les condicions del conveni d'explotació que signa amb la SHQ.

Les despeses admissibles inclouen les següents:

- > Adquisició del terreny i, si és el cas, de l'edifici.
- > Cost d'execució de l'obra de renovació o de l'obra nova.
- > Despeses associades, com ara costos legals, honoraris de professionals com els Grups de Recursos Tècnics (GRT), despeses financeres, etc.
- > Cost d'adquisició del mobiliari i l'equipament elèctric.
- > Tots els impostos i taxes aplicables.

Quan un projecte inclogui una part de superfície d'ús no residencial (locals comercials, per exemple), l'ajut financer quedarà limitat a la part residencial del projecte (SHQ 2017a: 8). La part residencial del projecte inclou, a part dels habitatges, altres espais relacionats amb aquest ús:

- > Àrees d'ús compartit.
- > Locals per a les activitats administratives relacionades amb el projecte.
- > Adequació del terreny (jardí, etc.).

En alguns casos, els projectes poden aconseguir ajuts complementaris. Per exemple (SHQ 2017b: 2-6):

- > Adaptació d'habitatges per a persones amb diversitat funcional.
- > Projectes situats en zones on les despeses de producció són més elevades.
- > projectes situats en municipis remots o amb una població inferior a 2.500 habitants.

### **Subsidis indirectes**

Les cooperatives de lloguer no es beneficien de cap tractament fiscal específic.

Els impostos i les taxes relacionats amb la realització del projecte formen part de les despeses subvencionables.

En tant que entitats sense ànim de lucre, les cooperatives no tributen per l'impost de societats.

Les cooperatives tributen plenament per l'impost de béns immobles (*impôt foncier*). Aquest impost, que es calcula en funció del valor de mercat dels terrenys i edificis, ha crescut de manera considerable en els darrers vint anys per l'augment del preu de venda de l'habitatge. És per això que el moviment de cooperatives d'habitatge demana un canvi en la llei d'hisendes locals que permeti la bonificació de l'IBI per a cooperatives d'habitatge (FECHIMM 2019).

### **Suport tècnic**

Durant la fase de creació, la cooperativa està obligada a treballar amb un Grup de Recursos Tècnics (GRT), a menys que demostrï que entre els seus membres hi ha persones amb les qualificacions requerides per realitzar les tasques que normalment assumeix un GRT.

---

<sup>6</sup> Cal tenir en compte, tanmateix, que aquest augment de l'import màxim de les subvencions s'ha finançat mitjançant una reducció considerable del pressupost disponible per a nous projectes. Vegeu els comunicats del 21 de març de 2019 de l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ 2019) i del 22 de març de 2019 de la Confédération Québécoise des Coopératives d'Habitation (CQCH 2019).



Els GRT són entitats privades, però han de rebre el reconeixement de la SHQ. La cooperativa contracta els serveis d'un GRT del seu gust i paga els honoraris, que formen part de les despeses subvencionables i tenen uns màxims establerts per la mateixa SHG.

Un GRT reuneix en una única entitat especialistes en arquitectura, gestió de projectes i animació-formació, per així desenvolupar tant l'aspecte immobiliari dels projectes (arquitectura i gestió) com l'aspecte cooperatiu (a través de la dinamització i la formació dels socis). El foment i la formació en l'aspecte cooperatiu, lluny de considerar-se un element anecdòtic, es percep com un factor essencial en l'èxit a llarg termini d'una cooperativa.

Els GRT compten amb la seva pròpia associació, l'Associació de Grups de Recursos Tècnics del Quebec (AGRTQ).<sup>7</sup> Les federacions de cooperatives, per la seva banda, poden comptar amb els seus propis GRT com a part de la seva oferta de serveis per a les cooperatives.

## **Accés i gestió**

### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

#### **Tipus de cooperatives i de persones sòcies**

Les cooperatives finançades dins el marc del programa AccésLogis Québec són obligatòriament cooperatives d'habitatges en lloguer (*coopérative d'habitation locative*) (SHQ 2014).<sup>8</sup>

Per regla general, es tracta de cooperatives de lloguer que no ofereixen altres serveis associats. L'objectiu d'aquestes

cooperatives és «agrupar persones interessades a esdevenir sòcies de la cooperativa per ocupar un dels seus habitatges en lloguer» (SHQ 2014: 1). Aquestes cooperatives es consideren com una modalitat de cooperatives de consum i les regulen els articles 221 a 221.2.10 de la Llei de cooperatives del Quebec.<sup>9</sup> Només poden ser-ne membres les persones que han signat un contracte d'arrendament amb la cooperativa i n'ocupen un dels habitatges. S'admet una persona sòcia per habitatge, o fins a dues si així ho disposen els estatuts de la cooperativa (art. 221). Quan una persona deixa d'ocupar un habitatge, perd automàticament la seva condició de sòcia (art. 221.1).

A part d'aquest model majoritari, el programa també finança la creació de cooperatives de solidaritat en habitatge. Aquestes cooperatives ofereixen, a més d'habitatges en règim de lloguer, altres serveis addicionals. No formen part de les cooperatives de consum, sinó que es tracta d'una modalitat de cooperatives de solidaritat que admet com a socis, a part de les persones que ocupen els habitatges, socis treballadors i socis de suport (SHQ 2014: 1). Les cooperatives de solidaritat estan regulades pels articles 226.15, però s'apliquen també, en el cas de les cooperatives de solidaritat en habitatge (article 226.14), els articles relatius a les cooperatives de lloguer.

<sup>7</sup> Vegeu [www.agrtq.qc.ca/](http://www.agrtq.qc.ca/).

<sup>8</sup> A més dels habitatges en cooperatives de lloguer, el programa AccésLogis Québec també subvenciona la creació d'habitatges assequibles gestionats per altres tipus d'entitats, particularment si són organitzacions d'habitatge sense ànim de lucre (*organisme à but non lucratif*, OBNL).

<sup>9</sup> Llei de cooperatives (Loi sur les coopératives), RLRQ c C-67.2 §, consultat el 23 de maig del 2019, [www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/C-67.2](http://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/C-67.2).

### **Responsable de la selecció**

La cooperativa és l'única responsable de la selecció dels seus membres. Aquesta gestió autònoma de les persones sòcies és alhora una prerrogativa i una obligació: per exemple, una cooperativa no pot signar cap conveni amb un organisme municipal de serveis socials per mitjà del qual part dels seus habitatges fossin reservats per a llars derivades per aquest organisme (SHQ 2003: sec. 4.2). L'objectiu que es busca és la preservació de l'autonomia de les cooperatives, que es considera un element essencial de la seva dinàmica.

Una persona que deixa el seu habitatge a la cooperativa no té cap poder de decisió sobre qui l'ocuparà a continuació: el contracte de lloguer no es pot traspassar, ni cedir, ni heretar. A més, amb la finalització del contracte de lloguer, la persona perd de manera automàtica la condició de sòcia.<sup>10</sup>

Respecte dels possibles drets de les persones no membres que han compartit l'habitatge amb un membre que marxa, cada cooperativa fixa les regles en els seus estatuts, dins el marc de la llei. Per a la cooperativa es tracta de trobar un equilibri entre el principi segons el qual ella és l'única responsable de la selecció dels seus membres i la possible i legítima aspiració de la persona que convivia amb la persona que marxa, de romandre a l'habitatge, especialment si es tracta de la seva parella.

Cal assenyalar que els contractes de lloguer assegurin als membres una seguretat de tinença sense limitació de temps, sempre que respectin les regles de participació i convivència de la cooperativa. Per regla general, la

mancança de capacitat de pagament no és causa de trencament del contracte de lloguer —sempre que hi hagi bona fe—, gràcies a la possibilitat d'accedir als ajuts al lloguer.

### **El nivell d'ingressos de les persones sòcies**

Les cooperatives s'adrecen a persones i llars amb ingressos reduïts, que han d'ocupar els habitatges de manera contínua a títol de residència principal (SHQ 2017a: sec. 5.9-5.10).

Els habitatges de les cooperatives són assequibles:

- > El preu dels lloguers no pot superar el 95% del preu de lloguer mitjà del mercat.
- > No cal disposar de capital per poder entrar en una cooperativa.

A més, entre un 20 i un 50% dels habitatges de la cooperativa tindran dret a un ajut al lloguer de la SHQ, que cobreix la part del lloguer que supera el 25% dels ingressos.

És interessant d'assenyalar, sens dubte, que entre 1986 i 1993 es va experimentar amb un programa de finançament de cooperatives dirigides exclusivament a llars d'ingressos baixos, la selecció de les quals es feia de manera centralitzada a partir d'una llista de persones demandants: el programa sense ànim de lucre privat (PSBL-P, per les seves sigles en francès). Tanmateix, es va arribar a la conclusió que aquest format, molt similar al de l'habitatge social —que deixa poc espai a l'autonomia de gestió de la cooperativa i en el qual no s'estableix cap relació

---

<sup>10</sup> Article 221.1 de la Llei de cooperatives.





entre l'import del lloguer i la participació dels membres— s'adaptava amb dificultat a la dinàmica cooperativa (AGRTQ et al. 2002: 20). És per això que el programa AccèsLogis exigeix autonomia a les cooperatives en la selecció dels membres i que hi hagi llars amb diferents nivells d'ingressos.

### **Criteris i procediment de selecció**

La cooperativa disposa d'una gran llibertat a l'hora de definir els criteris i el procediment de selecció dels futurs membres. Hi ha algunes diferències importants segons si la persona o la llar seleccionada tindran dret o no a un suplement de lloguer.

Quan es tracta d'un habitatge sense suplement de lloguer, la selecció s'efectua segons criteris establerts per la mateixa cooperativa, que pot recórrer a experts externs a l'hora de definir-los.

Genèricament, s'exigeix a les cooperatives finançades pel programa AccèsLogis que els criteris de selecció establerts afavoreixin les llars amb ingressos baixos o moderats (SHQ 2003). La cooperativa en conjunt compleix aquest principi per via del percentatge d'habitatges reservats per a llars amb ingressos baixos.

En el cas dels habitatges sense suplement de lloguer, en què la cooperativa s'ha d'assegurar també que la llar gaudeixi d'ingressos suficients per pagar el lloguer, el nivell d'ingressos no acostuma a ser un criteri de selecció principal. No obstant això, l'evidència empírica confirma que les cooperatives de lloguer compleixen l'objectiu

d'oferir habitatges a llars d'ingressos reduïts també en els habitatges sense suplement al lloguer. Segons les dades publicades per la CQCH, el 2011 els ingressos mitjans de les llars residents en les cooperatives de lloguer representaven al voltant del 45% de la mitjana d'ingressos del conjunt de llars de Quebec, i més d'un 90% de les llars cooperativistes tenien uns ingressos per sota (CQCH 2012a: 15).

