

La coproducció d'habitatge a Catalunya: orientacions per al món local (Sèrie Urbanisme i Habitatge)

Original

La coproducció d'habitatge a Catalunya: orientacions per al món local (Sèrie Urbanisme i Habitatge) / Parés, Marc; Ferreri, Mara; I Gelada, Eduard Cabré. - STAMPA. - 3:(2021), pp. 1-104.

Availability:

This version is available at: 11583/2997732 since: 2025-06-23T09:09:08Z

Publisher:

Diputacio de Barcelona

Published

DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)



La coproducció d'habitatge a Catalunya: orientacions per al món local



Sèrie **Urbanisme i Habitatge**

La coproducció es defineix com el conjunt de mecanismes d'autoorganització de la ciutadania, en aquest cas per proveir-se d'habitatge, ja sigui amb o sense la implicació de l'administració pública. Aquest estudi defineix els diferents tipus d'iniciatives socials que pretenen donar resposta a l'accés a l'habitatge i quines característiques presenten quant a assequibilitat, col·laboració i nivell de qualitat democràtica.

L'estudi explora quines són les barreres significatives que han anat trobant aquests tipus d'iniciatives i si aquestes propostes són escalables. També tracta sobre quina implicació necessiten per part de la ciutadania i de l'administració perquè la seva producció i gestió siguin experiències satisfactòries.

Aquesta publicació permet obtenir una visió de conjunt de la coproducció de polítiques d'habitatge, ja que aporta informació analítica i descriptiva de les iniciatives existents sobre el territori i en fa un mapeig. D'acord amb l'anàlisi de les diferents tipologies de projectes, s'ha fet una selecció de tres estudis de cas que s'han treballat en el marc del seu context territorial. Com a resultat d'aquesta anàlisi i de les fortaleses i dificultats detectades, es presenta una sèrie de recomanacions per al món local.



La coproducció d'habitatge a Catalunya: orientacions per al món local

Autoria

Marc Parés

Mara Ferreri

Eduard Cabré

1a edició: juny de 2021

© de l'edició: Diputació de Barcelona

© dels textos: els autors

Producció i edició: Subdirecció d'Imatge Corporativa i Promoció
Institucional de la Diputació de Barcelona

Composició: Fotocomposició gama, sl

Índex

Presentació	7
Introducció	9
1. La coproducció en el marc de les polítiques locals d'habitatge	13
1.1. L'habitatge en un context de canvi d'època	13
1.1.1. El complex problema de l'accés a l'habitatge a Catalunya	14
1.1.2. Límits de les polítiques d'habitatge a Catalunya	20
1.1.3. De la governança participativa a la coproducció en el món local	25
1.2. Formes alternatives de provisió d'habitatge	27
1.2.1. Les cooperatives d'habitatge orientades a la promoció	29
1.2.2. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús	32
1.2.3. El cohabitatge	35
1.3. Les variables del nostre estudi	37
2. Mapeig d'iniciatives d'habitatge col·laboratiu	41
2.1. Estadi	43
2.2. Objectius	44
2.3. Tipus d'organització	45
2.4. Titularitat del sòl i/o de les edificacions	45
2.5. Règim i durada de la tinença	47
2.6. Tipus de promotor, model de gestió i activitats	48
2.7. Model de finançament	49
2.8. Conclusions	50
3. Estudis de cas	52
3.1. La Cooperativa Obrera de Viviendas del Prat de Llobregat	53
3.1.1. Context historicogeogràfic	54
3.1.2. Qualitat democràtica	57
3.1.3. Impacte social	60
3.1.4. Escalabilitat	61
3.1.5. Relació amb les administracions públiques	62

3.2.	La Sequoia a Sant Vicenç de Torelló	63
3.2.1.	Context historicogeogràfic	64
3.2.2.	Qualitat democràtica	66
3.2.3.	Impacte social	68
3.2.4.	Escalabilitat	69
3.2.5.	Relació amb les administracions públiques	70
3.3.	Les Cases dels Mestres a Sant Cugat del Vallès	71
3.3.1.	Context historicogeogràfic	72
3.3.2.	Qualitat democràtica	75
3.3.3.	Impacte social	76
3.3.4.	Escalabilitat	76
3.3.5.	Relació amb les administracions públiques	77
4.	Conclusions i recomanacions	78
4.1.	El sector de l'habitatge coproduït a Catalunya	78
4.2.	La qualitat democràtica de l'habitatge coproduït	80
4.3.	Sobre l'impacte social de l'habitatge coproduït	85
4.4.	Sobre l'escalabilitat de l'habitatge coproduït	88
4.5.	Recomanacions per a les iniciatives d'habitatge coproduït	91
4.6.	Recomanacions per a les polítiques locals d'habitatge	92
5.	Bibliografia	98

Presentació

Durant la darrera dècada hem vist proliferar tota mena de projectes d'innovació social a la demarcació de Barcelona. Les raons d'aquest dinamisme són diverses, però els motius principals han estat la densitat associativa del nostre país, la necessitat de proposar alternatives socioeconòmiques a la crisi financera i social per part de la ciutadania i, també, el suport que des del sector públic s'ha ofert a aquestes propostes d'innovació social. Tots aquests factors han transformat el mapa tradicional de l'economia social a Catalunya, on havien dominat les cooperatives de treball i les societats laborals, i han creat un teixit ric i divers que va des de les cooperatives de consum fins al finançament, passant per les cures o la provisió d'habitatge.

L'accés a l'habitatge ha estat un problema particularment important des de la recessió del 2008. Durant aquests anys, a més, els recursos públics s'han reduït i la capacitat de les administracions per donar resposta a les necessitats socials s'ha debilitat. Diverses iniciatives comunitàries han aparegut per actuar allà on el sector públic no podia arribar. La coproducció, però, no només ha compensat els problemes i les debilitats del sector públic; també ha permès que la ciutadania i els professionals dels sectors públic i privat treballin plegats, compartint decisions i responsabilitats, creant oportunitats per a les persones i produint solucions millors als problemes col·lectius.

A tot Europa, i cada vegada més, l'habitatge és desenvolupat, finançat i gestionat per una barreja d'actors de mercat, Estat, tercer sector i comunitat. Al llarg de les últimes dècades, hem vist que en molts països s'ha passat, consecutivament, d'uns sectors d'habitatge importants i dominats per l'Estat, a un paper creixent del mercat i el sector privat i, finalment, a l'augment d'iniciatives per part de la ciutadania i les comunitats locals. Tot fa pensar que la diversitat d'acords híbrids de governança i finançament augmentarà encara més, donant lloc a nous models de gestió i provisió d'habitatges.

Aquesta publicació explora les innovacions en habitatge col·laboratiu que s'han produït a Catalunya i n'analitza diferents casos concrets, posant de manifest l'emergència de nous actors i esbossant noves formes de col·la-

boració entre el sector públic i el sector social. Esperem que sigui una eina que faciliti la creació de xarxes, espais de trobada i coproducció, per millorar les polítiques d'habitatge amb solucions innovadores, descentralitzades i que comptin amb la implicació de la ciutadania.

PERE PONS I VENDRELL
Diputat de l'Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

Introducció

Les formes cooperatives, col·laboratives i autoorganitzades de producció d'habitatge poden esdevenir una alternativa social de gran rellevància per fer front a la problemàtica de l'accés a l'habitatge a Catalunya. Es tracta d'una opció que, si bé pot adquirir formes molt diverses i respondre a diferents models pel que fa al règim de propietat o de tinença, es caracteritza pel fet que la ciutadania s'autoorganitza, coopera i/o col·labora per produir un bé social de primera necessitat com és l'habitatge. Dit d'una altra manera: l'habitatge –entès com un dret al qual tothom ha de poder accedir dignament– és coproduït per la ciutadania, amb o sense la participació del sector públic.

La coproducció planteja noves formes d'accés a l'habitatge, diferents de les que tradicionalment hem conegut en el nostre entorn, i s'escapa (en major o menor mesura en funció del model seguit per cada iniciativa) de les tres dualitats que caracteritzen el sistema d'habitatge tradicional català: la dualitat Estat-mercat pel que fa al règim de promoció, la dualitat públic-privat pel que fa al règim de propietat, i la dualitat compra-lloguer pel que fa al règim de tinença. És, per tant, una alternativa innovadora (tot i que no necessàriament nova) que pot oferir noves solucions a un problema complex –el de l'accés a l'habitatge–, al qual les polítiques impulsades fins ara no han estat capaces de donar una resposta satisfactòria.

Justament per això té sentit considerar la coproducció d'habitatge com un nou element a tenir en compte a l'hora de repensar les polítiques d'habitatge a Catalunya, tal com ja succeeix en països com Dinamarca, on més del 30 % dels habitatges funcionen en règim cooperatiu Andel, o l'Uruguai, on el model cooperatiu d'ajuda mútua ha esdevingut una política pública d'èxit per facilitar l'accés a l'habitatge a les classes populars (LaCol i La Ciutat Invisible, 2018).

Atesa la naturalesa de la problemàtica i la marcada dimensió local de la majoria de les iniciatives d'aquest tipus, resulta evident que, sense obviar la necessitat d'un marc regulador d'àmbit nacional i d'una política d'habitatge planificada a escala regional, els governs locals hauran d'esdevenir un

actor protagonista si es pretén fomentar la coproducció d'habitatge com una peça més per avançar cap a un model orientat a l'assequibilitat. Amb aquesta finalitat, la publicació que teniu a les mans pretén oferir orientacions als governs locals per tal que puguin incorporar la coproducció d'habitatge en el repertori d'estratègies i mesures que configuren la seva política local d'habitatge, contribuint així a la diversificació dels sistemes locals d'habitatge.

A ningú se li escapa, però, que la coproducció d'habitatge respon a fórmules encara molt incipients a casa nostra i desperta múltiples dubtes i incerteses. De fet, són nombrosos els estudis desenvolupats en els últims anys sobre la matèria –molts dels quals impulsats per les administracions públiques– que evidencien l'existència d'un interès creixent en aquesta fórmula tant a Catalunya com a altres països europeus. Tot i això, encara queda molt camp per recórrer i molts interrogants per resoldre. Entre d'altres qüestions, cal aprofundir en els possibles beneficis socials d'aquestes modalitats de producció d'habitatge, conèixer més bé els seus riscos i els seus efectes, i estudiar-ne la qualitat democràtica. Indagar en totes aquestes qüestions ens ajudarà a valorar millor fins a quin punt té sentit la implicació de l'administració pública en iniciatives d'aquest tipus, a analitzar els diferents papers que poden tenir-hi els ajuntaments, o a avaluar els avantatges i les dificultats de la incorporació de la coproducció en les polítiques locals d'habitatge com una alternativa real i factible que pot contribuir a transformar el sistema d'habitatge dels nostres municipis.

Aquesta publicació mostra els resultats d'un projecte de recerca¹ que ha analitzat les diferents formes d'habitatge col·laboratiu a Catalunya des de la perspectiva de la seva qualitat democràtica. Més concretament, ens preguntàvem en quina mesura les iniciatives de coproducció i gestió participativa són una alternativa democràtica i viable per fer front a la problemàtica de l'accés a l'habitatge a Catalunya.²

L'estudi de la coproducció d'habitatge des de la perspectiva de la qualitat democràtica, entesa en sentit ampli, resulta rellevant per diferents motius. En primer lloc, es tracta d'un tipus d'iniciatives socials en auge que pretenen donar resposta a una problemàtica de primer ordre com és l'accés a l'habitatge. Si entenem que l'habitatge és una necessitat bàsica i un dels

1. Projecte COPHAB (*Coproducció i gestió participativa d'habitatge: iniciatives socials, capacitats comunitàries i instruments de política pública*), projecte de recerca desenvolupat per l'Institut de Govern i Polítiques Públiques (IGOP) de la UAB amb el finançament de l'AGAUR-Generallitat de Catalunya i el suport de la Diputació de Barcelona (2018).

2. Per a més informació, podeu consultar la pàgina web www.commoninghousing.net.

pilars fonamentals del dret a la ciutat, aleshores totes les solucions orientades a l'assequibilitat de l'habitatge són, per naturalesa, solucions amb un fort fonament democratitzador. Tradicionalment, l'habitatge cooperatiu a Catalunya ha tingut aquesta orientació. Tanmateix, la dimensió col·laborativa dels processos de coproducció no implica que l'habitatge resultant sigui necessàriament assequible. Cal avaluar, per tant, si les iniciatives actuals de coproducció a Catalunya combinen o no aquesta doble orientació: assequibilitat i col·laboració.

En segon lloc, és un tipus de solució que, tot superant les dualitats que abans s'han comentat, no només ofereix una alternativa per garantir l'accés a l'habitatge sense la necessitat d'una gran inversió per part dels poders públics, sinó que, a més, es fonamenta en l'autoorganització de la ciutadania i, per tant, té una dimensió democràtica intrínseca. Tanmateix, algunes experiències suggereixen que la dimensió col·lectiva d'aquestes iniciatives no pressuposa, necessàriament, la seva qualitat democràtica. Cal, per tant, aprofundir també en la definició i l'anàlisi d'aquells elements que aporten garanties de qualitat democràtica a aquestes iniciatives.

Per últim, en tant que experiències de naturalesa col·lectiva, per convertir-se en solucions efectives i escalables necessiten, primer, que la ciutadania vulgui implicar-se en la seva producció, i segon, que la seva gestió –participativa per definició– aconsegueixi que les experiències tirin endavant de manera satisfactòria.

En aquest sentit, constatem que les iniciatives de coproducció d'habitatge s'estan trobant amb dificultats i barreres significatives a l'hora de ser incloses a les agendes dels governs locals. Un fet que, d'altra banda, no sembla que tingui a veure amb una qüestió de voluntat política, sinó que més aviat està relacionat amb la falta de determinades capacitats (recursos i habilitats) –tant per part dels poders públics com de les mateixes iniciatives– per fer efectiva aquesta inclusió. Indagar en les causes d'aquestes dificultats i explorar fórmules per superar-les pot ser de gran ajuda per dotar de viabilitat a aquestes iniciatives. Com veurem, els governs locals poden contribuir-hi de manera determinant.

La principal hipòtesi de recerca del projecte que aquí es presenta és que el caràcter democràtic i la viabilitat d'aquestes iniciatives dependran, per una banda, del context en el qual es desenvolupin i, per l'altra, d'una sèrie de capacitats comunitàries a diferents nivells –territorial, institucional, organitzacional i individual. Amb aquesta lògica, l'anàlisi que desenvolupem a continuació s'ha centrat en tres grans variables d'estudi: la qualitat democràtica de les iniciatives de coproducció d'habitatge, el seu impacte social i la seva escalabilitat.

Per fer-ho s'ha dut a terme un inventari i un mapeig de les iniciatives actualment existents a Catalunya per mitjà d'un qüestionari i d'un sistema de cartografia oberta i interactiva. Se n'han identificat més de 50, i a totes elles s'hi ha associat informació descriptiva i analítica, com per exemple: el nombre d'habitatges, el nombre d'usuaris, el model de gestió, la titularitat del sòl o el règim de tinença, entre d'altres. Val a dir, d'altra banda, que tot i que l'inventari no pretenia ser exhaustiu, ens ha permès obtenir una visió de conjunt en un moment concret (any 2018). Hem de ser conscients, però, que la coproducció d'habitatge està clarament en auge i que el sector està evolucionant molt ràpidament.

Un cop realitzat l'inventari i analitzades les diferents tipologies, s'ha fet una selecció de tres estudis de cas que han estat examinats en profunditat com a estudis de cas incrustats, és a dir, analitzant cada projecte de coproducció en el marc del seu context territorial. Els casos estudiats són: la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) al Prat de Llobregat, la Sequoia a Sant Vicenç de Torelló, i les Cases dels Mestres a Sant Cugat del Vallès. Com es pot apreciar, els tres casos responen a realitats territorials diferents, a la vegada que ens aporten una varietat de tipologies tant pel que fa a la titularitat del sòl com al model de gestió o la dimensió de la iniciativa.

Amb els resultats del mapeig i dels estudis de cas, s'ha procedit a elaborar una sèrie de recomanacions, que resumim al final d'aquesta publicació, tant per a les mateixes iniciatives com per als governs locals. Per fer les recomanacions es van identificar les fortaleses i les dificultats amb què s'han trobat aquestes iniciatives, i s'han posat en comú i debatut en el marc d'un grup de discussió amb tècnics municipals i de la Diputació de Barcelona, com també amb diverses persones implicades en diferents organitzacions socials i iniciatives vinculades a l'àmbit de l'habitatge col·laboratiu.

La publicació s'estructura en quatre capítols. En el primer capítol es contextualitza la coproducció en el marc de les polítiques locals d'habitatge a Catalunya i se situen les variables principals de la nostra recerca. En el segon es presenta el mapeig de l'habitatge col·laboratiu a Catalunya i se n'analitzen els atributs principals. En el tercer capítol es desenvolupen els tres estudis de cas en profunditat. Per últim, en el darrer capítol s'extreuen les conclusions a partir de l'anàlisi comparada i es formula una sèrie de recomanacions tant per a les iniciatives d'habitatge coproduït com per als governs locals.

1. La coproducció en el marc de les polítiques locals d'habitatge

Per tal d'entendre l'emergència de les formes alternatives d'accés a l'habitatge a Catalunya i poder analitzar les potencialitats i els reptes de la coproducció, cal situar aquest tipus d'iniciatives en un context històric i geogràfic molt condicionat tant pels múltiples canvis recents com pel marc global de la problemàtica de l'habitatge a Catalunya. És a dir, cal contextualitzar la problemàtica i analitzar el paper que han jugat fins ara els poders públics en la provisió d'habitatge, per determinar d'aquesta manera el potencial de les fórmules alternatives com les que s'apunten en aquesta publicació. En aquest sentit, ens interessa focalitzar en com les polítiques locals d'habitatge poden esdevenir especialment rellevants a l'hora de promoure habitatge col·laboratiu.

El capítol comença situant la problemàtica de l'habitatge a Catalunya en l'actual escenari de canvi social, econòmic i polític. A continuació ens centrarem a analitzar les diferents formes alternatives d'accés a l'habitatge per tal d'ubicar la coproducció d'habitatge en aquesta radiografia més àmplia. Per últim, detallarem els principals debats al voltant de la coproducció d'habitatge, als quals pretenem aportar una mica de llum amb la recerca que aquí es presenta, tot definint i operant amb les diferents variables d'anàlisi amb les quals hem treballat.

1.1. L'habitatge en un context de canvi d'època³

En els darrers anys hem viscut tota una sèrie de dinàmiques de canvi a escala mundial que han adquirit formes específiques arreu del planeta, i que, des de molts punts de vista, ens situen clarament en un nou escenari, una nova època en què han canviat les preguntes que ens formulàvem, han emer-

3. Aquest apartat ha estat elaborat amb la col·laboració de la investigadora Àngela García-Bernardos.

git noves respostes i, sobretot, ha canviat la manera d'entendre el món i les seves problemàtiques, entre elles la de l'habitatge (Subirats, 2011).

És evident que la crisi economicofinancera de l'any 2008 marca un punt d'inflexió. Una crisi en la qual, tant a Catalunya com al conjunt de l'Estat espanyol, l'habitatge adquireix un protagonisme molt destacat. No podem obviar, però, que les dinàmiques de canvi social, econòmic i polític s'inicien durant les dècades anteriors a aquesta gran crisi, i que, en tot cas, s'accentuen i col·lapsen amb el crac del 2008. De la mateixa manera, per entendre el moment actual és tan important referir-nos a aquest punt d'inflexió econòmica com al conjunt d'alçaments urbans que van tenir lloc arreu del planeta durant l'any 2011, essent el moviment dels indignats a l'Estat espanyol un dels més significatius. És en el marc d'aquestes mobilitzacions que cal situar les noves respostes a la problemàtica de l'habitatge, sense perdre de vista els moviments i les organitzacions que sorgeixen abans del 15-M, com ara la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, o els que sorgiran després, com el Sindicat de Llogateres, entre d'altres.

Vegem a continuació, de manera molt resumida, com alguns d'aquests canvis han afectat la problemàtica de l'habitatge a Catalunya. Ens centrarem en tres grans elements. Primer, la problemàtica en si mateixa i els nous reptes que sorgeixen en el context actual. Segon, les polítiques fallides i la necessitat de trobar noves respostes innovadores. I tercer, i aquest és l'element central d'aquesta publicació, la coproducció d'habitatge com una de les possibles respostes més innovadores.

1.1.1. El complex problema de l'accés a l'habitatge a Catalunya

L'accés a l'habitatge no és un problema nou a Catalunya, si bé és evident que és un problema creixent, tant pel que fa a la magnitud com al grau de complexitat. Ja era un problema de gran magnitud durant els anys de la bombolla immobiliària anterior a la crisi, tal com evidencia l'augment desorbitat dels preus –tant en la compravenda com en el lloguer– que es va produir entre finals del segle xx i principis del segle XXI. El sorgiment d'organitzacions com V de Vivienda l'any 2006, l'aprovació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, o el desplegament arreu del territori dels Plans Locals d'Habitatge, són una clara mostra de com la deriva especulativa del mercat de l'habitatge preocupava tant les institucions públiques com la societat civil en un moment en què la crisi hipotecària que estava a punt d'arribar ni tan sols s'ensumava. Les dificultats per accedir a l'habitatge aleshores afectaven de manera molt específica determinats col·lectius: els joves, que allargaven l'edat d'emancipació; la població migrada, que començava a concentrar-se en bar-

ris estigmatitzats, la població autòctona o originària dels quals marxava en el moment en què podia obtenir una hipoteca per comprar un habitatge en un altre indret; o les famílies amb risc d'exclusió social, entre d'altres.

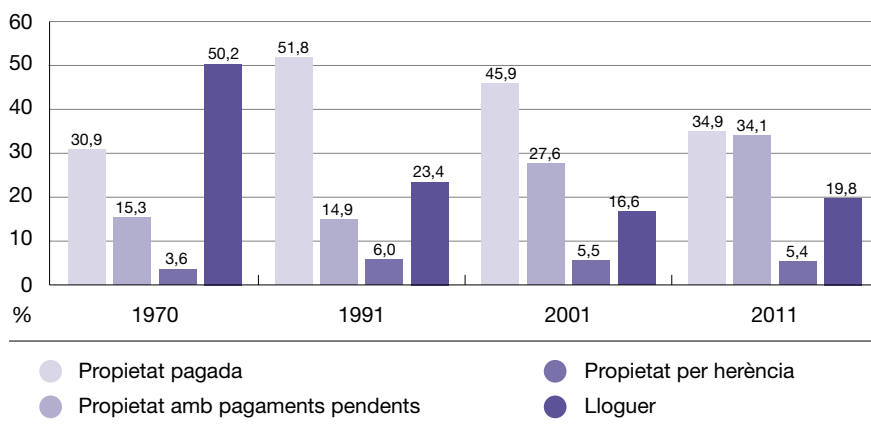
Fins a la crisi econòmica i financera del 2008, el sistema d'habitatge català presentava una evolució molt similar a la de la resta dels territoris de l'Estat (Cáceres, 2004), caracteritzant-se per tres grans elements: el predomini de l'habitatge en propietat per sobre de la resta de règims de tinença, unes polítiques d'habitatge a favor d'aquest règim, i un paper merament anecdòtic de l'habitatge públic. En aquest context, la provisió d'habitatge va tenir un marcat caràcter especulatiu (Barlow i Duncan, 1995). La planificació en la provisió d'habitatge es va cedir de manera molt majoritària a la iniciativa privada. Aquest sistema ha beneficiat clarament els promotors, que han esdevingut els principals agents en la provisió d'habitatge –tant privat com de protecció oficial–, molt per sobre de les famílies –a través de l'autopromoció– o de l'Estat.

Aquestes no han estat sempre les característiques del sistema de l'habitatge espanyol. Així, per exemple, durant els anys setanta a Catalunya el lloguer era el règim de tinença majoritari. Els canvis institucionals produïts durant les dècades dels vuitanta i els noranta pel que fa a la liberalització del sistema financer, el mercat del lloguer i el mercat del sòl van alimentar un important procés de transformació del sistema cap a un model marcadament neoliberal basat en l'endeutament familiar per accedir a la propietat (García-Bernardos, 2017). En conseqüència, entre 1996 i 2007 el preu de l'habitatge va experimentar un increment intens i desmesurat, molt per sobre dels salaris i de la inflació, increment que va anar acompanyat de l'augment de la demanda d'habitatge en propietat.

A Catalunya el 74,4% de l'habitatge és en règim de propietat (gràfic 1), una tendència que es va començar a instaurar durant els anys vuitanta del segle passat i que, amb les posteriors dinàmiques especulatives alimentades pel sector financer, va portar a un gran augment de l'habitatge hipotecat entre finals dels noranta i principis del segle XXI.

Com ja s'ha dit anteriorment, a Catalunya la crisi del 2008 va tenir una dimensió immobiliària molt evident. El descens de preus en el sector immobiliari originat per la crisi el segueix una caiguda llarga i abrupta de les transaccions de compravenda d'habitatges, que, al seu torn, es tradueix en una reducció de les llars amb habitatge en règim de propietat. Al mateix temps, un augment desmesurat de l'atur, una disminució dels salaris i una precarització dels llocs de treball van provocar que moltes famílies que s'havien hipotecat veiessin estroncada la seva capacitat per fer front a les quotes hipotecàries. Com a conseqüència, els efectes de l'esclat de la bombolla im-

Gràfic 1. Règim de tinença dels habitatges principals a Catalunya

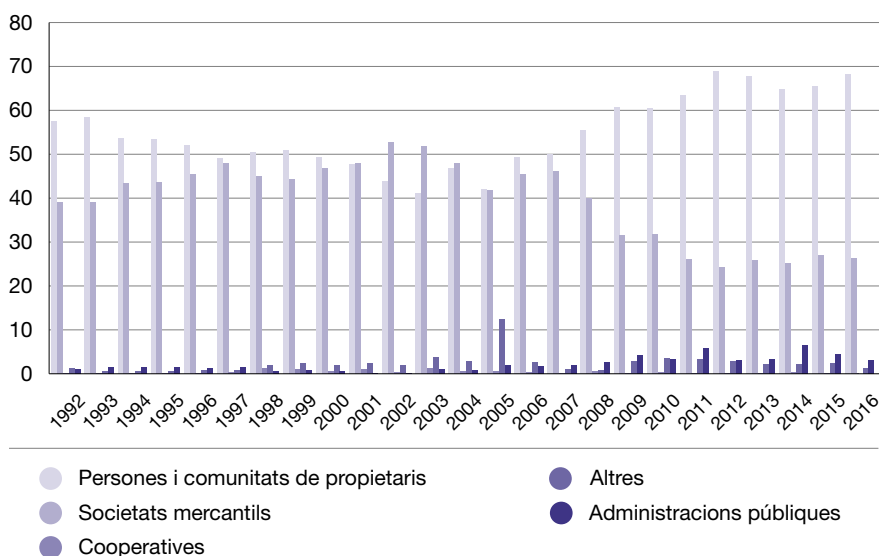


Font: Instituto Nacional de Estadística

mobiliària al conjunt de l'Estat espanyol, i molt especialment en determinades zones de Catalunya, van ser devastadors. Atès que la llei hipotecària espanyola no preveu la dació en pagament, la majoria de les persones desnonades van quedar sense habitatge i endeutades de per vida, a la vegada que el sector financer s'apropiava d'una part important del parc immobiliari.

Fruit de la crisi al sector immobiliari, es produeix també un canvi en els promotors dels habitatges construïts a Catalunya, amb la reducció de l'activitat promotora de les societats mercantils i, inversament, amb l'increment del pes del nombre d'edificis promoguts per persones i comunitats de propietaris (gràfic 2). Malgrat això, tant el paper de les administracions públiques com el d'altres fórmules alternatives continua sent pràcticament insignificant.

Abans de la crisi, les formes alternatives d'accés a l'habitatge no només eren de caràcter residual i altament minoritari, sinó que pràcticament no tenien en compte cap dimensió col·lectiva i s'orientaven únicament a la promoció d'habitatges, que habitualment passaven a ser habitatges en règim de propietat individual un cop finalitzava la construcció. Tal com veurem més endavant, però, després de la crisi, i amb l'emergència de nous activismes urbans a partir de l'any 2011 (Walliser, 2013), i de manera molt específica en el context català, comença a obrir-se el ventall de possibilitats en la intervenció col·lectiva i emergeixen noves i variades experiències que podem catalogar com a iniciatives de coproducció d'habitatge. Cal destacar que no només ha augmentat el nombre de casos, sinó que també s'han diversificat les possibilitats de producció col·lectiva d'habitatge a través de les cooperatives d'habitatge, l'autoconstrucció, el cohabitatge, la cessió d'ús o la masoveria, entre d'altres. Sens dubte, la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, té un

Gràfic 2. Nombre d'edificis segons classe de promotor a Catalunya

Font: Ministeri de Foment

paper significatiu a Catalunya per a la incorporació i la institucionalització de moltes d'aquestes fórmules, que si bé són noves en el context català, tenen una llarga trajectòria tant en el context europeu com en l'americà.

Tal com mostrarem de manera més detallada en el capítol següent, les iniciatives d'habitatge coproduït sorgides en els darrers anys no responen a una lògica o uns patrons uniformes; es tracta de casos territorialment dispersos i molt específics que responen a unes característiques històriques i geogràfiques concretes, on les fórmules utilitzades i el paper de les administracions públiques pot ser molt variat. Aquesta diversitat i especificitat territorial ens mostra que l'habitatge coproduït té una naturalesa eminentment local i que, per tant, els governs locals hi han de jugar un paper determinant tant a l'hora de valorar fins a quin punt i de quina manera incorporen la coproducció en les seves polítiques locals d'habitatge, com a l'hora de donar resposta a les iniciatives i les demandes ciutadanes que es multipliquen arreu.

