
This is the **published version** of the article:

Escobar Salazar, Patricio; Nel · lo, Oriol. Las cooperativas en cesión de uso ¿Una alternativa ante la crisis de vivienda? El análisis del caso de Barcelona a partir de sus sujetos y agentes. 2019. 112 p.

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/219706>

under the terms of the  license



**Universitat Autònoma
de Barcelona**

Las cooperativas en cesión de uso

¿Una alternativa ante la crisis de vivienda?

El análisis del caso de Barcelona a partir de sus sujetos y agentes.

Máster en Estudios Territoriales y de la Población

TRABAJO FINAL DE MÁSTER

Patricio Escobar Salazar
Curso académico 2018-2019
11 de Julio del 2019.

Tutor:
Oriol Nel·lo Colom

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oriol Nel·lo Colom', is written below the printed name of the tutor.

Gracias a la vida y a mi familia que siempre me ha apoyado.

Gracias a los profesores del Departamento de Geografía de la UAB, especialmente a Oriol Nel·lo, que me ha guiado no sólo en este trabajo, como también agradecer la disponibilidad de profesores como Anna Badia, Miguel Solana, Montserrat Pallarès, Joaquín Recaño y Mara Ferreri del grupo de investigación URGOSIS.

Agradecer también profundamente a todos los entrevistados, que sin su buena voluntad, no hubiera sido posible esta investigación.

Índice.

1. Introducción. La vivienda en cesión de uso ¿Una alternativa viable en Barcelona?..5	5
2. El contexto: la crisis de acceso a la vivienda en las sociedades capitalista contemporáneas.....6	6
2.1 La crisis global de vivienda: financiarización y metropolización.6	6
2.2 La crisis de vivienda en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB).....9	9
3. Alternativas comunitarias de desarrollo para el acceso a la vivienda.....14	14
3.1 Economía social.....15	15
3.2 Innovación social.18	18
3.3 El modelo Andel.23	23
4. El método de la investigación: entrevistas en profundidad a agentes y sujetos.....28	28
4.1 Definición del objeto de estudio: tres realidades metropolitanas, tres experiencias, tres niveles de actuación.....29	29
4.2 Los agentes y sujetos a considerar.....31	31
4.3 Técnicas para la recogida y el análisis de la información.....33	33
4.4 Aspectos éticos.....34	34
5. Análisis a las Cooperativas en Cesión de Uso (CCU) en Barcelona.....35	35
5.1 Las CCU, un modelo colectivo de acceso a la vivienda.....36	36
5.2 Fases y estructura de las CCU.....37	37
5.3 Historia y ubicación de las CCU en Barcelona.....42	42
5.4 Identificación de las CCU en el área de estudio.....45	45
5.5 Los sujetos que componen las CCU.....46	46
5.5.1 Lugar de origen y residencia actual.....46	46
5.5.2 Edad.....46	46
5.5.3 Estudios y ocupación.....47	47
5.5.4 Características socioeconómicas.....48	48
5.5.5 Temas de género.....49	49
5.5.6 Intereses políticos y religiosos.....49	49
5.5.7 Familia, hijos y Unidad de Convivencia.....51	51

5.5.8 Redes sociales.....	51
5.5.9 Diversidad.....	52
6. Constataciones y conclusiones.....	53
6.1 ¿Pueden ser las CCU en Barcelona una innovación social?	53
6.2 ¿Resultan las CCU en Barcelona más económicas que las otras alternativas de vivienda?	55
6.3 ¿Constituyen las CCU una alternativa más democrática que las otras formas de tenencia de vivienda.....	58
6.4 ¿Tienen las CCU en Barcelona más paradigmas sostenibles que los otros regímenes de tenencia de vivienda?	59
6.5 ¿Pueden las CCU en Barcelona tener mejores atributos arquitectónicos que el arriendo y la compra individual?	61
6.6 ¿Cómo es la relación de las CCU con el territorio?.....	62
6.7 ¿Son las C.C.U en Barcelona un modelo escalable? ¿Podrían tener más masa?.....	66
7. Reflexiones propositivas desde los sujetos y agentes de las CCU.....	68
8. Bibliografía.	71

1. Introducción. La vivienda en cesión de uso ¿Una alternativa viable en Barcelona?

Este trabajo nace de la **motivación** de encontrar métodos alternativos al acceso de la vivienda en la ciudad. Hoy en día, los espacios urbanos están siendo cada vez más repartidos en función de su valor de cambio, transformando a la vivienda en un activo financiero, se deja sin acceso a la vivienda a los que tienen menos capital. Es pertinente investigar soluciones innovadoras para encontrar alternativas viables ante la crisis de vivienda actual.

Las Cooperativas en Cesión de Uso (CCU) se presentan como una opción ante los regímenes de tenencia tradicionales del alquiler y la compra individual. Las CCU, son entidades sociales que se organizan, construyen y habitan en función del uso de la vivienda por sobre su valor de cambio. Es por esto que nos resulta interesante investigar cómo son las CCU y saber si son o no, un régimen habitacional más económico, democrático, sostenible, espacioso y territorializado que las formas de tenencia habituales, en este caso en Barcelona.

El **objetivo** de este trabajo es investigar desde sus actores a las CCU. Reconocer el estado actual de su desarrollo, comprender sus funcionamientos, posibilidades y limitaciones, saber como se distribuyen en el territorio, así como también conocer en profundidad a los sujetos que las componen. Es sacar una radiografía que nos permita comprender en la mayor amplitud posible estos desarrollos de vivienda emergentes.

Con la **pregunta** ¿son las CCU una alternativa ante las crisis de vivienda?, se pretende responder a la hipótesis de que este modelo de tenencia cuenta con ventajas comparativas para dar solución habitacional tanto en el plano local como en el global. Desde su experiencia en Barcelona, se busca extraer conocimiento para fomentar un acceso más equitativo a este derecho fundamental.

El texto parte con un **análisis teórico** de la crisis de vivienda en las ciudades capitalistas actuales, profundizando en los fenómenos de metropolización y financiarización, para después enfocarse en la bibliografía que demuestra que existe una crisis de acceso a la vivienda en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB). Posterior a ello, se estudia literatura que trata sobre alternativas comunitarias de desarrollo y acceso a la vivienda, como son la Economía Social (ES), la Innovación Social (IS) y el Modelo Andel (MA) de Dinamarca.

Con esta información, se plantea una **metodología** a través de entrevistas en profundidad a sujetos y a agentes que componen estas organizaciones. Se responde desde la percepción de estos, sobre el qué, cómo, cuántas y dónde de las CCU en el área de estudio, poniendo foco en tres proyectos en distinta fase de desarrollo, que a su vez pertenecen a tres distintos

contextos territoriales dentro del AMB. Se enriqueció la investigación con 2 entrevistas en recorrido por los lugares de proyecto, bases de datos originadas desde los agentes, entrevistas con académicos de la materia y bibliografía disponible sobre estos modelos de vivienda.

La **investigación** entrega cinco grupos de respuestas en su análisis, siete en sus constataciones y conclusiones, y finaliza con algunas reflexiones propositivas generadas desde sus participantes. Todo esto con la idea de entregar una panorámica actual de este régimen de uso en el territorio, recogiendo las percepciones en la más amplia gama posible de actores involucrados.

2. El contexto: la crisis de acceso a la vivienda en las sociedades capitalistas contemporáneas.

2.1 La crisis global de vivienda: financiarización y metropolización.

El proceso de urbanización actual ha generado una concentración de gran parte de la población mundial en ciudades densas y particularmente complejas. La crisis de las ciudades debido al aumento de la población y la correspondiente escasez de espacio en el actual sistema económico es un fenómeno creciente que requiere de soluciones urgentes, más aún cuando el acceso al espacio urbano está en función del valor de cambio, repercutiendo de manera directa en un derecho básico como es la vivienda.

Estas crisis de la vivienda son observadas desde la revolución industrial, momento en que la emigración campo ciudad hizo que aumentara la población de las ciudades, convirtiéndola en un bien escaso con un valor de cambio. Los propietarios comenzaron a fijar su capital en el espacio, desempeñando el papel de un segundo circuito, paralelo al de la producción industrial, extrayendo rentas de viviendas que antes solían estar cedidas desde las relaciones sociales a modo gratuito (Lefebvre, 1970).

El modelo capitalista extrae el valor de las externalidades colectivas generadas por las economías de aglomeración, que se definen como “aquellos beneficios que obtienen las empresas -y las personas- por el hecho de localizarse en un espacio densamente ocupado, donde estas pueden encontrar una gran cantidad de clientes y proveedores potenciales, además de servicios de apoyo y un mercado de trabajo amplio, con cualificaciones profesionales diversas, a lo que se le suma una mayor dotación de equipamientos e infraestructuras de calidad” (Méndez, 1997).

Esta privatización de las plusvalías urbanas se ha visto exacerbada por el predominio de las políticas neoliberales, implantadas tras los gobiernos de Reagan y Thatcher durante la década de 1980 en los Estados Unidos e Inglaterra, y exportadas de manera global. Estas transformaciones económicas neoliberales, acompañadas de cambios políticos, forzaron a las ciudades a competir en el mercado global, “con un gran retroceso en gran parte de la protección tradicional de las instituciones y de las regulaciones de los estados nacionales, así, pronto comenzaron a darse procesos de desregulación, privatización de los servicios urbanos y de vivienda, y el desmantelamiento de los servicios sociales” (Sassen, 1991).

Se ha generado una era de urbanismo neoliberal, de inspiración economicista, en donde el beneficio público ha sido significativamente reconfigurado de una manera más individualista (Bolan, 2017). Así, se ha agudizado el problema de la vivienda, debido a la difícil coexistencia entre los valores de uso y los valores de cambio, entre sus funciones residenciales y lucrativas. “A medida que los inmuebles residenciales devienen cada vez más centrales en la economía mundial como activos financieros (...), sus valores de cambio circulan ligeros por el espacio transnacional desterritorializado. Acciones de fondos de inversión inmobiliaria, hipotecas titulizadas y otros tipos de instrumentos y productos financieros derivados, recorren el globo de forma trepidante, mientras que, a ras de suelo, transcurre la cotidianidad en sus hogares” (Vidal, 2018).

El agitado comportamiento de la vivienda como activo financiero, domina de tal forma sobre sus funciones residenciales que a menudo, “transforma el habitar de la ciudad en una experiencia precaria y angustiante. La denominada financiarización de la vivienda es la culminación de un largo recorrido de políticas que han compartimentalizado y transformado el hábitat urbano en mercancía” (Rolnik, 2018). A través de este proceso, la vivienda escapa a su contexto, a sus relaciones sociales y significados vividos, y puede empezar a circular como un bien más de mercado. “Por su alto coste y durabilidad, la vivienda es capaz de absorber grandes cantidades de capital. También permite la extracción de rentas del suelo, que se derivan del control exclusivo sobre un recurso limitado e irreproducible. En su conjunto, la vivienda constituye pues, una atractiva inversión para el capital inmobiliario financiero” (Vidal, 2018).