En el cas dels habitatges amb dret al suplement de lloguer, els criteris de selecció de la cooperativa s'han de conformar al reglament relatiu a l'assignació d'habitatges de lloguer reduït<sup>11</sup> i han de comptar amb l'aprovació de la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ), que és qui emet el certificat de conformitat (SHQ 2012).

Aquest reglament determina els criteris de selecció per a tots els habitatges assequibles i socials amb finançament públic, però inclou diverses condicions particulars per a les cooperatives, a les quals ofereix un ampli marge en la definició dels seus propis criteris de selecció. En particular:

- > En el cas d'una cooperativa, tota sol·licitud ha de complir, a part de les condicions d'admissibilitat generals establertes pel reglament, les condicions d'admissibilitat particulars de la cooperativa (article 14 del reglament).
- > Així mateix, malgrat que el reglament estableix en l'article 27 els criteris de classificació i puntuació, en l'article 28 autoritza les cooperatives a establir-ne d'altres.

---

<sup>11</sup> «Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique», RLRQ c S-8, r. 1 §, consultat el 4 de juny de 2019, [www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/S-8,%20r.%201](http://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/S-8,%20r.%201).

En tots els casos, les sol·licituds internes de membres que desitgen canviar d'habitatge són prioritàries i s'avaluen abans que les externes.

Per a les cooperatives és primordial que els nous membres s'integrin bé en la comunitat existent i hi participin activament. Aquests aspectes, de difícil valoració per procediments i indicadors objectius, s'avaluen sobretot a través d'entrevista, que per tant acostuma a tenir un pes important en el procés de selecció.<sup>12</sup>

A la pràctica, la majoria de cooperatives demanen a les persones sol·licitants d'habitatge que els enviïn una carta de presentació. Segons la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Montreal (FECHIMM), en aquesta carta cal indicar:<sup>13</sup>

- > La composició de la llar i la grandària desitjada de l'habitatge.
- > Els ingressos de la llar.
- > Les motivacions per viure en una cooperativa.
- > L'experiència laboral i de voluntariat rellevant.

Sovint la cooperativa també demana a les persones sol·licitants de respondre per escrit un breu qüestionari.<sup>14</sup>

Quan s'allibera un habitatge se seleccionen en primer lloc les candidatures admissibles en termes de composició de la llar, de necessitats específiques (accessibilitat...) i d'ingressos, en casos d'habitatges amb dret al suplement de lloguer.

Basant-se en l'escrit de sol·licitud i, si és el cas, en les respostes al qüestionari, es fa una preselecció entre les

candidatures admissibles, que seran convidades a una entrevista amb el comitè de selecció.

En l'entrevista el comitè ha d'avaluar si les persones candidates s'integraran amb facilitat a la cooperativa i hi participaran activament. Per fer-ho, segons la Confederació Quebequesa de Cooperatives d'Habitatge (CQCH), es valoren criteris com:<sup>15</sup>

- > El coneixement sobre habitatges cooperatius i l'estil de vida que impliquen.
- > L'esperit comunitari.
- > El desig real d'involucrar-se en les tasques i activitats de la cooperativa.
- > Les competències específiques que podrien ser útils a la cooperativa.

També es valora si la persona pagarà el lloguer, en particular en el cas de llars que no tenen dret al suplement de lloguer. La valoració pot fer-se durant l'entrevista, però també amb procediments habituals en el mercat d'arrendaments privats, com ara l'examen de l'historial de crèdit i impagaments.

---

<sup>12</sup> En les seves recomanacions relatives a la política de selecció de membres de la cooperativa de 2017, la CQCH suggereix atribuir un pes de 10 punts a les respostes al qüestionari i de 45 a l'avaluació durant l'entrevista: [www.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2017/03/Proposition-CQCH-dun-cadre-r%C3%A9glementaire.pdf](http://www.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2017/03/Proposition-CQCH-dun-cadre-r%C3%A9glementaire.pdf).

<sup>13</sup> Vegeu [www.fechimm.coop/fr/candidature-cooperative](http://www.fechimm.coop/fr/candidature-cooperative) [consultat el 4 de juny de 2019].

<sup>14</sup> Vegeu per exemple el qüestionari de la Coopérative d'habitation du Châtelet: [www.coopchatelet.org/images/Demande2011.pdf](http://www.coopchatelet.org/images/Demande2011.pdf) [accedit el 4 de juny de 2019].

<sup>15</sup> Vegeu [www.cooperativehabitation.coop/cooperative-dhabitation/devenir-membre/](http://www.cooperativehabitation.coop/cooperative-dhabitation/devenir-membre/) [consultat el 4 de juny de 2019].



Algunes cooperatives es limiten a oferir habitatges a determinats grups o professions. En aquest cas, els criteris d'admissibilitat inclouen la pertinença a aquest grup o professió. També hi poden haver criteris de selecció particulars. Així, per exemple, la cooperativa de lloguer Lezarts només admet artistes professionals d'arts plàstiques, i la primera etapa del procés de selecció consisteix en l'avaluació de la qualitat artística del candidat o candidata.<sup>16</sup>

Les grans cooperatives poden tenir diversos comitès de selecció, per exemple un per cada edifici que forma part de la cooperativa.<sup>17</sup>

En moltes cooperatives, quan són seleccionats, els nous membres han de passar una fase de prova. La llei autoritza les cooperatives a fixar en el seu reglament de règim intern un període de prova de fins a sis mesos, durant el qual les persones seleccionades tenen la consideració de «membre auxiliar».<sup>18</sup>

En l'actualitat, a causa dels alts preus del lloguer en el mercat privat, hi ha una altíssima demanda d'habitatges en cooperatives.

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

El programa AccèsLogis Québec privilegia els ajuts a la creació respecte dels d'exploració. L'elevada despesa inicial que suposa per a l'administració assumir el total de la subvenció en la fase de creació es veu compensada pel cost molt reduït de la fase d'exploració (AGRTQ et al. 2002: 14).

No obstant això, les cooperatives tenen accés a altres tipus d'ajuts que els ajuden a preservar l'accessibilitat en el temps: els ajuts al lloguer per a llars d'ingressos baixos i diferents programes d'ajudes a la rehabilitació.

### **Ajuts per al pagament del lloguer**

Entre un 20 i un 50% dels habitatges de les cooperatives subvencionades per AccèsLogis s'han de reservar per a llars que compleixen els requisits del programa de suplement de lloguer,<sup>19</sup> és a dir, per a llars els ingressos de les quals estan per sota dels límits d'ingressos d'aquest programa. Aquestes llars tenen dret a l'ajut al lloguer de la Societat d'Habitatge del Quebec (SHQ), que cobreix la part del lloguer que supera el 25% dels seus ingressos.

El percentatge de llars amb dret al suplement de lloguer pot puntualment superar el 50% o ser menor al 20%. En aquest cas, la cooperativa ha de mirar de tornar a la forquilla quan s'alliberi el següent habitatge.

Si una cooperativa pateix dificultats financeres importants perquè té molts habitatges vacants, el percentatge d'habitatges susceptibles de beneficiar-se del programa de

---

<sup>16</sup> Vegeu el procediment de selecció de la cooperativa de lloguer Lezarts: docs.wixstatic.com/ugd/af3423\_177af21ff8bc4527b0c2405f16093159.pdf [consultat el 6 de juny de 2019].

<sup>17</sup> Vegeu, per exemple, la política de selecció de membres de la Cooperativa d'Habitatge dels Cantons de l'Est (CHCE): www.chce.coop/documents/475-politique-de-selection-1.pdf [consultat el 6 de juny de 2019].

<sup>18</sup> Llei de cooperatives, art. 221.2.

<sup>19</sup> Programme supplément au loyer (PSL): www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/acceslogis\_quebec/programmes/acceslogis\_quebec/participation\_financiere\_de\_base/programme\_supplement\_au\_loyer\_psl.html [consultat el 5 de juny de 2019].

suplement de lloguer es pot augmentar temporalment fins al 100% per facilitar-ne l'ocupació. Ara bé, quan la viabilitat econòmica de la cooperativa ho permeti i a mesura que es vagin alliberant nous habitatges, la proporció de llars amb suplement de lloguer s'ha d'anar reduint progressivament fins arribar al 50% (SHQ 2017b).

El suplement al lloguer no és una mesura específica per a les cooperatives d'habitatge. És un ajut que també s'ofereix, per exemple, a habitatges captats en el mercat privat per al lloguer assequible. Però el lloguer que percep la persona propietària d'habitatges privats acostuma a ser més alt que el lloguer en les cooperatives. Per a l'administració, doncs, la provisió d'habitatges assequibles per mitjà del suplement de lloguer resulta més econòmica en les cooperatives. La CQCH va estimar que gràcies a les cooperatives l'estalvi per al Govern del Quebec havia estat de 15 M\$ canadencs, equivalents a 10 M€ (CQCH 2012b).

### **Ajuts per a la rehabilitació d'edificis**

Hi ha diferents programes d'ajuda a la rehabilitació d'edificis, alguns d'específics per a cooperatives d'habitatges i habitatges gestionats per organitzacions sense ànim de lucre, i d'altres no dirigits a cap tipus específic de propietat. Els programes dirigits a cooperatives i organitzacions sense ànim de lucre poden limitar-se a habitatges creats a través de programes de finançament específics, que busquen donar resposta a les necessitats particulars d'aquests habitatges.

Com a exemples de programes de rehabilitació, podem citar:

- > Govern federal, Estratègia Nacional d'Habitatge, gestionada per la Societat Canadenca d'Hipoteques i

Habitatge (SCHL):

- > Ajuts per a la conservació d'habitatges de cooperatives i habitatges assequibles. Finança activitats com l'informe d'avaluació de l'edifici o l'anàlisi de viabilitat de l'explotació.<sup>20</sup>
- > Fons Nacional de Coinversió per a l'Habitatge, línia de reforma i rehabilitació. Préstecs i ajuts per a la reforma i rehabilitació d'habitatges assequibles, incloses les cooperatives d'habitatge, finançats en partenariat amb altres nivells de govern.<sup>21</sup> Aquest fons, de creació recent, ofereix també una línia de finançament de la construcció, a través de la qual el Govern federal torna a oferir el finançament per a la creació de cooperatives de lloguer que havia eliminat el 1993.
- > Govern del Quebec, Fons de Suport a la Rehabilitació d'Habitatges Cooperatius i Assequibles (Fonds d'ARHC). Préstecs per a la rehabilitació d'habitatges de cooperatives i habitatges gestionats per organitzacions sense ànim de lucre.<sup>22</sup>
- > Ajuntament de Montreal, programes de rehabilitació.<sup>23</sup> L'objectiu és la millora de l'estat del parc d'habitatges, a través de dues línies d'ajuts: reformes puntuals i rehabilitació integral. El programa s'adreça a qualsevol

<sup>20</sup> Vegeu [www.cmhc-schl.gc.ca/en/developing-and-renovating/funding-opportunities/preservation-funding](http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/developing-and-renovating/funding-opportunities/preservation-funding).