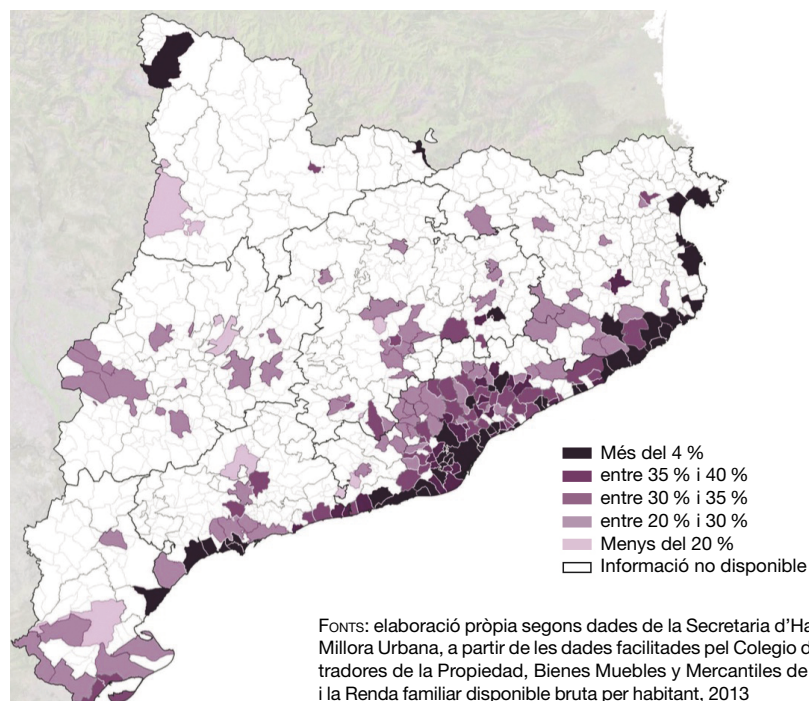
En els darrers anys, d'altra banda, la problemàtica dels desnonaments s'ha traslladat dels habitatges de compravenda als habitatges de lloguer, on presenciem una nova tendència amb l'augment desmesurat dels preus del lloguer, especialment en determinats barris de les principals ciutats catalanes, en les quals s'estan multiplicant les dinàmiques gentrificadores, sovint vinculades a grans fons d'inversió o a plataformes col·laboratives d'allotja-

ment turístic. Catalunya, de fet, és la comunitat autònoma on els preus dels lloguers són més elevats i la tendència continua a l'alça (Fotocasa, 2019).

En aquest escenari, l'habitatge s'ha convertit en la principal despesa per a la majoria d'unitats de convivència a Catalunya, fet que fa que avui en dia el problema de l'habitatge ja no sigui només un problema d'accés que afecta determinats grups amb risc d'exclusió social, que òbviament ho és, sinó que esdevingui també un problema d'assequibilitat que afecta bona part de la classe mitjana. Tot i la caiguda dels preus durant els anys posteriors a l'esclat de la bombolla immobiliària, la reducció generalitzada de la capacitat econòmica d'una gran majoria de catalans i catalanes ha repercutit de manera més que notòria en les possibilitats de les llars per poder fer front a la despesa associada a l'habitatge.

Es considera que l'esforç màxim admissible de les llars per pagar el cost de l'habitatge equival al 30 % dels seus ingressos nets (Chaplin i Freeman, 1999). Tal com es mostra en els dos mapes següents, a les principals ciutats i a les zones més poblades de Catalunya l'esforç econòmic mitjà supera el 40 %, tant per als habitatges de compravenda (gràfic 3) com per als habitat-

Gràfic 3. Esforç econòmic individual en el mercat de compravenda

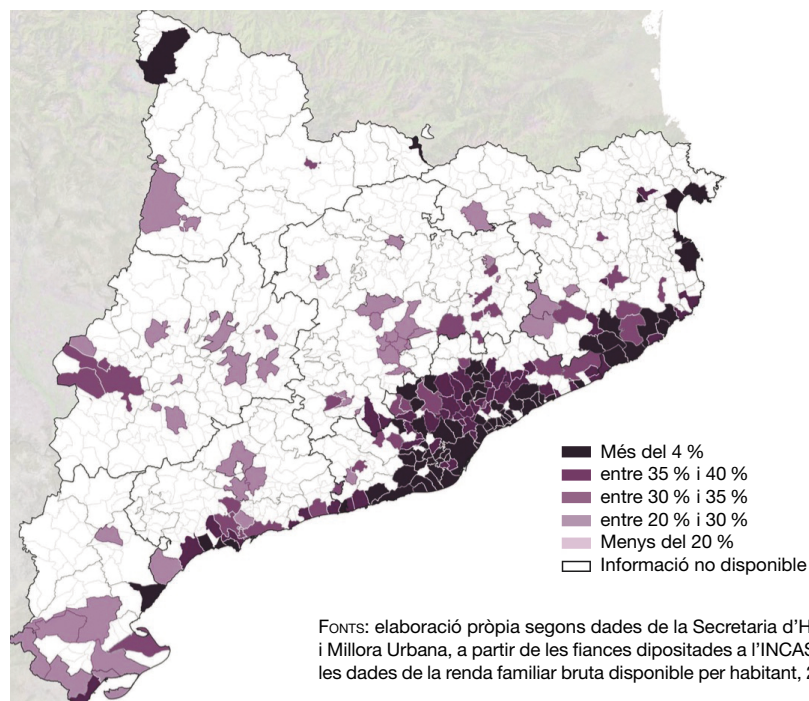


Font: Avantprojecte de Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (2017)

ges de lloguer (gràfic 4). Aquest fet és encara més accentuat en el cas de la població jove. Segons dades de l'Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, a principis del 2017 les llars de persones joves a Catalunya dedicaven gairebé el 50 % dels seus ingressos a pagar el lloguer, essent el lloguer el règim de tinença del 71,9 % de les persones joves emancipades.

Per últim, cal fer esment de la tendència creixent a l'envelliment de la població catalana, un fet que també té repercussions en l'àmbit de l'habitatge. La gent gran cada cop representa un percentatge més elevat del total de la població i, a la vegada, aquesta és una etapa de la vida cada cop més perllongada. Aflora així la necessitat de proveir solucions sostenibles per a aquest grup d'edat, que no només necessita solucions habitacionals que s'adeqüin a les seves necessitats per garantir la seva qualitat de vida, sinó que, cada cop més, també reclama poder envellir de manera activa i amb autonomia (Ezquerria *et al.*, 2017). En aquest context, les iniciatives de cohabitatge sènior apareixen com a noves solucions que poden donar resposta a aquesta demanda emergent.

Gràfic 4. Esforç econòmic individual en el mercat de lloguer



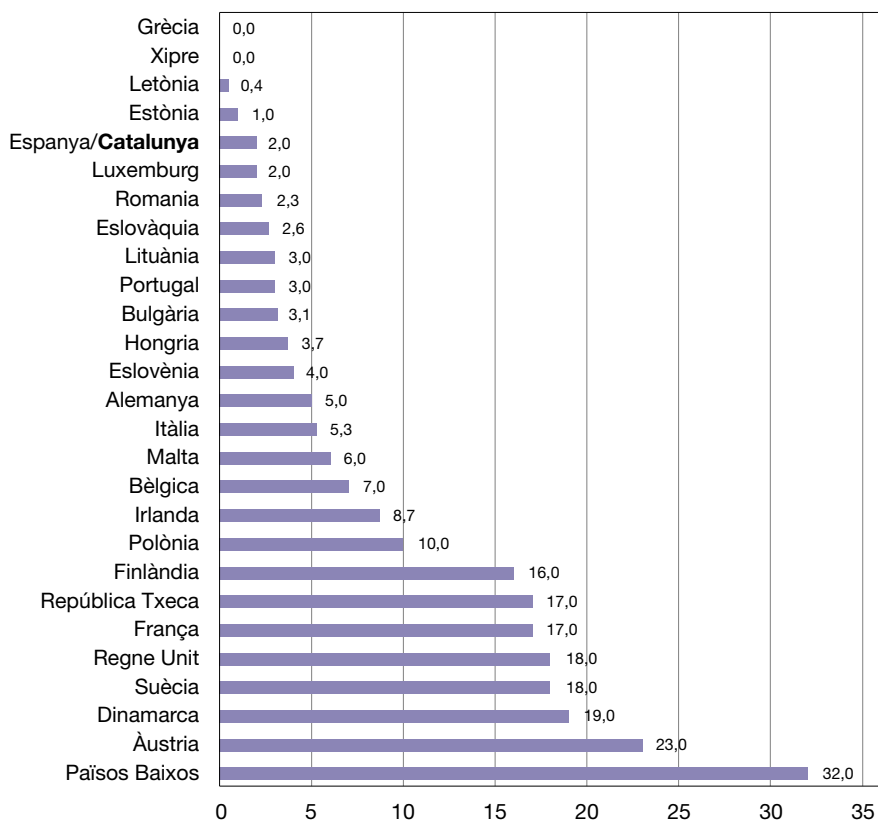
Font: Avantprojecte de Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (2017)

En síntesi, doncs, observem com, en aquest nou escenari, la problemàtica de l'accés a l'habitatge no només es generalitza i afecta una part molt important de la població, sinó que esdevé també extremadament diversa. Les situacions d'emergència habitacional de població amb risc d'exclusió social es barregen amb els desnonaments hipotecaris i de lloguers, les noves dinàmiques gentrificadores, la impossibilitat dels joves per emancipar-se, les dificultats de les classes treballadores i les classes mitjanes per fer front a les despeses de l'habitatge, l'envelliment de la població, que requereix de noves solucions habitacionals... Calen, per tant, noves respostes per a una nova realitat complexa.

1.1.2. Límits de les polítiques d'habitatge a Catalunya

A Catalunya, com al conjunt de l'Estat espanyol i en altres països del sud d'Europa, la política d'habitatge ha estat enfocada a l'accés a l'habitatge en propietat. Durant molts anys s'ha posat l'èmfasi en els instruments fiscals i de promoció de la construcció, mentre que la capacitat per produir una oferta rellevant d'habitatge públic ha estat molt limitada. Tal com hem vist anteriorment, els promotors privats són els que han dominat amb claredat en la producció d'habitatge, mentre que l'habitatge públic ha estat molt minoritari i l'habitatge cooperatiu ha estat insignificant. Les principals polítiques socials en matèria d'habitatge han consistit en la promoció d'habitatges de protecció oficial per part de promotors privats –la gran majoria en règim de propietat– i l'atorgament de bonificacions o subvencions per a l'accés a l'habitatge de les classes més desafavorides. Actualment, però, a Catalunya només hi ha uns 40.000 habitatges de lloguer social, que representen únicament el 2% del total dels habitatges principals, una xifra molt inferior a la que registren la majoria de països de la Unió Europea (gràfic 5). És evident que aquestes xifres, conjuntament amb les mostrades en l'apartat anterior, reflecteixen que les polítiques públiques d'habitatge a Catalunya han estat marcadament insuficients i ineficaces a l'hora d'abordar la problemàtica de l'accés a l'habitatge.

D'altra banda, el concepte d'habitatge social de lloguer o habitatge públic de lloguer en el context català i espanyol presenta certes peculiaritats que cal tenir en compte en comparació amb el context europeu. A diferència d'altres països, a Espanya la promoció pública o del tercer sector ha estat extremadament residual. Com hem vist en l'apartat anterior, l'accés a l'habitatge es produeix majoritàriament a través del mercat lliure i el règim de tinença dominant és el de propietat. La propietat, a més, és el règim de tinença dominant tant en el cas de les promocions de promotor privat com en

Gràfic 5. Percentatge d'habitatge social sobre el parc residencial

Font: Latino i Pittini, 2011

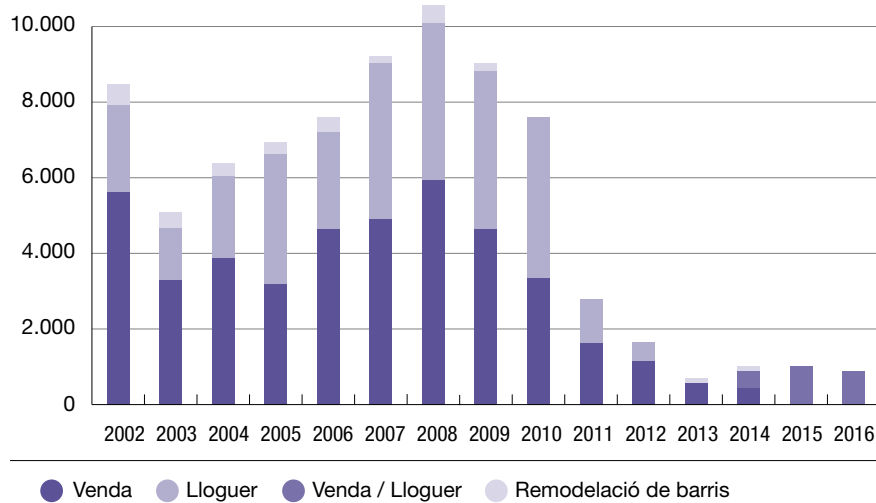
les promocions públiques (Pareja i Sánchez, 2012; Sánchez, 2001; Leal, 2004). En aquest context, doncs, quan es parla d'habitatge de protecció oficial (HPO), més que d'habitatge públic seria més encertat parlar d'habitatge en propietat subvencionat.

En els darrers 30 anys s'han construït a Catalunya més de 135.000 habitatges de protecció oficial, que representen aproximadament el 3,5% del parc residencial català (avantprojecte de Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, 2017). A banda del caràcter residual d'aquestes xifres en comparació amb altres països europeus, cal destacar que el sistema de provisió d'habitatge HPO al conjunt de l'Estat espanyol s'ha orientat bàsicament a la nova construcció i ha estat altament dependent de les dinàmiques del sector immobiliari. Així, en un context de crisi del sector com l'originada l'any 2008, es produeix una davallada de la provisió d'habitatges HPO. És a dir, en un moment en què augmenten les necessitats d'habitatge social, com és un con-

text de crisi, disminueix la capacitat del sistema per proveir habitatge de protecció oficial.

Així, a Catalunya es van construir 41.000 habitatges HPO en el període 2000-2007 i només 33.030 en el període 2008-2015. La majoria d'aquests darrers, però, es van iniciar abans de la crisi. A partir del 2011 l'inici de noves promocions és mínim i, en conseqüència, des de l'any 2013 el ritme anual d'habitatges protegits va caure fins a només 1.000 unitats anuals (gràfic 6).

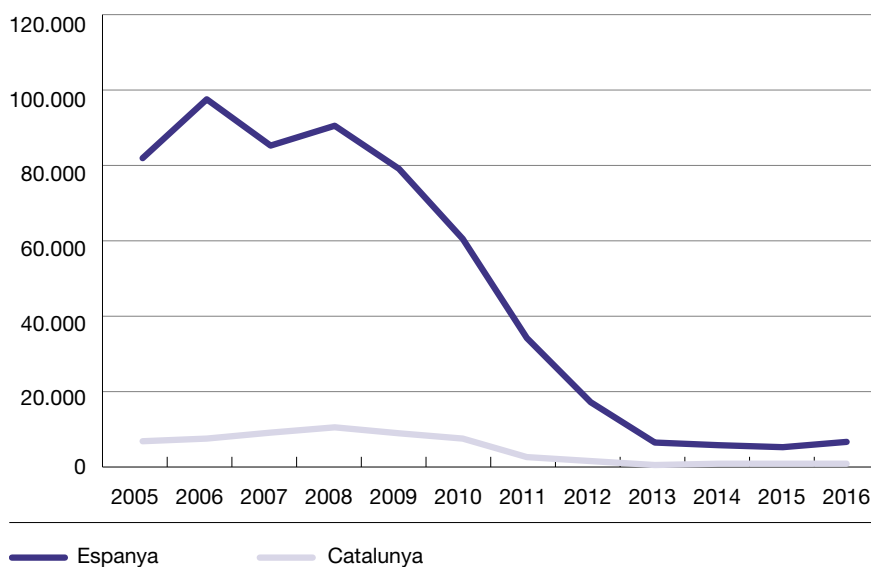
Gràfic 6. Habitatges HPO iniciats a Catalunya per règim



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat de Catalunya.

En la mateixa línia, i atenent a la informació publicada pel Ministeri de Foment sobre habitatges protegits (qualificacions provisionals) per al conjunt de l'Estat espanyol, veiem com entre 2005 i 2016 es van construir a Espanya 570.735 habitatges protegits, amb 47.561 habitatges anuals de mitjana, tot i que amb importants diferències entre els construïts durant la bombolla immobiliària i els construïts durant la crisi. El gràfic 7 ens mostra clarament el que s'ha comentat anteriorment: la capacitat del sistema per proveir habitatge protegit ve determinada per les dinàmiques del sector immobiliari, cosa que fa que, més enllà de les incapacitats del sistema derivades del seu caràcter residual, resulti un sistema totalment ineficaç per donar resposta a una situació de canvi com la provocada per la crisi econòmicofinancera del 2008.

Pel que fa al pes que té l'habitatge protegit construït a Catalunya amb relació al total estatal, amb les dades anteriors observem com el 10% dels

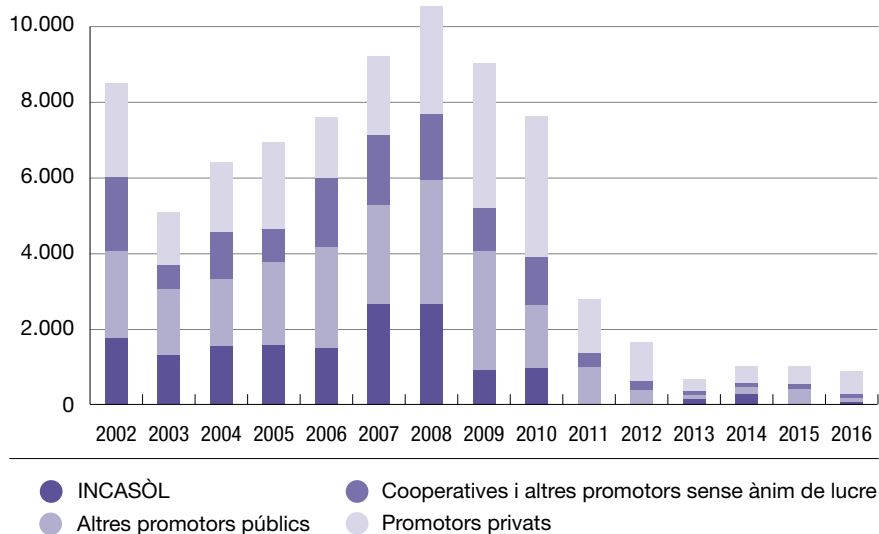
Gràfic 7. Habitatges HPO construïts a Espanya i Catalunya

Font: Ministeri de Foment

habitatges construïts a Espanya en aquest període són a Catalunya, sent la tercera comunitat autònoma en producció d'habitatges HPO, per darrere d'Andalusia i Madrid. Tanmateix, si atenem a la taxa d'habitatges protegits en funció de la població, la taxa de Catalunya se situaria en 6,67 habitatges protegits per cada 10.000 habitants, i quedaria molt lluny dels 25,17 de Navarra o els 17,88 de Madrid, i per sota de la mitjana espanyola, que se situa en 10,38 habitatges HPO per cada 10.000 habitants.

Dels més de 570.000 habitatges de protecció oficial proveïts durant aquest període a l'Estat espanyol, el 77,03 % estaven destinats a la propietat. En el cas de Catalunya, la distribució és una mica més equilibrada, sent el 63,15 % dels HPO en règim de propietat i el 34,4 % en règim de lloguer. Cal destacar que els habitatges de protecció oficial només mantenen l'assequibilitat durant un període de temps determinat (entre 20 i 30 anys), després del qual poden incorporar-se al mercat lliure.

Si ens fixem en els promotors dels habitatges de protecció oficial a Catalunya (gràfic 8), veiem que el pes del sector públic és significatiu, tant pel que fa a l'Incasòl com a altres promotors públics, tot i que el pes dels promotors privats no és en absolut menyspreable. La qüestió és que, tal com s'ha explicat anteriorment, bona part dels habitatges protegits construïts per promotors públics acaben en règim de propietat i, per tant, són promoguts pel sector públic i transferits posteriorment als beneficiaris privats. Cal des-

Gràfic 8. Habitatges HPO iniciats a Catalunya per promotor

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat de Catalunya.

tacar, per últim, el paper de les cooperatives d'habitatge i d'altres promotors sense ànim de lucre en la promoció d'habitatge HPO a Catalunya, un paper que serà analitzat amb més detall en l'apartat següent, ja que les cooperatives d'habitatge són un actor central en la coproducció d'habitatge. Cal matissar, però, que l'habitatge HPO promogut per cooperatives durant aquest període ha estat d'habitatge en règim de propietat i que, per tant, el paper de les cooperatives ha estat únicament el de promoure i construir els habitatges. Un cop finalitzada la promoció, els habitatges passaven al sector privat i les cooperatives ja no hi tenien cap paper; de fet, en la majoria dels casos es dissolien.

Per últim, ens interessa especialment conèixer què fan i què podrien fer els governs locals per revertir la situació que acabem de descriure en els apartats anteriors. Com ja hem anat apuntant, la problemàtica de l'habitatge té una dimensió local molt evident i reclama la intervenció dels ajuntaments, que són els qui l'han de gestionar en primera instància. Tanmateix, tot i que l'habitatge ha esdevingut un dels grans temes de l'agenda política local i que recentment la política local d'habitatge s'ha institucionalitzat i diversificat (Terrones i Serratusell, 2014), la realitat és que les respostes públiques són encara insuficients. Abans de la crisi molts ajuntaments van posar fil a l'agulla desenvolupant els seus propis plans locals d'habitatge, que tanmateix van quedar totalment desactualitzats amb l'arribada de la crisi i els canvis abans esmentats en la problemàtica de l'habitatge. La manca de

suport financer i regulador per part de l'Estat i la Generalitat –que és la titular de les competències en matèria d'habitatge–⁴ suposa una dificultat afegida per als ajuntaments.

Amb l'arribada de la crisi les polítiques locals d'habitatge van patir un gir molt significatiu i, atenent a les noves necessitats derivades de l'augment dels desnonaments, es van orientar gairebé de manera exclusiva a gestionar les situacions d'emergència habitacional. Amb el focus de la política pública en aquesta qüestió de primera necessitat, però, hi ha hagut dificultats per generar una política integral d'habitatge en un moment en què, com hem vist, la problemàtica ha esdevingut extremadament complexa. No és fins un estadi molt recent que els ajuntaments comencen a buscar noves respostes per fer front a aquesta complexitat.

En aquest sentit, el Panel de Polítiques Públiques Locals d'Habitatge (Fundació Pi i Sunyer, 2018) ens mostra que l'objectiu principal dels governs locals a Catalunya en matèria d'habitatge és facilitar l'accés a l'habitatge, i creix de manera significativa l'interès per les formes alternatives d'accés als habitatges i la mobilització del parc vacant. Certament, els governs locals estan desenvolupant noves respostes per fer front a les noves preocupacions sorgides arran de la crisi del 2008: el pagament de les hipoteques, el pagament dels lloguers, l'habitatge buit o les persones sense llar. Tanmateix, en un context en què els recursos públics estan minvant i les iniciatives socials s'estan multiplicant, no sembla que les fórmules alternatives de producció i gestió d'habitatge es considerin una línia d'actuació prioritària per part dels governs locals. Queda doncs un important camp per explorar en aquesta nova època.

1.1.3. De la governança participativa a la coproducció en el món local

Posem ara el focus en el paper de la ciutadania en la cerca i implementació de solucions col·lectives a un problema d'extrema complexitat com el que hem descrit en els apartats precedents.

En termes generals podem observar com, des de finals del segle passat, els governs locals a Catalunya han tendit, en diferents àmbits de política pública, a promoure la governança participativa com una forma consultiva de participació per invitació (Bonet-Martí, 2014). Es tracta, en defi-

4. L'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge. No inclou, però, la legislació civil sobre la propietat horitzontal, els arrendaments urbans ni les especialitats del tràfic immobiliari.

nitiva, d'una nova forma de governança impulsada i dirigida per l'administració pública (*top-down*) amb la voluntat d'informar i escoltar la ciutadania. En el camp de l'habitatge, trobem també aquestes pràctiques de participació institucional. En molts municipis catalans, ja abans de la crisi es van crear els consells consultius sectorials en l'àmbit de l'habitatge, o es van impulsar processos participatius vinculats als plans locals d'habitatge. Posteriorment es van impulsar les taules d'emergència habitacional i, més recentment, s'han creat instruments específics per a l'àmbit que ens ocupa, com és la taula d'habitatge cooperatiu de l'Ajuntament de Barcelona.

Tanmateix, els mecanismes de governança participativa impulsats per molts ajuntaments catalans abans de la crisi –òrgans estables de participació i processos participatius– (Parés 2009; Subirats *et al.* 2001) no sembla que s'ajustin a les necessitats i les característiques dels temps actuals (Parés *et al.*, 2015). Tot apunta que cal pensar en noves formes de participació que corresponsabilitzin la ciutadania en tot el procés d'elaboració i implementació de les polítiques públiques i que, en conseqüència, comptin amb la seva confiança i complicitat (Subirats, 2016). En aquest sentit, la coproducció, entesa com un mecanisme a través del qual la ciutadania produeix els seus propis béns i serveis (amb major o menor col·laboració de les institucions públiques), ha (re)sorgit en els darrers anys com una alternativa democratitzadora per fer front als problemes col·lectius.

A diferència de la *cogovernança* (participació de la societat civil i d'actors privats en els processos d'elaboració i planificació de les polítiques públiques) i de la *cogestió* (provisió de serveis a través de la col·laboració entre el tercer sector, agències públiques i actors privats), la *coproducció* fa referència als mecanismes a través dels quals la ciutadania s'autoorganitza, coopera i col·labora per produir els seus propis béns i serveis, ja sigui amb o sense la implicació del sector públic (Pestoff *et al.*, 2012). La implicació del sector públic pot ser directa (formant part del procés de coproducció) o indirecta (a través d'instruments diversos com la regulació, el finançament o l'estímul fiscal). La coproducció, doncs, planteja una forma diferent d'entendre la participació que s'ajusta més a les característiques d'un moment en què els poders públics veuen minvar la seva capacitat d'intervenció i la societat civil reclama més protagonisme, més transparència i més democràcia. Són, per tant, dos elements els que es combinen en la lògica de la coproducció: per una banda, la resposta social, des de la iniciativa ciutadana, davant problemes de naturalesa col·lectiva; per l'altra, la implicació activa de la ciutadania en el disseny, la presa de decisions i la implementació dels seus propis béns i serveis, en lloc d'una simple transferència de la gestió de ser-

veis cap al tercer sector. És a dir, la dimensió democràtica és un element fonamental en la coproducció.

En l'àmbit de l'habitatge, la coproducció s'ha materialitzat recentment a través d'iniciatives diverses, com les cooperatives d'habitatge, la cessió d'ús o el cohabitatge. Entenem que aquestes i altres fórmules de producció d'habitatge poden ser concebudes com a «coproducció d'habitatge» en tant que poden ser desenvolupades a través de processos democràtics en què la ciutadania pren una funció de centralitat, de protagonisme, i s'implica activament en diverses fases del procés de producció d'habitatge: la creació d'una organització social que desenvolupa el projecte, la presa de decisions de forma col·lectiva, l'obtenció de finançament, l'autopromoció, el codisseny, la construcció o rehabilitació dels edificis i, finalment, la gestió dels espais comuns construïts o el desplegament d'activitats, programes i serveis per a la comunitat impulsats des d'aquestes iniciatives. En aquest sentit, la gestió participativa tant del mateix procés de coproducció com del seu resultat (els habitatges i espais comuns construïts) pren una gran rellevància.

1.2. Formes alternatives de provisió d'habitatge

Les formes alternatives de provisió d'habitatge són totes aquelles que es diferencien de les majoritàries, que a Catalunya es caracteritzen pel predomini de l'habitatge de lliure mercat –promogut per promotors privats i en règim de propietat–, seguit per l'habitatge en règim de lloguer i, en molta menys mesura, per l'habitatge promogut pel sector públic i les diferents formes d'HPO.

Com hem vist en l'apartat precedent, les formes majoritàries de provisió d'habitatge no han aconseguit garantir l'accés a l'habitatge de manera assequible i estable. És en aquest context que emergeixen formes alternatives d'accés a l'habitatge, com ara la coproducció, que guanyen interès i rellevància com a possibles solucions a una problemàtica que està molt lluny de ser resolta. En altres paraules, solucions diferents perquè les implementades fins ara no aconsegueixen donar resposta a les necessitats actuals.

L'habitatge produït a través d'iniciatives socials és, sens dubte, una de les principals alternatives als mecanismes dominants de provisió d'habitatge. Aquest tipus d'iniciatives no són res de nou a Catalunya. De fet, trobem experiències de cooperatives d'habitatge impulsades als anys seixanta pel moviment obrer o per entitats religioses, algunes de les quals encara existeixen avui, com ara la Cooperativa Obrera de Viviendas del Prat de Llobregat o la Cooperativa d'Habitatges Sagrat Cor de Barcelona. Més recentment, però,

i especialment després de la crisi del 2008, han sorgit iniciatives noves, moltes d'elles vinculades al model de «cessió d'ús»,⁵ però també a altres fórmules, com el cohabitatge o la masoveria urbana.

La masoveria urbana⁶ consisteix en un contracte en virtut del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús per un temps determinat a canvi que les persones llogateres n'assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades (Diputació de Barcelona, 2017). Es tracta d'una fórmula alternativa de provisió d'habitatge que no s'associa per definició a la coproducció d'habitatge tal com ha estat definida aquí, ja que sol utilitzar-se amb un enfocament més individual que col·lectiu i amb limitació temporal. Tot i això, és un mecanisme que pot ser utilitzat en la coproducció d'habitatge, tal com veurem en alguna de les iniciatives de coproducció que mostrarem en els capítols següents.

Dins de la cerca de vies alternatives per solucionar la provisió d'habitatge, podem trobar iniciatives molt variades. Així, organitzacions com la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca han facilitat la mediació entre habitants, administracions locals i entitats bancàries per tal d'aconseguir contractes de lloguer social; o han promogut iniciatives com l'Obra Social, que fa anys que treballa per regularitzar la situació de famílies desnonades que viuen en habitatges buits ocupats i acompanyar-les en la gestió participativa de les seves cases. Un exemple es va produir a Sabadell el juny del 2018, on es va aconseguir regularitzar la situació de 40 unitats de convivència en risc d'exclusió residencial en un bloc ocupat de propietat de la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB), cedit per mitjà d'un conveni a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per un termini de cinc anys. No obstant això, els acords assolits són gairebé sempre temporals i difícilment prenen una fórmula d'habitatge assequible a llarg termini.

5. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús es constitueixen a partir del contracte entre la propietat, que cedeix els habitatges, i les persones usuàries, que poden fer ús de l'habitatge per un període de temps indefinit a canvi d'una quota determinada. Les persones usuàries són, a més, membres de la cooperativa, que és la propietària formal dels habitatges. La Llei 18/2002 de cooperatives preveu les cooperatives en cessió d'ús en afirmar, a l'article 106, que les cooperatives d'habitatge poden «construir habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi». La Llei 18/2007, per la seva banda, estableix la cessió d'ús com un model a promoure en polítiques socials i d'habitatge de protecció oficial (articles 74 i 77).

6. La Llei 18/2007 reconeix la masoveria urbana com un «habitatge destinat a polítiques socials», i se'n destaca la utilitat a l'hora d'evitar la desocupació permanent dels habitatges. Per altra banda, la Llei 4/2013, de mesures de flexibilització del lloguer, recull la «renda per rehabilitació» que, igual que la masoveria urbana, estableix que en els contractes de lloguer es podrà acordar que l'obligació del pagament d'una renda es pugui ajornar totalment o parcial pel compromís del llogater de reformar o rehabilitar l'immoble d'acord amb les condicions pactades.

En qualsevol cas, és evident que l'interès al voltant de les formes alternatives d'accés a l'habitatge s'ha multiplicat en els darrers anys a Catalunya i, en tractar-se d'un fenomen relativament nou, actualment es troba en un estadi d'incertesa però també de forta experimentació. En aquest sentit, cal destacar el paper que hi juguen diferents entitats de suport en forma de xarxes d'articulació d'iniciatives, organitzacions intermediàries o plataformes d'assessorament. Organitzacions com la cooperativa Sostre Cívic i la fundació La Dinamo, o iniciatives com els ateneus cooperatius impulsats recentment per la Generalitat de Catalunya, entre d'altres, són nous actors emergents que, sens dubte, desenvolupen un paper rellevant a l'hora de promoure activament aquest tipus d'alternatives.

Les iniciatives socials basades en la coproducció, però, són encara molt incipients a Catalunya, fet que contrasta amb altres països, on el volum d'habitatges produïts i gestionats amb mecanismes alternatius a l'Estat i el mercat són significatius (Czischke, 2018). Els països escandinaus, per exemple, tenen una àmplia implementació del model cooperatiu d'habitatge. En ciutats com Copenhaguen un terç dels habitants viuen en habitatge en cessió d'ús (models Andel i Almen). També a l'Amèrica del Nord l'habitatge cooperatiu té una implementació notòria. Iniciatives com els *Community Land Trusts* plantegen règims alternatius de propietat de l'habitatge en països com els Estats Units, el Canadà i el Regne Unit, i més recentment també en moltes altres parts del món, inclosa l'Europa continental (Midheme i Moulaert, 2013). Altres iniciatives, com el cohabitatge, estan esdevenint també una fórmula cada cop més estesa arreu (Tummers, 2015).

El creixent interès envers l'habitatge col·laboratiu està portant tot Europa a una hibridació de fórmules per a la provisió d'habitatge assequible entre la ciutadania i el sector públic (Mullins, Czischke i Bortel, 2016). A continuació explorem tres grans fórmules a través de les quals s'estan plantejant models alternatius de provisió d'habitatge a Catalunya. Tres fórmules que no sempre són mútuament excloents entre si i que tampoc es poden associar sempre a la coproducció d'habitatge tal com s'ha definit anteriorment. Vegem-ho amb més detall.

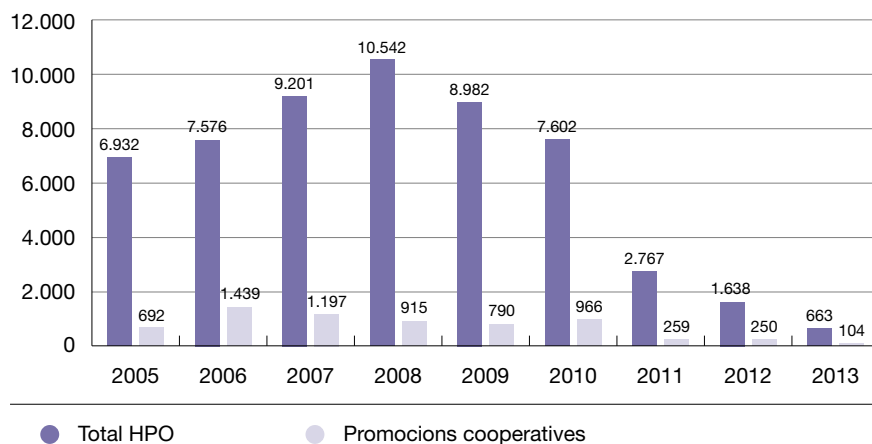
1.2.1. Les cooperatives d'habitatge orientades a la promoció

Històricament, a Catalunya les cooperatives d'habitatge han actuat com a promotores privades d'habitatge per als seus socis i, com hem vist anteriorment, també com a promotores privades d'habitatges de protecció oficial. Els sindicats tradicionals i les associacions de veïns han jugat un paper molt rellevant a l'hora d'impulsar aquest tipus de cooperativisme d'habitatge.

Moltes d'aquestes cooperatives, tot i que no totes, es dissolen un cop ha finalitzat la promoció i s'han venut els habitatges. Algunes cooperatives es dediquen a la promoció d'habitatges de manera genèrica i, per tant, no es creen específicament per a una promoció, sinó que fan de la promoció d'habitatge la seva activitat habitual. D'altres, com la Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) del Prat de Llobregat, o el Sagrat Cor, són cooperatives que s'han mantingut actives després de finalitzar les seves promocions respectives. Aquestes últimes cooperatives han adquirit i gestionat la propietat dels espais comunitaris i dels baixos dels edificis. En el cas de la COV, com veurem de manera detallada en un dels estudis de cas d'aquesta publicació, la gestió d'aquest patrimoni per part de la cooperativa li ha permès oferir molts altres serveis als socis cooperativistes durant més de 50 anys i impulsar nous projectes orientats al barri i a la generació d'habitatge assequible de lloguer.

No és possible trobar estadístiques oficials detallades per a l'observació i l'anàlisi de les pràctiques de les cooperatives d'habitatge, tant pel que fa al nombre total d'habitatges construïts o gestionats pel règim de tinença, com respecte del mercat al qual s'adrecen (Pointelin, 2014). Segons dades de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, entre 1994 i 2007 es va promoure la construcció de prop de 14.000 habitatges a través de les cooperatives federades, 12.000 dels quals han estat habitatges HPO que, segons la federació, correspondrien al 80 % del total d'habitatges de protecció oficial edificats a Catalunya amb capital privat. Les dades facilitades pel Ministeri de Foment sobre el nombre d'habitatges protegits a Ca-

Gràfic 9. Habitatges HPO cooperatiu a Catalunya



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat de Catalunya.

talunya segons el tipus de promotor, d'altra banda, indiquen que durant el període 2005-2013 les societats cooperatives van construir més de 6.612 habitatges protegits, que representen menys del 12 % de l'HPO total durant el mateix període.

La crisi economicofinancera del 2008 va afectar de manera molt directa el sector de les cooperatives d'habitatge. El nombre d'habitatges promoguts per les cooperatives va caure dràsticament, tal com van caure les promocions d'habitatges de protecció oficial, i això va provocar la desaparició de moltes de les cooperatives d'habitatge existents a Catalunya. Actualment la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya està integrada únicament per set cooperatives.

Una altra de les característiques de les cooperatives d'habitatge orientades a la promoció és que les operacions realitzades acostumen a ser grans, sovint amb el suport d'entitats financeres convencionals, tot i que podem trobar promocions de mida molt variada i fonts de finançament diverses. En qualsevol cas, però, això les diferencia de les noves cooperatives de cessió d'ús que veurem a continuació, on les promocions no acostumen a superar els 30 habitatges i el finançament no prové d'entitats financeres convencionals.

De tota manera, sembla que el perfil d'usuaris dels habitatges promoguts per les cooperatives històriques orientades a la promoció tendeix a ser població adulta i de classe treballadora, mentre que els socis de les noves cooperatives que veurem a continuació responen més a sectors de població més jove, altament qualificats i de classes mitjanes (més o menys precaritzades).

En aquesta mateixa lògica, les cooperatives orientades a la promoció han tendit a funcionar a través de la professionalització de la gestió, és a dir, mitjançant gestores que aglutinen un seguit de professionals i donen assessorament i suport en el desenvolupament dels projectes. Com veurem, per a les noves cooperatives en cessió d'ús han emergit una sèrie d'entitats de suport que faciliten o assessoren en aquest tipus de processos.

L'element determinant en el cas de les cooperatives orientades a la promoció és si poden ser considerades o no una forma de coproducció d'habitatge. A parer nostre, la coproducció requereix una implicació activa de la ciutadania, que s'autoorganitza per proveir-se d'un bé o servei, en aquest cas l'habitatge. Per tant, el simple ús del cooperativisme com a forma organitzativa, tot i ser la forma més utilitzada en les experiències de coproducció d'habitatge, no és suficient per convertir una promoció d'habitatge en una iniciativa de coproducció. El fet que les cooperatives orientades a la promoció tinguin com a finalitat específica la promoció dels habitatges i, en la majoria dels casos, es dissolguin un cop els habitatges s'han venut

als usuaris, fa que la implicació activa dels socis cooperativistes sigui limitada. A més, com que els habitatges construïts passen a ser de propietat, un cop finalitzada la promoció passen a formar part del parc privat de lliure mercat i, per tant, tot i haver estat construïts mitjançant una forma alternativa de promoció, no contribueixen a la creació d'un parc d'habitatge assequible i social.

Amb això no diem que tot l'habitatge promogut per aquestes cooperatives no pugui ser concebut com a habitatge coproduït. En aquells casos en què la cooperativa no s'ha dissolt i continua exercint unes funcions comunitàries amb els usuaris dels habitatges, que s'impliquen de manera més o menys activa en el seu funcionament, sí que es mantenen els trets fonamentals de la coproducció. En casos com el de la COV, tot i que els habitatges han passat a ser de propietat, els seus usuaris continuen implicats en les dinàmiques comunitàries a través de la cooperativa, que, d'altra banda, és propietària dels espais comunitaris i els baixos dels edificis.

1.2.2. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

En els darrers anys hem vist emergir a Catalunya una nova tipologia de cooperatives d'habitatge caracteritzades per promoure el model d'habitatge en cessió d'ús, que pretén adaptar al context català l'experiència escandinava d'accés cooperatiu a l'habitatge (models Andel i Almen). La cessió d'ús és una forma de cooperativa que reté indefinidament la propietat dels habitatges i de l'edifici en mans de la cooperativa i que permet el seu ús (tant de les parts privades com dels elements comuns) per un període indefinit a canvi del pagament d'una quota mensual limitada (equivalent a un lloguer assequible en la pràctica), principalment als seus membres (que passen així a ser ocupants-usuaris-administradors), però també a altres persones (segons determinades condicions establertes per la legislació i els estatuts de l'organització). De fet, aquest model descriu tant l'estat jurídic de l'enfocament (cooperatiu) com l'estat d'ocupació dels usuaris finals de l'habitatge (a través de la cessió d'ús), els quals poden ser concebuts com a residents-usuaris (Pointelin, 2016).

Les iniciatives pioneres d'aquest model a Catalunya són Cal Cases i La Muralleta, ambdues en àrees rurals o periurbanes. Més recentment han adoptat aquest model dues iniciatives a Barcelona, com són Carrer Princesa i La Borda, a Can Batlló (Cabré i Andrés, 2017). L'any 2017 l'Ajuntament de Barcelona va obrir un concurs públic per a la cessió de set solars públics a cooperatives per a la construcció d'habitatges seguint aquest model.

Segons Pointelin (2016), el que realment s'està promovent a Catalunya és molt similar al model Almen, tot i que és habitual que els promotors d'aquestes iniciatives es refereixin al model Andel a l'hora d'explicar la seva inspiració. Andel és un model de copropietat, mentre que Almen implica propietat col·lectiva i lloguer (que a Catalunya s'ha adoptat com a cessió d'ús). A Dinamarca hem vist com, durant la darrera dècada, s'ha reformat el model Andel i s'ha permès la venda dels habitatges en copropietat als seus usuaris, cosa que, com passava en el model descrit a l'apartat anterior, comporta traspasar l'habitatge coproduït al parc d'habitatges privats de lliure mercat (Larsen i Lund Hansen, 2015).

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són, doncs, cooperatives d'habitatge que es defineixen a través de la creació d'un mecanisme de propietat col·lectiva i ús individual que permet mantenir l'assequibilitat permanentment, tot impeding que les propietats es converteixin en béns d'inversió a través de la compravenda de mercat. Com altres cooperatives d'habitatge, la seva funció és proporcionar habitatge assequible als seus socis. Però, a diferència de les cooperatives d'habitatge orientades a la promoció, en les cooperatives en cessió d'ús se separa la propietat del dret d'ús, segons un model que té llarg recorregut en altres països com Dinamarca, Noruega, Suècia, l'Uruguai o el Canadà (Cabré i Andrés, 2017; Turmo, 2004).

En aquest model, la cooperativa conserva la propietat de la totalitat dels immobles, tant dels espais comuns com dels espais privats, sobre els quals es confereix l'ús i gaudi exclusiu a les persones sòcies i als membres de la seva unitat familiar o de convivència per destinar-los a habitatge habitual d'aquests membres. Es combina així la propietat col·lectiva –a través de la cooperativa– amb l'ús privat (La Dinamo Fundació, 2018).

El fet de mantenir la propietat col·lectiva, els espais comunitaris i una cooperativa activa afavoreix que els socis cooperativistes es mantinguin implicats activament en el que suposa una concepció comunitària de l'habitatge que, tot i mantenir l'ús privat de les unitats d'habitatge, va més enllà del concepte tradicional de l'habitatge com un espai aïllat i l'insereix en un entorn i una comunitat. En aquest sentit, el model de cooperativisme en cessió d'ús esdevé, per definició, un model de coproducció d'habitatge, cosa que implica que la gestió grupal sigui extremadament important en aquests casos.

A diferència dels habitatges de lloguer, caracteritzats per la inseguretats i la temporalitat dels contractes, les cooperatives en cessió d'ús proporcionen als seus socis la mateixa estabilitat i permanència d'un habitatge en propietat. L'estabilitat i permanència es pot transmetre normalment als hereus o membres de la unitat de convivència de la persona sòcia, sempre que compleixin els requisits per ser socis definits en els estatuts de la cooperativa.

Dos dels problemes més rellevants amb què es troben aquestes iniciatives són l'accés al finançament i l'accés al sòl, especialment en entorns urbans on hi ha poc sòl disponible i el preu és molt elevat. És per això que una de les principals formes de col·laboració entre les administracions públiques i les cooperatives de cessió d'ús és la cessió de sòl públic per part dels ajuntaments, tot i que també trobem iniciatives de cessió d'ús en sòl privat, especialment en entorns rurals i periurbans.

En els darrers anys hem vist com les administracions públiques, especialment a escala local, mostren el seu interès per aquest model i comencen a experimentar amb diferents fórmules per fomentar-lo, bàsicament amb la utilització de la figura del dret de superfície⁷ per facilitar l'accés al sòl. Aquesta figura s'inclou a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i a escala estatal queda recollida al text refós de la *ley del suelo* de 2008. El concurs públic impulsat per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2017 és un dels casos més recents i paradigmàtics de la utilització del dret de superfície per promoure el model de cessió d'ús, tot i que podem trobar altres exemples d'interacció entre ajuntaments i iniciatives impulsades sota aquest model.

El més habitual és que els ajuntaments utilitzin el dret de superfície per cedir el sòl disponible, generalment qualificat d'HPO i, per tant, amb uns destinataris determinats segons límits de renda (IRSC) i subvencions específiques per a aquest règim. Aquest fet condiciona el tipus d'usuaris finals de l'habitatge i ha suposat una dificultat significativa en algunes de les experiències analitzades. També hi ha casos, però, en què això s'ha negociat i s'ha decidit anar fins i tot per sota del límit més alt d'IRSC.

Com veurem en l'apartat següent, la manera com les administracions públiques proporcionen sòl per a aquests projectes pot entrar en contradicció amb alguns dels principis que inspiren el model. Els requisits que posen les administracions per proveir sòl públic poden ser contraris a algun dels principis fonamentals del cohabitage –l'autonomia dels usuaris d'escollir amb qui volen viure– i perjudicar la mixtura social de les mateixes iniciatives. Per a les administracions també és difícil justificar el valor social del destí d'aquest sòl.

7. El dret de superfície és un règim de tinença basat en la dissociació de la propietat del sòl i la de les construccions per un termini de temps determinat (màxim 99 anys), de tal manera que el propietari del sòl en manté la titularitat però cedeix a un tercer el dret de construir-hi. La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relativa als drets reals, el regula al seu Títol VI, Capítol IV.

1.2.3. El cohabitatge

El cohabitatge és un tipus d'habitatge col·lectiu impulsat i gestionat per una comunitat intencional que comparteix uns valors. Consisteix en la promoció conjunta d'habitatges privats amb serveis comuns, planejats i gestionats pels residents segons les seves necessitats, tant individuals com col·lectives. És, en definitiva, una manera de combatre l'alienació i l'aïllament social que experimenten determinats grups socials, com per exemple la gent gran. Es tracta, per tant, de crear una comunitat al voltant de l'habitatge en la qual trobar el suport dels teus veïns i veïnes (Cohousing UK, 2015). El paper dels usuaris actuant com a impulsors o promotors de les iniciatives és el que permetria situar aquest tipus de pràctiques en el marc de la coproducció d'habitatge, tot i que, com veurem, no totes les iniciatives de cohabitatge plantegen una resposta alternativa davant del problema de l'accés a l'habitatge.

El cohabitatge és una fórmula que es comença a difondre per Europa a partir dels anys setanta i que s'estén també als Estats Units a partir dels noranta. En països com Dinamarca aproximadament l'1 % de la població viu en cohabitatge. A Catalunya, després de la crisi del 2008 es detecta un auge d'aquest tipus d'iniciatives, moltes d'elles promogudes o facilitades per professionals i consultors del món de l'arquitectura.

Cal fer notar que el cohabitatge pot ser un dels trets característics d'algunes de les fórmules presentades anteriorment. Així, les cooperatives d'habitatge poden, i sovint inclouen, elements de cohabitatge a través dels espais comunitaris, si bé els percentatges de superfície dedicada a espais comunitaris varien en funció de projecte i del país. Per exemple, a Suècia i Dinamarca sol ser d'un 10 % de la superfície, mentre que a Alemanya acostuma a ser d'un 5 % (LaCol i La Ciutat Invisible, 2018).

A Catalunya, tots els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús tenen un component de cohabitatge (Pointelin, 2016). De fet, una de les primeres iniciatives recents de cohabitatge és la de La Muralleta, iniciada l'any 2010 a la província de Tarragona i a la qual ja ens hem referit en l'apartat anterior quan parlàvem de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Als afores de Madrid destaca el projecte de Trabensol, on no hi ha un model col·laboratiu de gestió però es para una atenció especial a regenerar les funcions de gestió i decisió a través de canvis i substitucions recurrents.

En general, hi pot haver cohabitatge sota diferents règims de tinença. Així, tenim cohabitatge de lloguer –molt present al nord d'Europa–, on sovint es barreja habitatge de lloguer i de propietat, però que pot ser també totalment de lloguer; i també cohabitatge de propietat –principalment als EUA–, on el cohabitatge se centra més en la recerca de qualitat de vida i se-

guretat. Depenent dels contextos, aquestes iniciatives reben subsidis estatals o de les administracions locals.

Els conjunts residencials en forma de cohabitatge sempre tenen espais comuns, i els seus membres solen participar en el disseny, la promoció i la gestió. Ara bé, el simple fet de cohabitar no implica que, necessàriament, totes les fórmules de cohabitatge estiguin associades a la promoció d'habitatge assequible. Així, és habitual trobar casos en què el cohabitatge és utilitzat per grups socials més o menys benestants, tot generant importants barreres d'accés a qui no encaixa amb els trets que defineixen la comunitat intencional que promou la iniciativa, els quals poden tenir un fort component d'exclusió per motiu de classe, edat o ètnia, entre d'altres.

En aquest sentit, hi ha una diferenciació significativa entre l'enfocament de què parteix el cohabitatge (el foment de la vida en comunitat i la lluita contra l'aïllament social) i l'enfocament de què parteixen altres fórmules de coproducció d'habitatge, més orientades específicament a la provisió d'habitatge assequible o la producció d'habitatge no especulatiu. Són dues lògiques que es poden complementar, com fan les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, però que no sempre trobem de manera conjunta. Així, el cohabitatge pot no ser cooperatiu i no complir amb l'objectiu de garantir habitatge assequible a llarg termini.

Mereixen un esment a part els exemples de cohabitatge sènior, com a experiències importants en els darrers anys a l'hora de donar un nou impuls al cohabitatge i que comencen a ser estudiades també en altres contextos (Scanlon i Arrigoitia, 2015). A Catalunya, el projecte MOVICOMA va identificar set iniciatives en diferents estadis de desenvolupament (López i Estrada, 2016).

Cal destacar que els projectes de cohabitatge sènior no neixen d'un problema d'accés a l'habitatge o d'una necessitat d'assequibilitat, sinó d'un problema d'habitatge adequat a les necessitats de la gent gran. En molts casos es tracta de gent amb recursos que ja tenien casa de propietat i que acumulen un important capital social i cultural. De vegades, de fet, poden acabar produint projectes amb un alt component elitista. En tot cas, però, s'evidencia una disjuntiva de gran rellevància entre la manera com l'administració pública defineix el problema de l'habitatge entre la població envellida (en termes d'accés) i com ho plantegen moltes d'aquestes iniciatives, que rebutgen les actituds assistencialistes i aposten per projectes de cura mútua i autonomia personal. Molts dels grups de gent gran que aposten pel cohabitatge ja tenen accés a l'habitatge, ja que majoritàriament tenen un habitatge en propietat, però el que busquen és habitar en comunitat per afrontar, de manera activa i des de l'autonomia, aquesta etapa de la vida.

1.3. Les variables del nostre estudi

Tal com hem anat apuntant, en molts altres països la producció cooperativa, col·laborativa i autoorganitzada d'habitatge té un pes significatiu en el sistema de provisió d'habitatge (Czischke, 2018). A Catalunya, en canvi, hem vist com aquest tipus d'alternatives són quantitativament insignificants. En un context en què cal repensar les polítiques d'habitatge per fer-les eficaces davant de les noves problemàtiques, i on urgeixen models innovadors per donar resposta al problema de l'assequibilitat d'un bé bàsic com és l'habitatge, cal que ens interroguem sobre els motius que expliquen aquesta situació i que indaguem sobre la viabilitat de les formes alternatives de provisió d'habitatge.

Els resultats de la recerca que es presenten a continuació pretenen incidir en aquesta qüestió i oferir eines per revertir aquest escenari. Entenem que els motius pels quals aquestes alternatives no tenen encara un pes rellevant a Catalunya es poden ubicar bàsicament en dues esferes: l'esfera comunitària i l'esfera institucional.

Pel que fa a l'esfera comunitària, tenim encara com a societat un imaginari col·lectiu amb relació a l'accés a l'habitatge que es limita a dues opcions: compra o lloguer. El desconeixement sobre les alternatives a aquestes dues opcions és molt gran, així com la percepció de risc i d'incertesa sobre elles. En aquest sentit, doncs, podem argumentar que ens manquen certes capacitats comunitàries (coneixement, motivació, recursos, habilitats, gestió, etc.) per tal que aquestes alternatives siguin concebudes com una opció viable pel gros de la població.

Per altra banda, tenim una esfera institucional que no ha apostat suficientment per aquest model i, en conseqüència, no ha desenvolupat ni un marc regulador, ni un marc fiscal ni els instruments de política pública necessaris per desenvolupar aquestes opcions. En d'altres paraules: tot i que en els darrers anys han sorgit a Catalunya iniciatives socials de coproducció i gestió participativa d'habitatge, aquestes encara no han aconseguit transcendir de manera significativa als espais de presa de decisions.

Per tal d'aprofundir en aquests supòsits, el projecte de recerca que aquí es presenta ha treballat amb la hipòtesi que el caràcter democràtic i la viabilitat de les iniciatives de coproducció d'habitatge depenen, d'una banda, del context en el qual es desenvolupen aquestes iniciatives i, de l'altra, d'una sèrie de capacitats (recursos i habilitats) a diferents nivells –territorial, institucional, organitzacional i individual.

Hem volgut abordar aquesta qüestió empíricament tot dissenyant una recerca en la qual, després de mapejar les iniciatives d'habitatge col·laboratiu existents actualment a Catalunya i sistematitzar-ne els atributs princi-

pals, hem indagat en l'anàlisi a fons a través de tres estudis de cas. La nostra voluntat ha sigut conèixer tant l'esfera comunitària com els elements històricogeogràfics que ens ajudin a entendre cadascun dels tres casos, amb l'objectiu d'aprofundir en les tres variables d'estudi que, al nostre parer, permetran donar resposta a diverses de les qüestions i debats que hem plantejat en les pàgines precedents: la qualitat democràtica d'aquestes iniciatives, el seu impacte social i la seva escalabilitat.

D'altra banda, per tal de generar recomanacions tant per a les iniciatives com per als governs locals, ens proposem sistematitzar les capacitats comunitàries que faciliten el desenvolupament d'aquestes iniciatives i identificar les barreres que dificulten tant la seva implementació com la seva inclusió en els espais de presa de decisions. Pel que fa a les barreres, analitzarem per una banda les dificultats de caràcter institucional (marc normatiu, condicionants fiscals, etc.) i, per l'altra, les traves internes de les mateixes iniciatives socials (motius d'abandó de les iniciatives o dels seus membres, riscos, dificultats organitzatives i de gestió, etc.). Vegem amb més detall les diferents variables analitzades en el nostre estudi.

Qualitat democràtica

La qualitat democràtica serà analitzada tant en relació amb el caràcter democràtic de les solucions proposades –en contraposició a les solucions més tradicionals que s'ofereixen des del sector públic i des del mercat (dimensió externa)– com pel que fa a l'organització i gestió interna de les mateixes iniciatives analitzades (dimensió interna).

Ens interessa aprofundir en la gestió i la presa de decisions de les iniciatives en diverses fases, des de l'origen fins a l'actualitat. També ens preguntem sobre la selecció dels usuaris i el procés d'exclusió i inclusió seguit fins ara o previst per al futur. Investigarem, també, la qüestió dels ingressos: com s'han fet les aportacions econòmiques, com es volien fer o com es pretenen fer en el futur.

Per últim, ens fixarem en qüestions transversals, com ara la forma d'organització social o la presa de decisions de forma col·lectiva; i també en qüestions longitudinals, com per exemple la constitució del grup i del projecte col·lectiu, el disseny de l'immoble, el finançament i la sostenibilitat econòmica del projecte, la construcció o la gestió dels espais col·lectius un cop acabats i adjudicats els habitatges.

Impacte social

L'impacte social serà analitzat en termes d'abast (quantes persones es beneficien d'aquest tipus de solucions) i de justícia social (en quina mesura

aquestes iniciatives contribueixen, efectivament, a garantir l'accés a l'habitatge).

Aprofundirem en la història, l'origen, el desenvolupament del projecte i la vinculació amb el territori. Es tracta de veure en quina mesura aquestes iniciatives contribueixen a garantir el dret a l'habitatge tant des del punt de vista de l'assequibilitat (preu de l'habitatge i esforç econòmic) com en termes d'estabilitat (durada dels contractes i garanties).

Podem identificar dos tipus de beneficiaris: directes i indirectes. Els directes són aquells que hi estan implicats i «gaudeixen» de la iniciativa; els indirectes són tant aquells que gràcies a l'experiència han incorporat el model al seu imaginari com a «alternativa», com els que es beneficien de les activitats relacionades amb la iniciativa (més enllà de l'habitatge) o de la seva incidència a escala comunitària.

Escalabilitat

Per últim, s'analitzarà l'escalabilitat des de l'òptica de la transferibilitat (quines possibilitats tenen aquestes iniciatives de ser aplicades en altres contextos) i des de l'òptica de l'extensió (fins a quin punt aquestes iniciatives podrien créixer i generalitzar-se, deixant de ser experiències anecdòtiques i passant a ser solucions estructurals).

Capacitats

Amb relació a les capacitats comunitàries, enteses com a recursos i habilitats disponibles, distingirem entre capacitats territorials (atribuïbles a les característiques històriques i geogràfiques del territori i a les comunitats on es desenvolupen les iniciatives), institucionals (factors facilitadors de les administracions públiques), organitzacionals (relatives a les formes d'organització de la mateixa iniciativa) i individuals (recursos i habilitats de les persones que formen part de les iniciatives).

Així doncs, analitzarem:

- Capacitats individuals del grup motor i de la direcció: recursos (vinculació i integració en xarxes socials, econòmics, coneixements, etc.) i habilitats (comunicatives, destreses competencials, etc.).
- Capacitats organitzatives: amb quins recursos i habilitats compta i ha comptat l'organització al llarg de la seva trajectòria per mantenir el projecte. Recursos tangibles (físics, financers), intangibles (reputació, tecnologia, cultura), coneixements (comunicació, coneixement i motivació) i habilitats (comunicació interna i externa, planificació, coordinació, compromís, lideratge, gestió de recursos, experiència, etc.).

- Capacitats territorials: quina relació ha tingut i té amb els principals actors dins del territori (dependència, vincles forts o febles, relació de conflicte).
- Capacitats institucionals: recursos institucionals abocats en el projecte (econòmics, físics, jurídics, etc.) i habilitats (facilitació, competencial, etc.).

2. Mapeig d'iniciatives d'habitatge col·laboratiu

A continuació presentem els resultats del mapeig que hem realitzat per tal d'identificar i caracteritzar, a Catalunya, aquelles iniciatives de provisió d'habitatge que tenen una dimensió col·laborativa. Posem l'accent, per tant, en el fet col·laboratiu de la coproducció.

El mapeig té una doble finalitat. Primer, crear un panorama general de l'estat en què es troba el model, quins són els principals mecanismes i formes que adopta, i quines tendències s'observen. I segon, identificar diferents experiències i realitats a fi de seleccionar tres estudis de cas i analitzar-los amb més profunditat i de manera comparada.