“La expansión de las corporaciones económicas desde la década de 1970 ha facilitado una era globalizadora en la que es muy difícil pensar en la gestión económica operando únicamente a nivel nacional. La escala de nuestra economía capitalista ha sido así replanteada, y en este sentido, la escala se modifica constantemente”. (Coe, 2012). Las tradicionales escalas de ciudad, región y nación están siendo reconfiguradas por procesos de escala global. “En la actualidad, son las redes de ciudades del mundo las que conducen

el sistema financiero global (Nueva York, Londres, Tokio, Frankfurt, Hong Kong, Kong, Singapur, etc.), los principales centros de fabricación están ubicados en regiones como la provincia de Guangdong en China, y las zonas de procesamiento de exportaciones se ubican en países en desarrollo. Estas características y conexiones se incrementan cada vez más en las regiones urbanas que están dando forma a la geografía de la economía mundial” (Coe, 2012).

En paralelo a la financiarización del mercado de la vivienda, vivimos un proceso de metropolitización estructurado por el incremento en el número y en la intensidad de las interrelaciones que se establecen entre sus elementos, residentes, instituciones y empresas más allá de los límites administrativos locales, y el carácter territorial cada vez más extenso de estas dinámicas (Bosch, 2019).

En los entornos metropolitanos, el problema de la vivienda muestra unos rasgos comunes muy característicos. Así, las grandes urbes son lugares: (i) donde los precios de las viviendas alcanzan los valores más elevados, lo que genera graves problemas de accesibilidad económica para un amplio segmento de la demanda (Andersson et al., 2007; EU y UN-Habitat, 2016); (ii) donde los déficits de vivienda asequible son más cuantiosos, no solo debido a los elevados precios, sino también por sus dinámicas demográficas, así como por las dificultades para generar vivienda social en la ciudad consolidada (Knieling, 2014; EU y UN-Habitat, 2016; Gómez-Álvarez et al., 2017); (iii) y donde los procesos de segregación urbana son más acentuados (EU y UN-Habitat, 2016; Tammaru et al., 2016; Gómez-Álvarez et al., 2017).

Esta situación contrasta de manera notable con lo estipulado en las convenciones internacionales y los preceptos constitucionales relativos al derecho a la vivienda. Así, según la Relatoría Especial para el Derecho a una Vivienda Adecuada, esta no se reduce sólo a un objeto material, sino al “derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad, seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”. Además, en virtud de la interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos, el derecho a la vivienda adecuada se concibe como una puerta de entrada al goce de otras garantías y a la satisfacción de diversas necesidades de las personas (Rolnik, 2012).

En este sentido, más allá de un tipo particular de refugio, la vivienda tiene connotaciones funcionales, sociales, económicas y culturales que contienen y simbolizan innumerables aspectos del diario vivir. La vivienda es, simultáneamente, el espacio que contiene la singularidad y privacidad de quienes la habitan, y el punto de referencia desde el cual se integran a la sociedad o comunidad (INDH, 2012).

Al respecto, la Observación No 4 del Red-DESC¹, que determina el sentido y alcance de este derecho señala que una vivienda adecuada se compone de al menos de los siguientes siete atributos: i) seguridad de la tenencia, ii) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, iii) gastos soportables, iv) habitabilidad, v) accesibilidad/asequibilidad, vi) ubicación, vii) adecuación cultural.

En el artículo 47 de la Constitución Española, el Estado esta obligado de promover el derecho a la vivienda en función de que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”, de que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación” y de que “La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

2.2 La crisis de vivienda en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB).

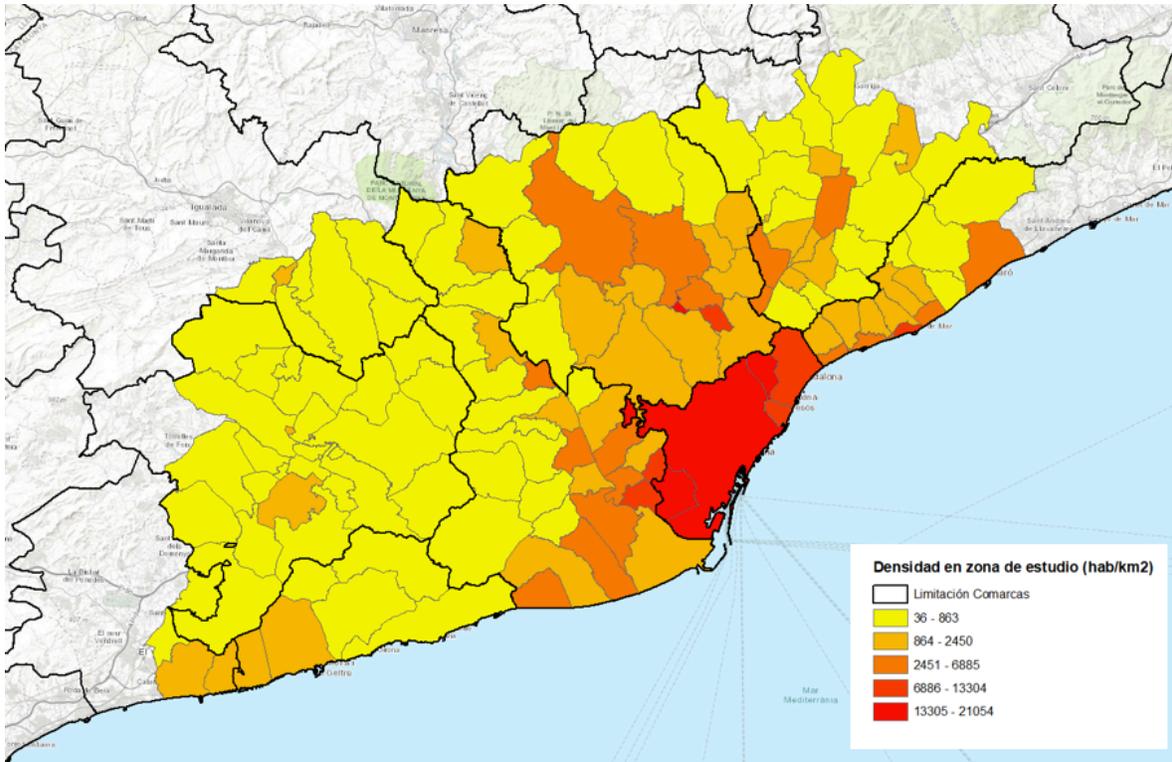
La Barcelona Metropolitana está plenamente inmersa en las tendencias globales ha las que se acaba de hacer referencia. Sus consecuencias se ven reflejadas en la crisis de vivienda que vive la ciudad, la que se potencia con situaciones específicas de carácter territorial.

El territorio del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) se compone de 636 km² con una población de 3.2 millones de habitantes, siendo una de las 10 áreas metropolitanas más pobladas de Europa, a su vez, el municipio de Barcelona con 100,3 km² contiene 1.6 millones de habitantes (AMB, 2019), es decir, la mitad de la población reside en un sexto de la metrópolis, concentrando la densidad y las economías de aglomeración respectivas, en sólo uno de los 36 municipios que componen el AMB.

Por otra parte, la realidad metropolitana se extiende sobre un área mucho más extensa, la Región Metropolitana de Barcelona que cubre 3.230 km², que comprende 164 municipios y alberga a 5 millones de habitantes. Para este ámbito, el Plan Territorial Metropolitano de Barcelona (PTMB), propone que la realidad urbana se articule de forma "policéntrica" y su planificación desea contribuir a que se convierta en "multinodal", donde cada parte del territorio se desarrolle manteniendo su propia personalidad (COTMB, 2010), enmarcados

¹ La Red-DESC es una iniciativa de colaboración de más de 230 miembros organizacionales y 50 individuales en más de 75 países que trabajan para lograr la justicia social a través de los derechos humanos. <https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

en una matriz de corredores naturales que limitan el tamaño de las áreas de urbanas de la región.



Mapa 1. Densidad de población en el área de estudio. Elaboración propia con datos IDECAT 2018.

Como se puede observar en el mapa 1, el sector más denso es el área administrativa de la Comarca del Barcelonés, y ya que los geógrafos generalmente aceptan la existencia de economías de aglomeración cuando la productividad aumenta con la densidad (Glaeser and Gottlieb, 2009), podríamos plantear que esta zona es la que las contiene. Esta área, estructurada por los ríos Llobregat y Besòs, y por el Mar Mediterráneo y el Parque Natural de la Sierra de Collserola, es una zona que no dispone de mayores posibilidades de expansión física. Según el planeamiento vigente, sólo el 3,3% de su área, está disponible para nueva urbanización² (Escobar et al, 2018), lo que evidentemente, limita la posibilidad de expandir la ciudad para usos necesarios como el suelo para vivienda.

A su vez, en el AMB, podemos observar como distintas políticas de planificación en diferentes escalas de las políticas de vivienda en la metrópoli, hacen que “Barcelona se sitúe en un punto intermedio, entre aquellas realidades urbanas que no tienen ni gobierno ni

² El suelo disponible se refiere la agrupación de las categorías a los SUD, SUND y a los SUNC presentes en la planificación de la Comarca del Barcelonés; y excluye a los suelos que contienen a las categorías de SUC y SNURB, puesto que estos últimos no pueden ser intervenidos con nueva planificación urbana.

competencias metropolitanas y aquellas que, en cambio, tienen un nivel de institucionalización consolidado y unas competencias en materia de vivienda más extensas” (Bosch, 2019).

Se suma que a partir de los juegos olímpicos de 1992, la ciudad se ubicó como atractivo turístico a nivel mundial, se cambió el imaginario sobre Barcelona, transformándose en un nuevo destino de atracción de capitales a nivel mundial, lo que aumentó la demanda por suelo urbano, generando procesos de turistificación y de gentrificación, tanto en su versión habitacional como productiva, aglomerándose sus efectos en el territorio del municipio de Barcelona.

La conjunción de estas dinámicas de metropolización por un lado y financiarización por otro, generó en Barcelona un ciclo inmobiliario alcista entre los años 1996 y 2007, que en poco más de una década supuso en Catalunya la construcción de una cantidad de viviendas equivalente al parque residencial existente completo del municipio de Barcelona. Este proceso “fue determinado en gran medida por tres factores: la entrada de activos financieros al mercado inmobiliario; la adquisición de bienes inmobiliarios no solamente por razones de uso sino también (o en primer lugar) por razones de inversión y ahorro; y a la facilidad de acceso al crédito” (Nel-lo, 2012).

Las condiciones de financiación permitieron durante este periodo, que a pesar de que las posibilidades reales de acceder a una vivienda por parte de los hogares fueran cada vez más reducidas, estas aumentarían su propensión a la compra de viviendas. Se generó así un contexto en donde “los precios medios de la vivienda crecieron de media el 300% en la región metropolitana, al mismo tiempo que la renta media de la población creció en el mismo periodo un 56%” (Donat, 2014).

Este proceso se prolongó hasta que la crisis financiera internacional estallará en el verano de 2007, que a diferencia de otras crisis urbanas, tuvo una inmediatez inédita entre la escala local y la escala global. “La correa de transmisión entre ambos planos operó, casi sin mediaciones a través de los canales financieros. Cambios bruscos en los tipos de interés, subidas drásticas del alquiler o la abrupta no renovación de contratos, por ejemplo, irrumpieron repentinamente en el día a día del hogar” (Vidal, 2018). De la misma forma, “la implosión de la burbuja inmobiliaria encontró en España el sobreendeudamiento de los hogares en niveles muy elevados, lo que, combinado con la recesión económica, la destrucción de empleo y las políticas aplicadas durante este periodo, dio lugar a una situación de emergencia habitacional” (Colau y Alemany, 2012).