<sup>21</sup> Vegeu [www.cmhc-schl.gc.ca/en/nhs/co-investment-fund---housing-repair-and-renewal-stream](http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/nhs/co-investment-fund---housing-repair-and-renewal-stream).

<sup>22</sup> Vegeu [www.fondsarhc.quebec](http://www.fondsarhc.quebec).

<sup>23</sup> Vegeu [ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337%2C115617623&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337%2C115617623&_dad=portal&_schema=PORTAL).



habitatge que reuneixi les condicions exigides, independentment del tipus de propietat, però ofereix unes condicions més favorables als habitatges de cooperatives i als gestionats per organitzacions sense ànim de lucre.

### **Gestió sostenible**

Un altre aspecte que afecta la preservació de l'accessibilitat dels habitatges cooperatius és la gestió sostenible. Els convenis d'explotació que signen les cooperatives amb la SHQ imposen obligacions relatives a la gestió sostenible de la cooperativa. A més, l'article 221.2.3 de la Llei de cooperatives del Quebec, en vigor des de 2015, introdueix exigències de gestió sostenibles per a totes les cooperatives que han rebut finançament públic, en particular la constitució d'una garantia suficient, una inspecció tècnica de l'edifici cada cinc anys, una planificació quinquennal del manteniment de l'edifici i la inclusió de la situació de manteniment en l'informe anual de la cooperativa.

Així mateix, pot emmarcar-se dins la promoció de la gestió sostenible l'obligació de les cooperatives de nova creació de fer-se membres de la federació de cooperatives de lloguer del seu territori durant els seus primers cinc anys.

### **Manteniment del model en el temps**

#### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

El model de cooperatives del Quebec ha demostrat, al llarg de més de quaranta anys d'història, la seva capacitat de generar habitatge assequible a llarg termini. En efecte,

no només continua existint gran part dels habitatges cooperatius creats, inclús els més antics, sinó que són aquests els que en general ofereixen els lloguers més reduïts.

D'altra banda, la llei garanteix explícitament la continuïtat del patrimoni de les cooperatives. La Llei de cooperatives del Quebec<sup>24</sup> inclou diverses mesures de protecció del patrimoni de les cooperatives d'habitatge quan l'edifici s'ha construït, adquirit, restaurat o renovat amb ajuts públics, cosa que a la pràctica inclou gairebé totes les cooperatives d'habitatges del Quebec.

En cas de liquidació del patrimoni d'una cooperativa, els habitatges han de romandre com a habitatges cooperatius. El saldo del patrimoni s'ha de transferir obligatòriament a una altra cooperativa d'habitatge, a una federació de cooperatives d'habitatge, a una confederació de federacions de cooperatives d'habitatge o al Consell Quebequès de la Cooperació i la Mutualitat (Conseil Québécois de la Coopération et de la Mutualité), que és l'agrupació de les confederacions de federacions de cooperatives del Quebec. La decisió sobre l'opció a seguir la pren l'assemblea de la cooperativa (article 221.2.10 de la Llei de cooperatives).

L'alienació, cessió o modificació d'usos d'un edifici propietat d'una cooperativa ha de comptar amb l'autorització prèvia del Ministeri (sense perjudici de determinades excepcions previstes per la llei, entre les quals hi ha l'execució hipotecària) (article 221.2.5).

---

<sup>24</sup> Llei de cooperatives.

Quan el Ministeri rep una demanda d'autorització ha d'informar a la confederació de cooperatives d'habitatges —i si escau també a la federació regional de cooperatives— i prendre en consideració les observacions transmeses per aquestes entitats (article 221.2.6).

A nivell general, la cooperativa té el deure de preservar la funció social o comunitària de l'immoble (article 221.2.4). Qualsevol acte no conforme amb aquests articles és de nul·litat absoluta (article 221.2.7).

L'absència de qualsevol forma de capitalització individual que caracteritza les cooperatives d'habitatges del Quebec elimina possibles obstacles financers per a les persones que no disposen d'estalvis, i a més evita la valorització mercantil de la cooperativa en mans privades, restringint de facto el valor del patrimoni immobiliari de la cooperativa al seu valor d'ús. Els membres de la cooperativa no són propietaris, ni individualment ni col·lectivament, dels béns immobiliaris de la cooperativa.

El fet que els cooperativistes no aportin capital a la cooperativa, ni sota la forma del pagament d'una entrada ni sota cap altra forma d'inversió, és sens dubte un element que limita les possibilitats de mercantilització de la cooperativa. Aquesta és una qüestió considerada cabdal al Quebec. De fet, el desacord sobre el manteniment obligatori d'aquest principi d'absència de capitalització individual és una de les principals raons de la sortida, l'any 2014, de la federació de cooperatives més gran, la FECHIMM, partidària de mantenir aquest principi, de la Confederació Quebequesa de Cooperatives d'Habitatge (CQCH),

partidària d'introduir la possibilitat de capitalització individual (Zabihiyan 2017, Frenette et al. 2004: 205, Frenette et al. 2014).



## Referències

- AGRTQ (Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec) (2019) «Aucun nouveau logement social financé: une triste première en plus de 20 ans»: agrtq.qc.ca/2019/03/nouveau-logement-social-finance-triste-premiere-plus-de-20-ans/.
- AGRTQ (Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec) et al. (2002) «Intro IV. Programmes et subventions», a *Manuel de développement de projet*: agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/2012/02/Intro\_IV.pdf.
- CQCH (Confédération Québécoise des Coopératives d'Habitation) (2012a) «Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation»: www.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2015/01/Enqu%C3%AAtesocio%C3%A9comonique-2012.pdf.
- CQCH (2012b) «Mémoire sur l'apport social et économique des coopératives d'habitation»: www.cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2015/01/M%C3%A9moire-sur-lapport-social-et-%C3%A9comonique-des-coop%C3%A9ratives.pdf.
- CQCH (2019) «Budget 2019-2020: Un recul historique et une rupture en matière de logement abordable»: www.cooperativehabitation.coop/actualites-et-evenements/nouvelles/budget-2019-2020-un-recul-historique-et-une-rupture-en-matiere-de-logement-abordable/.
- FECHIMM (Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale du Montréal Métropolitain) (2019) «Pour l'attribution d'un statut fiscal différencié aux coopératives d'habitation»: cdn.fechimm.coop/uploads/documents/document/407/Memoire\_FECHIMM-consultations-prebudgetaires-Mtl\_2019.pdf.
- Frenette F. et al. (2004) «Les coopératives d'habitation à capitalisation individuelle», a *Revue du notariat* 106/2: doi.org/10.7202/1045801ar.
- Frenette, F. et al. (2014) «La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle: retour sur les voies de son accomplissement en droit civil québécois»: www.sommetinter.coop/sites/default/files/article-scientifique/files/2014\_16\_frenette.pdf.
- Légaré, O. et al. (2012) «Les coopératives d'habitation au Québec: histoire et membres fondateurs en bref», a *Habitation Québec*.
- SHQ (Société d'Habitation du Québec) (2003) «Chapitre 4 Admissibilité de la clientèle», a *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*: www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\_elab\_chapitre\_4.pdf.
- SHQ (2012) «Guide sur le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique»: www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/contenu\_commun/sections\_avec\_menu/guide\_sur\_le\_reglement\_sur\_lattribuion\_des\_logements\_a\_loyer\_modique.html.
- SHQ (2014) «Chapitre 3. Admissibilité des organismes», a *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*: www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\_elab\_chapitre\_3.pdf.
- SHQ (2017a) «Chapitre 5. Admissibilité des projets», a *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*: www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\_elab\_chapitre\_5.pdf.
- SHQ (2017b) «Chapitre 7. Aide financière disponible», a *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*: www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/guide\_elab\_chapitre\_7.pdf.
- Zabihiyan, B. (2017) «Division idéologique au sein des coopératives d'habitation»: ici.radio-canada.ca/nouvelle/641280/cooperatives-habitation-division-ideologique.



Nutclough Housing Co-operative, membre de Radical Routes  
(Hebden Bridge, Regne Unit).  
Font: Betty Longbottom (Wikimedia Commons)



# Regne Unit

Mara Ferreri

## Introducció i context

El Regne Unit té una llarga i variada història de models de relació entre les administracions públiques i l'habitatge cooperatiu i de mesures polítiques destinades a donar suport i promoure projectes d'habitatge de gestió comunitària. L'habitatge cooperatiu va néixer el 1867 i avui dia hi ha vora 1.000 organitzacions que ofereixen habitatge de gestió comunitària assequible o social, conegut de vegades com a habitatge mutual (*mutual housing*), la meitat de les quals són cooperatives d'habitatge de propietat (Gulliver et al. 2013). En conjunt, tenen o gestionen més de 120.000 unitats; això és, menys de l'1% del parc d'habitatge general. D'aquestes entitats, unes 240 són cooperatives d'habitatge amb un total de 34.700 habitatges (BSF-World Habitat 2016); la majoria, però, són molt petites, amb una mitjana de 20 habitatges cadascuna. Per *cooperativa d'habitatge* s'entén una organització d'habitatge en què els membres controlen i gestionen democràticament els pisos i cases on viuen. Hi ha cooperatives d'habitatge en què les propietats són col·lectives, i n'hi ha d'altres en què les propietats són de titularitat pública o d'una associació d'habitatge i es gestionen col·lectivament (cooperatives gestionades per inquilins, *tenant management co-ops*).

El marc jurídic d'aquestes organitzacions és la Llei de cooperatives i societats de beneficència comunitària (Co-operative and Community Benefit Societies Act) del 2014, que substitueix l'anterior Llei de societats mútues i industrials (Industrial and Provident Societies Act) del 1965 i que els dona una protecció i alhora les obliga a complir els set principis cooperatius internacionals.