El mapa final⁸ és el resultat d'un procés dinàmic de mapeig d'iniciatives d'habitatge col·laboratiu arreu de Catalunya. Les dades es van recollir entre novembre del 2017 i maig del 2018 mitjançant un qüestionari en línia, entrevistes telefòniques i presencials i recerca documental. En alguns casos la informació ha estat proporcionada directament per membres de les iniciatives (per exemple pel que fa al seu objectiu), mentre que en d'altres s'ha obtingut indirectament a través de revisió documental i cerca en línia. Cal destacar que aquest no ha sigut un procés fàcil i que per la diversitat d'iniciatives i d'estadis en què es troben, així com pel disseny metodològic mixt que hem hagut d'emprar, la informació resultant pot no ser plenament representativa de totes i cadascuna de les iniciatives.

Aquest exercici de mapeig inclou 51 projectes en diferents estadis de desenvolupament, que sumen més de 380 habitatges entre projectes en marxa i encara en desenvolupament. La majoria d'aquestes iniciatives han emergit a partir del 2011 i han experimentat un creixement exponencial especialment destacable en els últims dos anys, quan se n'ha doblat el nombre, passant de 13 projectes el 2016 a 26 el 2018. La seva diversitat fa que presentin un ventall de tipologies i models *ad hoc* pel que fa a finan-

8. Accessible a <http://commoninghousing.net/ca/cophab-mapa/>

çament, model d'organització, accés al sòl i a l'habitatge, i grau d'impliació per part d'organitzacions públiques i sense ànim de lucre. El mapa també inclou algunes de les entitats de suport vinculades a les iniciatives d'habitatge.

A l'hora de decidir quines iniciatives incloure i quines no, s'ha emprat el criteri inclusiu del concepte «habitatge col·laboratiu». El marc conceptual parteix de la definició d'un espai intermedi entre l'habitatge 100 % públic i el 100 % privat, que té com a característica específica la inclusió d'elements de coproducció i gestió democràtica de les iniciatives d'habitatge (tal com es descriu a l'apartat anterior). Així, s'inclouen casos de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i masoveria urbana, però també iniciatives gestionades actualment pel sector públic però amb un paper rellevant de mobilització del veïnatge, com és el cas de Leiva 37 i Lancaster 7-9-11, a Barcelona. També casos d'ocupació i posterior cessió per a ús social d'habitatges, com és el cas de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i la Crisi (PAHC), a Sabadell, o el projecte de Can Masdeu, especialment rellevant pel que fa a la seva longevitat i ressò en debats internacionals sobre habitatge alternatiu (Cattaneo i Gavaldà, 2010; Cattaneo, 2018).

Malgrat l'elevat nombre d'iniciatives incloses, som conscients que no hem pogut arribar a totes, sobretot pel que fa a grups de persones interessades que estan latents o a iniciatives frustrades o que han desaparegut. Aquest fet és atribuïble a les limitacions de temps i recursos del projecte de recerca, especialment rellevants en un àmbit tan divers i relativament inexplorat com l'habitatge col·laboratiu.

És important destacar que aquesta iniciativa de mapeig parteix i s'inspira en alguns antecedents, com és el cas del projecte MOVICOMA,⁹ que se centra específicament en habitatge col·laboratiu per a persones grans, i en el mapeig realitzat per la tesi doctoral de Richard Pointelin (2016).

A continuació es presenten les principals conclusions que es desprenen de la base de dades a partir de la qual es genera el mapa (51 casos). Les categories que s'han inclòs al mapa, i que són la base de l'anàlisi que fem a continuació, van sorgir del treball exploratori d'entrevistes obertes amb experts i es van anar adaptant durant la fase de distribució d'enquestes i recerca documental de casos. El resultat final és una categorització que permet tenir una visió de conjunt però que no encaixa de la mateixa manera per a tots els casos. De nou, això s'explica per la gran diversitat d'iniciatives incloses i la seva casuística.

9. Accessible a <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>

Finalment, cal aclarir també que el mapa en línia no mostra totes les 51 iniciatives; d'algunes se'n desconeix la localització concreta o bé no tenen encara un espai definit per al seu projecte. Malgrat això, l'anàlisi que es fa a continuació fa referència a totes les iniciatives (sempre que en tinguem informació per a les respectives variables).

2.1. Estadi

Hem diferenciat les iniciatives a partir de sis estadis, segons el seu nivell de desenvolupament: «en funcionament», és a dir, iniciatives on ja hi ha convivència, com per exemple La Sequoia, a Sant Vicenç de Torelló; «en construcció», quan hi ha grup i projecte d'habitatge però no convivència, com per exemple Llar Jove, a Barcelona; «grup format», quan hi ha grup però no projecte d'habitatge, com per exemple la Cooperativa Sènior 50-70; «sense grup», quan hi ha projecte d'habitatge però no s'ha assignat a un grup, com per exemple Reviure Solanell; «frustrada», quan mai va arribar a haver-hi convivència i el grup ha desaparegut, per exemple Esbladenca, a Esblada; i «desapareguda», quan hi ha hagut convivència però ha desaparegut, per exemple Xalet Mercedes, a Barcelona. La categoria «grup format» es nodreix de casos en què el grup ja té una certa consolidació (per exemple, es constitueixen en associació o cooperativa) i s'està buscant activament un projecte d'habitatge. Malgrat aquests criteris, estem segurs que n'hem subestimat d'altres.

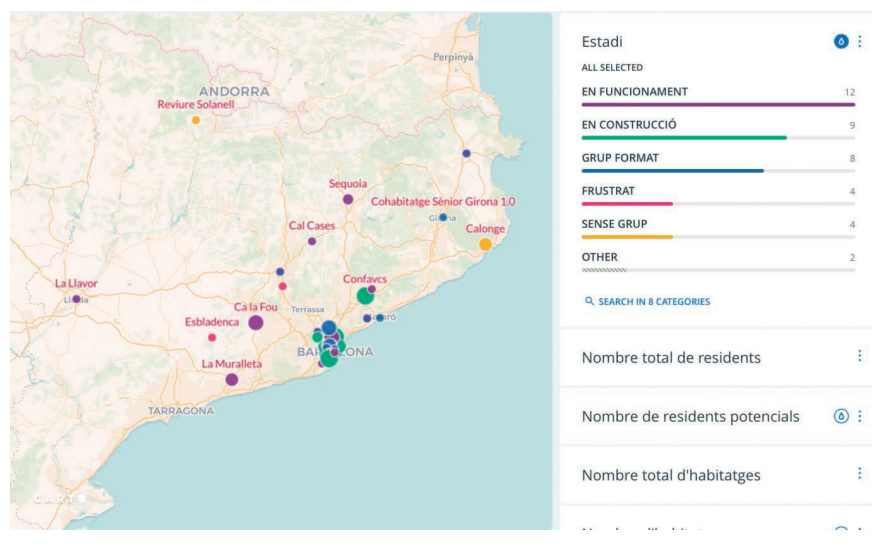
Les iniciatives que ja estan funcionant es reparteixen en entorns tant rurals com urbans. En canvi, on hi ha més projectes en construcció o amb grups formats és a la Regió Metropolitana de Barcelona, i particularment a la capital catalana. Aquest fet s'explica per l'elevada demanda d'habitatge en aquesta àrea del país i pels preus molt elevats, que dificulten l'accés a l'habitatge, però també per polítiques públiques de promoció de l'habitatge col·laboratiu i per l'existència d'entitats de suport i moviments socials que han contribuït a l'emergència del model (notablement Sostre Cívic i La Dinamo).

Concretament, hi ha hagut dues modalitats d'implicació del sector públic en el foment de l'habitatge col·laboratiu: de manera directa, en resposta a demandes concretes que han resultat en convenis per a l'adjudicació directa de dret de superfície de solars municipals (per exemple La Borda, a Sants-Montjuïc, i Carrer Princesa 49, a Ciutat Vella, tots dos a Barcelona); i de manera proactiva a través d'un concurs públic («Concurs de Cohabitatge»)¹⁰ per as-

10. Més informació a http://www.pmhb.org/document.asp?gc_id=66915

signar el dret de superfície de solars municipals a Barcelona. La primera edició del concurs, el 2017, va incloure set solars, dels quals se n'han assignat cinc, que sumats a properes edicions està previst que generin 535 habitatges, un 3 % del total d'habitatges assequibles previst al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.

Gràfic 10. Estadis de les iniciatives d'habitatge col·laboratiu a Catalunya



Font: Projecte COPHAB, 2018.

2.2. Objectius

Fem referència als objectius de la iniciativa en paraules dels promotors de la mateixa iniciativa o bé tal com està descrit al seu web o en documents públics. La majoria d'iniciatives tenen dos objectius complementaris: per una banda, facilitar l'accés a l'habitatge d'una forma assequible i amb seguretat de tenença; per l'altra, oferir un model alternatiu de convivència i veïnatge que promogui la vida en comunitat i la gestió col·lectiva de l'habitatge.

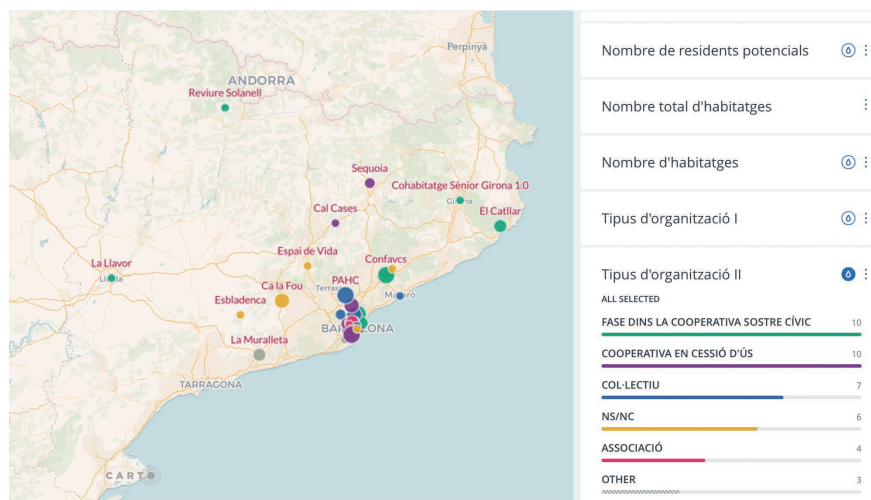
Paral·lelament, algunes iniciatives tenen objectius més particulars segons les característiques del grup. En el cas de grups de joves (com per exemple La Llavor, a Lleida) o de gent gran (com ara La Muralleta, a Santa Oliva) els objectius venen determinats per les necessitats dels diferents grups d'edat; mentre que en el cas de les ecoviles (com per exemple Ecovila Butterfly Village) és una idea força –en aquest cas la sostenibilitat ambiental– el que cohesiona i dona raó de ser al grup.

2.3. Tipus d'organització

Per a aquesta categoria, basada en l'estatus legal de la iniciativa i la seva manera d'organitzar-se, diferenciem entre «cooperatives en cessió d'ús», «fases dins la cooperativa Sostre Cívic», «col·lectius», «associacions», «cooperatives de construcció» i «cooperatives de consumidors i usuaris». En els casos en què no hem pogut assignar una d'aquestes categories per falta d'informació, apareix al mapa com a no ho sap/no contesta («NS/NC»).

Una part important de les iniciatives es constitueix en cooperativa en cessió d'ús (10 de les 39 de les quals es tenen dades). A aquestes cal sumar-hi 10 fases dins de Sostre Cívic, que també es regeixen pel règim cooperatiu en cessió d'ús. Aquelles que en aquests moments són únicament un col·lectiu o grup promotor tenen l'aspiració d'esdevenir associació o directament cooperativa quan el projecte es concreti, mentre que les que són associació també estan a l'expectativa d'esdevenir cooperativa. És també rellevant el paper de Sostre Cívic com a cooperativa paraigua de moltes de les iniciatives, que són (o esdevindran) fases de Sostre Cívic.

Gràfic 11. Habitatge col·laboratiu a Catalunya: tipus d'organització



Font: Projecte COPHAB, 2018.

2.4. Titularitat del sòl i/o de les edificacions

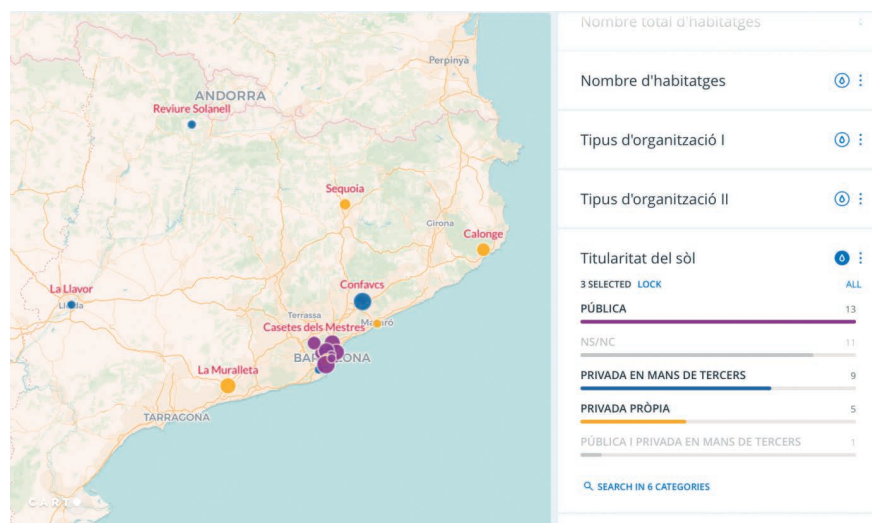
Diferenciem entre titularitat «pública», «privada en mans de tercers» o «privada pròpia». La majoria de les iniciatives en funcionament (7 de les 12)

han accedit al sòl o a les edificacions a través de la propietat, sigui aquesta pròpia o en mans d'un tercer privat (a qui lloguen o amb qui tenen un contracte de masoveria, com és el cas de Pomaret, a Barcelona) o de dret d'usdefruit (com és el cas de La Diversa, a Barcelona). Malgrat això, la majoria de les iniciatives en construcció o en fase d'estudi preveuen l'accés a sòl públic mitjançant el dret de superfície, cosa que fa esperar que aquesta fórmula esdevingui la forma d'accés a sòl més habitual.

Un exemple que mostra clarament la rellevància de la titularitat del sòl i de les edificacions a l'hora d'establir un projecte d'habitatge col·laboratiu és Ca La Fou (Cabrera d'Anoia). El grup promotor, amb el suport de la Cooperativa Intergal Catalana (CIC), ha establert un contracte de lloguer a 10 anys amb opció de compra d'una antiga colònia fabril de 26.000 m² (dels quals 7.500 estan construïts). Al final dels 10 anys, la CIC n'esdevindrà la propietària i transferirà el dret d'ús dels habitatges als residents, constituïts en cooperativa en règim de cessió d'ús (Miralles Buil, 2018).

L'accés al sòl o a les edificacions de titularitat pública o privada en mans de tercers mitjançant tinences intermèdies, com el dret de superfície o la masoveria, s'explica per l'elevat cost del sòl en moltes zones, així com per la necessitat de reduir costos per mantenir l'assequibilitat del projecte.

Gràfic 12. Habitatge col·laboratiu a Catalunya: titularitat del sòl



Font: Projecte COPHAB, 2018.

2.5. Règim i durada de la tinença

En la majoria de casos, observem fórmules col·lectives d'accés a l'habitatge que impliquen tinençes col·lectives i no individuals. L'accés a l'habitatge, a més, comporta en la majoria de casos una combinació de règims de tinença, essent el dret de superfície entre propietari i cooperativa i la cessió d'ús entre cooperativa i resident les fórmules més comunes. Dels 33 casos de què es tenen dades, 23 utilitzen o pretenen utilitzar en un futur la cessió d'ús, i 13 recorren també al dret de superfície.

El dret de superfície és un règim de tinença relativament nou en l'àmbit de l'habitatge assequible, segons el qual l'adjudicatari adquireix la propietat de l'habitatge per un període de temps (normalment 75 anys, i un màxim de 99), però el sòl queda en mans del propietari inicial, en aquest cas una administració pública.

La propietat plena, en canvi, és utilitzada en dos casos (COV, al Prat de Llobregat, i La Muralleta, a Santa Oliva) i, en dos casos no materialitzats, vista com una sortida factible en l'àmbit rural (Reviure Solanell i Coopdemas, al Maresme). El lloguer per sota del preu de mercat (incloent HPO) és també un règim relativament comú (per exemple, Roig 21 a Barcelona, o COV al Prat de Llobregat). En alguns casos ens trobem amb una barreja de règims dins d'una mateixa iniciativa, normalment per raons històriques (com és el cas de Leiva 47 i Lancaster 7-9-11, a Barcelona, on conviuen lloguers de renda antiga, ocupacions i lloguers per sota del preu de mercat).

A aquesta combinació de règims de tinença també acostumen a sumar-s'hi les restriccions d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) en el cas de sòl públic (per exemple, en el cas del concurs de cohabitatge de Barcelona), o restriccions voluntàries respecte dels ingressos dels futurs residents (com per exemple a La Diversa, a Barcelona). És per això que podríem concloure que la majoria d'iniciatives promouen un model mixt que podríem anomenar d'habitatge cooperatiu assequible.

La durada de la tinença –és a dir, el nombre d'anys durant el qual es disposa del sòl i/o l'edifici en virtut de diferents models de tinença (lloguer, dret de superfície...)- depèn normalment del règim de tinença. Així, els contractes de dret de superfície són generalment de 75 anys, extensibles a 90. Aquesta durada del dret de superfície es correspon teòricament amb la vida útil de l'edifici. Els contractes de masoveria i lloguer acostumen a durar, en canvi, entre tres i deu anys.

2.6. Tipus de promotor, model de gestió i activitats

En els casos en què es fa necessària la construcció o rehabilitació dels habitatges, aquesta intervenció queda en la gran majoria dels casos en mans de promotors privats (25 dels 39 casos dels quals es tenen dades), siguin aquests promotors externs contractats o bé els mateixos residents (via l'autopromoció, tant a petita escala, com ara a La Sequoia, a Sant Vicenç de Torelló, com a gran escala, com per exemple a la COV, al Prat de Llobregat). Hi ha, però, algunes iniciatives que parteixen d'un model mixt publicoprivat en què el sector públic ha intervingut en la promoció (com per exemple El Catllar, a Calonge, o Cases dels Mestres, a Sant Cugat del Vallès).

Respecte al model de gestió, es fa referència al responsable de la gestió de la iniciativa, i inclou l'«autogestió» i la «gestió mixta», «pública» o «externalitzada a un privat». La majoria d'iniciatives (24 de les 30 de les quals es tenen dades) s'autogestionen, o pretenen fer-ho en el cas de les que encara no estan en funcionament. El nivell d'autogestió depèn en cada cas del tipus d'iniciativa i dels serveis que ofereixi, com es veurà tot seguit.

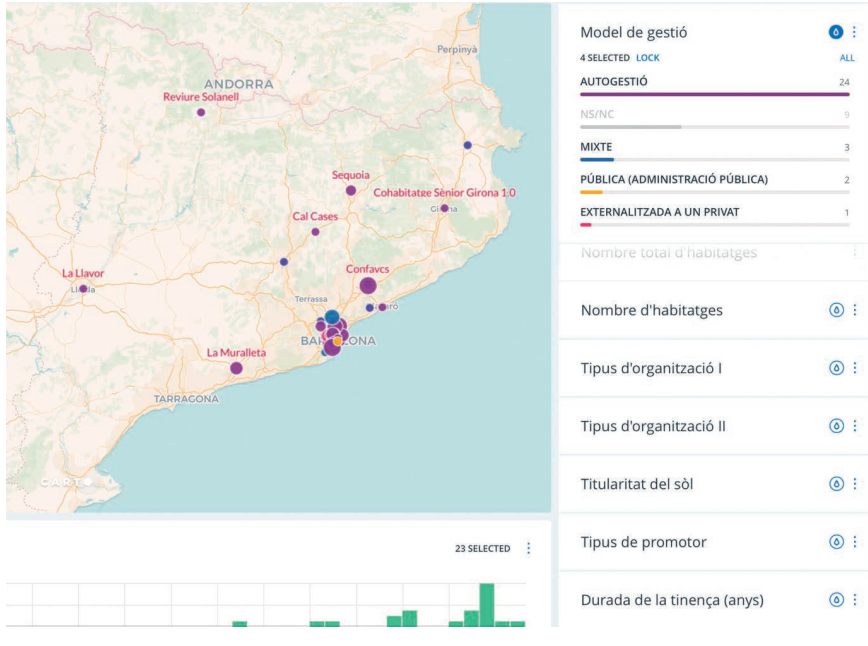
L'organització social a través de l'autogestió és un punt fonamental per a molts dels projectes, en què el desenvolupament de mecanismes tant de participació horitzontal i presa de decisions com de transferència de coneixements es considera part del procés de construcció de la cooperativa (LaCol i La Ciutat Invisible, 2018). Això és especialment rellevant en projectes que neixen de l'activisme i les mobilitzacions veïnals, com és el cas de Can Masdeu (Cattaneo i Galvadà, 2010) i La Borda (Cabrè i Andrés, 2017), ambdós a Barcelona.

En tres casos la gestió és mixta, com és el cas de la COV, al Prat de Llobregat, on part de la gestió la fan els residents de manera directa i una altra part la fa la cooperativa; o de la Confavcs, que fa d'intermediari entre residents i propietaris de pisos buits. En el cas de Leiva 37 i Lancaster 7-9-11, a Barcelona, la gestió immobiliària està en mans de l'Ajuntament de Barcelona, mentre que Parkformes, també a Barcelona, va externalitzar la gestió a un privat.

La diversitat de les iniciatives s'expressa clarament en la diversitat de serveis o activitats que ofereixen, que hem sintetitzat en les categories següents: «transformació d'habitatge existent», «assessorament», «acompanyament», «gestió», «planificació», «disseny», «provisió d'habitatge» i «construcció». Així, la pràctica totalitat de les iniciatives ofereixen gestió (24 casos dels 28 dels quals es tenen dades), assessorament i acompanyament als seus membres o usuaris (17 dels 28), i planificació del projecte d'habitatge (15 dels 28). Moltes treballen també el disseny del projecte, i eventualment

proveeixen d'habitatge i el gestionen. En canvi, és menys freqüent que ofereixin serveis de construcció, els quals queden limitats a aquelles iniciatives que plantegen algun tipus d'autoconstrucció directa per part dels usuaris (com és el cas de Ca la Marina, a Barcelona).

Gràfic 13. Habitatge col·laboratiu a Catalunya: model de gestió



Font: Projecte COPHAB, 2018.

2.7. Model de finançament

La utilització de règims de tinença mixtos i poc comuns té una incidència especialment important pel que fa al finançament dels projectes, principalment en dos aspectes. Per una banda, la dissociació entre la propietat del sòl i el vol (edificacions) que suposa el dret de superfície facilita l'accés a sòl (principalment públic) a un cost assequible per a les iniciatives. Per l'altra, aquest mateix dret de superfície dificulta l'accés a un préstec, ja que no es pot oferir el sòl com a garantia. El desconeixement del model cooperatiu en cessió d'ús, la masoveria i altres tinençes intermèdies per part de les entitats financeres també suposa un repte pel que fa a l'obtenció de finançament bancari.

Paral·lelament, la limitació d'ingressos dels residents (tant per tractar-se d'HPO com per normes internes de la iniciativa) també restringeix les pos-

sibilitats de finançament directe per part d'ells. L'existència d'aportacions inicials dels usuaris pot facilitar el finançament del projecte, però suposa una barrera d'entrada que limita l'accés a l'habitatge de moltes persones. De la mateixa manera, les aportacions mensuals suposen una font d'ingressos molt rellevant, però poden posar en risc l'assequibilitat del projecte.

Els models de finançament fan referència a les combinacions de fonts de finançament, que poden incloure «donacions», «aportacions d'usuaris», «préstecs de banca ètica», «préstecs de banca convencional», «participacions de capital» o «finançament públic». Els models utilitzats per les iniciatives analitzades són molt variats, i en la gran majoria dels casos són fruit de la combinació de diferents instruments o fonts de finançament.

Les aportacions dels usuaris són l'instrument de finançament més comú, seguit dels préstecs de la banca ètica, les donacions, les participacions de capital, els préstecs de la banca convencional i el finançament públic (al marge de l'accés al sòl), per aquest ordre. Malgrat això, és important destacar que moltes de les iniciatives tenen la intenció d'utilitzar aquests instruments, però en pocs casos ho han arribat a fer (és el cas dels préstecs de la banca ètica, en els quals confien molts dels projectes en construcció però que no estan assegurats en tots els casos).

Per tal d'il·lustrar aquesta diversitat, valgui l'exemple de La Borda, a Barcelona. En aquest cas, un 28 % dels recursos necessaris per a la promoció provenen de títols participatius emesos per la cooperativa de serveis financers ètics i solidaris Coop57, un 26 % de dos préstecs de Coop 57, un 19 % d'aportacions de capital per part dels socis habitants, un 13 % d'altres préstecs participatius i a la inversió, un 8 % d'aportacions voluntàries dels socis col·laboradors, un 5 % de subvencions, i la resta per ingressos per activitats o a fons perdut. Aquest model ha sigut pioner a l'hora de plantejar alternatives als instruments de finançament convencionals, però també ha saturat bona part d'aquests instruments i n'ha dificultat la replicació per part d'altres iniciatives (LaCol i La Ciutat Invisible, 2018; Cabré i Andrés, 2017).

És important tenir en compte que les necessitats de finançament són molt diferents segons si parlem de construcció (com és el cas de La Borda) o de rehabilitació, o fins i tot si no cal una inversió inicial (com és el cas de La Diversa, a Barcelona).

2.8. Conclusions

S'ha pogut constatar que hi ha una gran varietat dins el sector de l'habitatge col·laboratiu, fruit de casuístiques que tenen a veure amb el context on

es donen les iniciatives, les característiques dels grups o el tipus d'habitatge, entre d'altres. Malgrat això, aquesta anàlisi ha permès fer aflorar algunes tendències comunes, amb el model de cooperatives en cessió d'ús com un dels més prometedors.

Queda clar que l'habitatge col·laboratiu està esdevenint un model d'accés a l'habitatge cada vegada més estès i innovador, capaç d'adaptar-se a contextos territorials i socials diversos, i que té el potencial de generar no només assequibilitat en l'habitatge sinó també un impacte social al seu entorn.

L'emergència del model no significa, però, que estigui lliure de riscos i incerteses. Els règims de tinença als quals es recorre són, en alguns casos, poc comuns en el marc de la provisió d'habitatge, cosa que dificulta el finançament de les promocions i requereix un canvi de mentalitat als residents, tots dos factors tradicionalment acostumats a operar dins del binomi propietat-lloguer.

3. Estudis de cas

A partir del mapeig exposat en el capítol anterior i de diverses entrevistes a agents clau del sector, i a través d'un debat amb els socis del projecte, es van seleccionar tres casos per analitzar-los en profunditat utilitzant les variables que s'han detallat al primer capítol: qualitat democràtica, impacte social i escalabilitat. El treball de camp es va dur a terme durant la primera meitat de l'any 2018.

En la selecció dels casos d'estudi, s'han evitat iniciatives que ja s'havien estudiat a fons, com és el cas de La Borda (veure Cabré i Andrés, 2017), i s'ha preferit explorar-ne algunes que quedaven menys analitzades. També es va descartar La Muralleta per dificultats a l'hora de posar-nos-hi en contacte, malgrat que hauria estat un cas interessant com a habitatge sènior amb un fort component de cohabitatge.

Es decideix triar en primera instància el cas de la COV al Prat de Llobregat per analitzar la possibilitat d'un canvi de model, des d'un projecte històric de cooperativa clàssica amb forta capacitat d'autopromoció i organització en el seu moment, cap a un nou escenari de renovació com el que experimenta ara mateix la cooperativa. El fet de ser una cooperativa en què els socis cooperativistes conviuen des de fa més de 50 anys també encaixa amb el tipus d'anàlisi que volíem dur a terme, en el qual els elements de gestió i funcionament de la iniciativa són especialment rellevants.

Per als altres dos casos també es dona prioritat a experiències ja en convivència, tot buscant varietat de context territorial i d'origen. Es constata, a partir del mapeig, que al començament del 2018 no hi havia cap projecte en convivència de cooperativa en cessió d'ús en zones urbanes. El panorama ha canviat molt en poc temps, amb projectes com La Diversa, La Borda i Carrer Princesa, tots tres a Barcelona, que han començat la convivència a finals del 2018.

Vam decidir centrar-nos en el projecte de La Sequoia, a Sant Vicenç de Torelló, com a exemple de cooperativa en cessió d'ús i cohabitatge en context rural, i desenvolupada de manera autònoma, tot i que, com veurem,

amb una certa col·laboració amb l'administració pública a través de l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central.

Per al tercer cas, volíem un grup dins el paraigua de Sostre Cívic, atès el seu paper d'assessor pioner en el sector però també pel seu funcionament com a aglutinador de nombrosos membres i grups (Pointelin, 2016). Entre els seus projectes hi havia certes barreres d'accés (per exemple, Carrer Princesa estava en una fase delicada i Masoveria Pomaret no estava interessada a ser cas estudi).

Es tria finalment el cas de les Cases dels Mestres, a Sant Cugat del Vallès, com a fase de Sostre Cívic, però també pel seu origen en una ocupació i reivindicació dels moviments socials, pel fet de tractar-se d'un projecte de rehabilitació a partir d'edificacions existents, i per la gestió mixta en l'assignació dels habitatges en col·laboració amb l'Ajuntament de Sant Cugat. Si bé no complia el requisit de ser un cas en convivència, hi ha un grup establert que s'organitza entorn de grups de treball interns.

La recerca sobre els casos d'estudi s'ha basat en una metodologia qualitativa mixta i incloent: revisió de dades territorials de context, entrevistes qualitatives amb informants clau de la iniciativa concreta, entrevistes amb funcionaris de les administracions públiques rellevants i, quan ha sigut possible, triangulació amb estudis ja realitzats o amb membres d'organitzacions que van acompanyar la iniciativa.