Actualmente, la situación no ha mejorado, la brecha entre los ingresos de los hogares y el precio de la vivienda se ha mantenido. En el AMB en el año 2017, el precio medio de la vivienda obra nueva ha crecido un 7,3%, con un incremento anual medio del 2,4%, el de vivienda de segunda mano un 23,1%, con un crecimiento anual del 7,2%, y el de alquiler un 24,3%, con un crecimiento anual del 7,5 % mientras el crecimiento de los sueldos medios lo ha hecho en un 4,2% en este periodo (OHB, 2018).

Las dificultades generadas por esta situación fueron potenciadas por el auge de la precariedad laboral que hace imposible para muchas familias acceder a la vivienda, una restructuración restrictiva del crédito en general, y en particular del crédito hipotecario, que excluye a las personas que no tienen un volumen muy elevado de ahorros (Nello, 2012). En concreto, en el AMB, entre 2013 y el primer trimestre de 2018, el precio medio de obra nueva se ha incrementado el 20,8%; el de segunda mano, el 33,8%, y el de alquiler, el 27,6% (Bosch y Donat, 2019), de manera que resulta inalcanzable para una gran franja de la población.

Esta situación generó una tasa de sobrecarga estudiada por Bosch y Donat. Estos autores exponen que en el año 2017 un hogar tipo compuesto por dos personas ocupadas con unos ingresos mensuales netos equivalentes a 2,5 salarios mínimos interprofesionales (1.073,2 € cada uno), tenía que destinar el 47,1% de sus ingresos a pagar la cuota de una vivienda de obra nueva de precio medio en el AMB y el 44,7% en caso de que fuera de segunda mano. Además, para poder contratar una hipoteca con unas garantías mínimas debería disponer de unos ahorros equivalentes al 32% del precio de la vivienda (un 20% correspondientes a la entrada y un 12% a impuestos), es decir, 88.039 € en caso de desear comprar una vivienda de obra nueva y de 83.532 € si fuera de segunda mano. Todo ello, con una hipoteca que tendría un plazo medio de 23,4 años (Bosch y Donat, 2019).

Esto ha producido que la población, en especial la joven, “se encuentre con unas opciones residenciales muy limitadas, ya que tiene muy difícil entrar a vivir en una vivienda en propiedad, incluso desplazándose por el territorio metropolitano” (Donat, 2019). Todo ello ha contribuido a un crecimiento muy notable de los hogares que viven de alquiler (Trilla, et al. 2018), que se ve reflejado en un aumento del 127% en los contratos de alquiler en el AMB entre los años 2006 y 2017 (OHB, 2018).

Según Bosch y Donat, la sobrecarga que sufren los hogares en alquiler no es mucho mejor de quienes viven en propiedad. En el año 2017 un hogar con 2,5 SMI tuvo que destinar el 39,3% de sus ingresos para acceder a una vivienda de alquiler de precio medio en el AMB y debió disponer de unos ahorros equivalentes, como mínimo, a dos mensualidades

(depósitos más honorarios), es decir, 1.623,7 €. De este modo, el alquiler, la única posibilidad de acceso a la vivienda para estos segmentos, consume gran parte de los ingresos de estos hogares, a los que además, se le deben añadir los gastos de suministros (Bosch y Donat, 2019).

Esta situación aleja aún más a esta población de la posibilidad de disponer del ahorro necesario para acceder a la propiedad y la obliga a mantenerse en alquiler, situación originada principalmente, por la divergencia entre la renta de la población —que tiende a estancarse en términos medios y a ser más desigual con respecto a la distribución— y la de los precios medios de la vivienda que se incrementan (Donat, 2019), un sostenido aumento de precios que entre los años 2013 y 2019 han acumulado un incremento del 36,4% según la Secretaria d’Habitatge de la Generalitat a partir de las fianzas depositadas en el Institut Català del Sòl (Incasol) en el momento de formalizar un nuevo contrato de alquiler (La Vanguardia, 2019).

Por otra parte, la situación de la vivienda pública y protegida no ha logrado transformarse en una opción. En el AMB se ha estimado un potencial de vivienda protegida alrededor de las 30.000 unidades, que sumado a las aproximadamente 22.000 viviendas que conforman el parque de vivienda destinado a políticas sociales, da como resultado unas 52.000 unidades, el 4% del parque actual, valor muy alejado del 15% del objetivo de solidaridad urbana que establece la Ley del Derecho a la Vivienda (Bosch y Donat, 2019), Barcelona y su área metropolitana, no han logrado las cifras de vivienda social comprometidas en la ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda.

Esta situación se condice con un panorama global en donde en las últimas décadas, “las presiones sobre las políticas de viviendas públicas han derivado en procesos de desinversión y de deterioro físico de las viviendas, medidas reprivatizadoras, nuevos arreglos público - privados y/o procesos de financiarización, que han lastrado este modelo en muchos de los países que más lo habían impulsado” (Vidal, 2018).

Como concluyen Bosch y Donat, “ya no se trata, pues, de una situación de emergencia provocada por una crisis y que afecta a unos colectivos concretos, sino con una dificultad de la sociedad en su conjunto para satisfacer las necesidades de vivienda como un fenómeno estructural y colectivo” (Bosch y Donat, 2019). El derecho a la posibilidad de vivir en una vivienda no es posible en el AMB para un gran porcentaje de la población.

Por otra parte, la Generalitat de Cataluña cuenta con el principio de garantizar la ejecución de políticas de vivienda asequible y de protección pública, como la suficiencia y la viabilidad

de estas políticas para garantizar el derecho constitucional a la vivienda en función de sus Planes Directores Urbanísticos (PDU), sin embargo, como hemos visto anteriormente, las cifras demuestran que este derecho no se está cumpliendo, y lo que es peor, tiende a empeorar.

Son consecuencia de la crisis de vivienda en el AMB, el incremento de los desahucios y su impacto en el curso de vida de las personas (Colau y Alemany, 2012), el aumento de la privación material (Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona, 2017), y el descenso de la tasa de emancipación (Observatorio Catalán de la Juventud, 2017). Se ha generado un fuerte impacto en la salud de un gran número de personas. En el reciente libro “Voces y miradas”, se retrata como los cambios psicológicos, los riesgos ante las condiciones físicas de la vivienda, el aumento de los factores de riesgo en la salud, como el alcoholismo y la obesidad, el abandono de las redes familiares y sociales, los traumas del desahucio, el estrés generado por el acoso de las instituciones financieras, y la pobreza energética y el hacinamiento, son patentes consecuencias de como la inseguridad residencial tiene efectos en la salud y el bienestar de la población (Plataforma de Afectados por la Hipoteca y Agencia de Salud Pública de Barcelona, 2018).

3. Alternativas comunitarias de desarrollo para el acceso a la vivienda.

Resulta claro que en una buena parte de las grandes ciudades contemporáneas, el Derecho a la Vivienda no está siendo garantizado ni por el estado ni por el mercado. Ante este escenario resulta urgente buscar alternativas frente a las lógicas imperantes de la urbanización capitalista y la impotencia del estado, de lo contrario, lo más probable es que la tendencia de los últimos años se vaya ampliando. Existen tres líneas de acción comunitarias en este campo: la Economía Social (ES), las prácticas de Innovación Social (IS) y el denominado Modelo Andel (MA). A cada una de estas estrategias le dedicaremos un apartado.

3.1 Economía social.

Para compensar los efectos de las crisis de acceso a la vivienda explicadas más arriba, se exploran diversas alternativas. Todas ellas parten de la renuncia al exceso de fe en el mercado y al estado. Así, se señala la necesidad de detectar “las soluciones que diferentes comunidades locales han creado” para resolver sus problemas y replicarlas en otros contextos territoriales (Blanco y Nel-lo, 2018). Es en este contexto en donde cobra interés el concepto de Economía Social (ES), aquellas iniciativas al margen de la economía de mercado y de las políticas estatales, que basadas en la organización de la ciudadanía, del

modo *bottom-up*, buscan de un modo democrático administrar los bienes, incorporando un sentido más amplio de desarrollo.

Esta forma de entender la economía no es necesariamente novedosa, la denominación ES, de raíz francesa, surge en paralelo al desarrollo capitalista en el siglo XIX. En Francia, la Charte de l'économie sociale define el término de economía social como “el conjunto de entidades no pertenecientes al sector público que con funcionamiento y gestión democráticos e igualdad de derechos y deberes de los socios, practican un régimen especial de propiedad y distribución de las ganancias, empleando los excedentes del ejercicio para el crecimiento de la entidad y mejora de los servicios a la comunidad” (Comité Económico y Social Europeo, 2017).

Más en profundidad, la ES se sitúa entre las actividades públicas y privadas, siendo un tercer actor. Compuesta por sectores de grupos voluntarios, empresas sin ánimo de lucro y actividades cooperativas que son formalmente independientes del estado (Moulaert y Ailenei, 2005), tiene el objetivo de conseguir el desarrollo social y económico en un sentido más amplio que el de la economía de mercado. La ES se presenta como un recurso para el desarrollo económico local, la creación de empleo y el aumento de la competitividad territorial (Melián y Campos, 2010; Tulla-Pujol et al, 2015).

La ES y sus actividades que forman parte, agregan nuevos significados a la práctica productiva dotándola de una función social. Son formas de relación que ponen la resolución de las necesidades personales y colectivas en el centro de su actividad; y lo hacen desde unos valores, y sobre todo desde unas prácticas, que no subordinan lo social a lo económico (Estivill, 2015; Tulla-Pujol et al., 2015).

En Europa, la ES ha ido ganando con los años un peso cada vez más relevante en las políticas comunitarias. Desde el año 2000, las instituciones europeas han elaborado más de 200 documentos oficiales en los que se reconoce la importancia de la ES en la creación de empleo, la inclusión social, el fomento del espíritu empresarial, el acceso a servicios sociales de interés general o la cohesión social (CEPES, 2019), lo que se ha visto reflejado en la creación de diversas instituciones continentales en favor de su promoción, entre las que destacan el Comité Económico y Social Europeo (CESE), el Intergrupo de Economía Social del Parlamento Europeo y la Unidad de Clúster, Economía Social y emprendimiento dependiente de la Comisión Europea.

En concreto, en el año 2015, la ES en Europa comprendía a 2 millones de empresas, siendo el 10% del conjunto de las empresas europeas, ocupando a 14.5 millones de personas

(Social Economy Europe, 2015). Esta tendencia ha ido al alza, pues para el año 2017, la ES representó, según el último estudio del Comité Económico y Social Europeo, a 2.8 millones de empresas, representando el 8% del PIB de la Unión Europea, empleando a 19.1 millones de personas, a lo que se le suman 82.8 millones de voluntarios y 232 millones de socios (Comité Económico y Social Europeo, 2017).