A principis de la dècada del 1970, el Govern central va començar a promoure i finançar la creació d'entitats d'habitatge del tercer sector, com ara associacions i cooperatives, que oferissin lloguers assequibles a persones amb pocs ingressos. El 1976 el Govern central va fundar l'Agència de l'Habitatge Cooperatiu (Co-operative Housing Agency), que va estar activa fins al 1980. Gairebé la meitat de les cooperatives d'habitatge es van formar entre el 1977 i el 1987, i moltes d'aquestes ho van fer sota la forma de cooperatives de gestió d'inquilins. A finals dels anys vuitanta la transferència massiva d'habitatge públic destinat a lloguer social, a un preu baix o gratuït, va esdevenir la base sobre la qual es va bastir un nou impuls de diverses formes d'autogestió d'habitatge social per mitjà de cooperatives i associacions d'habitatge (Forrest

et al. 1988). Arran de la descentralització administrativa iniciada el 1998, avui dia els marcs jurídics i les intervencions públiques difereixen granment d'una nació a una altra: Anglaterra, Gal·les, Escòcia (SS s.d.) i Irlanda del Nord.

Des del 2000 ha anat ressorgint l'interès per l'habitatge de gestió comunitària i per l'experimentació amb nous models, com són les societats d'habitatge de propietat mútua (*mutual home ownership societies*, MHOS) i els fideïcomisos de terrenys comunitaris (*community land trusts*, CLT) (Fitzpatrick 2018), especialment a Anglaterra, on tenen el suport de la legislació nacional, com ara la Llei d'habitatge i regeneració urbana (Housing and Regeneration Act) del 2008 o la Llei de localismes (Localism Act) del 2011. En l'última dècada les organitzacions d'estudiants han sortit a escena amb un paper important en la creació de cooperatives d'habitatge a Sheffield, Birmingham i Edimburg, on hi ha la cooperativa d'habitatges d'estudiants completament autogestionada i de propietat més gran de tot el Regne Unit.<sup>1</sup>

El 2016 es va fixar una partida anual de 60 M£ destinada a donar suport als grups d'habitatge de gestió comunitària de tot el Regne Unit. És la mesura de finançament de més envergadura que s'ha aplicat en aquest àmbit des de la dècada del 1970 i va donar el tret de sortida a una nova onada de promoció d'habitatge cooperatiu.

Actualment podríem dir que hi ha cinc tipus principals de cooperatives d'habitatge:<sup>2</sup>

> Associacions mútues (*fully mutual*), que en la majoria

dels casos s'anomenen associacions d'habitatge cooperatiu. N'hi ha de dos tipus:

- > Cooperatives de valor nominal (*par value cooperatives*).
- > Associacions d'habitatge de copropietat, establertes amb suport públic.
- > Cooperatives d'habitatge de curta durada (*short-life cooperatives*), subjectes a la mateixa legislació que les associacions mútues.
- > Cooperatives gestionades per inquilins (*tenant management cooperatives*).
- > Cooperatives d'habitatge i associacions d'habitatge dins el model Community Gateway (a Anglaterra) o Community Housing Mutual (a Gal·les) transferides; això és, organitzacions gestionades per inquilins en antigues propietats públiques que van ser transferides a entitats d'habitatge no governamentals a partir del 1988.
- > Cooperatives d'habitatge d'autopromoció; n'hi ha poques.

En les associacions mútues tots els inquilins són membres de la cooperativa de propietat col·lectiva. En les cooperatives de valor nominal, com ara les que impulsa la xarxa Radical Routes (Radical Routes 2004), els membres contribueixen de manera equitativa al capital de l'entitat, normalment amb una aportació nominal d'una lliura cadascú.

---

<sup>1</sup> Vegeu [edinburghcoop.wordpress.com/the-co-op/](http://edinburghcoop.wordpress.com/the-co-op/).

<sup>2</sup> Hi ha poc consens, fins i tot dins el sector mateix, a l'hora de classificar-les. Vegeu [www.cds.coop/community-led-housing/](http://www.cds.coop/community-led-housing/) i [www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom/](http://www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom/).



## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

Tradicionalment l'habitatge cooperatiu ha quedat al marge dels programes de promoció d'habitatge públic, però hi ha diverses cooperatives d'habitatge que s'han beneficiat de les transferències d'habitatge públic, a curt termini o permanents. De vegades les transferències s'han fet sense cap cost (a canvi de reparacions) i les associacions o cooperatives d'habitatge han rebut ajudes econòmiques. A finals dels anys seixanta, els governs municipals i altres institucions públiques van començar a cedir edificis residencials que havien quedat buits, sovint després d'haver estat ocupats, a cooperatives de curta durada. Es calcula que a mitjans de la dècada dels vuitanta hi havia diversos centenars de cooperatives d'aquest tipus, i que entre totes administraven més de 15.000 habitatges (Bowman 2004). Part d'aquestes van transformar-se més tard en cooperatives gestionades per inquilins en propietats d'entitats del tercer sector.

La Llei d'habitatge (Housing Act) del 1988 va introduir la possibilitat de transferir habitatges municipals a associacions d'habitatge no governamentals perquè els lloguessin a famílies amb pocs ingressos i així millorar-ne les condicions i la governança. La introducció el 1994 del dret de gestió (*right to manage*) va permetre la creació d'organitzacions gestionades per inquilins a fi d'administrar habitatges públics i d'entitats del tercer sector en lloguer social. Avui dia hi ha vora 170 organitzacions d'aquesta mena que gestionen més de 62.000 habitatges en total. Part de la transferència d'habitatge es va fer a través del model Community Gateway, impulsat pel moviment cooperatiu i

la Societat pel Desenvolupament Cooperatiu (Cooperative Development Society, CDS) i gestionat localment pels inquilins, que tenen dret a esdevenir membres de l'entitat fent una aportació al capital pel valor nominal d'una lliura (Rowe 2003). A Anglaterra hi ha quatre associacions dins el model Community Gateway, i entre les quatre porten més de 24.000 unitats d'habitatge social. Les organitzacions gestionades per inquilins es considera que són un tipus de cooperativa i d'associació mútua alhora, encara que siguin de titularitat pública o del tercer sector.

La Llei d'habitatge i planificació (Housing and Planning Act) del 2016 va introduir el dret de construcció (*right to build*), pel qual es poden dur a terme projectes d'autoconstrucció d'habitatges a títol individual i col·lectiu. La regulació d'aquest dret és competència de cada ajuntament, i en cada municipi hi ha un registre específic de persones i grups que volen construir-se la seva pròpia casa; entre les entitats inscrites hi ha les organitzacions de gestió comunitària. El 2013 es va crear la Xarxa d'Innovació d'Ajuntaments Cooperatius (Cooperative Councils' Innovation Network) amb l'objectiu d'establir una col·laboració entre les cooperatives i els ajuntaments que van prometre donar suport als principis cooperatius en les corresponents ordenances en matèria d'habitatge per mitjà de la cessió d'edificis i solars, modificant els plans urbanístics locals i oferint recursos en aquest sentit, com ara tècnics municipals que assessoren i ajuden a teixir aquests lligams cooperatius (CCIN 2017). Entre les 22 ciutats que integren aquesta xarxa hi ha Bristol, Glasgow, Leeds, Liverpool i el districte londinenc de Lewisham. Liverpool, Leeds, Hull i Middlesbrough han estat les capdavanteres a l'hora de transferir propietats buides de manera gratuïta o per un

preu simbòlic, normalment fent contractes de llarga durada i amb lloguers nominals, més que no pas cedint propietats amb dret de ple domini. El 2015, per exemple, l'associació LATCH de Leeds va llogar una sèrie d'habitatges per una lliura mensual en contractes de cessió de 99 anys.<sup>3</sup> A Londres, entre els diversos programes duts a terme per la Plataforma per l'Habitatge de Gestió Comunitària (Community-led Housing Hub), creada el 2018 per l'alcalde de la ciutat, s'ha impulsat la construcció d'habitatges en solars de dimensions massa reduïdes per fer-hi locals comercials (ML 2019, CLHL s.d.), com ara els de l'empresa municipal de transports, de titularitat semipública.

### **Finançament**

D'acord amb la Llei d'habitatge (Housing Act) del 1964 s'establia l'agència pública d'habitatge del Regne Unit, la Housing Corporation, amb la finalitat d'aportar capital en préstec per cobrir part del cost de noves promocions d'habitatge protegit cooperatiu, així com garanties de préstec per impulsar societats de préstec immobiliari (un tipus d'entitat financera) que oferissin finançament. La Llei d'habitatge (Housing Act) del 1974 va establir la creació d'una sèrie de subsidis per a la promoció d'habitatge social d'entitats sense ànim de lucre, com ara associacions o petites cooperatives d'habitatge. Amb l'aprovació de la Llei de subsidis i lloguers d'habitatges (Housing Rents and Subsidies Act) les cooperatives van poder esdevenir associacions d'habitatge certificades i accedir a subsidis que podien sufragar fins al 90% dels costos d'una promoció. Els copropietaris cooperatius també s'han beneficiat d'una deducció hipotecària des de la dècada del 1970. La majoria de cooperatives d'habitatge de propietat mútues es van

formar entre els anys seixanta i vuitanta amb finançament públic que permetia l'assequibilitat dels lloguers. El 2016 hi havia 243 cooperatives d'habitatge d'aquest tipus registrades a l'Agència d'Habitatges i Comunitats (Homes and Communities Agency), l'organisme que regula tots els promotors d'habitatge assequible del Regne Unit. Les cooperatives de valor nominal de la xarxa Radical Routes, unes 25, es va establir amb total independència del finançament públic i avui dia mantenen aquesta manera de funcionar. Als anys 1990 van aparèixer nous models, com ara els crèdits renovables públics o els préstecs a les associacions d'habitatge.

El 2012 el Govern de Gal·les va delimitar un nou marc normatiu i va dedicar un percentatge del finançament d'habitatge públic a les cooperatives de nova creació: d'un total de 25 noves promocions, actualment n'hi ha quatre d'enllestides i tres més que estan en l'última fase de construcció (veure WCC 2015). El 2017, el Govern central del Regne Unit va donar llum verda al Fons per l'Habitatge Comunitari (Community Housing Fund), amb un pressupost anual de 60 M£, el programa de finançament destinat a habitatge comunitari, que comprèn també les cooperatives, més important des de la dècada del 1970. A Anglaterra, aquest fons es divideix entre el programa Suport i impuls a habitatges de gestió comunitària (Community-Led Homes Start-Up Support), que preveu ajudes de fins a 10.000£ per començar un projecte, i el programa Habitatge comunitari (Community Housing), que es divideix en dues fases, cadascuna de les quals té assignats un total de 163 M£. En la

---

<sup>3</sup> Vegeu [www.latch.org.uk/](http://www.latch.org.uk/).



primera fase es finança el procés de formació comunitària i les despeses professionals, com ara l'estudi de viabilitat, el disseny, la sol·licitud de la llicència d'obres o l'elaboració del pla d'empresa, entre d'altres. En la segona fase es cobreixen els costos derivats de la construcció de nous habitatges o de la rehabilitació o renovació de propietats ja existents.