3.1. La Cooperativa Obrera de Viviendas del Prat de Llobregat¹¹

La Cooperativa Obrera de Viviendas (COV) ens aporta la visió d'un cas d'èxit sorgit als anys seixanta però amb una gran capacitat d'adaptació. Tot i tractar-se d'un cas històric, és a partir de la crisi econòmicofinancera que el projecte comença una nova etapa de replantejament i obertura, tot impulsant canvis interns i nous projectes ambiciosos, com ara la promoció de nous habitatges de lloguer social en una nova promoció a l'Eixample Sud del Prat de Llobregat.

El cas és interessant perquè es tracta d'una de les poques cooperatives d'habitatge dels anys seixanta que no es va dissoldre i que ha mantingut l'activitat. Tot i que els habitatges van passar a ser de propietat, la cooperativa va mantenir la titularitat dels baixos dels edificis, i amb la gestió d'aquest

11. Aquest estudi de cas ha estat elaborat amb la col·laboració de la investigadora Ángela García-Bernardos.

patrimoni ha aconseguit mantenir-se i oferir múltiples serveis al barri. La COV va néixer impulsant un nou barri des del cooperativisme i, avui, està reprenent aquesta lògica de voler tenir un impacte no només en les vides dels seus més de mil associats, sinó també en el conjunt de l'entorn a través del foment de l'economia social i el projecte del Barri Cooperatiu La Obrera. Com veurem, tot i ser un projecte autònom desenvolupat en sòl privat, la seva interacció amb l'administració local és permanent, ja que la COV actua oferint al barri serveis d'interès públic a través de diferents formes de col·laboració amb l'Ajuntament.

3.1.1. Context historicogeogràfic

La Cooperativa Obrera de Viviendas és una societat cooperativa catalana limitada (SCCL) fundada l'any 1962 al municipi del Prat de Llobregat. Des dels anys seixanta, la COV ha transitat per diferents fases que es poden agrupar en tres grans períodes.

La primera fase és la del sorgiment, associada a un fort desplegament de la cooperativa i de la seva activitat. Aquesta fase es prolonga durant aproximadament vint anys. És el moment de creació de la cooperativa i la construcció dels habitatges, però també d'un fort desenvolupament de serveis al nou barri per part de la mateixa cooperativa. Cal destacar que, a diferència d'altres cooperatives d'habitatge a Catalunya, la COV no desapareix en finalitzar la promoció immobiliària, sinó que continua actuant com a cooperativa i, entre d'altres, gestiona els baixos dels edificis, d'on treu ingressos per poder desenvolupar la seva activitat social.

S'arriba així a una segona fase, de menys intensitat, en què les activitats de la COV es limiten a la gestió del patrimoni i els serveis per a les persones associades. Es gestionen serveis de gran importància per al barri, com ara l'escola o els espais socials de la cooperativa, però en aquesta segona fase no s'impulsen nous projectes i es detecta un cert estancament, tant de l'activitat com de les estructures organitzatives.

A partir de finals de la primera dècada del segle XXI, però, la COV comença una nova fase de renovació de les seves activitats que la porta fins a la seva situació actual. Avui la COV continua tenint més de mil socis, la major part dels quals són propietaris dels seus habitatges, i segueix realitzant el servei d'administració de finques (1.030 pisos en 40 comunitats de veïns), la rehabilitació i el manteniment d'obres, i la gestió de 164 pisos de lloguer social i de locals per a entitats socioculturals. La fase de renovació iniciada fa aproximadament una dècada inclou la promoció d'habitatges socials en règim de lloguer. L'any 2009 s'impulsa la promoció de 14 habitatges HPO (Lo Gaiter

del Llobregat, 68-70), i actualment s'està gestant un nou projecte per a una promoció de cent pisos de lloguer cooperatiu a la zona de l'Eixample Sud, en col·laboració amb l'Ajuntament del Prat de Llobregat. D'altra banda, més recentment la COV ha anat adquirint un paper d'organització puntera en l'articulació de la solidaritat, la cohesió social i el foment del cooperativisme a la ciutat a través d'iniciatives diverses, entre les quals hi ha el projecte del Barri Cooperatiu La Obrera, amb què es pretén vertebrar un eix territorial de promoció i suport a l'activitat econòmica i el treball intercooperatiu, impulsar el creixement d'activitats socials, culturals i econòmiques, i millorar la qualitat de vida dels veïns del barri i de les persones associades a la cooperativa.

Orígens

La COV neix amb l'objectiu de satisfer les necessitats d'habitatge a què van haver de fer front moltes de les noves famílies obreres del municipi.¹² Amb l'expansió de la indústria als anys seixanta, el Prat, com molts altres municipis del Baix Llobregat, va experimentar un important procés de transformació econòmica i creixement demogràfic amb un fort procés migratori del camp a la ciutat. El municipi va passar de 14.131 habitants el 1960 a 36.363 el 1970 –un creixement del 157,3%– i el 1981 la població ja era de 60.419, cosa que significa un creixement del 327,6% en 20 anys.¹³ La població nouvinguda vivia en barraques o amuntegada en espais compartits, sense intimitat i amb unes condicions d'habitabilitat ínfimes. Tal com afirmen Fernández i Sellés, «la dictadura franquista afavoria amb la seva política econòmica el moviment de persones, però no dictava ni una sola mesura per acollir als nous indrets la població desplaçada» (Fernández i Sellés, 2009: 300).

La COV és una organització amb una forta identitat política, vinculada al moviment obrer de les dues principals indústries locals (Papelera Española i La Seda), a la Joventut Obrera Catòlica (JOC) i al Partit Socialista Unificat de Catalunya (PSUC). Alguns dels membres del Consell Rector de la COV eren treballadors qualificats, com ara caps de planta, i van ser sindicalistes a Comissions Obreres (CCOO) i la UGT. Segons relata el seu president (2018), Antonio Pedrero, la cooperativa sorgeix per la inquietud dels treballadors de la fàbrica de Papelera Española d'emular l'experiència de la cooperativa d'habitatges Sagrat Cor, ubicada a la Gran Via de Barcelona,

12. Després de la promoció del 1973-1975, la COV no torna a construir habitatges fins el 2007-2009 (COV, 2012).

13. Catalunya va passar de 2.890.974 habitants el 1940 a 5.122.567 el 1970, la qual cosa suposa un augment del 77 % de la població en 30 anys. Així, la comarca del Baix Llobregat passava de 96.625 habitants el 1950 a 155.362 el 1960 i 351.279 el 1970, que suposa un increment del 61 % per al primer període i un 126 % entre el segon i el tercer.

ahora que té com a referent la fàbrica La Roca de Viladecans, on també hi havia una cooperativa d'habitatge.

En el cas de la COV, en la seva idea inicial figurava «la creació de patrimoni com a garantia de futur» (*Memòria de set anys de treball*, p. 6), la major part en forma de locals situats als baixos dels diferents immobles. Un altre dels elements fonamentals que va definir la identitat de la cooperativa durant aquesta etapa va ser la multitud de necessitats socials a les quals va saber donar resposta. Als més de 900 habitatges que va construir molt per sota del preu de mercat –entre un 50% i un 30%, segons el seu actual president–, es van sumar els 140 llocs de treball que va oferir per a la seva construcció, però també un conjunt gens menyspreable de recursos, béns i serveis amb els quals les famílies podien satisfer les seves necessitats bàsiques, sobretot educatives, però també d'oci i consum, sota els principis i la lògica cooperativa: una escola, una escola d'adults, les botigues cooperatives Telecope i Mueblecope, un menjador popular, un centre social i una biblioteca, entre d'altres.

Ubicació

Els immobles de la COV estan ubicats al nord-oest del municipi del Prat del Llobregat, distribuïts en tres nuclis, tots ells completament integrats en la trama urbana. Un primer nucli està situat entre els carrers Arús, Marina, Ramon Roigé, Pau Casals i Primer de Maig. És aquí on hi ha les oficines i el centre social de la COV. Un segon nucli és a l'avinguda Verge de Montserrat, on hi ha tres promocions de propietat vertical (Av. Verge de Montserrat, 46, 48 i 50) i dos de propietat horitzontal (Av. Verge de Montserrat, 45 i 47), on la COV disposa de 164 apartaments de lloguer social. El tercer nucli es troba entre el carrer Marina, l'avinguda Llibertat i el passeig Picasso. El primer nucli, on hi ha les primeres promocions de la COV, és el que al municipi es coneix com «la Cope»; és aquí on es troba el Barri Cooperatiu La Obrera.

Població

En l'entorn de La Obrera¹⁴ viuen unes 3.179 persones, el 5% de la població del Prat.¹⁵ Entre 1998 i 2017 s'ha produït un lent i molt subtil creixement de la població de la ciutat, que ha passat de 62.514 persones l'any 1998 a 63.897 en l'actualitat, és a dir un increment d'un 2,21%. El Prat és una de les ciu-

14. L'entorn de la COV fa referència a les dues seccions censals immediates a la seu de la cooperativa i els principals nuclis, això és, la secció 004 del districte 1 i la 003 del districte 2.

15. Al municipi del Prat hi ha unes 63.897 persones, xifra que suposa un 7,34% de la població de la comarca del Baix Llobregat, ocupant el quart lloc en volum de població, per darrere de Cornellà, Sant Boi i Viladecans. Pel que fa a l'àrea metropolitana, la població del municipi suposa un 1,32% i està en el lloc número 20 en població.

tats que pateix més pressió immobiliària, especialment des de 2014-2015, a causa de l'absorció de població expulsada de Barcelona i de l'Hospitalet per la pujada dels preus dels lloguers.

El barri de La Obrera, d'altra banda, té un important desequilibri en l'estructura per edats i per sexe, tot presentant un visible envelliment de la població i un percentatge més gran de dones que no pas d'homes, especialment entre la gent gran. El percentatge de població de més de 65 anys al barri és d'un 24,3 %, mentre que tant a la Regió Metropolitana de Barcelona com al conjunt del Prat de Llobregat aquesta xifra amb prou feines supera el 18 %. A més, la població del barri mostra un alt índex de sobreenvelliment, amb un 16,04 % de la població de més de 85 anys. Per contra, el percentatge de població en edat de treballar és menor que el del conjunt del Prat, mentre que els grups d'edat de població jove (menors de 30 anys) tenen una presència escassa.

3.1.2. Qualitat democràtica

Interna

Segons els seus estatuts, com a societat cooperativa catalana limitada (SCCL), la COV té dos òrgans de representació formals: l'Assemblea de Socis, que es reuneix com a mínim un cop a l'any, i el Consell Rector, format per nou membres, entre els quals hi ha el president/a, el tesorero/a i els/les vocals. El Consell Rector elabora els pressupostos, aprova els comptes i pren les principals decisions de la cooperativa. La COV també disposa d'un Consell de Vigilància, format per tres interventors de comptes que vetllen per la transparència i el compliment dels objectius econòmics. Per formar part de l'Assemblea i, per tant, participar en la presa de decisions de la COV, cal ser soci de la cooperativa. Actualment hi ha unes mil persones sòcies. Els títols s'han assignat i distribuït a través de l'adjudicació i venda d'habitatges i, excepcionalment, a persones associades que van voler col·laborar en el projecte amb el títol de col·laboradors, ja que no disposaven de cap habitatge. En la gran majoria dels casos, cada habitatge es corresponia amb un títol de soci, que exercia el cap de família, normalment home. Amb els anys, si el cap de família moria, la vídua o els fills heretaven el títol de soci.

Més enllà de l'estructura formal i les condicions que imposen els estatuts cooperatius, actualment la COV compta amb el càrrec de director/a, escollit per l'Assemblea i amb funcions de tipus gerencial i representatiu que depenen del Consell Rector. El càrrec es va crear el mes de maig de 2017, a proposta de l'actual president, amb l'objectiu de desplegar un pla estratègic per als anys següents, a banda de dirigir les tasques de gestió i administra-

ció de la cooperativa. La creació d'aquesta figura, d'altra banda, també es va veure necessària pel fet que moltes de les persones més involucrades en la gestió de la cooperativa, que desenvolupen la seva activitat de manera voluntària, superen els 70 anys, i s'entenia que era el moment de professionalitzar la direcció i així actualitzar i sistematitzar el funcionament de la cooperativa.

Segons el diagnòstic del Pla Estratègic de la COV, elaborat l'any 2017, la cooperativa compta amb un fort interès i implicació per part dels socis. La majoria participen en les reunions i activitats, però «tenen poca capacitat d'iniciativa, de projecte i de liderar». Això ha estat en part resultat de les formes tradicionals de gestió que han regit la COV durant pràcticament tota la seva existència. Des de la seva creació i durant els seus més de 50 anys, l'organització interna de la cooperativa ha estat molt condicionada per l'estil de lideratge dels seus presidents, que s'han caracteritzat per l'exercici de lideratges de caràcter carismàtic, tots ells homes, i que concentraven la major part de l'autoritat dipositada al Consell Rector.

Un dels resultats d'aquesta cultura ha estat una relació molt paternal entre la cooperativa i les persones associades, fet que al mateix temps es valora com una fortalesa i com una debilitat. Una fortalesa perquè des del principi la gent ha confiat en la cooperativa i els seus líders, i això ha permès recollir finançament i desenvolupar promocions. Tanmateix, entre les debilitats del funcionament històric de la cooperativa trobem una certa pèrdua de la cultura cooperativa pròpia dels orígens. Així, la COV ha acabat esdevenint una cooperativa de serveis, que ofereix beneficis a les persones associades però que no requereix participació. Els socis inicials encara tenen cultura cooperativa, però la cultura participativa no s'ha treballat i la resta de socis no veu la necessitat d'involucrar-se perquè perceben la COV simplement com un ens que gestiona un patrimoni. Aquestes dinàmiques explicarien que s'hagi creat un vincle més clientelar i familiar entre els socis i la cooperativa, en lloc d'una lògica de socis i sòcies implicats.

A més, el llegat històric i de gestió té debilitats importants des del punt de vista de la igualtat de gènere i de la intergeneracionalitat. Només hi ha dues dones en posicions de direcció, els òrgans de presa de decisió estan liderats majoritàriament per gent gran i els 300 socis menors de 40 anys no participen a les assemblees i no tenen representació formal.

Per últim, cal destacar que en l'actual fase de renovació de la COV s'estan impulsant diverses accions de millora del funcionament intern. Un dels punts en què s'està treballant és l'actualització dels mecanismes de gestió i assignació de locals i pisos de lloguer, i la formalització i l'estandardització dels contractes, per exemple, en els preus i les durades de les tinences. Al-

guns membres de l'Assemblea veuen aquesta formalització com un mètode gerencial i no cooperatiu, i hi ha hagut crítiques, però l'objectiu és anar més enllà de les pràctiques basades exclusivament en la confiança per assegurar que el patrimoni cooperatiu tingui rendiments, ja siguin econòmics o socials. Altres línies d'actuació noves que han estat aprovades a l'Assemblea són: anar recuperant el patrimoni que s'ha venut (des del 2017 s'ha comprat un pis i un local) i incorporar nous associats, cosa que no havia succeït en els darrers 40 anys.

Externa

Per formar part de l'Assemblea de la COV cal tenir el títol de soci. Cal tenir en compte que des de la fase de creació de la COV, entre 1962 i 1975, i fins el 2017, no s'havien tornat a emetre títols. Això ha creat una situació en què els nous propietaris dels pisos no es van poder incorporar a la gestió de la COV. Fruit del procés de renovació i reflexió pel qual està passant la COV, es va veure necessari tornar a obrir la possibilitat d'incorporar nous associats.

Així, en els últims dos anys s'han atorgat 28 títols nous. En 14 casos, es tractava de persones que havien heretat el títol (vídues, fills o filles), i en la gran majoria eren persones de classe treballadora nascudes al Prat, alguns fins i tot a l'habitatge mateix. En altres casos, es tracta de noves incorporacions: persones que porten molt temps vivint al Prat i que van acabar comprant el pis d'algun soci, i n'hi ha que fa més de 20 anys que hi viuen. Ser propietari d'un pis i pagar la quota de revaloració del títol (160 €) són les condicions necessàries per fer-se soci de la cooperativa.

Si bé hi ha relació entre els socis i els inquilins dels locals de propietat de la COV, aquests últims no participen en els òrgans de gestió de la cooperativa. Tanmateix, dintre del Consell Rector s'ha parlat de la necessitat d'involucrar-los més en els projectes de la cooperativa, especialment en el projecte del Barri Cooperatiu. Els membres del Consell estimen que entre el 80% i el 90% dels locals estan llogats a cooperatives, amb qui comparteixen ètica cooperativa.

Xarxes cooperatives

Recentment, la COV s'ha adherit a la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya. Fins fa poc a la Federació només hi havia set o vuit cooperatives, però després de la crisi, quan el nombre de cooperatives membres havia tocat fons, es va obrir la possibilitat de sumar-s'hi a d'altres. D'altra banda, i més enllà de l'habitatge, la COV està impulsant –a través del lloguer dels locals a preu per sota del mercat– una xarxa d'entitats i organitzacions cooperatives ubicades a la seva àrea d'influència territorial. A més,

la COV també forma part de l'Ateneu Cooperatiu del Baix Llobregat, un dels 14 ateneus impulsats per la Generalitat de Catalunya l'any 2016, que reuneix els principals agents cooperatius de la comarca. Tot i que la COV hi té un paper important, la relació és de col·laboració, ja que, segons expliquen els membres del Consell Rector de la COV, «l'Ateneu està liderat per tothom».

3.1.3. Impacte social

Més enllà dels socis-usuaris, la presència de la COV al Prat ha tingut un impacte social profund i durador. Durant els darrers 15 anys, diverses de les seves activitats s'han desenvolupat conjuntament amb l'Ajuntament, amb formes que es podrien anomenar de coproducció de polítiques urbanes i socials. En aquest sentit, la COV és una organització amb un impacte difícilment comparable al d'altres cooperatives d'habitatge catalanes.

En matèria d'habitatge, l'any 2009 la COV va construir un bloc de 14 pisos de lloguer d'HPO, amb un contracte de cinc anys més tres de pròrroga. Es tracta d'un canvi important per a la COV, per tractar-se d'habitatge de lloguer i haver-se realitzat a través d'un conveni amb l'Ajuntament del Prat. Com ja s'ha comentat anteriorment, està previst que aquesta col·laboració continuï durant els propers anys a través d'una promoció en el marc del programa d'urbanització de l'Eixample Sud, amb cent habitatges de «lloguer assequible cooperatiu».

Partint de la seva història de desenvolupament d'espais i activitats socials, econòmiques i culturals més enllà de l'habitatge, la COV ha anat adaptant les seves activitats al canvi de les necessitats dels seus associats. Així, avui una bona part de les seves activitats estan dirigides a satisfer les necessitats de persones grans. Sobre aquesta qüestió, en els últims anys s'ha desenvolupat una relació més estreta amb l'Ajuntament, per exemple a través d'un conveni per gestionar un centre de dia en un dels locals de la cooperativa. En el futur, la COV pretén seguir impulsant activitats segons una lògica de necessitats locals, a partir del que els proporciona l'habitatge, interrogant-se sobre què és veïnatge, què més poden oferir o què més poden aportar que faci falta al barri.

A més de serveis per als socis, en els últims vuit anys la COV ha anat desenvolupant iniciatives per participar en la promoció i expansió de l'economia social. El 2011 la COV va crear l'associació Coop de Cap, Associació d'Iniciatives Socials per un Prat Cooperatiu, que tenia entre els seus objectius dinamitzar el cooperativisme com a forma d'organització social i laboral i difondre les diverses formes d'habitatge cooperatiu, així com fomentar

la creació d'empreses d'economia social i oferir serveis a partir de diverses prestacions de tipus social i cultural (COV, 2012: 10). Segons expliquen els membres del Consell Rector, la idea era oferir locals per a un centre de joves, en particular per als fills i filles dels socis, i a partir d'aquí desenvolupar activitats al barri, fins i tot formació professional. Els resultats, però, es van quedar per sota de les expectatives.

Més recentment, amb el projecte Barri Cooperatiu, la COV pretén reactivar al barri les activitats econòmiques cooperatives i fomentar l'ocupació a través de la intercooperació. Els membres del Consell Rector perceben el concepte encara com un embrió que està per definir, però hi ha una certa visió sobre com desenvolupar la cultura i la pràctica d'ajuda mútua, fomentar el sentit de pertinença al territori i al barri i, per la part econòmica, veure com la COV pot mobilitzar el seu patrimoni immobiliari i humà per a la ciutat.

Des de l'Ajuntament es constata que en l'àrea del Barri Cooperatiu hi ha moltes famílies en condicions vulnerables, i moltes de les iniciatives que es proposen són de tipus social. En aquest sentit, hi ha una estreta relació amb les actuacions del Pla Local per la Inclusió i la Cohesió Social de l'Ajuntament, en col·laboració amb entitats socials i ciutadanes, que té com a objectiu revertir les deficiències causades per la crisi econòmica i les seves conseqüències. La COV ha participat activament en aquest pla i l'Ajuntament s'està implicant també en el projecte de Barri Cooperatiu impulsat per la COV.

3.1.4. Escalabilitat

En els anys de més desenvolupament, la COV va utilitzar la fórmula de la promoció d'habitatges de compra a preu assequible o per sota del preu de mercat, un model conegut i institucionalitzat. No obstant això, en molt pocs casos les cooperatives d'habitatge que van optar per aquesta possibilitat van conservar el patrimoni. Majoritàriament, les cooperatives d'habitatge es dissolien un cop s'adjudicaven o es venien els habitatges als seus membres, cosa que no va succeir en el cas de la COV, essent aquesta la seva particularitat. Aquesta continuïtat li ha permès seguir com a gestora de locals i finques i, més recentment, actuar com a promotora d'habitatges en règim de lloguer. Com a promotora, la COV, com altres cooperatives d'habitatge, està àmpliament institucionalitzada.

El que més dificulta la replicabilitat, transferibilitat i expansió del model de la COV són les condicions del mercat del sòl i de l'habitatge. El model de provisió d'habitatge espanyol té la característica de ser de tipus especulatiu (Barlow i Duncan 1995; Palomeras 2014; García-Bernardos 2017) i afavorir la participació d'agents econòmics amb ànim de lucre. Per altra banda, els

municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona disposen de molt poc sòl urbà o urbanitzable disponible per a la promoció d'habitatges, fet que genera més pressió al mercat de sòl.

En aquest context, la COV ha anat establint relacions amb les administracions públiques per tenir accés a sòls urbanitzables i fer habitatges de lloguer. En particular, ara està buscant fórmules de coproducció d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer en sòl públic o a través d'un dret de superfície. Aquest és el cas del projecte per a l'Eixample Sud, en una zona anteriorment industrial però destinada ara a ús residencial com una de les 37 AREs (Àrea Residencial Estratègica) planificades a Catalunya abans de la crisi economicofinancera de 2008. La parcel·la en concret, denominada 4A2, era propietat de l'Ajuntament (50%) i del Consorci del Prat Nord (50%), que es va crear amb l'ARE. Al seu torn, el consorci del Prat Nord era 50% de l'Ajuntament i 50% de l'Incasòl, però recentment s'ha convertit en propietat municipal. A la parcel·la, els propietaris amb qui s'està negociant per poder construir-hi 4.000 habitatges són majoritàriament privats. A la legislatura anterior l'Ajuntament va decidir que la COV fos promotora d'una part dels habitatges, que havien de ser de lloguer i HPO, o molt per sota del preu de mercat. És en aquest context que la COV ha presentat un projecte cooperatiu de lloguer social.

La COV està pensant en un model en què la quota que es paga per a la cooperativa i per als habitatges també doni dret a l'ús d'espais comuns. Quant a la gestió, es planteja a l'Ajuntament una opció senzilla, a la vegada que s'exigeix que la gestió la faci la cooperativa i que la gent que hi vagi a viure es faci cooperativista. La idea seria crear dues cooperatives, una per a la promoció i una per a la gestió.

A més de la promoció directa d'habitatges, cal destacar que, en els últims anys, la COV ha desenvolupat un paper inspirador en el debat sobre l'habitatge cooperatiu a la ciutat i, més enllà d'aquesta, organitzant i participant en esdeveniments i debats públics sobre habitatge cooperatiu i cohabitatge.

3.1.5. Relació amb les administracions públiques

En el cas de la COV, la relació amb l'administració local, segons totes les persones entrevistades, és positiva i fluida. Des de l'Ajuntament del Prat de Llobregat consideren la COV com una entitat històrica que ha tingut un paper molt important en el municipi.

Després de la transició democràtica, el perfil polític de l'Ajuntament s'ha mantingut estable durant més de 40 anys, amb un govern ideològicament afí als plantejaments de la cooperativa. Aquesta coincidència ha afavorit la

col·laboració institucional entre els dos agents en diferents moments de la vida de la cooperativa. De fet, el seu president actual, i anterior director de la COV, va ser regidor de l'Ajuntament entre els anys 2003 i 2007.

La col·laboració entre la COV i l'Ajuntament es pot comprovar en el desenvolupament de serveis socials locals. La COV bàsicament cobreix serveis, propostes i projectes als quals l'Ajuntament, per raons diverses en cada moment, no ha pogut arribar. En aquest sentit, es tracta d'una «relació parasitària en el positiu»: la cooperativa fa allò a què l'Ajuntament no arriba, i a la inversa.

En particular, amb l'envelliment dels associats i els canvis en les seves necessitats, s'ha vist la importància de desenvolupar col·laboracions més estretes. La problemàtica social d'atenció i millora de la qualitat de vida de les persones grans és una de les prioritats del Prat. De fet, a partir de la col·laboració per al centre de dia, hi ha la possibilitat que a la propera legislatura es desenvolupin projectes residencials per a persones grans, possiblement a través d'una fórmula cooperativa i col·laborativa com un cohabitatge sènior.

Tanmateix, el paper que la COV juga com un actor més del procés de producció d'habitatge presentava certes incògnites en no haver actuat com a operador durant anys.

La segona barrera té a veure amb el trasllat de sòl municipal a organitzacions formades per socis. Des de l'administració local, la percepció és que només el sector públic pot mantenir en el temps l'adequació de promocions de lloguer i incidir profundament en el mercat.

3.2. La Sequoia a Sant Vicenç de Torelló

La Sequoia SCCL és una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús impulsada per un projecte de rehabilitació en un entorn rural a Sant Vicenç de Torelló. Al principi en formaven part deu socis, però el 2016 només en quedaven quatre. L'edifici i els terrenys són de propietat privada de la cooperativa, que es va comprar a través d'aportacions de membres (500 € inicials cadascun) i d'un préstec privat dels pares d'un dels membres. La decisió de compra directa de l'immoble va en la línia del que també han fet altres cooperatives d'habitatge en cessió d'ús en zones rurals, com La Muralleta i Cal Cases (Pointelin, 2016: 236), si bé en aquest cas es va intentar accedir-hi primer via lloguer, sense èxit. El cost total de l'habitatge entre la compra de l'edifici i terrenys i el cost de les obres s'estima al voltant de 300.000 €. Una quota mensual de 300 € per cada unitat de convivència finança el retorn del préstec i les obres.

La Sequoia és un exemple de rehabilitació a través de l'autoconstrucció, cosa que ha contribuït a abaixar el cost de la rehabilitació. No obstant això, cal esmentar els límits de capacitats i habilitats individuals i col·lectives dels seus membres, que ha tingut repercussions en la durada de la rehabilitació de l'edificació.

Entre les seves forteses, cal destacar les relacions socials prèvies entre els membres, sorgides a través de l'associacionisme i de projectes d'habitatge compartit, i també a través de la participació en xarxes locals i regionals d'economia alternativa, que segueixen actives. Hi ha una forta idea, encara en fase de consolidació i formalització, de constituir-se com a cooperativa integral més enllà de l'habitatge, potencialment amb un alt impacte social en el seu entorn.

Entre els problemes, el mateix grup promotor ha identificat dificultats per conduir les relacions, fluides informalment, cap a la gestió i la presa de decisions a través de relacions més formals. Cal notar, però, que en els últims temps ha millorat la democràcia interna.

En conclusió, és un cas que es desenvolupa al marge de les institucions públiques, però que no obstant això s'ha beneficiat de la presència d'iniciatives d'assessorament i acompanyament finançades pel sector públic en les seves activitats de foment de l'economia alternativa i l'autoocupació.

3.2.1. Context historicogeogràfic

La Sequoia és una iniciativa de rehabilitació de caràcter neorural sorgida l'any 2012. La seva ubicació fora de grans nuclis urbans ha permès la compra de l'edifici a baix cost, mentre que la forma arquitectònica d'habitatge plurifamiliar del segle XIX ha ajudat a implementar un projecte arquitectònic de cohabitatge. La presència de terrenys i d'un canal d'aigua, a més, permet activitats a l'aire lliure, com ara l'horta comunitària.

Origen

L'inici de La Sequoia es remunta a una associació cultural i a un projecte previ de vida comunitària, a través d'un acord de masoveria durant quatre anys (sense pagament de lloguer però tenint cura del jardí i de l'edifici) en una finca rural a Sant Pere de Torelló, a les muntanyes a prop de Sant Vicenç de Torelló. Quan els promotors van veure que no hi havia possibilitat de transformar aquest projecte en cooperativa, tres persones (de les quatre que són membres de La Sequoia actualment) van començar a buscar un edifici on desenvolupar el seu projecte de vida col·laboratiu, que inclogués habitatge i espais comunitaris on desenvolupar projectes i activitats diverses.

Més enllà de l'habitatge, des de l'inici volien incloure activitats productives i fins i tot van buscar propietats encara més grans que La Sequoia per desenvolupar activitats d'autoproveïment i autoocupar-se.

Actualment a la cooperativa hi habiten quatre unitats de convivència: a l'edifici hi viuen sis persones (quatre adults i dos nens), i dues persones més en espais annexos (caravanes). També hi ha voluntaris que s'hi queden temporalment. Segons el projecte original, hi hauria entre 10 i 15 residents potencials. La promoció s'ha fet (i es continua fent) a través de la rehabilitació, mixta entre autoconstrucció i ajudes puntuals de professionals de la construcció. La Sequoia neix d'un projecte col·lectiu previ d'habitatge i treball autogestionat i busca generar impacte més enllà de l'habitatge a través d'activitats econòmiques socials dirigides a xarxes d'economia solidària i als habitants de l'antiga colònia fabril on es troba.