En España existen 42.175 entidades de ES, ocupando a 2.1 millones de personas entre empleos directos e indirectos, sumando en total a 21 millones de asociados. De estas entidades, 19.954 corresponden a cooperativas (gráfico 1), las cuales emplean a 322.880 personas, siendo Cataluña la comunidad autónoma que concentra la mayor cantidad al contar con 3.951 cooperativas (CEPES, 2018).

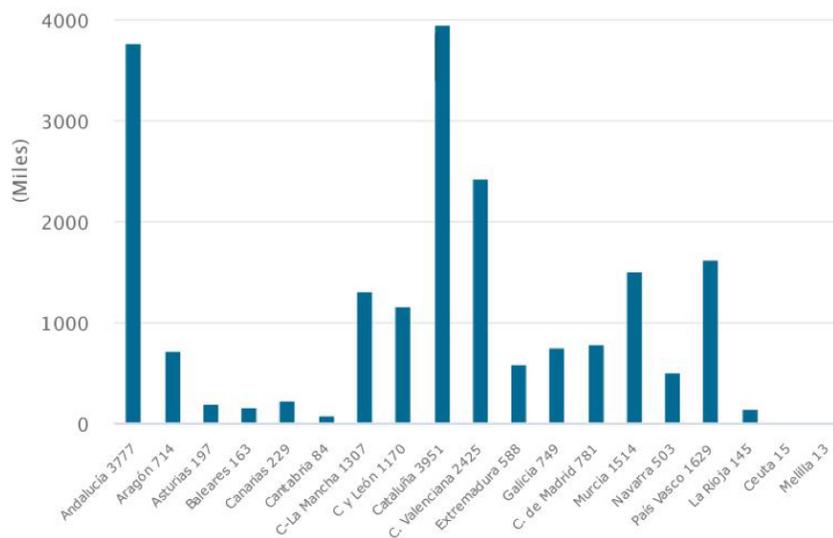


Gráfico 1: Distribución geográfica y número de cooperativas en España 2018. Fuente: CEPES, 2019.

Es a partir del año 1990, que la economía social empieza a tener un reconocimiento expreso por parte de las instituciones públicas españolas. Por medio de la Ley 5/2011, del 29 de marzo, de Economía Social, se plantea que el objetivo básico de la Ley “es configurar un marco jurídico que suponga el reconocimiento y mejor visibilidad de la economía social, otorgándole una mayor seguridad jurídica por medio de las actuaciones de definición de la economía social”. Que en línea con el marco internacional, en su artículo 4 establece los principios que deben contemplar las distintas entidades que forman parte, estos son:

a) Primacía de las personas y del fin social sobre el capital, que se concreta en una gestión autónoma y transparente, democrática y participativa, que lleva a priorizar la toma de decisiones más en función de las personas y sus aportaciones de trabajo prestados a la entidad, que en relación con sus aportaciones al capital social.

b) Aplicación de los resultados obtenidos de la actividad económica principalmente en función del trabajo aportado y servicio o actividad realizada por las socias y socios o por sus miembros y, en su caso, al fin social objeto de la entidad.

c) Promoción de la solidaridad interna y con la sociedad que favorezca el compromiso con el desarrollo local, la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la cohesión social, la inserción de personas en riesgo de exclusión social, la generación de empleo estable y de calidad, la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, y la sostenibilidad.

d) Independencia respecto a los poderes públicos.

El estado español, reconoce como entidades de la economía social, a las cooperativas, a las sociedades laborales, a las mutualidades, a los centros especiales de empleo, a las empresas de inserción, a las cofradías de pescadores, a las asociaciones y a las fundaciones. Asimismo, se reconoce como tarea de interés general, la promoción, estímulo y desarrollo de las entidades de la economía social y de sus organizaciones representativas (Boletín oficial del estado, 2011).

Como se ha descrito, la ES no fija su valor únicamente en el desarrollo económico, sus organizaciones tienen también un compromiso con los derechos humanos, con la ecología, con la financiación ética, y el desarrollo de redes de colaboración solidaria en toda la cadena productiva (conectando, por ejemplo, el consumo ético y responsable con el comercio justo) (Argudo, 2002). Desde sus inicios ha estado en un proceso de constante actualización, debido principalmente a su innata relación con lo social y sus cambios en el tiempo, incorporando en las últimas décadas por ejemplo, una visión más feminista. En esta línea, el estado español, en su ley sobre ES, reconoce a la economía social como precursora y comprometida con el modelo económico de desarrollo sostenible, en su triple dimensión económica, social y medioambiental (Boletín oficial del estado, 2011).

En resumen, podríamos plantear que la ES ha sido históricamente parte del sistema económico, teniendo un importante crecimiento en todo el mundo a partir del último tercio del siglo XX, siendo objeto de una atención creciente por parte de políticos y científicos sociales (Monzón, 2006). En el contexto de la ciudad post crisis de la segunda década del siglo XXI, aparecieron nuevas realidades en los espacios económicos locales, así, “en los últimos años, los agentes de cambio han impulsado iniciativas surgidas desde la base de la sociedad para responder a demandas, en algunas ocasiones, de supervivencia personal” (Dot y Pallarés-Barbera, 2016). Esta situación nos lleva a analizar otro concepto que ha tenido sumo crecimiento en la literatura académica y que comparte las características de

ser una respuesta ante las situaciones de crisis, la organización *bottom-up*, y de responder de manera alternativa a las propuestas por el mercado y el estado, nos referimos a la innovación social.

3.2 Innovación Social (IS)

La innovación social está cobrando impulso en Europa, y ha tenido en las últimas décadas un fuerte auge en la cultura económica contemporánea, por ello su promoción ha sido incluido dentro de los 34 compromisos de la iniciativa emblemática “Unión por la innovación”, que busca el promover la innovación social a través del Fondo Social Europeo y apoya programas de investigación sobre innovación social e innovación del sector público (COM, 2013). Se podría plantear que la IS es un subconjunto de aquello que hemos definido como ES, aunque cuenta con ciertos matices, en especial dependiendo de la definición que utilicemos para referirnos a ella.

Para autores como Godin (2012), el concepto de innovación social se hizo visible después de la Revolución Francesa y contenía distintos significados, teniendo una connotación tanto positiva como negativa. El autor plantea que en sus comienzos, sus dos representaciones principales eran la del socialismo (radicalismo) y la de la reforma social (humanismo, igualitarismo). Al terminar el siglo XIX, la innovación social adquirió un tercer significado: la introducción o adopción de un nuevo comportamiento o práctica social. Hoy en día, se observa la misma diversidad de significados que en el siglo XIX (Godin, 2012).

En la actualidad, para autores como Blanco y Nel-lo, la IS se define como “los procesos y prácticas cooperativas de base ciudadana que mejoran las respuestas a problemas sociales producidos por las instituciones hegemónicas”. Según esta aproximación, la IS no sólo trata de garantizar el acceso a bienes y servicios no provistos por el estado o el mercado, sino también explora vías de organización social alternativas promoviendo la defensa de los derechos sociales (Blanco y Nel-lo, 2018). En concordancia con esto, para el centro de investigaciones sobre las innovaciones sociales de la Universidad de Quebec (CRISES, 2013), la IS se define “como una intervención de los protagonistas sociales, en respuesta a una aspiración, con el objetivo de satisfacer una necesidad, de aportar una solución o de aprovechar una oportunidad para modificar las relaciones sociales, transformar un marco de acción o proponer nuevas orientaciones culturales” (López, 2014).

Finalmente, en la estrategia Europa 2020, la Comisión Europea define a la IS como: “el desarrollo e implementación de nuevas ideas (productos, servicios y modelos), para satisfacer necesidades sociales y crear nuevas relaciones sociales o colaboraciones. Ella

representa nuevas respuestas a situaciones de exigencia social, que afectan el proceso de interacciones sociales (European Commission, 2013). Podemos notar como las tres definiciones comparten la definición de estas prácticas y procesos, como nuevas formas de organización social para responder a necesidades no resueltas por las vías tradicionales, definición amplia que la misma Comisión Europea califica en la introducción de su documento, sin un consenso real en cuanto a su significado (López, 2014).

Esto se debe a que el concepto IS ha sido ampliamente utilizado por la literatura tanto para referirse a procesos de innovación tecnológica digital, en donde los usuarios innovan a través de nuevas plataformas de información con un carácter más tecnocrático, como también para referirse a las soluciones encontradas desde los consumidores para resolver “nichos” existentes en el mercado, es decir con un carácter más economicista. En el fondo, cada enfoque de la innovación social supone una respuesta diferente a como pensar e implementar nuevas relaciones entre estados, mercados y comunidades.

En términos de esta investigación se ha querido utilizar la acepción del término en su enfoque más sociológico y de sus relaciones con la gobernanza de las ciudades y territorios. Bajo esta mirada, definimos a la IS como un concepto emergente que nos remite a diferentes tipos de prácticas cooperativas entre la ciudadanía orientadas a satisfacer necesidades sociales diversas, al tiempo que busca una transformación más profunda de las relaciones sociales (Blanco et al, 2016). Según la literatura estudiada, los fenómenos emergentes tienen tres características: manifiestan mucho más poder que la suma de sus partes; siempre poseen nuevas capacidades diferentes de las acciones locales que los engendraron y suelen resultar sorprendentes cuando aparecen (Wheatley & Frieze, 2006).

Bajo este enfoque, la IS emerge como acontecimiento colectivo de principio a fin, involucrando y estimulando el desarrollo de competencias a partir de la comunicación. Esto en contraste con definiciones como la de Schumpeter (1934, 1943), que la define más como un proceso de economización y tecnologización de la innovación, en ella ésta se instrumentaliza con fines de lucro, y como medio de comunicación simbólicamente generalizado, ignorando su origen social y soslayando las emociones altruistas, el desarrollo de las capacidades humanas y la utilidad social. Para Schumpeter, innovación (en alemán *Neuerung*), es la introducción de un nuevo producto, la introducción de un nuevo método de producción, la apertura de un nuevo mercado, la apertura de una nueva fuente de materia prima, la puesta en práctica de una nueva organización en alguna industria (López, 2014).

Estos enfoques tecnológicos y económicos suelen dejar en un segundo plano la dimensión territorial y socio espacial de la innovación social (Blanco y Nel-lo, 2018). Con una mirada territorial se puede observar en la actualidad una oleada de campos semánticos de interpretación de la innovación que presta mayor atención a lo social, al poderse distinguir en aquellos espacios y tiempos, localizados en los márgenes de la sociedad, en donde ni el mercado ni el estado han llegado (López, 2014). Bajo esta concepción, la IS se orienta hacia paradigmas sociotécnicos emergentes, como nuevas representaciones de problemas y posibles soluciones o experimentos que se llevaron a cabo con éxito en organizaciones y comunidades locales (Bouchard y Trudelle, 2013). A efectos de la presente investigación, entenderemos a las IS como la actuación y la relación entre los sujetos y agentes que han dado forma a soluciones alternativas a la crisis de vivienda en Barcelona que no han podido solucionar ni el estado ni el mercado.

El proceso de IS tiene entonces que ver con “transformar las relaciones en las que los actores están insertos con el fin de aumentar el control sobre estas relaciones y así tener un impacto en las trayectorias de desarrollo” (Van Dyck y Van der Broeck, 2013). Su objetivo es mejorar el bienestar humano, “son innovaciones que son sociales, tanto en los fines como en sus medios, ya que no sólo son buenas para la sociedad sino que impulsan la capacidad de los individuos para actuar” (European Commission, 2013, en López, 2014).