El 2019 l'alcalde de Londres, Sadiq Khan, va obrir un fons per contribuir a la tasca de la Plataforma per l'Habitatge de Gestió Comunitària de la ciutat (London Community-led Housing Hub), l'anomenat Fons per l'Habitatge Comunitari de Londres (London Community Housing Fund) (2019-2023), amb un total de 38 M£ reservats per a promocions d'habitatge assequible i de gestió comunitària.

### **Subsidis directes i indirectes**

D'acord amb la Llei de cooperatives i societats de beneficència comunitària (Co-operative and Community Benefit Societies Act) del 2014, les entitats certificades com ara les associacions d'habitatge són considerades empreses a efectes tributaris i estan obligades a pagar l'impost de societats segons el seu volum de beneficis. Les cooperatives d'habitatge mútues, tanmateix, n'estan exemptes perquè l'activitat comercial mútua no és taxable.

Com a part del Fons per l'Habitatge Comunitari del 2017, el Govern central va crear el programa Becoming a Registered Provider/Investment Partner, aplicable a Anglaterra, que ofereix ajudes de fins a 10.000 £ a organitzacions de gestió comunitària perquè esdevinguin promotors d'habitatge certificats per l'organisme oficial regulador de l'habitatge social, el Regulator of Social Housing, o socis inversors

certificats per l'organisme públic no departamental Homes England (CLH s.d.).

### **Suport tècnic**

Entre els anys setanta i vuitanta es van oferir programes d'ajudes nacionals per a la formació en matèria de cooperativisme a organitzacions grans i petites. L'Agència de l'Habitatge Cooperatiu (Cooperative Housing Agency) (1976-1980) tenia una persona encarregada de la formació i l'assessorament tècnic. Una ajuda de la Housing Corporation del 1976, per exemple, va contribuir a la creació d'un petit Consell de Societats d'Habitatge de Copropietat (Council of Co-ownership Housing Societies), que va promoure la col·laboració cooperativa i va tenir una revista que publicava amb regularitat (1976-1983) (Brichall 1991). El 2017, com a part del Fons per l'Habitatge Comunitari del Govern central del Regne Unit, es van constituir diverses plataformes regionals d'habitatge de gestió comunitària amb l'objectiu d'assessorar, donar suport i finançar els grups comunitaris (CHF 2018). Aquestes plataformes treballen en col·laboració amb la Societat pel Desenvolupament Cooperatiu, una organització fundada a la dècada del 1960 amb el nom de Societat per l'Habitatge Cooperatiu (Society for Cooperative Dwelling) i que ofereix assessorament i serveis a les cooperatives d'habitatge i altres entitats.

La Plataforma per l'Habitatge de Gestió Comunitària de Londres es va formar el 2018 i és un recurs i una oficina d'assessorament que rep el suport de l'alcalde de la ciutat (ML 2019). Ofereix finançament, sobretot per sufragar les despeses dels estudis de viabilitat, i assessorament per a la constitució d'entitats d'habitatge de gestió comunitària

(incloent-hi les cooperatives) i per a la col·laboració amb els districtes, els promotors, les associacions d'habitatge i les entitats finançadores. Depèn de la Societat pel Desenvolupament Cooperatiu i el grup consultor està integrat per la Xarxa Nacional de Fideïcomisos Comunitaris de Terres (National CLT Network), la Confederació d'Habitatges Cooperatius (Confederation of Cooperative Housing) i l'Habitatge Compartit del Regne Unit (UK Cohousing).

### **Accés i gestió**

#### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

A Escòcia, Gal·les i Anglaterra el gruix del parc d'habitatge cooperatiu pertany al sector de l'habitatge social. Les persones i les famílies que compleixin els requisits per optar a habitatges de lloguer social poden presentar una sol·licitud a una cooperativa d'habitatge per mitjà de la llista d'espera municipal i esperar que s'obri una plaça. Si no, també poden demanar-ho directament a alguna cooperativa d'habitatge. Els membres de les cooperatives nomenen un comitè perquè avaluï les candidatures segons les necessitats habitacionals i la finalitat social de l'entitat. Les cooperatives d'habitatge que han rebut ajudes públiques en algun moment han d'acceptar també candidatures de les llistes municipals per a habitatge social. A més, en el cas de les cooperatives del model Community Gateway, el percentatge d'unitats d'habitatge ocupades per persones de les llistes municipals ha de ser del 50% com a mínim (Rowe 2003). Algunes associacions d'habitatge fan servir una llista doble i alternen entre candidatures que provenen de la llista local i candidatures que es presenten directament.

#### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

El Regne Unit té un extens programa d'ajudes socials pensat perquè les persones i famílies amb baixos ingressos puguin pagar el lloguer i altres despeses d'habitatge, sigui en el sector privat, en el públic o en el tercer sector. Els criteris per poder demanar aquestes ajudes varien en funció de cada administració nacional. A Gal·les i Anglaterra, els inquilins de cooperatives d'habitatge de valor nominal, de cooperatives de curta durada i d'organitzacions gestionades per inquilins poden demanar subsidis per pagar el lloguer. L'única excepció és la dels inquilins d'associacions d'habitatge de copropietat, que històricament no van ser inclosos en la Llei de lloguers (Rent Act) del 1977 i, per tant, no tenen dret a aquesta mena de subsidis (SE s.d.).

Pel que fa a la restauració d'edificis, amb l'aprovació de la Llei d'habitatge del 1974, i fins al 1982, les associacions d'habitatge cooperatiu i les cooperatives d'habitatge de curta durada més modestes van poder sol·licitar petites ajudes per a associacions d'habitatge, que anaven destinades a sufragar les despeses de la restauració i renovació de propietats buides. A Anglaterra, els promotors d'habitatge certificats, entre els quals pot haver-hi cooperatives en propietats cedides, disposen de diversos programes de finançament a la restauració. Fins fa poc hi havia ajudes econòmiques reservades per a projectes de gestió comunitària (entitats sense ànim de lucre, organitzacions voluntàries i promotors d'habitatge certificats de petit format) a través de programes d'autoajuda per a la rehabilitació de propietats existents. Amb el Programa d'ajudes comunitàries per a cases buides (Empty Homes Community Grants Programme, EHCGP) entre el 2012



i el 2015 es van invertir 50 M£ públiques en més de 100 organitzacions de base amb l'objectiu de recuperar 1.299 habitatges (3.048 unitats de convivència) (Mullins 2018). El Fons per l'Habitatge Comunitari del 2017 ofereix subsidis a grups comunitaris per a la compra i rehabilitació de propietats.

## **Manteniment del model en el temps**

### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

A falta d'una legislació en matèria de participació en el capital de les entitats d'habitatge, la introducció del dret de compra (*right to buy*), aprovat a tot el Regne Unit amb la Llei d'habitatge del 1980, va permetre als membres de les cooperatives d'habitatge de copropietat comprar cases a títol individual. A principis de la dècada del 1990, la majoria de societats de copropietat van entrar en liquidació (Birchall 1991). Tanmateix, el dret de compra no era d'aplicació als inquilins de cooperatives gestionades per inquilins ni a les cooperatives d'habitatge mútues.

En les cooperatives d'habitatge de valor nominal, com ara les impulsades per Radical Routes, la propietat dels habitatges i dels terrenys no es pot dividir entre els membres, sinó que la propietat manté la titularitat col·lectiva de generació en generació i, si la cooperativa es dissol, els béns cooperatius s'han de transferir a una altra cooperativa o entitat sense ànim de lucre que comparteixi uns principis i finalitats semblants.

## **Referències**

- Birchall, J. (1991) *The Hidden History of co-operative housing in Britain*, Uxbridge: Universitat de Brunel.
- Bowman, A. (2004) *Interim spaces: reshaping London: the role of short life property, 1970 to 2000* (tesi), Bristol: Universitat de Bristol.
- BSF-World Habitat (2016) «Community-led housing in England»: [www.world-habitat.org/wp-content/uploads/2015/06/Community\\_led-Housing-in-England\\_History-and-Context.pdf](http://www.world-habitat.org/wp-content/uploads/2015/06/Community_led-Housing-in-England_History-and-Context.pdf).
- CCIN (The Co-operative Councils' Innovation Network) (2017) *Community-Led Housing: a Key Role for Local Authorities*: [www.councils.coop/wp-content/uploads/2018/01/Community\\_Led\\_housing\\_Report\\_2017\\_web\\_version.pdf](http://www.councils.coop/wp-content/uploads/2018/01/Community_Led_housing_Report_2017_web_version.pdf).
- CHF (Community Housing Fund) (2018): [www.gov.uk/government/collections/community-housing-fund](http://www.gov.uk/government/collections/community-housing-fund).
- CLH (Community-led Homes) (s.d.) «Becoming a Registered Provider»: [www.communityledhomes.org.uk/becoming-registered-providerinvestment-partner](http://www.communityledhomes.org.uk/becoming-registered-providerinvestment-partner).
- CLHL (Community-led Housing Hub London) (s.d.): [www.communityledhousing.london](http://www.communityledhousing.london).
- Fitzpatrick, D. (2018) *Governance of mutual housing in London* (tesi), Londres: University College London: [discovery.ucl.ac.uk/10047446/1/Fitzpatrick\\_10047446\\_thesis.Redacted.pdf](http://discovery.ucl.ac.uk/10047446/1/Fitzpatrick_10047446_thesis.Redacted.pdf).
- Forrest, R. et al. (1988) *Selling the Welfare State: The Privatisation of Public Housing*, Londres – Nova York: Routledge.
- Gulliver, K. et al. (2013) *More than Markets: Mutual and Co-operative Housing in the UK*, Birmingham: Human City Institute.
- ML (Mayor of London) (2019) *London Community Housing Fund*: [www.london.gov.uk/sites/default/files/london\\_chf\\_prospectus\\_0.pdf](http://www.london.gov.uk/sites/default/files/london_chf_prospectus_0.pdf).
- Mullins, D. (2018) «Achieving policy recognition for community-based housing solutions: the case of self-help housing in England», a *International Journal of Housing Policy*, 18/1, 143-155.
- Radical Routes (2004) «How to set up a housing co-op»: [www.radicalroutes.org.uk](http://www.radicalroutes.org.uk).
- Rowe, S. (2003) *Empowering Communities. The Community Gateway Model*: [twoworlds.me/wp-content/uploads/2013/02/EmpoweringCommunities.pdf](http://twoworlds.me/wp-content/uploads/2013/02/EmpoweringCommunities.pdf).
- SE (Shelter England) (s.d.): [england.shelter.org.uk/legal/security\\_of\\_tenure/housing\\_co-operatives/rights\\_of\\_housing\\_co-operative\\_occupiers](http://england.shelter.org.uk/legal/security_of_tenure/housing_co-operatives/rights_of_housing_co-operative_occupiers).
- SS (Shelter Scotland) (s.d.): [scotland.shelter.org.uk/get\\_advice/advice\\_topics/finding\\_a\\_place\\_to\\_live/housing\\_cooperatives](http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/finding_a_place_to_live/housing_cooperatives).
- WCC (Wales Cooperative Centre) (2015) *Co-operative Housing for any community in Wales*. Disponible a: [www.cch.coop/wp-content/uploads/2015/07/coop-housing-for-any-community.pdf](http://www.cch.coop/wp-content/uploads/2015/07/coop-housing-for-any-community.pdf).