Ubicació

La Sequoia està situada a la Colònia Vila-Seca, un nucli de població del municipi de Sant Vicenç del Torrelló, a la comarca d'Osona. Es tracta d'una antiga colònia fabril construïda l'any 1863 i inaugurada el 1882 per empresaris del sector de la filatura. La colònia va ser propietat de la fàbrica fins a finals del segle xx. Hi ha edificis plurifamiliars en planta baixa més dues plantes, amb sis habitatges per escala –un esquema tradicional de les colònies fabrils catalanes. A més de la fàbrica i dels habitatges, la colònia comptava amb una església, una fonda, una escola i uns jardins. També hi havia una cooperativa de consum, des de començaments del segle xx fins el 1972. El 2018, en queda l'església i la Casa Cultural, on també hi ha un bar i el restaurant La Fonda. No hi ha botigues d'alimentació. Amb relació al teixit social i associatiu, hi ha una comissió de festes, que es reuneix a la Casa Cultural. Les altres associacions de l'entorn semblen vinculades al nucli central –Sant Vicenç de Torelló– i al territori més extens.

Població

A la colònia hi viuen unes 150 persones, mentre que el municipi de Sant Vicenç de Torrelló compta amb 1.998 habitants. El nombre i l'estructura de la població al municipi s'han mantingut gairebé constants des del 1981, amb una lleugera tendència a l'envelliment: el 2017, el 19 % de la població tenia més de 65 anys (en comparació a un 13 % el 1981). La distribució de gènere és paritària. Segons el cens del 2011, a Sant Vicenç de Torrelló el 14,3 % de la població activa no té feina. Amb relació a l'estructura de les llars, en el 82 % dels casos es tracta d'habitatges principals, tot i que la proporció de segones residències ha crescut d'un 1 % el 1981 fins a un 18 % el 2011.

3.2.2. Qualitat democràtica

Interna

Al principi la condició de membre i l'organització de La Sequoia eren bastant fluides, perquè es tractava d'un grup de persones que es coneixien i ja havien treballat i conviscut prèviament. Es van estructurar com a cooperativa únicament per comprar l'edifici, i van buscar una fórmula legal per a la part d'habitatge perquè no hi havia idees clares sobre el desenvolupament de les activitats econòmiques concretes (i que a la llarga voldrien incloure dins d'una cooperativa integral). Cap dels membres venia d'un ofici concret, sinó que tenien una visió «integral» o «global» del que volien aconseguir.

La presa de decisions és i ha estat sempre assembleària, si bé alguns membres comenten que els lideratges han canviat segons l'entrada i sortida de persones. No hi ha un procés formal i algunes decisions s'han pres sobre la marxa, però expliquen que fan un esforç per formalitzar la presa de decisions. Tot i això, reconeixen que l'estat de la finca i els temps de l'obra de rehabilitació han creat tensions sobre la visió i la presa de decisions entre els membres residents i els no residents (que fan ús dels espais compartits o destinats a l'activitat econòmica).

Al principi hi havia una part del grup que no volia fer plans a llarg termini perquè la primera intervenció només va permetre l'establiment dins la casa de quatre persones i els altres membres encara no s'hi podien traslladar. Alguns dels que hi vivien sentien el compromís d'actuar més enllà de l'habitatge, mentre que els altres volien esperar que tots (el grup més ampli) es poguessin traslladar a viure dins l'edifici. Després de dos anys i mig es va intentar estructurar el projecte d'activitats productives, però no va ser possible i l'any 2016 una part del grup va deixar el projecte. Segons els tècnics de l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central, que els van assessorar el 2017, en aquell moment La Sequoia estava en un moment de crisi perquè alguns membres s'havien donat de baixa i no hi havia un mecanisme clar per gestionar de manera més estructurada la sortida i l'admissió de nous socis.

El mateix any un dels seus membres va participar en una trobada de la RIE (Xarxa Ibèrica d'Ecoviles) i va fer un taller d'incubadora de projectes i un autodiagnòstic usant una anàlisi DAFO (debilitats, amenaces, fortaleces i oportunitats) per a projectes col·lectius, centrat més en els espais comuns i de producció i no tant en la convivència (en aquest moment només hi havia quatre socis). Segons aquest DAFO, entre les debilitats hi havia la dispersió del grup i la manca de claredat en el projecte. Entre les amenaces, que moltes activitats no eren legals per falta de llicències i que, no obstant això, el nou espai tenia molta visibilitat a causa de la proximitat al poble (de ve-

gades generant sospites als veïns). Entre les seves fortaleces hi havia la presència de gent jove i amb un nivell alt de formació i el fet de trobar-se a prop del poble. Entre les oportunitats, la capacitat de l'ús de màquines per al jardí i l'horta i el que havien après de l'autoconstrucció.

Després del diagnòstic, les quatre persones que vivien a la cooperativa es van reunir per concretar la seva visió i missió, a curt, mitjà i llarg termini. A partir d'aleshores s'hi van començar a apropar altres persones que compartien les seves xarxes, fins que el projecte s'ha estructurat a un nivell molt bàsic i s'han pogut canalitzar les energies dels de fora per consolidar-lo.

Externa

En general, el perfil de residents a La Sequoia és de persones joves amb estudis universitaris però amb ingressos baixos, provinents d'un entorn familiar de classe mitjana urbana. També hi ha una presència important (temporal i permanent) d'estrangers de la resta d'Europa (Alemanya i Bèlgica en el moment de les entrevistes). En principi no hi ha requisits d'accés que calgui complir per poder-se sumar a la cooperativa d'habitatge en un futur, quan s'hagin arreglat més habitatges, amb les mateixes aportacions inicials i quotes d'ús mensuals dels socis actuals.

Més enllà de la participació i implicació directa en l'habitatge, es tracta d'un projecte obert a col·laboracions amb xarxes al territori i de voluntaris internacionals a través de la plataforma Woofing.

Sobre el terreny, hi ha relació directa amb veïns concrets de la zona, que han anat coneixent en els darrers nou anys, i també per mitjà de la participació en diferents xarxes cooperatives i d'economia alternativa al territori. Entre les persones externes a La Sequoia, hi ha diferents nivells de participació en els diferents projectes, amb un grup més actiu, d'entre 10 i 12 persones, i un grup menys implicat, de 10 persones. Si es compten les que participen en les activitats de manera més esporàdica, La Sequoia agrupa fins a 50 persones. Des de juny de 2017 tenen una pizzeria cultural, amb activitats obertes com xerrades, concerts i jocs.

Amb els veïns de la Colònia Vila-Seca s'han establert relacions en el pla personal, per exemple amb membres de la comissió de festes de la colònia. També hi ha participació concreta en esdeveniments; per exemple, el 2017 alguns veïns van anar a celebrar el cap d'any a La Sequoia.

Xarxes cooperatives

La Sequoia manté contacte habitual amb organitzacions i moviments socials de l'entorn i de l'àmbit temàtic de l'habitatge, encara que no s'hagin establert relacions formals. Segons Pointelin (2016), a l'inici van rebre ajuda de

Sostre Cívic a l'hora de desenvolupar els seus estatuts com a cooperativa en règim de cessió d'ús. També es van inspirar en l'experiència de Cal Cases, amb qui tenien contactes informals. Segons l'entrevista amb l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central, també havien tingut contacte amb persones de la cooperativa en règim de cessió d'ús La Borda, a Barcelona.

Des del 2016 han participat en trobades de comunitats. Es tracta d'un espai de trobada assembleari de projectes comunitaris, un cop l'any, per compartir coneixements i recursos per a cooperatives i altres grups, impulsades per Cal Cases i organitzades per quatre o cinc grups principals, inclosa Cala Fou. També participen en reunions de la RIE (Xarxa Ibèrica d'Ecoviles) i de la Xarxa Europea d'Ecoviles.

3.2.3. Impacte social

Més enllà de l'habitatge, que beneficia directament els membres que viuen a la casa i a l'entorn, des de l'inici La Sequoia volia incloure activitats productives per als seus membres, entre d'altres. Fins i tot van buscar llocs més grans per incloure l'autoproveïment i generar autoocupació. Abans de crear La Sequoia, alguns dels seus membres havien format part de l'Associació de Cooperativa de Consum de Torelló, abans que es dissolgués l'any 2017. També havien format part d'una ecoxarxa a Vic, durant dos anys, i d'una xarxa d'intercanvi de productes i serveis a la comarca d'Osona, que no va funcionar gaire com a intercanvi però sí com a xarxa de persones, de la qual han sorgit diversos projectes.

El projecte més significatiu que actualment tenen entre mans és el de la creació d'una cooperativa de treball i consum, que estaria integrada per nou persones directament involucrades. Alguns viuen a la casa, mentre que d'altres només volen treballar en l'espai. Unes altres deu persones es voldrien fer sòcies de consum. En principi tots serien socis d'una cooperativa integral de nova creació, i només alguns ho serien de la de treball, tot i que encara no s'ha resolt com fer la contractació.

La cooperativa de treball i consum es basaria en els locals comuns de la cooperativa i abastaria el projecte del forn de pa i de pizza, una botiga de pa, productes de l'horta i productes a granel. A la colònia (100-150 persones) no hi ha botiga de menjar amb productes bàsics, només un restaurant i un bar. Ja compren a l'engròs des de La Grana Distribució, de Sant Vincent de Castellet, i al BioSpirit (a través dels contactes del grup d'associació de consum) i a productors locals de iogurts i formatge. Els agradaria que l'horta pogués estar inclosa en el projecte, però no tenen clar com fer-ho. Tal com expliquen els tècnics de l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Cen-

tral, el projecte de cooperativa de treball i consum encara està en un estadi força inicial.

La Sequoia, d'altra banda, també acull un projecte transversal d'acompanyament per a persones que tenen proximitat amb malalties mentals. És un projecte per fer teràpia ocupacional i empoderament, dirigit a persones que puguin participar en el treball del forn i de l'horta i amb l'objectiu que puguin arribar a treballar de manera independent. Al principi es van consultar possibles ajudes de l'Estat per muntar un centre de dia o alguna ajuda d'assistència social, però de moment no s'han sol·licitat.

3.2.4. Escalabilitat

Entenent la replicabilitat i transferibilitat en termes econòmics, cal recordar que La Sequoia és un projecte que s'ha basat en l'accés al finançament per part de persones properes al projecte (vincles de família) via préstec. Inicialment, s'havia considerat un model de lloguer amb dret de compra i finançament de banca ètica per a les obres de rehabilitació i millora, però el propietari de la finca volia vendre, i quan el preu de venda va ser assequible per als membres de La Sequoia, van decidir comprar l'habitatge amb un préstec. De les persones que viuen a la cooperativa, tres treballen a temps parcial fora (dues amb horari fix i una amb horari flexible), una fa substitucions els caps de setmana, i les altres dues només treballen fora de La Sequoia en algunes ocasions. Amb aquests perfils és raonable pensar que hauria estat difícil aconseguir un préstec a la banca convencional sense garanties addicionals.

Tot i així, La Sequoia és un projecte econòmicament assequible per als seus membres. El préstec ha permès abaixar les aportacions inicials dels usuaris a 500 € per soci. La decisió de compartir la majoria dels espais entre els usuaris-habitants, inclosa la cuina i el bany, ha permès limitar el pressupost total (Pointelin, 2016: 243). No obstant això, és un model de finançament excessivament dependent d'un dels membres de la cooperativa i els seus pares (els que han fet el préstec), i això ha generat en alguns socis la sensació que la casa és de la seva propietat.

La falta d'experiència en rehabilitació, sumada a la falta d'experiència en la gestió de grup i en aspectes formals de la cooperativa, han estat identificades com a debilitats per dos dels seus membres entrevistats. Encara que al principi van optar per l'autoconstrucció en la rehabilitació, al final es van posar d'acord per pagar electricistes i obrers per a treballs concrets, com ara arreglar la teulada o posar la instal·lació elèctrica.

Segons Moore i Mullins (2013), cal distingir entre models de *scaling up*, on hi ha una intenció concreta d'estendre el model d'habitatge a través de

principis d'obertura de responsabilitats administratives compartides més enllà de l'habitatge en si –per exemple en casos de *Community Land Trusts* (Thompson, 2015) –, i formes «virals» de difusió de models de *self-help housing* (autogestió i autoconstrucció). La Sequoia encaixaria potencialment en aquest segon supòsit. En aquest sentit, La Sequoia fa un esforç per difondre la seva experiència (pàgina web, participació en xarxes i en assemblees de comunitats autogestionades) i té la intenció de generar canvi social a través de sensibilització i de compartir informació.

Més enllà de l'habitatge, la formació d'una cooperativa de consum és, segons els usuaris, la clau per a l'escalabilitat d'un model cooperatiu més integral.

3.2.5. Relació amb les administracions públiques

El contacte amb les administracions públiques inicialment ha estat limitat a qüestions urbanístiques i de llicències per a les activitats econòmiques relacionades amb el forn, amb Hisenda i amb la Generalitat per temes d'impostos, i amb els agents forestals per fer focs fora dels períodes preestablerts. No han buscat ni rebut cap subvenció pública directa perquè com a col·lectiu aposten per l'autogestió. En canvi, han trobat suport i ajuda en l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central, entitat de suport de la Generalitat de Catalunya.

Més enllà de les administracions públiques, val la pena destacar que han demanat voluntaris a través del programa de voluntariat europeu i que van rebre tres voluntaris per al projecte d'habitatge, el setembre de 2017. També han estudiat sol·licitar subvencions europees Leader, per desenvolupar activitats econòmiques al camp, i han anat a tallers. Ara mateix, però, no veuen clar si demanar la subvenció o no, perquè haurien de comprar molta maquinària nova, i pretenen reciclar-ho tot o buscar maquinària de segona mà. També estan valorant de presentar-se al programa Singulars de l'Ateneu Cooperatiu.

Des de 2017 han rebut formació per part de l'equip tècnic de l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central, un servei públic en el marc del programa Aracoop, establert el gener de 2017. Aquest servei, creat l'any 2016 pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat, pretén descentralitzar el servei de suport a l'economia social que abans estava concentrat a Barcelona, amb l'objectiu de crear serveis d'assessorament de proximitat i millorar i reforçar les xarxes d'economia social. Hi ha 11 ateneus cooperatius a Catalunya.¹⁶ En total, hi ha 121 organitzacions públiques i

16. <http://www.coopcatcentral.cat/xarxa-dateneus-cooperatius/>

privades amb experiència en l'àmbit de l'economia social i cooperativa. Cada ateneu té la seva pròpia organització interna, i treballen en col·laboració amb institucions públiques.

L'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central inclou sis comarques, un territori prou ampli. Està format per sis cooperatives principals. La seva línia de treball se centra en: diagnosi i mapeig de l'economia social (primera fase), acompanyament a empreses i associacions existents i noves, informació i formació en escoles, i formació de gestoria de cooperatives.¹⁷ En la fase de diagnòstic i mapeig (a principis de 2017), van contactar amb totes les cooperatives que hi havia al territori, i van entrar així en contacte amb La Sequoia. De fet, és a través de la diagnosi de l'economia social al territori que l'Ateneu Cooperatiu de la Catalunya Central ha afegit l'habitatge al seu camp d'intervenció.

3.3. Les Cases dels Mestres a Sant Cugat del Vallès

Cases dels Mestres (ara Clau Mestra) és una iniciativa en procés de desenvolupament en la qual participen l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès mitjançant l'empresa pública PROMUSA, Sostre Cívic i el grup de residents adjudicatari del concurs públic que va tenir lloc entre els anys 2015 i 2016. Cases dels Mestres són edificis de propietat municipal que van quedar buits quan en van marxar els inquilins, mestres vinculats a una escola rural local, ara traslladada a un altra zona del municipi. El 2014, les cases van ser ocupades i gestionades pel col·lectiu 6 Claus, que va demanar a l'Ajuntament que els el cedís en règim de masoveria urbana.¹⁸ Finalment, l'Ajuntament va sol·licitar a Sostre Cívic fer d'intermediari i els tres agents van arribar a un acord per cedir el dret de superfície a Sostre Cívic amb l'objectiu d'impulsar un projecte de masoveria urbana en règim de cessió d'ús. El 10 de juliol de 2015, es van signar les condicions reguladores de la constitució d'un dret de superfície en favor de la cooperativa Sostre Cívic, el gener de 2016 PROMUSA va adjudicar els habitatges als beneficiaris finals, i no va ser fins a abril de 2019 que es va firmar finalment el dret de superfície.

Cases dels Mestres es mostra com un exemple interessant en la seva conceptualització i disseny, però ha experimentat moltes dificultats a l'hora d'implementar-se. El seu impacte en el discurs del model de masoveria urbana ha estat reconegut per totes les persones entrevistades, si bé la història

17. <http://www.coopcatcentral.cat/presentacio/>

18. <https://projecte6claus.wordpress.com/les-cases-dels-mestres/>

del desenvolupament del projecte serveix per identificar alguns riscos del model.

Aquests riscos o limitacions es concreten en dos fenòmens. Per una banda, la necessitat de comprovar els títols de propietat dels terrenys i d'adequar el planejament urbanístic; i per l'altra, la dificultat en la coordinació entre els actors implicats i la complexitat de gestionar l'assignació a través d'un concurs públic. Si bé l'Ajuntament va ser clau a l'hora de generar l'oportunitat per al projecte d'habitatge col·laboratiu i va abanderar la promoció del model de masoveria urbana, diversos problemes urbanístics i les obligacions de la gestió de patrimoni públic han condicionat i definit el projecte actual.

Des d'un punt de vista intern, i malgrat el suport tècnic de Sostre Cívic, el fet que els adjudicataris actuals no es coneguessin prèviament i que es produís una substitució amb el grup que va iniciar el projecte 6 Claus han dificultat la presa de decisions i les dinàmiques de grup. A això cal sumar-hi l'allargament del procés, que ha generat un sentiment de desgast tant per als adjudicataris com per a Sostre Cívic.

És evident que el fet que el projecte no estigui en funcionament (convivència) no permet dur-ne a terme una avaluació completa. Molts dels beneficis per als adjudicataris (habitatge assequible i component de vida en comú) i per a l'entorn (espai obert a la comunitat, habitatges rehabilitats) no es podran avaluar fins que el projecte no estigui en fase de convivència.

3.3.1. Context historicogeogràfic

El març de 2015, la cooperativa Sostre Cívic, l'Ajuntament de Sant Cugat, l'empresa pública PROMUSA i el col·lectiu 6 Claus van arribar a un acord per promoure el lloguer social i la masoveria urbana als habitatges coneguts com les Cases dels Mestres, a la Floresta, Sant Cugat del Vallès. Des de llavors, el projecte ha passat per diferents fases i per un procés que s'ha allargat en el temps, culminant l'abril de 2019 amb la firma del dret de superfície entre PROMUSA i Sostre Cívic. Entre les principals dificultats es troba que el procés públic d'adjudicació va suposar la substitució de la pràctica totalitat dels membres del grup inicial per persones que no es coneixien, i que problemes urbanístics no previstos per les bases del concurs d'adjudicació han suposat l'endarreriment del projecte arquitectònic i de rehabilitació.

Origen

Les Cases dels Mestres de la Floresta són sis cases construïdes i destinades als mestres que treballaven en una escola rural del municipi. Quan l'escola

es va traslladar, els mestres que havien viscut allà s'hi van quedar fins a la jubilació. Al principi dels anys 2000 només quedaven dues cases en ús, i l'últim habitant en va marxar vora l'any 2007. Després les cases van quedar buides i es van produir diferents ocupacions temporals. Des de l'Ajuntament i PROMUSA es va demanar a la Generalitat que canviés la qualificació urbanística dels habitatges perquè poguessin ser utilitzats per a ús residencial general. En aquest moment PROMUSA estava elaborant un projecte per rehabilitar i convertir les Cases dels Mestres en 12 habitatges per a joves, però es va considerar que la rehabilitació seria més costosa que enderrocar i construir de nou, atesa la baixa qualitat de la construcció inicial.

El juny del 2014, el col·lectiu 6 Claus va ocupar les cases de manera reivindicativa com a mesura de pressió a l'Ajuntament. El col·lectiu, que denunciava d'aquesta manera la manca d'habitatge assequible al municipi, percebia que la predisposició política per part del govern de la ciutat a promoure la masoveria urbana encara no s'estava traduint en cap projecte concret. Després d'uns mesos de negociacions amb l'Ajuntament, l'ocupació va finalitzar el març del 2015, moment en què es van signar les condicions per transferir el dret de superfície dels habitatges a la cooperativa Sostre Cívic.

El projecte de Sostre Cívic consistia a emprendre una experiència de masoveria urbana. La masoveria urbana és el contracte en virtut del qual la persona propietària d'un habitatge en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la persona cessionària n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment (Diputació de Barcelona, 2017: 10). Aquesta modalitat d'accés a l'habitatge s'inspira en la tradicional masoveria catalana, típica de l'àmbit rural. No obstant això, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya incorpora per primera vegada en l'ordenament jurídic català la figura del contracte de masoveria urbana i la defineix a l'article 3 k) com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i com a política de foment de la rehabilitació.

Un punt important en el camí que ha portat fins a la situació actual és el procés d'adjudicació mitjançant concurs públic. Aquest procés va establir un mecanisme de selecció dels adjudicataris dels habitatges, que en qualsevol cas s'estructurarien entorn d'una Fase de Sostre Cívic. Les bases del concurs requerien: estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) de Sant Cugat i al Registre de Masoveria Urbana de l'Oficina Local d'Habitatge, acreditar un mínim d'un any d'empadronament al municipi, acreditar que cap membre de la unitat de convivència tingués un habitatge en propietat, complir el límit d'ingressos establerts per a HPO, o ser persona sòcia expectant de la cooperativa Sostre Cívic, entre d'altres.

A més dels requisits formals, les bases també establien uns criteris de puntuació per dur a terme l'adjudicació, que incloïen el temps d'empadronament al municipi (com més temps, més punts), tenir formació acreditada en el sector de la construcció i en mediació comunitària, tenir experiència no reglada però contrastada en àmbits com la documentació en imatges i vídeos, o cartes de recomanació, entre d'altres. Per part de PROMUSA, aquests criteris eren fonamentals per garantir la viabilitat d'un projecte de masoveria.

Tant els requisits com el sistema de puntuació afavorien que s'hi postulés població empadronada al municipi i amb necessitat d'habitatge. També hi havia la voluntat de garantir les capacitats, tant professionals com organitzatives, del grup, expressada en la puntuació assignada per a la formació acreditada i la no reglada. Aquest procés va comportar que moltes de les persones membres del col·lectiu 6 Claus abandonessin el projecte, cosa que va suposar un punt d'inflexió respecte a l'origen.

Des de l'adjudicació dels habitatges fins avui, el projecte ha passat per diferents fases i velocitats. S'ha configurat el grup promotor de futurs residents amb el suport de Sostre Cívic, i PROMUSA s'ha fet càrrec de la rehabilitació parcial dels habitatges mentre es realitzen les actuacions d'adequació urbanística.

Ubicació

Les Cases dels Mestres es troben al carrer Ginjoler del barri de la Floresta de Sant Cugat del Vallès, al Vallès Occidental, a la carena nord de la serra de Collserola. Es tracta d'un barri residencial de baixa densitat, situat al límit del parc natural de la Serra de Collserola i connectat amb el centre de Sant Cugat i Barcelona pels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC). Aquesta situació privilegiada ha suposat que el barri hagi experimentat un augment de preus de l'habitatge considerable en els últims anys, cosa que no ha posat en risc, de moment, el seu model urbà de baixa densitat.

Per altra banda, l'Ajuntament ha promogut una modificació de les qualificacions urbanístiques a l'entorn de les Cases dels Mestres, un canvi de titularitat entre l'Ajuntament i PROMUSA, la tramitació de diverses agregacions i segregacions entre parcel·les, l'aprovació pel ple municipal d'aquests canvis i les escriptures corresponents, entre d'altres. Aquests passos han culminat amb la transmissió del dret de superfície del sòl a Sostre Cívic durant la primavera del 2019.

Població

La Floresta va ser coneguda com el bosc de Can Buscarons fins a principis del segle xx, quan s'hi van construir les primeres cases. No va ser però fins

a l'obertura de l'estació de FGC l'any 1925 que va començar a créixer sota un model de ciutat jardí, caràcter que ha mantingut fins a l'actualitat.

La població i el nombre de llars i d'habitatges principals a Sant Cugat del Vallès ha augmentat significativament durant les últimes dècades, especialment a partir dels anys noranta. Actualment, Sant Cugat frega els 90.000 habitants, mentre que la Floresta supera els 4.400. Amb un atur molt per sota de la mitjana de Catalunya, Sant Cugat és un dels municipis més cars de Catalunya, i això s'ha notat especialment en el sector de l'habitatge, on els preus tant de venda com de lloguer ja han recuperat el nivell previ a la crisi.

La Floresta també destaca, segons els entrevistats, com un dels barris més mobilitzats i amb més teixit associatiu de Sant Cugat.

3.3.2. Qualitat democràtica

Interna

Tot i que l'origen de la iniciativa es remunta a l'ocupació de 2014, les persones que actualment formen part del projecte en tant que adjudicatàries dels habitatges no són les mateixes que les que s'hi van instal·lar inicialment. Un dels membres actuals va ser testimoni de l'ocupació, i es manté la relació amb algun dels membres originals, però el procés d'adjudicació dels habitatges ha suposat un abans i un després pel que fa a la configuració del grup.

Els actuals membres fan reunions periòdiques facilitades per Sostre Cívic, que també ha coordinat un procés participatiu per definir l'ús i la distribució dels espais. Actualment, però, a causa del desgast que està generant l'endarreriment del procés, dels 11 membres que formen el grup només cinc assisteixen regularment a les reunions. D'altra banda, el grup s'organitza entorn de diferents comissions, a través de les quals es distribueixen tasques i responsabilitats.

Externa

La incorporació de nous membres al projecte només s'ha produït a través del procés d'adjudicació públic i, per tant, de moment està tancada. Els membres de la llista d'adjudicatari i de reserva són els únics que, per exigències legals, poden formar part del grup. Per altra banda, i en tant que cooperativa per fases, Sostre Cívic té Cases dels Mestres com una de les seves seccions, i per tant els seus membres formen també part de la cooperativa mare. Això suposa un cert grau de responsabilitat i participació en els òrgans interns de Sostre Cívic.

Xarxes cooperatives

Com a col·lectiu, el 2018 Cases dels Mestres no formava part de xarxes cooperatives. Malgrat això, s'organitzen sota el paraigua de Sostre Cívic, i a títol individual molts dels membres formen part de xarxes d'activisme del barri, ja sigui en grups de consum agroecològic, d'urbanisme o en temes de feminisme i gènere.

La manca de concreció del projecte i la dilatació del procés en el temps són uns dels motius que expliquen la manca d'integració formal del grup en altres xarxes. Una altra raó és que, com a grup, la seva formació és fruit de la convocatòria i l'adjudicació dels habitatges, és a dir que s'han constituït com a grup en resposta al concurs i no necessàriament d'acord amb valors o interessos compartits.

3.3.3. Impacte social

Com a experiència, podem dir que Cases dels Mestres presenta certs aspectes negatius, en tractar-se d'un cas en què han sorgit dificultats que han endarrerit la provisió d'habitatge i la manca de continuïtat del grup inicial. Alhora, però, ha estat també enriquidor i il·lustratiu, en posar en evidència les dificultats de fer coincidents les característiques d'un grup preexistent amb els processos de transparència i concurrència de les administracions públiques.

Com a exemple d'experiència de masoveria urbana, Cases dels Mestres pot servir per mostrar algunes de les dificultats i limitacions que té el model o, com a mínim, la seva implementació en alguns casos.

Respecte de l'impacte social envers l'entorn, iniciatives de masoveria urbana com Cases dels Mestres tenen la virtut de reactivar edificis que es trobaven deshabitats i en males condicions, amb la millora que això suposa per als veïns. A més, el projecte inclourà espais compartits amb la comunitat que poden contribuir a establir lligams de veïnatge.

3.3.4. Escalabilitat

Entenent l'anàlisi d'escalabilitat en termes de replicabilitat, transferibilitat i expansió, Cases dels Mestres puntua teòricament bé en els tres aspectes, amb lliçons importants, però no es troba en un estadi prou avançat per esdevenir un model de referència.

En alguns aspectes, Cases dels Mestres va ser pioner en la implementació del model de masoveria urbana per part d'una administració local. A través de la seva vinculació a Sostre Cívic, aquesta iniciativa va esdevenir durant un temps l'exemple per a altres municipis i grups promotors.

Des d'un punt de vista de replicabilitat, doncs, Cases dels Mestres va significar un model a seguir. Malgrat això, la lentitud en el procés ha comportat que sorgissin altres iniciatives i es consolidessin abans. PROMUSA considera que la intermediació de Sostre Cívic ha aportat una garantia important, perquè ja tenia l'experiència de la cessió d'un edifici municipal propietat de l'Ajuntament de Barcelona per fer-hi una rehabilitació i una cooperativa en cessió d'ús (Carrer Princesa, 49). No obstant la voluntat política per fomentar el model, però, es considera que la replicabilitat dels projectes de masoveria i rehabilitació autogestionada requereixen capacitats i experiències col·lectives i individuals de promoció, de les quals sovint no disposen els grups promotors d'habitatge cooperatiu.

Pel que fa a la transferibilitat, la no posada en marxa del projecte en el seu conjunt n'ha dificultat l'escalabilitat, si bé Sostre Cívic sí que ha facilitat el sorgiment d'altres iniciatives amb un model semblant al de Cases dels Mestres. En termes d'expansió, el projecte està bastant acotat i no permeïa, per ara, la incorporació de membres addicionals als actuals.

3.3.5. Relació amb les administracions públiques

Un aspecte a destacar han estat les dificultats en la relació de les parts a causa de la falta de comprensió dels objectius i les limitacions entre l'administració i els participants. Els criteris d'adjudicació, determinats per la gestió del patrimoni públic, així com la limitació als perfils de sol·licitants d'HPO, han generat certa frustració respecte de les expectatives inicials que tenia el grup.