Para Blanco y Nel-lo, esta aproximación conceptual más cercana a la “ecología social” le da a la innovación social un carácter hasta cierto punto disruptivo, ya que pone a prueba al sistema y a las instituciones sociales que gobiernan la conducta de las personas, al afectar la distribución del poder y de los recursos, pudiendo cambiar las creencias básicas que definen el sistema, las leyes y las rutinas que la rigen (Blanco y Nel-lo, 2018). Es así como la IS sólo ocurre cuando la movilización de fuerzas sociales e institucionales logra la satisfacción de necesidades previamente alienadas, el empoderamiento de grupos previamente silenciosos o excluidos a través de la creación de nuevas capacidades y, en último término, la transformación de las relaciones sociales y de poder existentes hacia un sistema de gobernanza más democrático e inclusivo. Para González, esta definición de IS contiene tres características principales. En primer lugar, el objetivo principal de la IS es la satisfacción de las “necesidades humanas alienadas” es decir, responder a necesidades que son consecuencia de dinámicas de exclusión social. En segundo lugar, la IS no es sólo un conjunto de productos o servicios que permiten cubrir las necesidades humanas básicas, sino también un proceso que implica el empoderamiento de los grupos sociales previamente excluidos. En tercer lugar, la IS implica el cambio en las relaciones de poder, algo que puede ocurrir “entre grupos sociales, entre escalas de gobierno y entre la sociedad civil, el estado y el mercado” (González et al, 2010).

Estos enfoques en su definición conducen a que los procesos de IS no sólo ocurren en un contexto espacial, sino que “consisten en transformar las relaciones espaciales, que son contextual y espacialmente específicas y que son espacialmente negociadas” (Moulaert, 2009). “Es así como las dimensiones temporal y territorial permiten observar los procesos de acumulación de capital social y la capacidad organizativa de un territorio, teniendo en cuenta las condiciones materiales y la trayectoria institucional que en un momento u otro pueden permitir o limitar la aparición de respuestas a demandas conducidas por las propias comunidades afectadas, se origina un cuarta esfera, la del espacio socio residencial, que se añade a la económica (de los intercambios), a la estatal (redistributiva) y a la social (de la reciprocidad)” (Blanco y Nel-lo, 2018).

Podemos ver como a través de las diferentes definiciones con enfoque no tecnológico o económico, el hilo conductor de los discursos sobre innovación social, indica que está definida como proceso social y como fenómeno emergente, en el contexto de prácticas ciudadanas que enfrentan problemas sociales; privilegiando intereses colectivos sobre individuales, fortaleciendo las capacidades de unos y de otros actores sociales. (López, 2014). La IS suele ser así, en muchos casos, “producto de la improvisación, la casualidad y el conocimiento tácito adquirido a través de la experiencia” (Bouchard, 1999) y que puede ser una factible alternativa para enfrentar la desigualdad de los recursos, a menudo en contextos de crisis, como los de la vivienda en Barcelona.

Ante la crisis expuesta con anterioridad, la IS aparece como una oportunidad para dar respuesta a distintas necesidades sociales y para a su vez crear nuevos y más potentes vínculos sociales. En el fondo, son los argumentos económicos los que han conferido significado a la innovación social como concepto estrella, pero hibridados con conceptos más institucionales y sociales. Es esta mezcla de argumentos económicos (mejora la competitividad, fomentar el crecimiento, solucionar los problemas del pleno empleo) y argumentos sociales (resolver las crecientes demandas sociales, crear vínculos comunitarios, mostrar alternativas al binomio estado-mercado) lo que ha ido caracterizando la evolución del discurso sobre la innovación social, en especial, durante el período de crisis (Blanco y Nel-lo, 2018), todo ello en un contexto en el cual se intensifican las dinámicas excluyentes del mercado (desahucios, desempleo, pobreza, desigualdades crecientes) y se hace más evidente la incapacidad de los poderes públicos de dar respuesta a necesidades sociales en aumento (Blanco et al, 2016).

Es este valor reestructurador de la IS, el que provoca también una tensión entre la necesidad de políticas públicas para garantizar la escalabilidad y la inclusión social en las prácticas de innovación social, y el papel que las políticas públicas pueden ejercer como captadoras del

potencial transformador de la IS. Esto es, a priori, uno de los debates más encendidos entre gobernanza e innovación social. Ante ello Blanco y Nel-lo, plantean tres problemas principales.

En primer lugar, estos procesos pueden ayudar a reproducir el marco institucional dominante al normalizar en lugar de disminuir las desigualdades sociales; higienizar los conflictos urbanos a partir de diluir intereses contrapuestos de clase. En segundo lugar, puede darse el caso de la existencia de un proceso de IS como proceso que actúa en contextos locales pero sin capacidad para cambiar de escala, ni para dar respuesta efectiva a problemas estructurales. Y en tercer lugar el surgimiento de la IS depende también del capital social, por lo cual sus potencialidades no se encuentran repartidas de forma homogénea ni en la sociedad, ni en el territorio (Blanco y Nel-lo, 2018). A esto se le suman “los obstáculos que impiden el desarrollo del sector, como la legislación, la financiación, la visibilidad y el reconocimiento del valor añadido social de este sector” (COM, 2013).

La eficacia de estos procesos estará en los posibles vínculos con instituciones supralocales y la existencia de estrategias multiescalares. El reto institucional que debe afrontarse sin duda es enorme: producir instituciones publico-comunitarias robustas que enlacen con instituciones a otras escalas (*bottom-linked*) y que a su vez no sean pensadas ni implementadas como sustitutivas del papel de las instituciones públicas locales. (Blanco y Nel-lo, 2018). Solo así, el proceso de IS podrá ser entendido “no sólo como solución a los procesos de crisis o como respuesta al margen del estado, si no también podrá ser analizado en función de su capacidad de imbricarse en dinámicas de gobernanza que van “saltando de escala” para poder conducir el cambio social” (Swyngedouw, 2009).

3.3 El Modelo Andel (MA)

Como hemos descrito en el primer capítulo, el proceso de urbanización capitalista ha generado una crisis de accesibilidad a la vivienda en la mayor parte de las grandes ciudades del mundo, como también en Barcelona en particular, esto debido principalmente a que la vivienda es tratada como un activo financiero a través de su valor de cambio en detrimento de su valor de uso. Por esto, resulta necesario investigar sobre modelos de tenencia que pongan foco en su función de dotar de habitabilidad a la población, y no en generar una renta, y que a su vez, se enmarque en las iniciativas de ES e IS, con las correspondientes ventajas que hemos analizado en esos apartados. El Modelo Andel, existente en Dinamarca desde inicios del siglo pasado, (MA) se propone como una alternativa posible.

El MA propone un régimen cuyo objetivo principal es el dotar de vivienda a usuarios a través de la propiedad colectiva de inmuebles, por un período de uso indefinido por parte de los socios. Es un modelo de tenencia alternativo al alquiler y a la propiedad tradicional, que integra a la iniciativa privada de una manera no especulativa (Turmo, 2003), y que dentro de la ES, específicamente en la figura cooperativa, toma sus decisiones de manera democrática, prohibiendo la transformación de las viviendas en propiedad tradicional, un modelo que permite a los residentes ser partícipes y protagonistas de la producción y gestión de sus viviendas, pero que a la vez, constriñe su apropiación mercantil (Vidal, 2018).

El modelo que acá describimos como Andel debe su nombre al término cuya traducción literal del concepto es “participación”, la que tiene cada socio en el patrimonio de la cooperativa. Tiene su origen en Dinamarca en 1911, año en que se crean los primeros “*andelsboligforening*” cuya traducción literal es: “asociación cooperativa de vivienda” y su traducción más ajustada es “cooperativa de vivienda”. Suele estar precedido por el calificativo privat, que significa “privado”. Cooperativas de vivienda privadas cuyas dos primeras experiencias fueron *Gronldsvalge* y *Praestevangen* en Copenhague. Académicamente a escala internacional, suele utilizarse este término pues Dinamarca cuenta con un amplio desarrollo de este modelo por ya más de un siglo, logrando un 32% del parque habitacional de Copenhague, en torno a 10.000 cooperativas Andel que conforman un 7% del parque de viviendas danés (ver gráfico 2) (Vidal, 2016, 2018). Cabe decir sin embargo, que el caso danés no ha sido un caso aislado, el modelo cooperativo de vivienda en estos términos tiene diversas expresiones a nivel mundial.

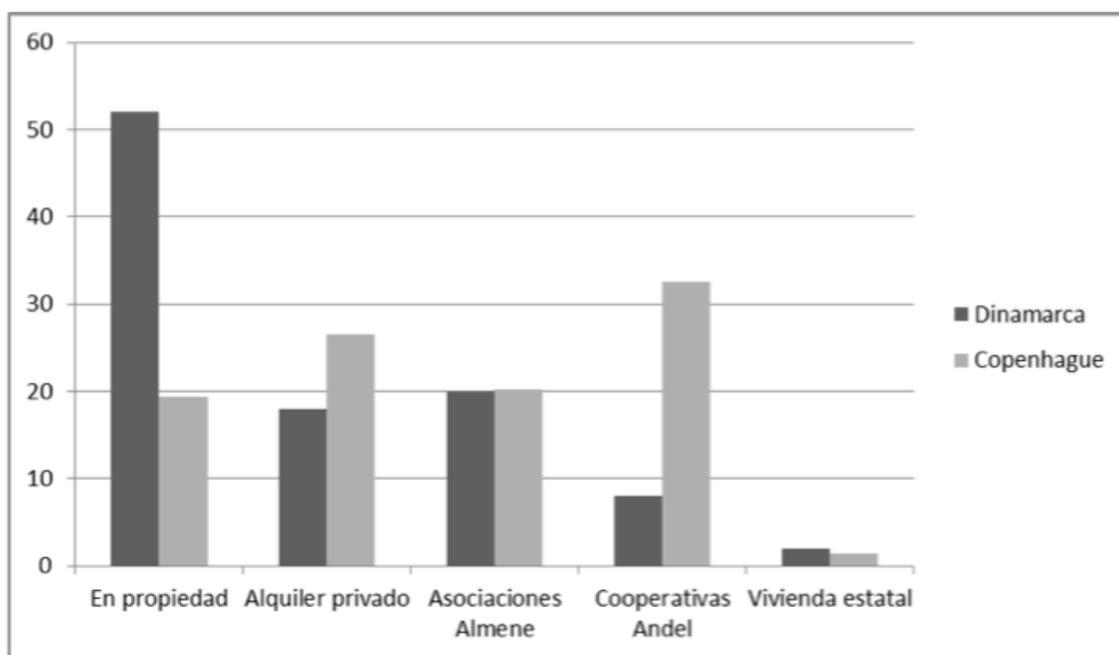


Gráfico 2: Viviendas por régimen de tenencia en Copenhague y Dinamarca, 2015. Fuente: Vidal, 2018.