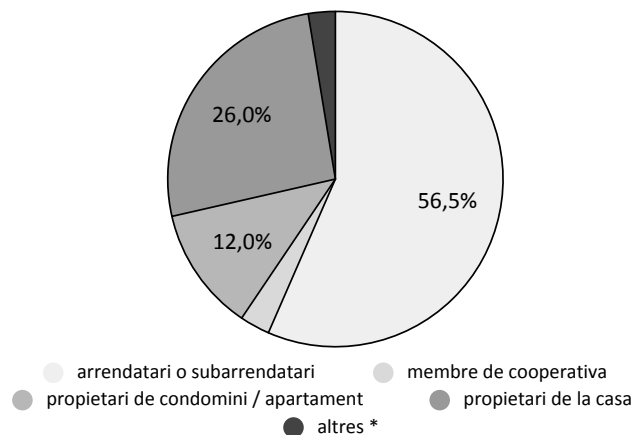


Kalkbreite (Zuric).  
Font: semjon\_13 (Flickr)



## Introducció i context

En comparació amb altres països europeus, Suïssa té un percentatge d'habitatges privats baix: només el 38% dels inquilins són propietaris de cases o condominis i el 3% són membres d'una cooperativa. Suïssa és un país de llogaters.

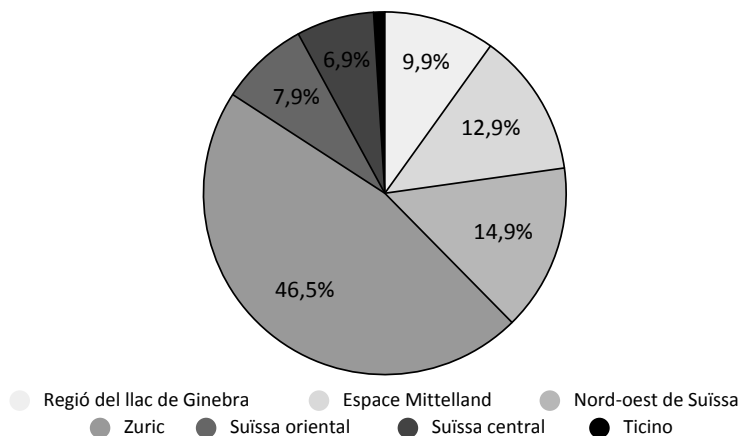


Tipus de tinença dels habitatges ocupats, 2017

\* Habitatge proporcionat gratuïtament per un familiar o empresari, allotjament dels empleats. Font: FSO

Suïssa no té cap activitat de construcció d'habitatge públic destacable, ni a nivell nacional ni a nivell local. Mai hi ha hagut gaires associacions d'habitatge municipals. Per tant, quan parlem d'habitatge assequible en aquest context parlem de l'anomenat *gemeinnütziger Wohnungsbau*, el sector de l'habitatge sense ànim de lucre, que és on operen les cooperatives d'habitatge i, en menor grau, les fundacions d'habitatge i els ajuntaments.

A Suïssa l'habitatge sense ànim de lucre representa tan sols el 5% del mercat, segons calcula l'organització paraigua de les cooperatives d'habitatge Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Wbg-Schweiz). Aquesta xifra varia d'un cantó a un altre (entre 0,5 i 11,3%) i, és clar, encara més entre les ciutats i les regions rurals. En total hi ha unes 2100 cooperatives d'habitatge d'interès públic, amb vora 190.000 unitats. En termes generals, les cooperatives solen ser petites i acostumen a tenir uns 80 pisos cadascuna. A les zones rurals hi ha moltes cooperatives petites, mentre que a les ciutats aquestes entitats són més grans i més antigues. Zuric és, amb diferència, la regió on hi ha més pisos de titularitat cooperativa.



Habitatge cooperatiu a les principals regions (%)

Les cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre, malgrat tot, tenen un paper important en l'oferta d'habitatge del país. Per bé que no hi ha cap definició legal del que cal entendre per sense ànim de lucre, en la pràctica jurídica el terme sol fer referència a un model de lloguer a preu de cost, en què el preu del lloguer es destina a cobrir costos, i l'eliminació de l'especulació. D'acord amb la Llei del subsidi de l'habitatge federal (Verordnung zum eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz), de 2003, les entitats sense ànim de lucre que vulguin fer ús d'instruments financers no lucratius han de satisfer la demanda d'habitatge amb condicions que siguin sostenibles a llarg termini. Partint d'aquí, l'Oficina d'Habitatge Federal estipula que els promotors sense ànim de lucre no poden pagar cànon, que la distribució de dividendes ha d'estar limitada i que qualsevol excedent que pugui generar una liquidació ha de reinvertir-se amb finalitats cooperatives.

A més de *sense ànim de lucre*, l'expressió *gemeinnützig* també fa referència als conceptes de *bé comú* i *valors socials*. D'altra banda, com que les cooperatives responen a la voluntat dels seus membres, les necessitats de la societat sovint passen a un segon terme i abordar-les esdevé una qüestió voluntària, en funció dels estatuts, visió i objectius de cada entitat. Tanmateix, les cooperatives generalment estan obertes i ofereixen habitatge assequible a tothom. Els membres d'aquestes entitats es corresponsabilitzen no només dels seus pisos, sinó de tota la comunitat d'habitatge i de la cooperativa en conjunt. A més, les cooperatives sovint inclouen aspectes i serveis no econòmics, com ara espais comuns, fons de beneficència, equipaments veïnals, activitats, gestió compartida i ajuda i suport socials.

L'èxit de les cooperatives d'habitatge suïsses es basa en una sòlida trajectòria. Les primeres cooperatives d'habitatge es van fundar entre el 1860 i el 1910, durant el procés d'industrialització, a les ciutats de Basilea, Berna, Biel, Zuric, Winterthur i Sankt Gallen com a reacció a les condicions insostenibles en què vivia la població. El dèficit habitacional posterior a la Primera Guerra Mundial va dur al primer pic de creació de cooperatives d'habitatge, seguint les polítiques de suport a l'habitatge que impulsaven activament els cantons i la confederació en general. El juliol del 1919 l'Assemblea Federal va aprovar per primer cop un seguit de subsidis per promoure la creació d'habitatges. L'Ajuntament de Zuric, en la mateixa línia, el 1924 va dictar unes directrius per esperonar la construcció d'habitatge cooperatiu que van establir un precedent en aquest camp.



Aquell mateix any el Parlament suís va aprovar un conjunt de mesures suport a l'habitatge, com ara la cessió de sòl i edificis a preus baixos, les participacions municipals en les cooperatives d'habitatge o els préstecs amb valor residual amb condicions favorables. Des del 1931 els subsidis a l'habitatge estan fixats per llei. Totes aquestes mesures van néixer d'una combinació entre la greu i opressiva deficiència habitacional que patien les ciutats, en especial Zuric, i el fort sentiment social i democràtic de l'electorat. L'habitatge cooperatiu sense ànim de lucre va esdevenir una preocupació pública general, fins i tot per als partits burgesos i conservadors. El moment àlgid, però, va venir en acabar la Segona Guerra Mundial; els governs cantonals i federal havien pres nota de les adversitats del 1918 i van oferir subsidis i garantir quotes de ciment perquè la gent pogués construir. Les mesures de suport a l'habitatge no lucratiu s'han anat aplicant des del 1965 a través de les lleis federals, en vigor encara avui dia, per bé que amb algunes modificacions.

Així i tot, a finals de la dècada del 1990 les forces liberals i les mesures de reducció de costos van fer caure en picat el nombre de pisos protegits. El 2011, arran d'un referèndum comunal es va incloure un article bàsic sobre política d'habitatge a les constitucions municipals que exigeix garantir l'assequibilitat i augmentar l'oferta d'habitatges i de locals comercials. El 2050 es preveu que el percentatge de pisos no lucratius haurà pujat del 25 al 33%. Ara bé, atesa la gran activitat constructora que hi ha en el sector privat i en vista dels preus astronòmics de les propietats, que fan gairebé impossible que les cooperatives puguin comprar solars, no està clar com s'assolirà aquest objectiu.

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

No hi ha cap model nacional estàndard que reguli la distribució ni l'ús del sòl públic. Hi ha ajuntaments, sobretot els més petits, que segueixen venent els terrenys al millor postor; d'altres, com ara els de les ciutats del cantó de Zuric, no posen en venda els solars més extensos. Moltes ciutats cedeixen el sòl a fundacions o cooperatives no lucratives.

Els fonaments legals de la cessió de sòl públic a Suïssa rau en els articles 675 i 779-779l del Codi civil, de desembre de 1907 (Schweizerisches Zivilgesetzbuch; SR 210), esmenat el 1965 (BG 19, març de 1965; AS 1965 445; BBl 1963 I 969). De totes maneres a Suïssa només el 5% del total d'immobles són objecte de contractes de cessió.

La ciutat de Zuric va estar molts anys sense fer obra nova, tot i que la situació ha canviat en els darrers temps. Actualment la promoció d'habitatge que fa l'Ajuntament es vehicula sobretot a través de fundacions de propietat municipal que ofereixen habitatge per a grups de població específics, com ara gent gran (Stiftung Alterswohnungen), famílies nombroses (Stiftung für Kinderreiche Familien), jovent (Stiftung Einfach Wohnen), o persones sense sostre, o amb objectius concrets, com és la preservació de l'assequibilitat dels habitatges i locals comercials (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen).

Les condicions en què se cedeixen els solars varien d'un lloc a un altre. A Zuric, per exemple, fa temps que estan

regulades: el sòl públic se cedeix únicament a fundacions o cooperatives sense ànim de lucre per un termini d'entre 60 i 100 anys com a màxim. Els arrendataris han de pagar un lloguer anual pel dret de construcció, que es calcula a partir d'un valor del sòl que teòricament és inferior al valor de mercat. La quantitat és proporcional als costos de construcció totals i oscil·la entre el 16 i el 20%. Aquest cànon anual s'indexa i s'ajusta cada cinc anys en funció del tipus d'interès hipotecari estàndard estatal i de l'índex de preus al consum del país. En acabar el contracte de cessió, els edificis es retornen al propietari, que paga una suma en compensació pel retorn. Aquesta mesura es va aplicar a Zuric a la dècada del 1960 en l'anomenada Richtlinie 65. A finals del 2018 la ciutat tenia 109 contractes de cessió vigents. Tenint en compte els projectes en construcció, fins ara s'han construït un total de 5.300 apartaments en terrenys municipals. A més, hi ha 1.000 habitacions per a estudiants i gent gran.