Malgrat tot, és important destacar que l'Ajuntament de Sant Cugat, a través de l'empresa municipal PROMUSA, va posar les Cases dels Mestres a disposició per a un projecte pilot i va ser un dels primers ajuntaments a abraçar el model de masoveria urbana. Prèviament a l'ocupació reivindicativa per part del col·lectiu 6 Claus, l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès havia promogut un programa pilot de masoveria urbana, a través de l'Oficina Local d'Habitatge i gestionat per PROMUSA. El programa consistia en una campanya de difusió del model i en la creació d'un registre de sol·licitants i de propietaris interessats, que va produir escassos resultats a causa de la manca d'oferta de propietats per part dels segons. L'únic cas de masoveria urbana del municipi va ser amb un propietari privat i amb la intermediació de la borsa municipal d'habitatge.

4. Conclusions i recomanacions

A continuació presentem les principals conclusions d'aquest estudi, estructurades en sis subapartats. En primer lloc, fem una síntesi de la situació de l'habitatge coproduït a Catalunya a partir de l'anàlisi del mapeig presentada en el capítol 2. Tot seguit, detallem en tres apartats diferenciats les conclusions relatives a les principals variables d'anàlisi del nostre estudi: la qualitat democràtica de les iniciatives de coproducció d'habitatge, l'impacte social i l'escalabilitat. Per últim, tanquem el capítol amb dos subapartats en què formulem una sèrie de recomanacions, per a les iniciatives d'habitatge coproduït en un primer apartat i per als governs locals en la darrera de les seccions.

4.1. El sector de l'habitatge coproduït a Catalunya

En termes generals, es pot concloure que el sector de l'habitatge coproduït a Catalunya destaca per tenir un elevat nivell de diversitat respecte de les tipologies que adopta, així com per tractar-se d'un sector que, tot i comptar actualment amb una cinquantena d'iniciatives en diferents estadis, es troba en ple procés de creixement i experimentació. Malgrat això, es poden destacar algunes tendències i característiques compartides que permeten extreure conclusions de conjunt per al sector.

Les iniciatives d'habitatge coproduït es poden agrupar al llarg d'un continu entre aquelles que s'orienten més a la producció d'habitatge assequible i les que prioritzen l'aspecte de vida en comunitat, i la majoria d'iniciatives es troben en punts intermedis. Aquesta divisió té repercussions per a l'estadi i la localització de les iniciatives: les iniciatives que fa més temps que funcionen tendeixen a trobar-se en entorns rurals, on l'assequibilitat no representa un problema significatiu, mentre que les iniciatives més recents són majoritàriament en entorns urbans i tenen com a principal objectiu oferir una solució a la crisi d'assequibilitat en l'habitatge.

Aquesta necessitat de garantir l'assequibilitat de l'habitatge ha portat la majoria de noves iniciatives urbanes a buscar el suport d'administracions públiques via cessió o transferència de sòl o patrimoni públic, cosa que ha comportat la categorització (implícita o explícita) dels habitatges com a habitatges de protecció oficial i l'ús de figures jurídiques com el dret de superfície i la cessió d'ús. En el cas de les iniciatives en entorns rurals, en canvi, la propietat és majoritàriament pròpia de les iniciatives.

Pren també una rellevància especial la durada de la tinença a l'hora de determinar el model de les iniciatives. Aquelles que tenen la propietat del sòl i/o dels habitatges, o que han obtingut el dret de superfície per a un període de temps llarg, es proposen crear un model sostenible a llarg termini i tendeixen a estar vinculades amb altres actors rellevants del sector, com ara entitats de suport (principalment Sostre Cívic), xarxes d'habitatge i d'economia social i solidària, banca ètica o administracions públiques. Les que es constitueixen d'acord amb lloguers o contractes de masoveria limitats en el temps (menys de deu anys en general) tendeixen a crear vincles més dèbils i en alguns casos desapareixen un cop s'acaba el contracte de lloguer o masoveria.

En la majoria dels casos identificats, la iniciativa sorgeix i es desenvolupa a través de processos d'implicació de membres-usuaris en les etapes de disseny, desenvolupament i gestió a llarg termini del projecte. Les que es troben en una fase avançada (grups constituïts, habitatges en construcció o ja en convivència) han desenvolupat competències comunitàries a través de xarxes d'ajuda o per mitjà de la col·laboració estreta amb entitats de suport, que els han proporcionat diferents tipus de serveis (assessorament i acompanyament als usuaris, suport en la planificació del projecte d'habitatge, etc.). Sovint es tracta d'un procés d'aprenentatge col·lectiu tant a escala tècnica (econòmic, financer, arquitectònic) com social (convivència, formes de participació i governança interna, etc.).

Finalment, és important destacar que el que tenen en comú totes aquestes iniciatives és el paper principal que assumeixen els residents en el disseny i la gestió de l'habitatge, a més de la implementació de models arquitectònics en què predominen els espais comuns o compartits. Aquest paper pren formes diferents segons els règims de tinença utilitzats, els mecanismes inicials d'accés a l'habitatge o els serveis oferts, entre d'altres, però en tots els casos és més destacat que el que es troba entre els residents en les fórmules convencionals d'habitatge, ja sigui en lloguer o en propietat.

En síntesi, podem resumir l'estat de la coproducció d'habitatge a Catalunya amb els punts següents:

- És un sector divers pel que fa a les tipologies que adopta i es troba en un estadi de creixement i experimentació.
- Distingim entre iniciatives que posen més l'accent en la producció d'habitatge assequible i iniciatives que s'orienten més a la vida en comunitat, si bé la majoria de les iniciatives combinen els dos aspectes.
- Les iniciatives d'entorns rurals tendeixen a orientar-se a la vida en comunitat, mentre que en els entorns urbans la manca d'assequibilitat esdevé un factor principal.
- Són les iniciatives urbanes les que tendeixen a requerir més suport de les administracions públiques per garantir l'assequibilitat de l'habitatge. Acostumen a anar lligades a sòls qualificats d'HPO, amb la rigidesa i els avantatges que això comporta.
- Les iniciatives que tenen la propietat del sòl o el dret de superfície per a un període llarg plantegen models sostenibles a llarg termini i tendeixen a articular-se amb altres actors.
- En totes les iniciatives els usuaris-residents assumeixen un paper d'implicació i protagonisme. Tot i que aquesta implicació no sempre es produeix en totes les fases del procés de coproducció de l'habitatge, habitualment el trobem en la majoria de les fases i la seva gestió posterior.

4.2. La qualitat democràtica de l'habitatge coproduït

Totes les iniciatives identificades i analitzades en aquest estudi tenen en comú la implicació dels usuaris en la producció i gestió de l'habitatge, cosa que justifica el seu interès des d'un punt de vista de qualitat democràtica. Com s'ha explicat anteriorment, distingim entre els elements de qualitat democràtica interna (relatius a la manera com es gestionen les iniciatives internament, com s'organitzen i com impliquen participativament els seus usuaris) i els elements de qualitat democràtica externa (en quina mesura les iniciatives representen una millora democràtica per a la societat).

Pel que fa a l'organització i la gestió interna, hem constatat que la gran majoria de les iniciatives detectades aposten per models d'autogestió, cosa que se sol traduir en models organitzatius molt horitzontals i inclusius.

L'aposta per l'autogestió s'explica, entre d'altres, per la dimensió reduïda de la majoria de les iniciatives (entre 5 i 30 habitatges) i per les capacitats individuals i organitzatives de les persones que les impulsen. D'altra banda, el fet que moltes de les iniciatives hagin involucrat els seus usuaris des de l'inici a través de l'autopromoció ha facilitat la seva implicació tant en el procés de coproducció de l'habitatge com en la gestió posterior. També és cert que, en moltes de les iniciatives, les persones usuàries ja comptaven amb certes capacitats organitzatives i amb experiències prèvies d'acció o gestió col·lectiva. Tot i això, com veurem a continuació, l'elevada fluctuació en alguns grups (amb nombroses entrades i sortides) ha significat un hàndicap per a l'autogestió en algunes de les experiències analitzades.

En projectes més grans, com la COV, trobem un model més professionalitzat en què les persones sòcies continuen participant de la planificació però la cooperativa es fa càrrec de la gestió i presa de decisions quotidianes a través dels seus òrgans representatius i de persones contractades per a aquestes tasques. En aquest cas també cal destacar que la majoria dels edificis que va promoure la COV als anys seixanta externalitzen la gestió de les comunitats de veïns a administradors de finques privats, cosa que s'explica perquè, un cop finalitzats els habitatges, aquests van passar a ser de propietat privada dels socis cooperativistes a través de la divisió horitzontal, i la cooperativa es va quedar només amb els baixos dels edificis. Tot i això, el fet que la cooperativa continués viva i oferís altres tipus de serveis ha fet possible que, avui, un dels temes que s'estan plantejant sigui el de la creació d'una cooperativa específica o d'un servei de la mateixa COV adreçat a l'administració de finques.

En diversos casos el paper de les entitats de suport (facilitadors o intermediaris) és justament el de col·laborar en la gestió i la dinamització, com és el cas de Sostre Cívic a Cases dels Mestres. També a la Confavcs trobem una situació d'intermediació, en aquest cas per la naturalesa de la iniciativa, que tracta amb habitatges buits i requereix d'una intermediació entre els residents i els propietaris.

En una altra situació es troben els casos que són gestionats directament des de l'àmbit públic, com són els de Lancaster i Leiva, a Barcelona. En aquests casos, la manca d'objectius compartits i de capacitats organitzatives de les persones residents és el que explica que no s'hagin autoorganitzat per a la gestió comunitària de l'edifici, essent l'Ajuntament (que va comprar els edificis per protegir els llogaters actuals davant l'amenaça d'expulsió per part de fons especulatiu) qui es fa càrrec de la gestió.

Certament, en els casos on no hi ha autogestió, la implicació de les persones residents en la gestió comunitària i en el projecte col·lectiu és menor.

Tanmateix, casos com el de la COV ens mostren un alt sentiment d'identitat amb la cooperativa per part de les persones sòcies, si bé, amb el temps, han anat adquirint un parer de «clients» de la cooperativa, tot assumint que aquesta és una proveïdora de serveis. S'allunya així del model de socis i sòcies implicats en el projecte que es corresponsabilitzen dels serveis i les activitats de la cooperativa. Aquest, però, és un dels temes que preocupa l'actual Junta Rectora, i s'està treballant per buscar fórmules que reverteixin aquesta situació.

No és menys cert, d'altra banda, que el model d'autogestió implica uns costos de transacció elevats entre les persones implicades, que han de dedicar temps i esforços a una gestió col·lectiva que sovint genera tensions, desavinences i complicacions. Aquests esforços són especialment significatius en els estadis inicials i durant tot el procés d'autopromoció, i es redueixen un cop s'inicia la convivència. Com s'ha dit abans, gestionar bé la fase d'autopromoció és important per tal d'assentar unes bones bases col·laboratives per a la fase de convivència. En aquest sentit, l'ús d'un suport extern en la dinamització, i si cal mediació, d'aquests processos pot afavorir-ne el bon desenvolupament.

Moltes de les iniciatives identificades, tot i que no totes, són de composició social força homogènia, especialment en els projectes de cohabitatge que agrupen una comunitat intencional. Aquest fet pot facilitar la gestió interna per les afinitats entre les persones implicades, però pot suposar també un dèficit democràtic en termes d'accés i diversitat. En aquest sentit, iniciatives com la COV, on gairebé totes les persones que participen en la presa de decisions són homes grans, es plantegen aquesta situació com un repte i busquen fórmules per implicar les dones i per incorporar socis i sòcies joves a la cooperativa.

Tot i que és cert que les iniciatives d'habitatge col·laboratiu tenen un alt índex d'abandonament, a través dels casos que hem identificat no tenim cap evidència per pensar que els abandonaments es puguin associar a dèficits de convivència i de gestió col·laborativa dels projectes. En la majoria dels casos s'explica pel desgast del projecte enfront de les dificultats per tirar endavant i, sobretot, per la seva prolongació en el temps. Qüestions com la falta de sòl per desenvolupar el projecte, les limitacions de finançament o la rigidesa del procediment administratiu estan darrere de la majoria dels casos frustrats, i no pas les dificultats que poden sorgir de la gestió col·laborativa del projecte.

El temps és també un factor rellevant en la gestió dels projectes. Cal tenir en compte que els grups evolucionen, i és molt habitual que els que comencen impulsant un projecte no siguin els mateixos que hi acabaran resi-

dint. Especialment en els casos orientats a la producció d'habitatge assequible per a persones joves o de mitjana edat, si transcorre molt temps entre l'inici d'un projecte i que aquest es fa efectiu, és molt freqüent que algunes de les persones impulsores abandonin o trobin una altra solució habitacional, com també és freqüent que s'afegeixin altres persones al projecte. En el cas dels projectes sènior, l'estabilitat dels grups sol ser més gran, ja que normalment són projectes planificats amb més temps i no hi ha la mateixa urgència amb relació a l'accés a l'habitatge.

Pel que fa a la dimensió externa de la qualitat democràtica, des del punt de vista del caràcter més o menys democràtic de les solucions habitacionals en relació amb les fórmules tradicionals (estat i mercat), l'enfocament de les mateixes iniciatives de coproducció en determina les potencialitats i els riscos en termes de qualitat democràtica.

Per un costat, tenim l'element col·laboratiu, que és especialment rellevant en aquelles iniciatives orientades a la vida en comunitat i té unes grans potencialitats en termes de qualitat democràtica. Difícilment trobem una dimensió col·laborativa en l'habitatge públic o de mercat, ja que aquests no tenen com a objectiu la implicació de la ciutadania en la producció de solucions habitacionals ni en la gestió de l'habitatge.

Una de les principals fortaleses de l'habitatge col·laboratiu és, justament, que també significa una aposta per un model de vida diferent, basat en la cooperació entre veïns i veïnes, que permet un empoderament de les persones implicades alhora que els permet establir una sèrie de vincles comunitaris per fer front a situacions i problemàtiques tant individuals com col·lectives. Com detallarem més endavant, el potencial impacte social d'aquest element és molt gran.

Per altra banda, moltes d'aquestes iniciatives tenen com a objectiu l'assequibilitat de l'habitatge. Es plantegen com a solucions habitacionals alternatives al mercat, surten de la lògica especulativa i permeten reduir costos i accedir a l'habitatge per sota del preu de mercat. Entenem, en aquest sentit, que garantir l'accés a un dret bàsic com és l'habitatge i fomentar-ne l'assequibilitat és una millora democràtica.

Hi ha iniciatives, com les de cessió d'ús, que posen l'accent en el caràcter no especulatiu i prioritzen la propietat col·lectiva per evitar que els habitatges coproduïts acabin en el lliure mercat. Hi ha altres iniciatives, com les vinculades a les cooperatives de promoció, que conceben l'accés a l'habitatge des de diferents règims de tinença, per exemple a través del lloguer social. Per últim, n'hi ha que, simplement, no incorporen l'assequibilitat entre els seus objectius perquè se centren únicament en la idea de la vida en comunitat. És el cas d'algunes de les iniciatives de cohabitatge.

Val a dir que els dos enfocaments, el col·laboratiu i el de l'assequibilitat, són complementaris en la majoria de les iniciatives que hem analitzat, però no van necessàriament de la mà en tots els casos. Així, trobem casos amb una clara vocació de produir habitatge no especulatiu però amb seriosos dèficits des del punt de vista de la qualitat democràtica interna, i casos que posen molt l'accent en la dimensió col·laborativa de l'habitatge però que no es plantegen en absolut com una fórmula per generar habitatge assequible, o que directament produeixen habitatge privat susceptible d'entrar en les lògiques del mercat especulatiu.

En tots dos enfocaments, a més, hi ha un risc potencial des del punt de vista de la qualitat democràtica de la solució produïda, que és la qüestió de l'accés. En alguns casos, les limitacions en l'accés impossibiliten que determinats perfils socials puguin formar part de les iniciatives d'habitatge col·laboratiu, un problema que es pot donar especialment quan aquestes iniciatives no incorporen l'enfocament no especulatiu i es limiten a diferents fórmules de cohabitatge. O també, en aquesta mateixa línia, quan donen prioritat a l'element col·laboratiu a partir d'afinitats socials o s'orienten a determinats grups homogenis, privant l'accés a tothom qui no formi part d'aquests grups (per raó d'edat, d'ingressos, d'afinitats ideològiques o culturals, etc.). En aquests casos, l'habitatge col·laboratiu pot esdevenir exclouent.

En altres casos, les limitacions d'accés venen donades justament per la voluntat de garantir l'accés a l'habitatge a determinats perfils socials. Aquest fet succeeix especialment quan les iniciatives són coproduïdes amb el sector públic, ja que generalment el sòl disponible està qualificat d'HPO. L'administració, a més, en la mesura que inverteix recursos en el projecte, ha de garantir-ne l'interès públic. En alguns casos, com el de Cases dels Mesures, les condicions de la naturalesa del sòl públic han provocat que algunes de les persones impulsores del projecte finalment no complissin les condicions per poder-hi accedir com a residents i n'han quedat excloues.

En síntesi, podem destacar els següents elements amb relació a la qualitat democràtica de les iniciatives:

- La majoria de les iniciatives han apostat per un model d'autogestió, fet que ve facilitat per la seva dimensió reduïda (habitualment menys de 30 habitatges). El model sol caracteritzar-se per l'ús de formes organitzatives horitzontals i inclusives i un elevat grau d'implicació per part de les persones usuàries.

- En les iniciatives de major dimensió, on la complexitat és més gran, tendeixen a requerir d'un grau més elevat de professionalització i poden derivar en un grau més baix d'implicació dels seus membres.
- Les dinàmiques participatives o de mediació i les entitats de suport (facilitadors o intermediaris) poden jugar un paper important a l'hora de facilitar els processos de participació interna de les iniciatives des del punt de vista de la qualitat democràtica.
- La composició dels grups en moltes de les iniciatives sol respondre a algun criteri d'afinitat. Aquest fet facilita el funcionament col·laboratiu i la convivència, però pot implicar també una manca de diversitat i/o dificultar l'accés a determinats grups o col·lectius socials que no responguin a aquests criteris o no disposin de determinades capacitats individuals.
- La forma com s'estableix l'accés a les iniciatives (qui en pot formar part i qui no) és un dels punts més compromesos en termes de qualitat democràtica. De totes maneres, els mecanismes vinculats als sòls públics qualificats es regeixen per procediments reglats, com és el Registre de Sol·licitants d'HPO.

4.3. Sobre l'impacte social de l'habitatge coproduït

El volum total d'habitatge coproduït actualment a Catalunya és insignificant en comparació amb l'habitatge públic, i ja no diguem amb l'habitatge de mercat, que representa la pràctica totalitat de l'habitatge disponible avui a Catalunya.

Tanmateix, és cert que en els darrers anys, arran de la crisi econòmico-financera de 2008 i especialment després dels aixecaments urbans arreu del planeta de l'any 2011, s'han multiplicat a Catalunya les experiències de coproducció d'habitatge, essent més de 50 els projectes que hem pogut identificar.

La majoria d'aquests projectes són petits, d'entre 5 i 30 habitatges i, per tant, l'impacte social pel que fa a la seva extensió és molt limitat. L'única excepció és la COV, que, sorgida als anys seixanta i amb un miler de persones associades, respon a una lògica historicogeogràfica molt diferent a la dels projectes més recents.

Tot i això, malgrat les dificultats que hem anat veient i que detallarem més endavant, la realitat és que, per petites que siguin, aquestes iniciatives

socials tenen un impacte directe molt gran sobre la vida de les persones que hi estan implicades o que se'n beneficien. Són, efectivament, una solució habitacional no especulativa que, en la majoria dels casos, permet accedir a un habitatge digne per sota del preu de mercat.

Més enllà de l'assequibilitat de l'habitatge, un altre element molt important a l'hora de valorar l'impacte social d'aquest model és que ofereix tinençes segures a mitjà i llarg termini, un fet que és extremament rellevant en un context en què s'han reduït les durades dels contractes de lloguer i on l'augment desmesurat dels preus condueix a una gran incertesa i inestabilitat de les persones llogateres.

Per últim, cal valorar també la mateixa dimensió col·laborativa del model, especialment quan hi ha una aposta clara per la vida en comunitat. Com hem vist en l'apartat precedent, la col·laboració se sol traduir en formes d'autogestió que, més enllà de la seva dimensió democràtica i organitzativa, pot revertir en molts altres beneficis socials. Tot i que cal investigar amb més profunditat aquests impactes, resulta evident que la dimensió comunitària del model té una gran potencialitat per generar beneficis d'índole diversa: evitar l'aïllament social, millorar la qualitat de vida, generar xarxes de solidaritat comunitària o produir beneficis sobre la salut o beneficis ambientals, entre molts d'altres.

Si bé és cert que, com s'ha esmentat en l'apartat precedent, la qüestió de l'accés pot ser un tema problemàtic que cal tenir molt en compte i analitzar detalladament, també és veritat que, en la mesura que aquestes iniciatives no només són una alternativa a l'habitatge de mercat sinó que també ho són a l'habitatge públic, permeten diversificar les solucions habitacionals per a un problema d'enorme complexitat a Catalunya com és el de l'accés a l'habitatge. Tot i que el nombre d'iniciatives és molt reduït encara, en el futur poden jugar un paper clau a l'hora de pensar la resposta pública a aquesta necessitat social des d'una lògica que vagi més enllà de l'emergència habitacional. Aquest fet és de gran rellevància en un context com l'actual, ja que, com a conseqüència de la crisi economicofinancera i hipotecària, les polítiques locals d'habitatge han tendit a centrar-se quasi exclusivament a intentar donar resposta a les persones que es quedaven sense llar, oblidant així problemàtiques creixents com són la de l'accés a l'habitatge com a forma d'emancipació, l'accés a un habitatge digne per motius econòmics, la migració forçada per augment del preu del lloguer o per impossibilitat d'accedir-hi, o les dificultats habitacionals de col·lectius amb necessitats creixents com la gent gran.

Finalment, cal destacar l'impacte en l'entorn que tenen molts dels projectes identificats. Si bé la hipòtesi inicial d'aquest projecte de recerca si-

tuava el context historicogeogràfic i les capacitats comunitàries com dos elements clau per entendre el sorgiment i el desenvolupament de les iniciatives de coproducció d'habitatge, el treball de camp empíric ens ha mostrat com, en molts casos, aquesta relació és dialèctica. És a dir, les mateixes iniciatives tenen una gran capacitat per incidir en el seu context i ampliar-se a escala comunitària i, alhora, poden revertir sobre el propi projecte. Així, casos com el de La Sequoia ens mostren com, tot i que el context geogràfic influeix en l'elecció de la localització, els impulsors de la iniciativa són persones novingudes, inicialment desvinculades del territori on adquireixen l'edifici. Tanmateix, impulsen un projecte que té una manifesta voluntat de relacionar-se amb l'entorn, la qual cosa queda palesa amb les activitats que desenvolupen i amb el fet de voler constituir-se com una cooperativa integral que vagi més enllà de l'habitatge. Aquesta relació amb l'entorn es materialitza en el territori concret, als barris on tenen lloc aquests projectes. Al mateix temps, però, en molts casos aquestes iniciatives superen l'àmbit estricte de l'entorn físic i tenen una gran capacitat per establir xarxes de relació en el marc de l'economia social, al mateix territori però també més enllà.

La voluntat i la capacitat per incidir en el territori, en les seves dinàmiques econòmiques i socials i en les seves capacitats comunitàries, és un dels impactes socials més significatius d'aquestes iniciatives, fet que cal tenir en compte a l'hora de promoure l'habitatge col·laboratiu des del sector públic. En la majoria dels casos hem vist que es tracta d'iniciatives que van molt més enllà de l'habitatge i que mostren la intenció de relacionar-se amb l'entorn. És el cas de la cooperativa integral o de les activitats de La Sequoia. Però també dels múltiples serveis que la COV ofereix als seus socis i al barri de La Obrera, o el projecte de Barri Cooperatiu que ara estan impulsant. També a Cases dels Mestres la voluntat de produir un impacte en l'entorn és molt evident en el projecte. La mateixa lògica, d'altra banda, la trobem en altres iniciatives, com és el cas de La Borda o dels diferents projectes del concurs de solars públics impulsat recentment per l'Ajuntament de Barcelona.

En síntesi, sobre l'impacte social de l'habitatge coproduït podem concloure que:

- L'impacte social de l'habitatge coproduït a Catalunya és avui encara molt petit en termes absoluts, ja que el pes d'aquestes iniciatives sobre el parc total d'habitatges és encara molt reduït.

- Es tracta d'un model alternatiu que permet diversificar les solucions habitacionals a escala local.
- L'impacte de cadascuna de les iniciatives sobre la vida de les persones implicades és molt significatiu, tant en termes d'assequibilitat com pel que fa a l'oportunitat de desenvolupar un nou estil de vida en comunitat.
- Generalment, les iniciatives d'habitatge coproduït a Catalunya es caracteritzen per: generar habitatge assequible per sota del preu de mercat, proveir tinences segures i a llarg termini i promoure models col·laboratius basats en l'autogestió.
- Moltes de les iniciatives produeixen, a més, un impacte significatiu sobre el seu entorn. S'insereixen a la comunitat on s'ubiquen, relacionant-se amb altres iniciatives del territori, proveint serveis, dinamitzant l'economia social i solidària i generant tota una sèrie de capacitats comunitàries que, alhora, poden revertir sobre les mateixes iniciatives.

4.4. Sobre l'escalabilitat de l'habitatge coproduït

Amb el que hem analitzat fins ara, resulta evident que el principal repte de la coproducció d'habitatge a Catalunya és l'escalabilitat, és a dir, passar de poques iniciatives més o menys aïllades a esdevenir una alternativa real a l'actual hegemonia de l'habitatge de mercat.

Pel que fa a l'anàlisi de l'escalabilitat de les iniciatives estudiades, podem distingir dos grans fenòmens. Per una banda, tenim les iniciatives amb una gran capacitat de creixement i d'extensió, que segurament a Catalunya es limitaria al cas de la COV; i per l'altra, tenim la capacitat de replicabilitat i transferibilitat, que no necessàriament ha d'estar associada al creixement del projecte mateix sinó a la reproducció del model en d'altres contextos i per grups promotors diferents.

Com ja s'ha dit, amb l'excepció de la COV, la majoria de projectes que trobem a Catalunya són petits, d'entre 5 i 30 habitatges aproximadament, i amb poca capacitat de creixement. El cas de la COV, que s'ha d'entendre en el marc del seu context històric, sí que té un important potencial d'extensió, tant pel que fa als nous serveis que pot oferir la cooperativa (i que ja ha ofert al llarg de tots aquests anys, tot adaptant-se a la realitat canviant del barri) com pel que fa al potencial de desenvolupament de nous projectes en l'àmbit de l'habitatge, amb la possibilitat de créixer i incorporar nous membres.

La dimensió de la COV és justament el que li permet dur a terme operacions d'aquest tipus, ja que ha estat capaç d'acumular capacitats organitzatives (en forma d'habilitats i recursos) per poder-ho fer: experiència, coneixement, recursos econòmics derivats de la gestió del patrimoni, recursos humans propis, etc. Al mateix temps, la COV es beneficia d'unes importants capacitats comunitàries d'un barri que va néixer amb el cooperativisme i que, tot i haver envellit demogràficament, acumula una gran tradició d'activisme social i polític que facilita el desenvolupament de l'economia social.

Desenvolupar musculatura és el que moltes de les persones entrevistades veuen com a factor necessari per poder generar un salt d'escala en els projectes actuals petits i aïllats. De fet, és amb aquesta lògica que alguns dels impulsors d'iniciatives d'habitatge col·laboratiu s'han adreçat a les administracions públiques buscant fórmules de coproducció amb el sector públic.

En aquesta mateixa línia, és important el paper de les entitats de suport (organitzacions facilitadores i/o intermediàries) en els projectes d'habitatge col·laboratiu. Aquest tipus d'organitzacions, a banda d'oferir suport i assessorament, permeten teixir xarxes entre iniciatives i podrien potenciar l'extensió del model, tot i que fins ara han estat actuant més amb la lògica del suport i l'assessorament que no pas amb la lògica de l'extensió.

Una altra cosa és de quina manera determinades iniciatives, amb o sense el suport d'entitats intermediàries, serveixen de model, i com els coneixements i l'experiència són transferits d'una iniciativa a una altra. En aquest sentit, veiem com la majoria de les iniciatives identificades estan connectades o enxarxades, es coneixen i aprenen les unes de les altres. Es produeix així una lògica viral de grups que s'animen a impulsar el seu projecte a partir dels aprenentatges d'altres experiències. Tot i les especificitats de cada cas i de cada context, la replicabilitat de les iniciatives impulsades a Catalunya és alta, si bé és cert que, com veurem a continuació, els obstacles i les dificultats també són importants.

Per últim, un darrer element significatiu respecte a l'escalabilitat de les experiències d'habitatge col·laboratiu és la seva tendència a relacionar-se amb xarxes d'economia social més enllà de l'habitatge. Així, partint de l'habitatge col·laboratiu, és habitual incidir en altres esferes i/o desenvolupar altres serveis o activitats relacionats amb l'economia social. Com s'ha dit, sovint aquestes relacions –o extensió de l'activitat més enllà de l'habitatge– es produeix en el mateix territori (la cooperativa integral de La Sequoia, el Barri Cooperatiu de la COV, etc.), però en la majoria de casos trobem, a més, que s'estableixen xarxes translocals. És a dir, xarxes de naturalesa local que connecten experiències i iniciatives d'economia solidària de diferents territoris.

No hi ha dubte que la innovació i l'experimentació poden jugar un paper clau en els propers anys per fer escalables aquestes alternatives. La qüestió de fons és com introduir aquest model alternatiu tot reduint el pes de l'habitatge de mercat i repensant el paper del sector públic. En aquest context, apareixen grans reptes i oportunitats. Per exemple, sortir del model d'obra nova i apostar també amb decisió per la rehabilitació, tal com ja s'ha fet en alguns dels casos identificats. O pensar nous models de cooperativisme dispers, com està plantejant actualment l'Ajuntament de Mataró a través d'un projecte amb finançament europeu per crear una cooperativa de llogaters i mobilitzar l'habitatge buit de la ciutat. O incentivar les permutes per tal de facilitar la concentració d'habitatges que puguin transferir-se del mercat a la coproducció. O impulsar iniciatives a través de les ajudes a la compra de sòl privat, i no només per mitjà de la provisió de sòl públic amb dret de superfície. Aquestes, i moltes altres, són possibilitats que tant les iniciatives com els ajuntaments haurien de començar a explorar a fi de potenciar l'escalabilitat del model.