En Suecia y Noruega, por ejemplo, las cooperativas de vivienda constituyen el 22% y 14% del parque residencial respectivamente. En Canadá engloba a 2.200 cooperativas con 90.000 viviendas, que alojan a un cuarto de millón de personas. En Estados Unidos, solo en la ciudad de Nueva York existen 90.000 viviendas cooperativas. En Latinoamérica, el cooperativismo de vivienda se ha desarrollado sobre todo en Uruguay, en este país existen en torno a 30.000 hogares en cooperativas y su número se ha ido expandiendo en los últimos años. En Asia por su parte, algunos estados de la India, como por ejemplo el de Maharashtra, también han promovido el cooperativismo de vivienda, existiendo en torno a 53.000 cooperativas que alojan a 2 millones de personas, sobre todo, en su capital Mumbai.

Esta serie de experiencias ilustra la capacidad de reproducción y la escalabilidad de este tipo de cooperativismo de vivienda de usuarios (Vidal, 2018). Sin embargo cada contexto, especialmente en el plano jurídico, ha determinado los nombres y características de estos modelos cooperativos, en donde en el caso español, el tradicional modelo de cooperativa de vivienda no podría ser considerado como Andel, pues estas tienen como fin adquirir la propiedad tradicional (Turmo, 2003), lo que las devuelve al mercado especulativo.

Como hemos dicho, en el MA la propiedad de las viviendas siempre está en manos de la cooperativa, y sus socios siempre tienen el derecho a uso sobre estas a cambio de una entrada inicial y una cuota mensual más económica que un alquiler tradicional. En Dinamarca, el sector de las cooperativas Andel no tiene estructuras federativas por lo que los procesos de toma de decisiones se llevan a cabo a nivel de cada cooperativa, siempre bajo el predominio de la ley que las regula. Su acceso está abierto a nuevos miembros, aunque se advierten limitaciones que describiremos más adelante. La cooperativa realiza una asamblea anual en la que se decide sobre las normas de convivencia, usos de los espacios compartidos, mantenimiento y mejoras, sobre el precio máximo de las participaciones y elige a una junta gestora. Las decisiones se toman por votación y mayoría simple (Vidal, 2016), en donde cada miembro dispone de un voto, funcionando de manera democrática, en donde la asamblea general es la autoridad máxima. De esta forma, los integrantes de la cooperativa tienen más derechos que un inquilino convencional (Turmo, 2003). Para Turmo, las principales ventajas del MA son:

- Al ser un modelo sin fecha de caducidad, da seguridad residencial, capacidad de traspasar el derecho a uso por razones de muerte y traspaso a un tercero por tiempo limitado. Además permite la movilidad residencial inter cooperativas.
- Es un modelo que integra a la iniciativa privada de una forma no especulativa, sin ánimo de lucro.

- Es un modelo de acceso “barato” con muchas ventajas para los miembros, en donde estos tienen poder de decisión sobre el inmueble.
- El MA facilita la autogestión y el buen mantenimiento de la finca, gracias a la democracia interna, a su autogestión y la implicación de sus miembros. Existen estudios que demuestran el buen mantenimiento de las viviendas.
- Se trata de un modelo muy transparente y con un alto grado de satisfacción, que ayuda a diversificar la realidad de la vivienda.
- Es un modelo que puede servir para conseguir a un equilibrio social. Por ejemplo en Dinamarca, cuando se ha subvencionado la construcción se obliga a reservar un diez por ciento para vivienda social.

Se agrega también que las edificaciones ocupadas por el MA suelen ser más densificadas y estar mejor localizadas, ya que gran parte de estos edificios reconvertidos son de un stock de viviendas más antiguo construidos por el mercado de alquiler privado en su época de predominio previo a la segunda guerra mundial. Como también se caracterizan por la presencia habitual de espacios comunes: patios interiores compartidos, lavanderías colectivas, y salas para reuniones y fiestas (Vidal, 2016), lo que repercute en su cohesión social al ser eventos importantes para generar un espíritu de comunidad en la cooperativa (Bruun, 2011).

Sin embargo el MA también ha enfrentado amenazas. Dinamarca no estuvo exenta de las presiones de la burbuja inmobiliaria de las décadas del 90 y comienzo del 2000, en ella también confabularon los bajos tipos de interés e incrementos sostenidos en el precio de la vivienda, las que propulsaron un continuo uso de los bienes residenciales como oportunidad de negocio por sobre su valor de uso. En este contexto, los elementos regulatorios que limitan la revalorización del patrimonio colectivo de las cooperativas Andel y su apropiación individual fueron desbordados, debido al propio diseño institucional original del sector, pero también por modificaciones introducidas por el nuevo gobierno liberal-conservador que tomó posesión el año 2001 (Vidal, 2016).

En el MA cada miembro puede vender su participación o proponer a la cooperativa según los criterios de esta, sin embargo el precio de esta venta tiene un precio máximo (andelskrone) que está regulada por ley, siendo equivalente su valor a un inmueble en régimen de alquiler privado (Vidal, 2016). Lo que sucedió en estos años de burbuja, es que además del aumento de la tasación de los alquileres, el fácil acceso al crédito produjo un aumento en la demanda por comprar participaciones en régimen cooperativo. Se sumaron cambios administrativos en la tasación de los inmuebles, y el hecho de que en el año 2005, el gobierno introdujo una normativa que obliga a las cooperativas a permitir a sus miembros

utilizar sus participaciones individuales como garantía de préstamos personales. Este cambio aumentó el atractivo en las participaciones, ya que adquirirían nuevas características que las asemejaban a una mercancía hipotecable (Vidal, 2016).

Así, aunque las cooperativas pueden limitar el precio máximo por debajo de lo que permite la ley, pero nunca autorizar una venta por encima del tope permitido, cuando el precio máximo se disparó, la tentación fue irresistible. Además, el hecho de que las decisiones se tomaran en cada cooperativa por separado generó situaciones del estilo del “dilema del prisionero”, si el resto de las cooperativas incrementaban sus precios y la de uno no, uno quedaría “atrapado” en el inmueble ya que la venta de su participación por debajo de su “valor real” no le permitiría participar en otra cooperativa. Lo decisivo, sin embargo, fue el hecho de que los beneficios para los socios eran muy concretos y ventajosos, el “beneficio a la sociedad” que suponía por el contrario, mantener las viviendas asequibles, era difuso y abstracto. La transformación de la naturaleza del sector ha sido en buena medida resultado de estas dinámicas de “política cotidiana” (Seabrooke & Schwartz, 2009, en Vidal, 2016).

Así, nos relata Vidal, se estima que el precio de las participaciones se cuadruplicó en la primera década de los 2000 en Copenhague. El precio por metro cuadrado pasó de 2415 DKK (325 EUR) en 1999 a 9846 DKK (1325 EUR) en 2011 (precios ajustados a 2011) (Copenhagen Municipality, 2012). “Este patrimonio “liberado” ha sido integrado en los circuitos de acumulación de capital. Se utiliza como garantía para créditos personales para el consumo, las hipotecas para la compra de participaciones engrosan ahora las carteras de los bancos y han aparecido agencias y portales inmobiliarios especializados en la compraventa de participaciones” (Vidal, 2016). De esta forma, estos inmuebles están volviendo a ser parte del mercado especulativo y perdiendo sus valores de ES.

Otra de las amenazas advertidas en la literatura consultada, hace referencia a los grupos socio económicos que son parte del modelo y a sus barreras de entrada. Los habitantes del modelo en Copenhague tienen un alto nivel de educación superior, empleo y soltería, siendo menor la participación de los sectores más vulnerables. Estas características se ven potenciadas por el hecho de que los miembros del MA no pueden optar a las ayudas de alquiler, a las que si se puede optar en formatos de vivienda social (Vidal, 2016). Se observa entonces, un modelo que ayuda a personas que sin formar parte del grupo de beneficiarios de alquiler social, si tienen rentas limitadas y que deben destinar un cuarenta por ciento de los recursos familiares para hacer frente a una hipoteca (Turmo, 2003), muy similar al caso que hemos descrito en Catalunya.

Finalmente, se ha descrito que muchas cooperativas, dada su autonomía, no optaron por el sistema de acceso de listas de espera abiertas y transparentes. Así, la accesibilidad estaba mediada por contactos familiares o de amistad, o por pagos por “debajo de la mesa”, estos casos demuestran que el empoderamiento de los residentes puede derivar en un cierre comunitario hacia un exterior más diverso, el capital social también se transforma en una barrera de entrada, sumándose al precio de la participación inicial, donde hoy en día, comprar una participación en una cooperativa Andel tampoco es una opción al abasto de todos los estratos sociales, contraviniendo la orientación universalista de la constitución del estado de bienestar danés, según el cual el acceso a las viviendas no está circunscrito a ningún grupo social particular. “El apoyo público con recursos económicos y técnicos para la población de ingresos bajos y la implementación de listas de espera abiertas y sujetas a criterios transparentes, son mecanismos para fomentar la igualdad de oportunidades para residir en el MA” (Vidal, 2016, 2018), que como se ve, no siempre ha estado garantizado.

La financiación y ayuda estatal promueven que el sistema sea socialmente redistributivo, al fijar características de “utilidad pública” en contra de posibles prácticas especulativas. El estado, puede regular la tentación de las cooperativas a la hora de movilizar los valores de cambio de las viviendas y capitalizar de forma privada el patrimonio colectivo, “como en su ausencia pasó en Noruega y Suecia, en donde al desregular el sistema de traspaso del uso de las viviendas cooperativas, se produjo un encarecimiento de las viviendas implantado por los mismos socios, con sus correspondientes efectos en la accesibilidad para los sectores de ingresos más bajos. A su vez estas regulaciones deberían favorecer que la mayor parte de los recursos del estado puedan dirigirse a la creación de viviendas sociales” (Vidal 2016, 2018).

Por otra parte, la autonomía de las cooperativas ha hecho posible un mayor control sobre sus conjuntos residenciales, acumulando un mejor margen de maniobra ante los cambios ante los recortes dependientes de las políticas locales, como también afrontar de mejor manera las labores de mantención y mejora de los conjuntos residenciales en comparación con los de la vivienda pública. Al igual como se planteó en el apartado de la IS, la relación con el estado puede correr el riesgo de suplantación o quedar al arbitrio de la política contingente, como por ejemplo en Dinamarca, cuando se quisieron tomar medidas al estilo de Margaret Thatcher en el Reino Unido, ocasión en que las asociaciones danesas se opusieron argumentando que suponía una expropiación forzosa de su propiedad colectiva, pero privada, protegida por la Constitución danesa. Así se puede reducir drásticamente el alcance de las medidas, defienden el carácter colectivo de estas viviendas en contra del estado. De esta forma, la condición de “propiedad colectiva privada” ha resultado ser más resiliente que la propiedad pública entendida como propiedad estatal, coincidente con el

paradigma de lo “común” que pensadores como Pierre Dardot y Christian Laval (2015) caracterizan como lo público no estatal, que no puede ser apropiado ni de forma privada, ni por el Estado.

En definitiva como plantea Vidal (2018), lo público no estatal puede materializarse, entonces, en arreglos público-comunitarios y público-cooperativos. Estas institucionalidades no están exentas de sus propias tensiones y contradicciones, pero pueden generar una dialéctica de cooperación y conflicto entre el Estado y la sociedad organizada que refuerce a largo plazo una alternativa a la mercantilización y a la financiarización de la vivienda.