En aquest tipus de contractes s'hi estipulen nombroses condicions, restriccions a la propietat i acords addicionals; a banda de la regulació de les finalitats no lucratives dels projectes, s'hi inclouen clàusules relatives al termini màxim d'ocupació, el patrocini artístic, els estàndards energètics, l'ús públic del sòl i la realització de concursos d'arquitectura. Sovint també s'hi fa constar una reserva del sòl per a habitatge protegit (20-30%) i una per a ús comunitari (1%).

A Zuric el sòl se cedeix per mitjà de concursos que organitza la Wbg-Schweiz, i la decisió final la pren l'Ajuntament. En altres ciutats, com és Berna, l'administració i el departament competents també

participen en l'organització de la licitació. Des de ja fa uns quants anys, a Zuric per presentar candidatura les cooperatives han hagut de seguir un procés força llarg en què han hagut de demostrar que complirien les condicions del contracte i que podrien finançar el projecte. A banda, de vegades estan obligades a treballar amb alguna de les fundacions d'habitatge comunitari. Tot això fa que les cooperatives hagin de competir les unes amb les altres.<sup>1</sup>

### **Finançament**

Les cooperatives han de finançar els seus projectes principalment via mercat. El percentatge d'autofinançament, el capital social aportat pels socis (*Anteilkapital*), ha de ser del 6%. Hi ha bancs que fa molts anys que treballen amb cooperatives d'habitatge i que confien en aquest model de finançament, i és per aquest motiu que el 75% del finançament sol procedir d'hipoteques bancàries. A Zuric, els funcionaris municipals inverteixen fins al 94% del seu fons de pensions en una segona hipoteca. Així mateix, l'Ajuntament aporta el 10% del capital social i compta amb un representant (un delegat municipal) als consells rectors de les cooperatives.

### **Subsidis directes**

Entre el 1975 i el 2001 el Govern federal va promoure la construcció d'habitatge i l'adquisició de propietats d'acord amb la Llei de promoció de la propietat i la construcció d'habitatge (WEG). A partir del 2003 els subsidis federals s'han concedit segons la Llei de promoció de l'habitatge (WFG).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vegeu [www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html](http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html).

<sup>1</sup> Vegeu [www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/baurecht.html](http://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/baurecht.html).



El febrer de 2007 el Consell Federal de Suïssa va decidir no concedir més préstecs directes. Actualment el finançament es limita a ajudes indirectes per a cooperatives i altres promotors d'habitatge sense ànim de lucre en diverses formes: obligacions amb garantia, avals o un fons reservat per a préstecs amb interessos baixos que les organitzacions cooperatives paraigua tinguin en fideïcomís.

### **Subsidis indirectes**

Les cooperatives d'habitatge no lucratives no estan exemptes d'impostos.

### **Suport tècnic**

La secció de Zuric de la Wbg-Schweiz<sup>3</sup> dona suport als seus membres en matèria de relacions públiques i pressió política. També intenta comprar solars per destinar-los a la construcció d'habitatge sense ànim de lucre. Cada cooperativa s'organitza de manera diferent; n'hi ha, sobretot entre les més grans i les més joves, que són força professionals, i n'hi ha d'altres que no ho són i que les gestionen els membres mateixos.

No hi ha cap institució pública, ni que rebi finançament públic, que doni suport a les noves cooperatives. Com dèiem, les cooperatives funcionen sota una organització paraigua, la Wbg-Schweiz. Aquesta entitat es divideix en seccions regionals i està integrada per un total de més de 1.100 cooperatives i altres entitats promotores d'habitatge sense ànim de lucre, que entre totes sumen més de 150.000 pisos.

## **Accés i gestió**

### **Normativa d'accés al parc d'habitatges cooperatius**

Moltes cooperatives aposten per la diversitat social en els seus projectes i col·laboren amb organitzacions que ofereixen habitatge protegit, tallers ocupacionals per a persones amb discapacitat, ajuda a infants i persones refugiades o assistència a persones que no poden accedir al mercat habitacional, sovint migrants o famílies nombroses. És una situació en què tothom surt guanyant: les organitzacions garanteixen el lloguer, retribueixen les accions i aconseguen pisos assequibles que satisfan les necessitats dels seus clients, que viuen en barris amb diversitat social. Moltes cooperatives també han establert models de solidaritat interna que gaudeixen de l'acceptació general dels seus membres i que sovint substitueixen les ajudes oficials que els cantons concedeixen per pagar els lloguers.

### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

Els pisos de lloguer social estan reservats per a persones amb ingressos baixos o sense patrimoni. Les cooperatives sovint combinen aquests pisos amb pisos d'altres tipus en un mateix projecte i en tots hi apliquen els mateixos estàndards.

El cantó de Zuric opta pel model de finançament orientat als projectes (*Objektfinanzierung*), no pas pel que concedeix subsidis a les persones (*Subjektfinanzierung*). Les cooperatives poden demanar préstecs sense interessos o a

---

<sup>3</sup> Vegeu [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch).

interessos molt baixos a fi de reduir (en un 25%) els lloguers dels apartaments. Per fer-ho han de complir diverses condicions: han de construir tots els pisos, també els que no són de protecció, de conformitat amb un pressupost d'inversió molt estricte i que inclou el preu del sòl; els edificis s'han d'ajustar a uns mínims de superfície i han d'estar lliures d'obstacles, i els préstecs s'han d'assegurar per mitjà de bons hipotecaris amb la qualificació respectiva.

Els inquilins han de complir els requisits del subsidi: han de tenir uns ingressos molt baixos (en comparació amb la mitjana suïssa) i no tenir cap propietat. L'Ajuntament revisa i comprova aquestes dades anualment, i en el moment en què es deixen de complir aquestes condicions, la cooperativa ha de canviar l'estatus del pis en qüestió i posar-ne un altre a lloguer social.

Com que les despeses administratives són força elevades, moltes cooperatives acaben posant habitatges a lloguer social només quan se les hi obliga; en un contracte de cessió, per exemple. L'altra dificultat que tenen les cooperatives és que per demanar un préstec del cantó cal que els hagin concedit un pagament municipal equivalent, quan, segons qui governi, hi ha ajuntaments que no donen suport a l'habitatge social.

A Suïssa, l'habitatge s'ofereix principalment a través del mercat. Pel que fa a l'habitatge protegit, no hi ha cap model nacional estàndard. A més, l'habitatge cooperatiu no és el mateix que l'habitatge social o protegit, tot i que hi ha projectes d'habitatge cooperatiu que inclouen pisos de lloguer social.

Hi ha programes d'ajuda a persones amb pocs ingressos, però són competència dels governs cantonals i municipals. Per tant, la varietat i diversitat d'aquests subsidis és enorme. Per exemple, a Zuric només hi ha entre 7.000 i 220.000 famílies que rebin aquesta mena d'ajudes (dades de finals de 2016).

## **Manteniment del model en el temps**

### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

Totes les cooperatives d'habitatge de Zuric estan subjectes a ordenances municipals que regulen el lloguer i que segueixen l'anomenat model de lloguer a preu de cost, segons el qual el lloguer d'un habitatge ha de poder cobrir just les despeses de la cooperativa. Amb aquests diners es paguen els interessos dels deutes i els costos administratius, es garanteix la preservació del valor de les propietats i aquestes es mantenen, renoven i actualitzen. A mitjà i llarg termini, els lloguers que ofereix aquest model són significativament més baixos que els que es paguen al mercat per habitatges similars.

Les cooperatives també han de complir motes altres condicions relatives a la depreciació i l'amortització. Per fer-ho, l'Ajuntament normalment té un empleat al consell rector de la cooperativa que supervisa els comptes anuals.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vegeu [www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/amtliche\\_sammlung/inhaltsverzeichnis/8/841/170/170-reglement-ueber-das-rechnungswesen-der-von-der-stadt-zuerich.html](http://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/8/841/170/170-reglement-ueber-das-rechnungswesen-der-von-der-stadt-zuerich.html).



## **Lloguer en la construcció d'habitatges sense ànim de lucre**

### **Càlcul del lloguer màxim anual**

(«Regla general», d'acord amb la Normativa municipal de lloguer, art. 2ff)

**costos d'inversió × interès\* = costos de capital**

\* taxa de referència de l'Oficina Federal d'Habitatge (BWO)

**valor de l'edifici × quota operativa\* = costos operatius\*\***

\* definit a la Normativa sobre el lloguer (Mietzinsreglement)  
de Zuric amb un màxim del 3,25%

\*\* inclou els costos d'explotació, l'amortització i  
una provisió per a futures inversions en l'edifici

**costos de capital + costos operatius = lloguer màxim**

Les cooperatives no poden vendre ni comprar terrenys ni béns immobles sense que els seus membres votin la decisió, i sovint cal una majoria de dues terceres parts. Si una cooperativa es dissol, l'ajuntament o el cantó poden recórrer al dret de tanteig. Els membres no poden retirar quantitats de diners superiors al seu capital social, i aquesta suma cal que es faci servir segons les finalitats originals de la cooperativa (d'acord amb la normativa sobre habitatge Wohnraumförderungsverordnung, de 26 de novembre de 2003). Així doncs, el model suís de cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre garanteix l'eliminació a llarg termini de l'especulació immobiliària.

## **Referències**

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen / Association Suisse pour l'Habitat (SVW/ASH) (2012) «Wohnbaugenossenschaft und Gemeinnützigkeit».

Schmid, P. (2005) *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*

Chaney, A. et al. (2012) *Baurecht unter der Lupe, Schlussbericht*, Grenchen: BWO.