En síntesi, amb relació a l'escalabilitat de l'habitatge coproduït a Catalunya, podem extreure les conclusions següents:

- Actualment el model es troba amb dificultats importants per a la seva expansió, que s'expliquen per la falta de volum del sector, pels escassos recursos disponibles i per la manca de capacitats individuals i organitzatives en molts dels projectes que sorgeixen.
- El sector públic en general, i els ajuntaments en particular, podrien contribuir de forma molt significativa a potenciar l'escalabilitat del sector, no només mitjançant la provisió de sòl públic, sinó també per mitjà d'altres fórmules innovadores orientades a la diversificació de les solucions habitacionals a cada municipi.
- Les entitats de suport i les cooperatives existents tenen un paper clau en la replicabilitat i l'assessorament a les iniciatives.
- Hi ha una certa lògica viral en el sorgiment i l'impuls de moltes de les iniciatives, que tendeixen a connectar-se i aprendre les unes de les altres.
- Cal tenir també en compte la capacitat d'aquestes iniciatives per inserir-se i articular-se dins de xarxes més àmplies en el marc de l'economia social.

4.5. Recomanacions per a les iniciatives d'habitatge coproduït

Aquesta publicació s'orienta principalment a desenvolupar orientacions sobre habitatge coproduït per als governs locals. Tanmateix, atès que hem estudiat amb profunditat diferents iniciatives d'aquest tipus, creiem que val la pena recollir també algunes recomanacions molt bàsiques que, a partir dels resultats del nostre estudi, entenem que poden ser d'utilitat per a les mateixes iniciatives de coproducció. Algunes de les recomanacions són més genèriques, mentre que d'altres s'orienten més a la manera com aquestes iniciatives poden relacionar-se amb els governs locals.

- **Convertir els projectes d'habitatge col·laboratiu en projectes d'entorn.** Vincular-se amb l'entorn és la millor manera d'incentivar un cercle virtuós entre les iniciatives d'habitatge col·laboratiu i les capacitats comunitàries dels territoris on aquestes s'incrusten. Anar més enllà de l'habitatge i implicar-se en projectes a escala de barri és molt habitual en els projectes que hem analitzat, cosa que fa que l'impacte social d'aquestes iniciatives vagi més enllà d'una solució habitacional per a les persones implicades i tingui un impacte clarament territorial. Aquest és un argument (i un compromís) rellevant a l'hora de buscar el suport dels governs locals.
- **Enxarxar-se amb altres iniciatives d'economia social.** De la mateixa manera, moltes d'aquestes iniciatives van més enllà de l'habitatge impulsant o enxarxant-se amb altres iniciatives de l'economia social, ja sigui en el mateix territori o a través de relacions translocals. Participar en aquest tipus de xarxa beneficia la mateixa iniciativa i en multiplica l'impacte. Potenciar l'impacte de la iniciativa sobre el desenvolupament econòmic local a través de l'economia social i solidària és també un argument de pes a l'hora de buscar el suport dels governs locals, a la vegada que pot obrir noves oportunitats de finançament i suport mutu.
- **Reforçar les dinàmiques de confiança interna.** La gestió participativa requereix de confiança i de dinàmiques constructives, especialment quan es tracta de projectes complexos que s'han d'enfrontar a nombrosos obstacles i que se solen allargar en el temps. Cal planificar l'ús de dinàmiques i mecanismes per abordar la gestió participativa i enfortir la confiança. Aquest podria ser un dels elements de suport que els governs locals oferissin a les iniciatives.
- **Incentivar la diversitat.** La qüestió de l'accés és un tema clau per a la qualitat democràtica d'aquestes iniciatives. Apostar per la diversificació

pot ser una bona estratègia per arribar al màxim nombre de grups socials i culturals. L'heterogeneïtat del grup és a la vegada una dificultat i una oportunitat, i no s'ha de confrontar únicament amb patrons d'afinitat que facilitin el bon funcionament del grup. Quan hi ha suport públic, especialment si és mitjançant la cessió de sòl, la composició del grup és un dels elements que es poden veure alterats. Cal tenir molt present aquesta qüestió a l'hora d'acordar els termes de la col·laboració amb les administracions locals.

- **Assessorament i transferibilitat.** Els projectes de coproducció d'habitatge són complexos i requereixen una sèrie de capacitats específiques. Obtenir informació, coneixement i assessorament expert pot ser de gran utilitat, tant per a la conceptualització de la iniciativa com per al seu desenvolupament i durant la fase de convivència. En aquest sentit, moltes de les iniciatives es preocupen de transferir els seus aprenentatges per contrastar-los amb altres experiències. És aconsellable fer transferibles els aprenentatges de la mateixa iniciativa per construir un corpus de coneixement que acabarà beneficiant el sector en el seu conjunt.
- **Innovació.** No hi ha una única manera de fer habitatge coproduït, sinó múltiples combinacions pel que fa a la titularitat del sòl, el model de gestió o el règim de tinença, entre d'altres variables. Cal que les noves iniciatives s'adaptin a les seves necessitats, el seu context, els seus valors i els seus objectius, i que innovin per trobar la millor fórmula per a la seva realitat específica.
- **Finançament.** Sovint és necessari diversificar les fonts de finançament i buscar la complementarietat entre les aportacions de les persones usuàries i altres fonts (banca ètica, bons participatius, etc.). Actualment (2018) el suport del sector públic es vehicula majoritàriament en la cessió de sòl públic, les subvencions a l'HPO i bonificacions fiscals a la promoció de l'habitatge social.

4.6. Recomanacions per a les polítiques locals d'habitatge

L'objectiu principal del present projecte és elaborar una sèrie de recomanacions orientades a les polítiques locals d'habitatge, les quals desenvoluparem a continuació a partir de la identificació de les fortaleses i els obstacles amb què s'han trobat les iniciatives que hem analitzat.

Un primer element a tenir en compte a l'hora d'incorporar les diferents fórmules de coproducció en les polítiques locals d'habitatge és tenir clar

quins elements justifiquen la intervenció pública en aquest camp, ja que a vegades la falta de claredat en aquest aspecte ha conduït a confusions, a la percepció de tractes de favor, a la falta d'objectivitat o a no tenir clars els beneficis per al conjunt de la societat.

En aquest sentit, el primer que ha de fer qualsevol ajuntament que es plantegi incorporar aquest tipus de solucions habitacionals en la seva política local d'habitatge és decidir-ne l'enfocament, que pot ser general per a tota la política d'habitatge del municipi o bé específic per a cada cas que es plantegi. En qualsevol cas, al llarg d'aquest projecte hem vist dos grans enfocaments que, si bé no són incompatibles, sí que responen a lògiques diferents. Un primer enfocament és el que subratlla la dimensió col·laborativa i entén que aquestes solucions habitacionals tenen valor perquè fomenten una determinada manera de fer, un determinat model de vida en comunitat que pot tenir determinats beneficis tant per a les persones implicades (empoderament individual, abordatge col·lectiu dels problemes, etc.), com per al conjunt de la comunitat (empoderament col·lectiu, impacte de les iniciatives en el conjunt del barri, impuls de l'economia social més enllà de l'habitatge, etc.). Un segon enfocament és el que vincula aquestes solucions habitacionals a l'accés a l'habitatge, entès com una necessitat bàsica que actualment no està sent proveïda de manera digna i amb garanties d'assequibilitat per part del mercat o del sector públic. Com ja hem dit, els dos enfocaments poden ser complementaris, però no sempre ho són.

En paral·lel a la definició de l'enfocament, o del model que es vol impulsar, l'administració ha d'identificar quins elements són d'interès públic i vol potenciar en la seva intervenció. Aquí es pot fer referència a uns determinats valors que poden tenir a veure amb l'economia social o amb el foment de determinats estils de vida en convivència; es pot vincular a la provisió d'habitatge assequible (des de l'inici de la seva promoció i de manera permanent); al foment de la inclusió social per part de les iniciatives promogudes (evitant promoure iniciatives que fomentin algun tipus d'exclusió); a la necessitat de complementar altres polítiques d'habitatge per abordar les necessitats del conjunt de la població i no només dels sectors socials en situació d'emergència, arribant així a una àmplia diversitat de sectors socials i culturals; o es pot justificar la intervenció pública en la promoció de règims de tinença alternatius, apostant per sistemes no especulatius, com el règim d'ús en contraposició amb el règim de propietat.

Un cop definits els grans valors i els elements que justifiquen una política local d'habitatge d'aquestes característiques, l'administració local ha de decidir quins models incentiva o promou i quins mecanismes utilitza per fer-ho. Com hem vist, entre les iniciatives identificades hi ha un clar predo-

mini del cooperativisme en cessió d'ús, però les fórmules per promoure habitatge col·laboratiu i assequible poden ser molt diverses. Igualment, l'especificitat del cas català ha fet que la majoria d'administracions que aposten per aquesta política pública ho facin a través del sòl: cedint sòl a les iniciatives a canvi de complir una sèrie de condicions objectivables que garanteixin l'interès públic de la cessió de sòl. Tanmateix, hi ha altres fórmules que podrien donar resposta a molts dels obstacles amb què es troben aquestes iniciatives. La provisió de sòl pot no ser sempre el mecanisme més adequat, i en determinades ocasions pot no tenir sentit (per exemple si el sòl és assequible, com pot passar en entorns rurals). En contextos on hi ha hagut sobreproducció d'habitatges, una altra opció podria passar per la mobilització d'habitatges buits a través de models cooperatius de gestió d'habitatge de lloguer assequible a llarg termini. L'opció de transformació a nivell d'ús, gestió i tinença d'habitatge existent, en contraposició a la promoció de noves construccions, no només podria reduir costos, sinó que també aportaria beneficis en termes de sostenibilitat ambiental.

Així, les administracions locals tenen el repte d'innovar introduint mecanismes més enllà de la cessió de sòl. En aquest sentit, les dificultats de finançament són un dels grans obstacles per poder fer efectius aquests tipus de projectes. L'administració pública es podria plantejar mecanismes de facilitació i suport per poder fer front a aquesta dificultat, com per exemple oferint garanties o subsidis directes a canvi de mantenir uns certs nivells d'assequibilitat en l'habitatge.

Les dificultats del procediment administratiu i jurídic acostumen a suposar també un obstacle significatiu, sovint pel desconeixement dels impulsors tant de la regulació vigent com del planejament urbanístic del municipi on es vol dur a terme el projecte. Facilitar la informació, simplificar les gestions administratives o adequar la normativa local per tal de facilitar i no obstaculitzar les iniciatives són alguns dels reptes principals dels ajuntaments en aquesta matèria.

Un altre dels obstacles amb què topen moltes de les iniciatives té a veure amb la falta de coneixement respecte d'aspectes fonamentals del model (règims de tinença, model cooperatiu, etc.). Oferir assessorament i capaciació, directament o mitjançant alguna de les organitzacions intermediàries ja existents, pot ser una altra de les línies d'actuació dels governs locals o d'altres institucions públiques supramunicipals, com ara consells comarcals, diputacions o serveis territorials de la Generalitat de Catalunya.

Més enllà dels mecanismes concrets que cada ajuntament vulgui o pugui impulsar per donar resposta a demandes específiques, hi ha una qüestió de fons de gran rellevància per a una política local d'aquestes característiques,

i que, a més, té molt a veure amb les especificitats de cada municipi, essent clarament diferenciada entre entorns rurals i metropolitans. Es tracta de la demanda latent per fer aflorar noves formes d'habitatge col·laboratiu.

És evident que l'habitatge de mercat (de lloguer o de propietat) és sovint l'única alternativa que existeix en l'imaginari col·lectiu de la població catalana, ja que l'habitatge públic és totalment residual i la resta d'alternatives són molt minoritàries i totalment desconegudes. Per fer front a aquesta realitat i diversificar les opcions habitacionals, cal que els poders públics juguin un paper actiu en la mobilització d'una demanda (latent) d'habitatge a través de fórmules alternatives al mercat i a l'habitatge públic. Cal entendre que l'habitatge coproduït i les diferents formes d'hibridació entre la ciutadania i l'administració pública poden esdevenir, com ho és l'habitatge públic, una alternativa no especulativa per promoure l'accés i el manteniment de l'habitatge fora de les lògiques del mercat.

Mobilitzar la demanda latent d'habitatge coproduït requereix alguns passos previs. En primer lloc, cal que l'administració explori les capacitats del territori per saber si hi ha o no grups ja interessats i per dimensionar les seves possibilitats d'intervenció. Un cop fet això, i a banda d'articular la resposta amb els grups existents, cal anar més enllà per difondre el model i oferir facilitats per a la implementació.

En aquest sentit, és important que l'administració canviï la concepció que té actualment del model, que la porta a traslladar la solució del problema de l'habitatge als veïns i veïnes. Si aquests es decideixen a impulsar una iniciativa d'habitatge coproduït, acostumen a assumir un gran risc: dificultats financeres, prolongació en el temps, dificultats administratives i burocràtiques, etc. Per tant, cal que l'administració s'involucri activament en la promoció del model, reduint els riscos que assumeixen les persones que participen en aquest tipus de projectes.

Tal com apuntàvem més amunt, la promoció d'un o altre model de resposta –enfocament col·laboratiu o enfocament d'assequibilitat– dependrà de cada territori. Els entorns metropolitans estan sotmesos a una forta pressió especulativa i és molt difícil trobar-hi sòl assequible. En aquests contextos, sovint la demanda va associada a l'assequibilitat i, al mateix temps, les dificultats de l'administració per donar-hi resposta també solen ser més grans. Per contra, en els entorns rurals la disponibilitat de sòl és més gran, i habitualment el seu cost és més assequible, amb la qual cosa qui s'interessa per aquest tipus de projectes sol fer-ho més pel model de vida que promou que per l'assequibilitat; sovint es tracta de població urbana que decideix traslladar-se al món rural a través d'alguna forma de cohabitatge.

Les especificitats territorials, doncs, determinaran el tipus de política. La disponibilitat o no de sòl, la quantitat d'habitatges buits, les possibilitats de nova construcció o de rehabilitació, les opcions de residencialització de propietats planificades per a altres usos, les opcions de mobilització del parc immobiliari, etc., són elements clau a l'hora de pensar la política local d'habitatge.

La dualitat urbà-rural posa de manifest la necessitat d'abordar la política d'habitatge (també) des d'una escala regional. Les dinàmiques de gentrificació expulsen els veïns i veïnes dels centres urbans de les zones metropolitanes, i aquests busquen solucions habitacionals en altres territoris. El sector públic ha de tenir una visió supralocal per analitzar aquest fenomen i intervenir-hi aportant solucions en uns i altres entorns. La promoció de l'habitatge col·laboratiu, de nova construcció o de rehabilitació, pot ser una sortida interessant. A les àrees gentrificades pot actuar de contrapès de les dinàmiques de mercat, tot complementant altres polítiques públiques d'habitatge, com l'habitatge protegit de lloguer o la mobilització d'habitatge buit; mentre que a les zones rurals pot nodrir una nova oferta habitacional que, a diferència del que va passar a finals dels noranta i principis del segle XXI amb l'explosió del fenomen de les urbanitzacions disperses, estigui associada a unes formes de vida que promoguin la convivència i la vida en comunitat. En altres paraules: formes habitacionals que «facin barri».

La coproducció d'habitatge és, per tant, una alternativa que no només aporta beneficis socials (habitatge assequible) als seus usuaris, sinó també beneficis comunitaris i ambientals, ja que permet generar dinàmiques territorials molt més autocontingudes i basades en la barreja d'usos i activitats. Des d'aquesta perspectiva, doncs, l'habitatge col·laboratiu pot esdevenir una peça més d'una política integral d'intervenció social i territorial.

A partir d'aquesta descripció més general del paper dels ajuntaments en la coproducció d'habitatge i del sentit que pot tenir incorporar aquesta visió a les polítiques locals d'habitatge, les principals recomanacions que formulem per als ajuntaments són les següents:

- **Justificar l'interès públic.** És important que els ajuntaments que impulsin una política local d'habitatge orientada a la coproducció identifiquin els elements que en justifiquen l'interès públic: els valors, l'accés a l'habitatge, el foment d'un determinat model de vida, l'impacte territorial de les iniciatives més enllà de l'habitatge, el foment de solucions habitacionals no especulatives, etc.
- **Definir el model i adaptar-lo des de l'especificitat territorial.** S'identifiquen dos grans objectius que poden ser compatibles i prendre forma

a través d'una gran diversitat d'opcions. Uns models prioritzen més l'assequibilitat de l'habitatge, mentre que d'altres prioritzen més el fet de ser col·laboratiu. Cal que cada ajuntament defineixi la seva aposta i, a partir d'aquí, adopti una versió del model per donar resposta a la seva realitat concreta. El model de cada ajuntament ha de ser capaç de respondre als dèficits amb què es troben els diferents col·lectius i grups socials del seu municipi, ha de tenir en compte la disponibilitat de sòl i la quantitat d'habitatge buit, i s'ha d'ajustar al tipus de demanda que hi hagi al municipi en qüestió.

- **Diversificar els mecanismes.** La gran majoria de municipis han actuat oferint sòl per a l'autopromoció. Hi ha molts altres mecanismes que cal desenvolupar, no només per donar resposta als obstacles amb què es troben aquestes iniciatives, sinó també per potenciar-ne l'escalabilitat i transformar el sistema local d'habitatge. Algunes d'aquestes mesures poden ser: assessorament, difusió, generació de xarxes de cooperativisme, suport financer, ajudes a la compra de sòl, ajudes a la rehabilitació, permutes o mobilització d'habitatge buit.
- **Minimitzar i compartir els riscos.** Un element clau és evitar que els ciutadans que s'impliquen en la coproducció hagin de carregar amb la totalitat dels riscos (riscos financers, dificultats administratives, endarreriments, etc.). Una manera de promoure el model per part dels ajuntaments podria ser la cerca de fórmules per minimitzar o compartir part d'aquests riscos.
- **Connectar oferta i demanda.** L'habitatge coproduït és pràcticament residual avui a Catalunya, si bé en els últims anys han sorgit moltes iniciatives. Si es vol que realment sigui una alternativa, cal que els ajuntaments promoguin el sorgiment d'iniciatives de coproducció a partir de l'anàlisi de la realitat territorial (més o menys disponibilitat de sòl, habitatges buits, existència o no de grups, etc.) i connectin els demandants d'habitatge amb aquestes noves iniciatives.
- **Multiescalaritat.** Si bé cada territori ha d'abordar la seva política local d'habitatge des de les seves especificitats, cal també una visió regional de la problemàtica i de les solucions plantejades. Igualment, cal generar un marc regulador favorable a escala estatal i autonòmica. En definitiva, cal una aproximació multiescalar.

5. Bibliografia

- BARLOW, James i SIMON, Duncan (1995). *Èxit i fracàs en la provisió d'habitatge: sistemes europeus comparats*. Pergamon Press.
- BLANCO, I. *et al.* (2016). «El papel de la innovación social frente a la crisis». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales.*, XLVIII(188), p. 249-260.
- BONET-MARTÍ, J. (2014). «La participació ciutadana en l'urbanisme: potencials i límits». *Revista Papers. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona*, (57), p. 63-70.
- BRESSON, S. i DENÈFLE, S. (2015). «Diversity of self-managed co-housing initiatives in France». *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 5-16.
- CABRÉ, E., i ANDRÉS, A. (2018). «La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia». *International Journal of Housing Policy*, 18(3), p. 412-432.
- CATTANEO, C., i GAVALDÀ, M. (2010). «The experience of rural squats in Collserola, Barcelona: what kind of degrowth?». *Journal of Cleaner Production*, 18(6), p. 581-589.
- CATTANEO, Claudio (2018). «How can squatting contribute to degrowth?». *Housing for Degrowth*, p. 68-78. Londres i Nova York: Routledge.
- CHAPLIN, R. i FREEMAN, A. (1999). «Towards an accurate descriptions of affordability». *Urban Studies*, 33, 1949-1957. doi: 10.1080/0042098992692
- CHATTERTON, P., (2010). «Seeking the urban common: Furthering the debate on spatial justice». *City*, 14(6), p. 625-628.
- CZISCHKE, D. (2018). «Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production», *International Journal of Housing Policy*, 18:1, p. 55-81, doi: 10.1080/19491247.2017.1331593
- COOPERATIVA OBRERA DE VIVIENDAS (1970), *Memòria de set anys de treball* (pamflet).
- COOPERATIVA OBRERA DE VIVIENDAS (2012). *Un any per recordar*. Programa 50è aniversari.
- DE ANGELIS, M., (2010). «The Production of Commons and the “Explosion” of the Middle Class». *Antipode*, 42(4), p. 954-977.

- DROSTE, C., (2015). «German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?» *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 79-92.
- ECONOMIA SOCIAL/ATENEUSCOOPERATIUS (2017). *Catàleg de bones pràctiques de l'economia social i cooperativa*. <http://www.coopcatcentral.cat/wp-content/uploads/2017/11/Cataleg_BP_final.pdf>.
- EIZENBERG, E., (2012). «Actually Existing Commons: Three Moments of Space of Community Gardens in New York City». *Antipode*, 44(3), p. 764-782.
- FÀBRIC (2017). *Estudi habitatge i joventut*, Ajuntament de Calonge.
- FERNÁNDEZ SEGURA, José i SELLÉS VIDAL, Elionor (2009). «El nou moviment obrer al Baix Llobregat (1962-1976)», a Prat, E., Renom, M., Retuerta, M. L. (dir.). *Constructors de consciència i de canvi. Una aproximació als moviments socials des del Baix Llobregat*. Edicions del Llobregat. Centre d'Estudis del Baix Llobregat.
- FLESHER FOMINAYA, C. (2015). «Redefining the Crisis/Redefining Democracy: Mobilising for the Right to Housing in Spain's PAH Movement». *South European Society and Politics*, 20(4), p. 465-485.
- FOTOCASA (2019). *La vivienda en alquiler en España en el año 2018*. Informe. Fotocasa. <<https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2019/01/InformeAnualAlquiler2018.pdf>>
- FUNDACIÓ PI I SUNYER (2014). *Panel de polítiques públiques locals d'habitatge*, Barcelona.
- GARCÍA BERNARDOS, Àngela (2017), *El sistema d'habitatge espanyol després de la crisi (2006-2017)*. *Canvis i continuïtats d'un model*. Tesi doctoral.
- GARCIA-LAMARCA, M. (2015). «Insurgent acts of being-in-common and housing in Spain: making urban commons?» A *Urban Commons: Moving Beyond State and Market*. Berlín: Birkhäuser.
- GÓMEZ INGLADA, M. (2010). *La formació d'una ciutat, el Prt de Llobregat*. Ajuntament del Prat de Llobregat.
- JARVIS, H. (2015). «Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia». *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 93-105.
- LABIT, A. (2015). «Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe». *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 32-45.
- LA MORT, J. R. (2015). «The Theft of Affordable Housing: How Rent Stabilized Apartments are Disappearing from Fraudulent Individual Apartment Improvements and What Can Be Done to Save Them». *New York University Review of Law & Social Change*.

- LA COL I LA CIUTAT INVISIBLE (2018). *Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: La Catarata.
- LA DINAMO FUNDACIÓ (autora: Cristina R. Grau López). *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús. Cap a la generació d'un marc legal de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús* (2018). <<http://ladinamofundacio.org/>>
- LAVAL, C. i DARDOT, P. (2015). *Común. Ensayo sobre la revolución en el siglo XXI*, Barcelona: Editorial Gedisa.
- LÓPEZ, D. i ESTRADA, M. (2016). «¿Cómo avanzan las dinámicas de *senior cohousing* en España?», a Ezquerro, S., Salanova, M. P., Pla, M. et al. (eds). *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid: Ariel, p. 227-237.
- MACCALLUM, D. et al. (2009). *Social innovation and territorial development*, Farnham: Ashgate.
- MARTIN, R. (2010). «The local geographies of the financial crisis: from the housing bubble to economic recession and beyond». *Journal of Economic Geography*, 11(4), p. 587-618.
- MCCARTHY, J. (2005). «Commons as counterhegemonic projects». *Capitalism Nature Socialism*, 16(1), p. 9-24.
- MIDHEME, E. i MOULAERT, F. (2013). «Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya». *Land Use Policy*, 35, p. 73-84.
- MIRALLES BUIL, D. (2017). «La vivienda cooperativa autogestionada como vector de una nueva cultura del habitar. El caso de la “colonia ecoindustrial postcapitalista” de Calafou». XV Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona, 7-12 de maig de 2018. <<https://f-origin.hypotheses.org/wp-content/blogs.dir/4929/files/2018/05/diegomiralles.pdf>>
- MOORE, T. i MULLINS, D. (2013). «Scaling-up or going viral? Comparing self-help housing and community land trust facilitation». *Voluntary Sector Review* 4(3): p. 333-353. doi: 10.1332/204080513X671931.
- MUIR, J. (2004). «Public participation in area-based urban regeneration programmes». *Housing Studies*, 19(6), p. 947-966.
- MULLINS, D. (2018). «Achieving policy recognition for community-based housing solutions: the case of self-help housing in England». *International Journal of Housing Policy*, 18(1): p. 143-155. doi: 10.1080/19491247.2017.1384692.
- MULLINS, D. i MOORE, T. (2018). «Self-organised and civil society participation in housing provision». *International Journal of Housing Policy*, 18(1): p. 1-14. doi: 10.1080/19491247.2018.1422320.
- MULLINS, D., CZISCHKE, D. i BORTEL, G. V. (2016). *Hybridising Housing*

- Organisations: Meanings, Concepts and Processes of Social Enterprise in Housing*. Routledge.
- OJEDA, H. i URBANO, X. (2015). *Cultura i gestió comunitària: públic significa «de la comunitat», no «del govern»*.
- OSTROM, E. (1990). *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action*. Nova York: Cambridge University Press.
- PALOMERA, J. (2014). «How did finance capital infiltrate the world of the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighborhood». *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), p. 218-235.
- PARAJA-EASTAWAY, M. i SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, T. (2016). «Social housing in Spain: what role does the private rented market play?» *Journal of Housing and the Built Environment*: p. 1-19. doi: 10.1007/s10901-016-9513-6.
- PARÉS, M. (2009). *Participación y calidad democrática: evaluando las nuevas formas de democracia participativa*. Barcelona: Ariel.
- PARÉS, M., CASTELLÀ, C. i GARCIA-BRUGADA, M. (2015). *Repensant la participació de la ciutadania al món local*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- PARÉS, M., OSPINA, S. i SUBIRATS, J. (2017). *Social Innovation and Democratic Leadership: Communities and Social Change from Below*. Cheltenham: Edward Elgar.
- PESTOFF, V., BRANDSEN, T. i VERSCHUERE, B. (2012). *New Public Governance, the Third Sector and Co-Production*. Nova York: Routledge.
- POINTELIN, R. (2016). *¿El hábitat alternativo en Cataluña, un modelo emergente? El renacimiento de una «tercera vía», entre pragmatismo y utopía*. Tesi en francès. Girona. <http://www.socioeco.org/bdf_fiche-document-4558_es.html>
- ROMANOS, E. (2013). «Evictions, Petitions and Escraches: Contentious Housing in Austerity Spain». *Social Movement Studies: Journal of Social, Cultural and Political Protest* (setembre).
- ROMERO, J. (2010). «Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión». *Cuadernos Geográficos*, 47(2), p. 17-46.
- SCANLON, K. i ARRIGOITIA, M. F. (2015). «Development of new cohousing: lessons from a London scheme for the over-50s». *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 106-121.
- SOROLLA, A. (2014). «Polítiques públiques d'habitatge, més enllà de la construcció. L'habitatge, el quart pilar de l'estat de benestar». *Architecture, City and Environment*, 9(26), p. 223-233.

- SUBIRATS, J. (2016). «Urban policies: towards new scenarios of innovation and governance». A O. Nel-lo i R. Mele (eds.). *Cities in the 21st Century*. Londres: Routledge.
- SUBIRATS, J. (2011). *Otra sociedad ¿Otra política?* Barcelona: Ariel.
- SUBIRATS, J., BLANCO, I. i BRUGUÉ, Q. (2001). *Experiències de participació ciutadana en els municipis catalans*. Barcelona: EAPC.
- TELLERIA HERRERA, I. (2014). «Crisis de la gobernanza urbana y gestión de los comunes». *Revista de Investigaciones Políticas y Sociológicas*, 13, p. 33-47.
- TERRONES, A. i SERRATUSELL, G. (2014). *Les polítiques locals d'habitatge. Institucionalització, diversitat i canvi*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- THOMPSON, M. (2015). «Between Boundaries: From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool». *Antipode* 47(4): p. 1021-1042. doi: 10.1111/anti.12154
- TUMMERS, L. (2015a). «Introduction to the special issue: Towards a long-term perspective of self-managed collaborative housing initiatives». *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 1-4.
- TUMMERS, L. (2015b). «Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?» *Urban Research & Practice*, 8(1), p. 64-78.
- YIN, R. (2003). *Case Study Research. Design and Methods*. Londres: SAGE.
- Van Zandt, S. et al. (2012). «Mapping social vulnerability to enhance housing and neighborhood resilience». *Housing Policy Debate*, 22(1), p. 29-55.
- VILA, J. A. (2009). «Trenta anys de fluïdesa contra el desviament del riu Llobregat» (1971-2001), a Prat, E., Renom, M., Retruerta, M. L. (dir.). *Constructors de consciència i de canvi. Una aproximació als moviments socials des del Baix Llobregat*. Edicions del Llobregat. Centre d'Estudis del Baix Llobregat.

Webgrafia d'iniciatives

Ca La Fou. <<http://calafou.org>>

La Dinamo Fundació. <<http://ladinamofundacio.org/>>

Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya. <<http://www.fedcoophabitcat.org>>

La Borda. <<http://www.laborda.coop>>

MULA – Masoveria Urbana per la Llar Alternativa. <<https://masoveriaurbana.wordpress.com>>

Sostre Cívic. <<http://www.sostrecivic.coop>>

La Sequoia SCCL. <https://europa.eu/youth/volunteering/organisation/938033554_fr>

Can Tonal. <<http://cantonal.net>>

Cal Cases. <<http://calcases.info>>

La Muralleta. <<https://sites.google.com/site/lamuralleta/>>

La Cooperativa Obrera del Prat del llobregat. <<https://www.cov-elprat.com/home.html>>

Can Masdeu. <<https://www.canmasdeu.net/>>