Esta opción puede entonces aparecer necesaria y urgente como alternativa a la urbanización capitalista, que ha puesto a la vivienda como un medio de enriquecimiento por encima de los valores de uso necesarios para cumplir con los derechos básicos de la población, que en el caso de Barcelona ha llegado a niveles críticos de accesibilidad a la vivienda. Es por esto que este marco teórico ha querido profundizar en modelos que sean reales, eficientes, escalables y competitivos frente al mercado y que pongan la mirada de desarrollo más allá del mero acumulación económico.

Con este enfoque procedemos ahora investigar si el modelo de cooperativas en cesión de uso cumple con estas expectativas, y conocer a su vez el estado de su magnitud, alcances y proyecciones desde las percepciones de sus propios agentes y sujetos en el AMB.

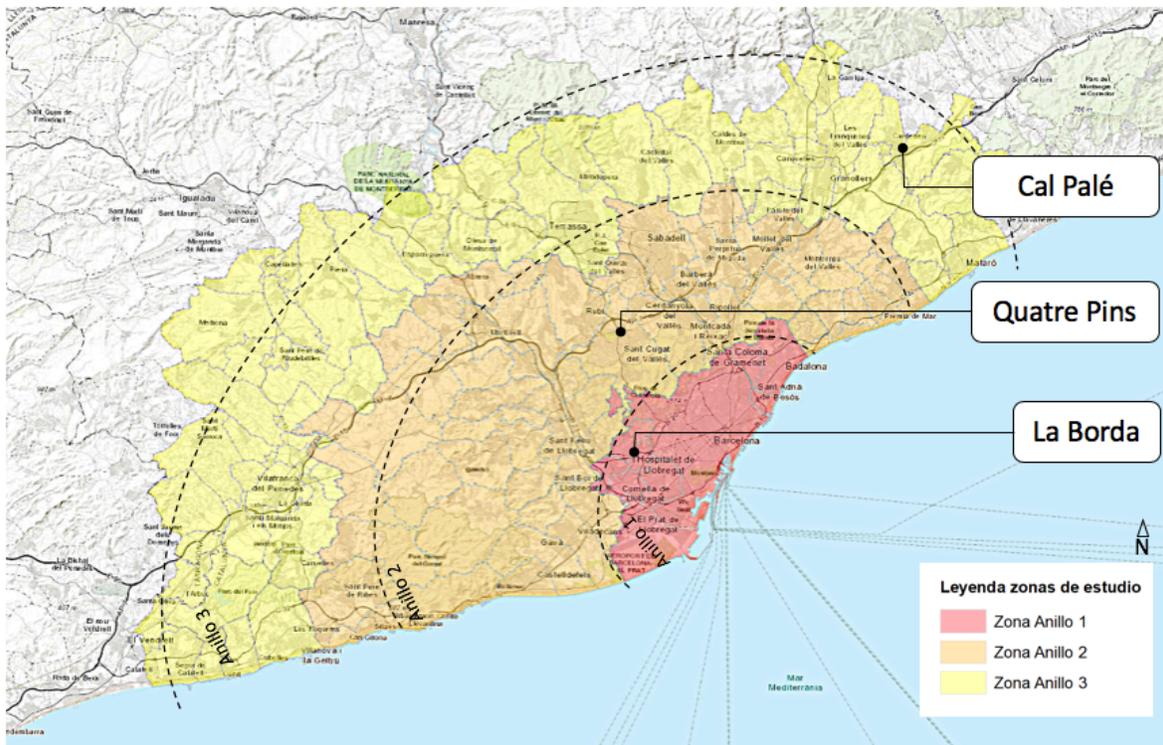
4. El método de la investigación: entrevistas en profundidad a agentes y sujetos.

El campo de estudio que se propone esta investigación es la observación sobre los sujetos y agentes que son parte de Cooperativas en Cesión de Uso (CCU) en Barcelona, con la finalidad de estudiar la posibilidad de que estas organizaciones sean una alternativa al modelo de distribución del hábitat en la ciudad.

El presente apartado tiene por finalidad exponer la metodología seguida en el estudio de caso. La exposición comprende los siguientes aspectos: la definición del objeto de estudio, la determinación de los sujetos y agentes que en él intervienen, las técnicas para la recogida y análisis de información, y los aspectos éticos relativos a la investigación.

4.1 Definición del objeto de estudio: tres realidades metropolitanas, tres experiencias, tres niveles de actuación.

Se ha determinado como caso de estudio las CCU presentes en el municipio de Barcelona y su contexto metropolitano, la definición de este ámbito territorial de estudio se deriva del hecho de que la crisis de vivienda de Barcelona se vincula no sólo con el área comprendida por el municipio de Barcelona, sino que está íntimamente ligada a las relaciones espaciales y sociales con sus territorios aledaños, medidos principalmente por su distancia temporal en el transporte hacia los centros de trabajo y servicios (mapa 2).



Mapa 2. Los anillos de las zonas de estudio y ubicación de los casos. Elaboración propia.

Para un análisis más exhaustivo del proceso de CCU en la zona de estudio, se ha decidido analizar una cooperativa de cada anillo. A su vez, cada organización se encuentra en una distinta fase de desarrollo, diferenciando las distintas características que tienen las organizaciones dependiendo de sus etapas de implementación (tabla 1). Sin perjuicio de ello, también se han realizado entrevistas a otras organizaciones y sujetos que son parte del proceso cooperativo en el AMB, para así enriquecer una mirada de conjunto.

Dentro de las organizaciones entrevistadas, la que se encuentra en una etapa más inicial de desarrollo es la asociación “Quatre Pins”, localizada en el municipio de Sant Cugat del Vallès.

Esta organización se compone de 20 unidades de convivencia, siendo actualmente apoyada por la Xarxa d’Economia Social, Solidària i Sostenible de Sant Cugat. Este municipio, se ubica en el primer anillo fronterizo con el municipio de Barcelona.

La segunda organización analizada es Cal Palé - La Serreta que cuenta con 39 unidades de convivencia, es un una CCU parte de Sostre Civic, cooperativa “paragua” con más de 750 socios. El proyecto, cuenta ya con el terreno y está en la fase de diseño arquitectónico, se ubica en el municipio de Cardedeu, en el último anillo de análisis de nuestra área de investigación.

Cómo tercer proyecto, se analiza a el proyecto construido y operativo de La Borda, CCU que actualmente habitan 28 unidades de convivencia, nacido bajo la cobertura del movimiento vecinal Can Batlló. La cooperativa, con variados premios tanto en sus variables sociales como en arquitectónicas, se ubica en el barrio de Sants, en el primer anillo del área de estudio.

CCU	Anillo	Municipio	Fase de desarrollo
Quatre Pins	2	Sant Cugat	Inicial
Cal Palé	3	Cardedeu	Avanzada
La Borda	1	Barcelona	Habitada

Tabla 1. Ubicaciones y desarrollo de CCU estudiadas. Elaboración propia.

Este trabajo no quiere, ni puede, ser un análisis exhaustivo de los anteriores proyectos citados, si no más bien pretende indagar a través de la observación, tres etapas en el desarrollo de las CCU, para así conocer la situación percibida sobre las características que determinan sus procesos. A su vez en, los tres proyectos se ubican en tres anillos distintos del área de estudio, lo que enriquece una mirada espacial sobre lo investigado.

4.2 Los agentes y sujetos a considerar.

Definido el caso de estudio como las CCU presentes en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB) en el año 2019, nos proponemos aproximarnos con distintos métodos cualitativos al estudio desde los actores del proceso divididos en 2 grandes grupos: agentes y sujetos.

La categoría de análisis definida como agentes, hace referencia a individuos que son representantes de organizaciones que están involucradas en los procesos de CCU en Barcelona, personas que son portavoces de organizaciones que ya cuentan con inmuebles en este régimen de uso o que están en su proceso de construcción. También se incluyen

representantes de fundaciones, redes asociativas y cooperativas de arquitectos que están inmersas en el modelo, como también, a representantes de instituciones públicas como el Ayuntamiento de Barcelona. Estas entrevistas indagan sobre qué, cómo, cuántas, cuáles y dónde están las CCU en el AMB.

Por otra parte, la categoría definida como sujetos se refiere a las personas que son socios, habitantes o están en listas de espera para optar a una vivienda en una CCU en Barcelona (tabla 2). Estos son los actuales o futuros usuarios de los conjuntos habitacionales y es a través de sus experiencias, que se investiga sobre quiénes son los grupos sociales que actualmente están optando por este modo de convivencia.

Entrevistado	CCU	Género	Franja etaria	Municipio	Fase de CCU
Socio expectante	Quatre Pins	Masculino	35 a 55 años	Sant Cugat	Inicial
Socio expectante	Sostre Civic	Masculino	18 a 35 años	Sant Cugat	Sin proyecto
Socia residente	Cal Palé	Femenino	35 a 55 años	Cardedeu	Avanzada
Socia residente	La Borda	Femenino	55 o más años	Barcelona	Habitada
Socio residente	La Borda	Masculino	55 o más años	Barcelona	Habitada

Tabla 2. Características de entrevistados de CCU estudiadas. Elaboración propia.

Además se ha querido enriquecer el análisis entrevistando a académicos que han estudiado las materias relacionadas, como también se ha asistido y sistematizado charlas y conferencias de acceso público en las que se exponen las actuales características de los procesos cooperativos de vivienda en cesión de uso.

En un inicio, para afrontar esta investigación, se procedió a revisar la bibliografía existente, como también la información publicada principalmente a través de las páginas web oficiales de las organizaciones involucradas, para después iniciar una ronda de entrevistas exploratorias con agentes y académicos dedicados a la materia. Dada la pequeña cantidad de organizaciones existentes en comparación con el global de vivienda producida en Barcelona, se desestimo un análisis cuantitativo como principal instrumento de análisis, para priorizar un estudio cualitativo en función de comprender los procesos de los que son parte los agentes y sujetos de las CCU en Barcelona.

Se generó un listado de las organizaciones presentes en el territorio (tabla 3) y se les solicitó a través de correos formales, entrevistas con un guion semi estructurado, teniendo un buen nivel de respuesta por parte de estas. A su vez, se procedió a contactar a usuarios residentes y socios de estas cooperativas, a través del método de “bola de nieve”.

El listado de organizaciones se compone de CCU en distintas fases de desarrollo, determinándose tres etapas, los que están en un proceso más embrionario de conformación, los que ya cuentan con el solar para su construcción y los que ya están consolidados habitando las viviendas.

Con respecto a la temporalidad, esta investigación pretende generar conocimiento del estado de las CCU entre los meses de marzo y junio del 2019, produciendo un registro lo más descriptivo posible durante los cuatro meses en los que se ha desarrollado este trabajo.

Se ha profundizado la observación, con bibliografía disponible sobre las otras CCU presentes en el territorio de estudio, con entrevistas realizadas a cooperativas que promueven y gestionan la vivienda para CCU, tales como Fundación La Dínamo y Cooperativa Per Viure; como también con la percepción de agentes técnicos como la cooperativa de arquitectos Arqbag y un representante del Programa de Rehabilitación del Pla de Barris del Ayuntamiento de Barcelona.