COVIAM (Cooperativa de Vivienda Ana Monterroso). Va ser dels primers projectes a recuperar antics edificis del centre de Montevideo (Uruguai).  
Font: Jerónimo Díaz (Flickr)



### **Introducció i context**

Segons les últimes dades disponibles de l'any 2011, a l'Uruguai hi havia aproximadament 30.000 llars cooperatives que representaven el 2,58% de les llars del país (INE 2011). En els últims anys, però, el ritme de formació de noves cooperatives s'està accelerant (MVOTMA, 2015), i ha dues modalitats de cooperativa d'habitatge en règim d'ús al país. Les Cooperatives d'Habitatge d'Usuaris per Ajuda Mútua són la modalitat més estesa, parteixen de l'autoconstrucció col·lectiva i no requereixen una aportació de capital inicial significativa. La major part d'aquestes cooperatives s'agrupen en la Federació Uruguaiana de Cooperatives d'Habitatge per Ajuda Mútua (FUCVAM). També hi ha les Cooperatives d'Habitatge d'Usuaris per Estalvi Previ, on es requereix als socis una aportació de capital inicial que representa el 15% dels costos del projecte, per al qual es contracten constructors professionals. Aquestes cooperatives s'agrupen en la Federació de Cooperatives d'Habitatge (FECOVI). Aquestes dues modalitats es diferencien principalment pel que fa al capital inicial i la forma de construcció.

L'extensió del cooperativisme d'habitatge en règim d'ús a l'Uruguai es dona a partir de l'aprovació de la Llei nacional d'habitatge de 1968 (Llei 13.728). La llei inclou un capítol (cap. 10) que defineix les característiques bàsiques de les cooperatives i en regula els aspectes centrals. Alhora, aquesta llei, que amb posteriors modificacions continua sent la base normativa per a tot el sector de l'habitatge del país, basteix un marc regulador, financer i administratiu més ampli, al qual les cooperatives també estan subjectes. L'any 2008, a més, es va aprovar la Llei de cooperatives (Llei 18.407 i 19.181), que especifica la regulació, constitució, organització i funcionament de les diferents cooperatives existents al territori uruguaià, incloses les d'habitatge. En aquest marc, les cooperatives d'habitatge accedeixen a línies de crèdit públic canalitzat a través del Ministeri d'Habitatge i l'Agència Nacional d'Habitatge (ANV). També poden adquirir immobles i solars públics disponibles a les carteras de tierras, a nivell municipal i estatal. Els cooperativistes, a més, poden accedir a subsidis per al pagament de les seves quotes mensuals, si aquestes suposen

més del 25% dels ingressos líquids de la unitat familiar. A canvi, la llei regula la transmissió dels habitatges i no permet la seva compravenda a preus de mercat.

El cooperativisme d'habitatge s'ha desenvolupat de manera irregular al llarg de la seva història al país. El marc legal i institucional favorable proporcionat per la Llei nacional d'habitatge de 1968 va facilitar un creixement ràpid del sector. Aquest marc favorable, però, es va veure greument interromput per la dictadura (1973-1985). La posterior transició a la democràcia parlamentària es va desenvolupar en el marc d'un continuisme neoliberal que va buidar la llei dels recursos materials necessaris per reactivar el cooperativisme amb força. No és fins a partir de finals dels anys noranta, amb les victòries electorals del partit progressista Frente Amplio, primer a Montevideo i la dècada següent a nivell estatal, que es torna a apostar tímidament pel cooperativisme des de les institucions. Com a resultat, la creació de cooperatives va tenir el seu punt àlgid en el període previ a la dictadura i s'està recuperant en l'actualitat. Les cooperatives d'habitatge es consideren una pota més del sistema públic d'habitatge i reben suport i recursos estatals perquè es valora que avancen en els objectius d'«integració social, solidaritat, empoderament dels participants i apropament multidisciplinari a la problemàtica de l'habitatge» (MVOTMA 2015: 22).

## **Producció**

### **Accés a terrenys i edificis**

El Ministeri d'Habitatge estableix convocatòries

regularment a les quals es poden presentar cooperatives que volen adquirir terrenys i/o immobles públics (MVOTMA s.d.). Entre els diferents promotors d'habitatge que es poden presentar a aquestes convocatòries es dona prioritat a les cooperatives, que poden obtenir fins a un 50% del total d'adjudicacions (Mendive 2013). Les propostes són avaluades per tècnics de la Direcció Nacional d'Habitatge. Els criteris d'adjudicació es basen en la proposta urbana i arquitectònica i en la dinàmica de la cooperativa i la seva estabilitat en el temps: l'heterogeneïtat del grup, les activitats de caràcter social i formatiu i l'antiguitat del projecte. Una «cartera» similar s'ha establert també en l'àmbit municipal, de forma destacada a la capital, Montevideo.

### **Finançament**

Des de l'any 1992 les noves cooperatives constituïdes es financen directament des del Ministeri d'Habitatge i, a partir de l'any 2007, la seva gestió està a càrrec de la recentment creada Agència Nacional d'Habitatge (ANV 2019). Un cop les cooperatives tenen un sòl o immoble adjudicat i un projecte aprovat, poden accedir a finançament participant en els sorteigs que organitza el Ministeri d'Habitatge dos cops l'any. El tercer cop que una cooperativa es presenta al sorteig se li adjudica automàticament el préstec.

Els préstecs cobreixen el 85% del cost total del projecte cooperatiu. Les cooperatives poden cobrir el 15% de capital restant amb aportacions monetàries o alternativament aportant 21 hores de treball setmanal durant la fase de construcció dels edificis.



### **Subsidis directes**

El subsidi directe cap a les cooperatives s'incorpora a través de l'accés a terrenys i immobles públics a preus per sota del preu de mercat i, de forma variable en el temps, amb les condicions relativament favorables dels préstecs hipotecaris concedits.

### **Subsidis indirectes**

Com a subsidi indirecte, a més, les cooperatives d'usuaris estan exemptes de tots els impostos que graven la propietat dels immobles.<sup>1</sup>

### **Suport tècnic**

La llei regula els anomenats Instituts d'Assistència Tècnica (IAT), equips multidisciplinaris sense ànim de lucre. Els grups que optin a solars i crèdits públics han de contractar-los obligatòriament, però el cost dels seus serveis no pot sobrepassar el 5% del valor total del projecte.<sup>2</sup>

### **Accés i gestió**

#### **Subsidis per mantenir l'assequibilitat**

L'Agència Nacional d'Habitatge proporciona subsidis individuals per al pagament de la quota mensual d'amortització del préstec hipotecari. Aquest subsidi es concep com una forma de garantir el dret a la permanència de les persones a les seves llars. Si la quota mensual suposa més del 25% dels ingressos líquids d'una unitat familiar, aquesta pot demanar un subsidi per cobrir la diferència entre el valor de la quota i aquest 25%. Si els ingressos totals de la unitat familiar entren dins de la definició oficial de pobresa, o pobresa extrema, aquest subsidi s'incrementa

fins que la quota representi el 14 o el 8% dels ingressos respectivament (ANV 2012).

Hi ha també una línia de crèdit públic específica que finança el 85% del cost de l'entrada inicial per a nous socis en cooperatives ja establertes, en condicions similars a les que van assumir els socis fundadors.<sup>3</sup>

### **Manteniment del model en el temps**

#### **Regulacions que limiten la capitalització i la mercantilització de l'habitatge**

Les cooperatives d'habitatge estan concebudes per a l'ús dels socis com a primera residència. El subarrendament dels habitatges a tercers, per exemple, està prohibit per llei i és motiu suficient per a l'expulsió de la cooperativa.<sup>4</sup>

Els traspàs de l'ús dels habitatges està lligat a la compravenda de l'anomenada «part social» del soci a la cooperativa. La part social inclou l'aportació inicial del soci i les seves quotes destinades a l'amortització del principal del préstec hipotecari, però no inclou els interessos pagats.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Ley del Sistema Cooperativo, n° 18.407, art. 143. [legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3155682.htm](http://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3155682.htm).

<sup>2</sup> Plan Nacional de Viviendas, Ley 13.728, art. 174. [legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3169923.htm](http://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3169923.htm).

<sup>3</sup> DINAVI, Resolución A.D, n° 168/2017. [www.mvotma.gub.uy/images/RML168-2017.pdf](http://www.mvotma.gub.uy/images/RML168-2017.pdf).

<sup>4</sup> Plan Nacional de Viviendas, Ley 13.728, art. 151. [legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3169923.htm](http://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp3169923.htm).

<sup>5</sup> Constitución y Funcionamiento de las Cooperativas, Ley 19.181, art. 139. [legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2487934.htm](http://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2487934.htm).

La part social tampoc no inclou la part de la quota mensual destinada a cobrir despeses d'administració, manteniment i altres despeses comunes de la cooperativa. En definitiva, els socis només capitalitzen els esforços invertits en la producció dels habitatges i no el seu valor patrimonial en el mercat.

Pel que fa a la possibilitat de passar de cooperativa d'usuaris a propietat horitzontal, la llei requereix una majoria especial de tres quartes parts dels vots a l'assemblea de la cooperativa.<sup>6</sup>

Les regulacions també estableixen el destí del romanent en cas de liquidació d'una cooperativa. En aquest cas, un cop pagats els deutes i retornades les «parts socials» dels socis, el romanent resultant s'entrega a l'Institut Nacional del Cooperativisme (INACOOOP).<sup>7</sup>

## Referències

ANV (Agenda Nacional de Vivienda) (2012) «Subsidio a la Permanencia»: [www.anv.gub.uy/archivos/2012/09/COOP\\_Instructivo\\_para%20solicitud\\_de%20subsidio.pdf](http://www.anv.gub.uy/archivos/2012/09/COOP_Instructivo_para%20solicitud_de%20subsidio.pdf).

ANV (2019) Programa Cooperativas: [www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id\\_contenido=495](http://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=495).

INE, 2011. Censo de población y vivienda 2011, Montevideo. Disponible a [www.redatam.org/binury/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CPV2011&lang=esp](http://www.redatam.org/binury/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CPV2011&lang=esp).

Mendive, C. (2013) *Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social (CIVIS): Alternativas para la provisión de suelo en Uruguay*, Lincoln Institute of Land Policy: [www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/mendive-wp14cm2sp-full\\_0.pdf](http://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/mendive-wp14cm2sp-full_0.pdf).

MVOTMA (Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medioambiente) (s.d.) «Llamado Anual a cooperativas sin terreno»: [www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/construir/cooperativas/llamado-anual-a-cooperativas-sin-terreno](http://www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/construir/cooperativas/llamado-anual-a-cooperativas-sin-terreno).

MVOTMA, 2015. «Plan Quinquenal de Vivienda 2015-2019», Montevideo.

---

<sup>6</sup> Constitución y Funcionamiento de las Cooperativas, Ley 19.181, art. 33. [legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2487934.htm](http://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2487934.htm).

<sup>7</sup> Ley del Sistema Cooperativo, n° 18.407, art. 97. [legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2440491.htm](http://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp2440491.htm).







Amb la promoció de:



Amb l'impuls de:



Amb el finançament de:



Amb la col·laboració de:



**La Dinamo Fundació**  
[www.ladinamofundacio.org](http://www.ladinamofundacio.org)  
[info@ladinamofundacio.org](mailto:info@ladinamofundacio.org)