Se completa la investigación, entrevistando a académicos en la materia, en especial el trabajo realizado por el URGOSIS, grupo de investigación del Instituto de Gobierno y Políticas Públicas (IGOP) de la Universidad Autónoma de Barcelona, cuyo estudio *COPHAB project* (URGOSIS, 2019), ayudó en la identificación de las CCU presentes en el territorio catalán, como también, en el uso de su guion de entrevistas a organizaciones, que previo acuerdo de mutua colaboración, fue utilizado en las entrevistas a agentes de este trabajo.

Se remarca que el objetivo de este trabajo no es una mirada minuciosa del estado de la vivienda en CCU en Barcelona, si no más bien, obtener una panorámica general sobre el momento actual de este régimen de uso en el territorio, recogiendo las percepciones en la más amplia gama posible de actores involucrados.

Así, se presenta una variedad de miradas dentro del proceso estudiado, como son las entrevistas a socios en lista de espera, en desarrollo de proyecto arquitectónico y que ya habitan proyectos de vivienda en CCU; se entrevista a representantes y trabajadores de organizaciones que promueven el CCU, como también, a técnicos y académicos que han trabajado en la materia. Un total de 12 entrevistas, 9 de las cuales son sistematizadas, que son insumo para la comprensión del estado actual de las CCU en Barcelona y así avanzar hacia la clarificación de si este régimen de tenencia, es una alternativa viable en términos económicos, sostenibles, sociales, espaciales y territoriales para la crisis de vivienda actual en el AMB.

4.3 Técnicas para la recogida y análisis de la información.

Las técnicas de recolección de datos fueron la entrevista en profundidad (anexo 1) con distinto guion dependiendo de si el entrevistado tenía un rol de sujeto socio, o de representación de un agente. La entrevista con recorrido (anexo 2) como apoyo, se sumó al registro de conferencias públicas (anexo 1), al análisis documental y al análisis de bases de datos generados por terceros.

Se llevaron a cabo tres entrevistas en profundidad a representantes de agentes, que se compusieron de preguntas seleccionadas desde el guión de entrevista efectuado por el *Cophab project* (URGOSIS, 2019). El foco de estas preguntas, está en función de registrar la percepción que tienen diferentes representantes de organizaciones de CCU, o que trabajan directamente con ellas, sobre la situación actual de este régimen de vivienda en el AMB. Sus temáticas, están divididas en cuatro grupos, calidad democrática, impacto social, escalabilidad y capacidades y dificultades. A partir de una presentación, se agendó una reunión en el lugar y horario que más le acomodará al representante, que en la mayoría de los casos, fue en las oficinas de sus respectivas organizaciones. La duración de cada entrevista fue alrededor de una hora.

Se hicieron también cinco entrevistas en profundidad a lo que hemos denominado en este trabajo como los sujetos de la CCU, esta categoría refiere a personas que se presentan como individuos que son parte del proceso cooperativo como socios, estas son dos personas en lista de espera, una en desarrollo de proyecto y dos residentes actuales. El guión se compuso de preguntas, cuyo objetivo era conocer desde la autopercepción, sus características sociales, analizando sus grupos etarios, nivel de estudios, redes sociales, poder adquisitivo, género, lugar de nacimiento; cómo también, sus intereses éticos, políticos y religiosos. La entrevista está organizada en tres grupos de preguntas, de carácter personal, organizacional y territorial. Uno de los sujetos, también fue entrevistado como agente. Las entrevistas duraron alrededor de una hora y fueron realizadas en el café público y horario que más le acomodará al entrevistado.

Las 2 entrevistas con recorrido surgieron en el desarrollo de la investigación, cuando los mismos socios sujetos quisieron mostrar el lugar físico de sus viviendas. Se trató de un recorrido por el solar recientemente comprado de Cal Palé - La Serreta en Cardedeu, y del edificio La Borda (Anexo 2). En el primero se recorrió el terreno y de modo desestructurado se conversó sobre las características del futuro edificio, como también su relación con el contexto. En La Borda, se recorrió el edificio construido, visitando tanto sus espacios de uso colectivo, como dos viviendas habitadas, relatando los entrevistados las decisiones

espaciales que tomaron, como sus formas organizacionales, como por ejemplo para la mantención de los conjuntos.

Como material auxiliar se hizo registro de 2 conferencias públicas (anexo 1), una realizada por la cooperativa de vivienda Arqbag para el trabajo de campo del Máster de estudios territoriales (METIP), y una conferencia de la sectorial de cooperativas de vivienda en cesión de uso de la Xarxa d'Economia Social, Solidària i Sostenible de Barcelona en el barrio de Sant Andreu en Barcelona, ambas efectuadas en mayo del 2019.

Además de la bibliografía consultada, se agregan como fuentes de información, el análisis documental de estatutos, manifiestos, páginas web y bibliografía generada desde las propias CCU, como también un análisis de los datos generados por una encuesta online hecha por la Xarxa d'Economia Social, Solidària i Sostenible de Sant Cugat, contestada por 25 personas que actualmente desean conformar una CCU, finalmente, se suma como referencia, la base de datos generada desde el Cophab Project (URGOSIS, 2019) sobre CCU en el territorio catalán.

Para el análisis de la información, se realizó una matriz de llenado de respuestas, que en sus filas contiene los nombres de los sujetos o agentes y en las columnas las preguntas hechas durante la entrevista, posibilitando así el cruce o agrupación de respuestas (anexo 1) para posteriormente responder al listado de 12 preguntas que se hace esta investigación. Como Simons (2011) explica, “se trata de ordenar y examinar para encontrar conexiones, patrones y proposiciones que puedan explicar el caso” (Azorín, 2018).

Los tópicos y preguntas efectuadas han sido generadas tanto de manera premeditada mediante el marco teórico de esta investigación, como también por conceptos espontáneos generados desde los entrevistados.

Con respecto a la veracidad de este trabajo, los instrumentos utilizados se ciñen a un marco teórico avalado por expertos, se exponen los criterios de selección del caso de estudio y del método de análisis, y la información recolectada ha sido comprobada, accediendo a la mayor cantidad de fuentes posibles haciendo un análisis puro de lenguaje, tanto personal como documental (Azorín, 2018).

4.4 Aspectos éticos.

La investigación en todo su proceso ha sido guiada por los principios de buena fe, veracidad y honestidad, tanto en sus métodos cómo en sus resultados. El principal fin de este trabajo

ha sido brindar alternativas ante la preocupante crisis de asequibilidad a la vivienda en el AMB y extraer lecciones para su implementación en otras partes del mundo. Pues se considera que el derecho a la vivienda adecuada es intrínseco a la dignidad de las personas y es soporte indispensable para la ejecución de otros derechos como son la salud y la educación.

Todas las entrevistas se han realizado de manera voluntaria por parte de las personas participantes, previa información del contexto desde donde surge esta investigación y se ha procurado tener un agradable trato con ellas. A todos los entrevistados se les comunicó al comienzo de la reunión, que tenían la posibilidad de no responder a alguna pregunta si así lo creían necesario y se les preguntó directamente si podían ser grabados con un teléfono móvil que siempre estuvo a la vista.

Todos los participantes son mayores de edad y uno de ellos solicitó revisar el guion de entrevista antes de comenzar la reunión. Dado que algunas preguntas contienen información personal de los participantes, como por ejemplo sus ingresos mensuales, se ha anonimizado los nombres de estos, procurando no generar ningún daño a los entrevistados. Con respecto a las conferencias asistidas, todas fueron de invitación libre, y se participó de manera observante, se les informó a los organizadores mi rol de investigador.

Con respecto a mi identidad como investigador, soy un hombre heterosexual blanco de 36 años, de nacionalidad chilena, y por ende castellano parlante, lo que facilitó la investigación, pues todos los entrevistados hablaban tanto catalán como castellano. Mi posicionamiento ético es la valoración de los derechos sociales por sobre las lógicas de mercado, puesto que considero que es más favorable para sociedad la colaboración colectiva que la competencia individual.

5. Análisis a las Cooperativas en Cesión de Uso (CCU) en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB).

A continuación se presentan los resultados obtenidos mediante los instrumentos citados en la metodología, articulados en quince aspectos que pretende describir el análisis. Se concluye con seis preguntas que sintetizan bajo distintos puntos de vista, si este modelo es o no una opción viable frente a la crisis de vivienda en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB). Finalmente, el trabajo presenta propuestas surgidas desde los entrevistados para mejorar este modelo cooperativo.

Las respuestas buscan dar una visión panóptica del estado actual de la vivienda en CCU existente, una radiografía de este modelo, desde de la mirada de los agentes que trabajan con estas organizaciones, como también, desde los sujetos que son sus socios y usuarios. Se complementa la investigación, con datos y citas de otras fuentes, y con un análisis inductivo por parte del investigador.

5.1 Las CCU, un modelo colectivo de acceso a la vivienda.

Las CCU son la denominación local para lo que hemos denominado en el marco teórico como Modelo Andel (MA). El modelo de vivienda CCU “se basa en la organización cooperativa y sin ánimo de lucro para proporcionar vivienda digna a un precio asequible a sus personas socias” (La Dínamo, 2018), excluyendo la posibilidad de que los socios puedan ser propietarios de modo individual de los bienes de la cooperativa.

Como cooperativas que son, los valores que la rigen son coincidentes con los de la Economía Social (ES), estos son democracia, transparencia, equidad, distribución justa de la economía, sostenibilidad, y el compromiso con el territorio. El modelo CCU, concibe la vivienda como bien de uso y no de inversión, y apuesta por su desmercantilización al considerarlo un derecho fundamental.

Según La Dinamo, fundación que promueve este modelo de vivienda, “se trata de un modelo colectivo que permite desarrollar proyectos de convivencia social, participativa y solidaria, impulsado desde las personas usuarias. Un modelo que puede incidir en la transformación social, impulsando una economía solidaria y sostenible, que pone en el centro el bienestar y cuidado de las personas y del medio ambiente” (La Dínamo, 2018).

En las CCU, la cooperativa retiene la propiedad colectiva sobre el inmueble y los socios residen en él de forma indefinida como usuarios, tras desembolsar una entrada inicial y una cuota mensual. Como plantea Vidal, “el cooperativismo de vivienda en cesión de uso da lugar a un nuevo actor en el sector de la vivienda, que no es ni inquilino, ni propietario, sino usuario de una propiedad colectiva” (Vidal, 2018), visión que es compartida por un socio entrevistado, que define a la CCU como “asociaciones de grupos de personas, que quieren buscar un acceso a la vivienda, diferente de los que se plantean en el alquiler y la compra” (*socio residente, La Borda*), permitiendo a los residentes ser partícipes y protagonistas de la producción y gestión de sus viviendas pero, a la vez, constriñendo su apropiación mercantil.(Vidal, 2018).

Aunque anteriormente han existido muchas cooperativas de vivienda en Catalunya, estas se dividían en propiedad individual en el momento de la habitación, lo que devuelve las viviendas al mercado, por esto, las organizaciones CCU se plantean siempre en propiedad colectiva, alejándolas así de cualquier posibilidad de especulación. El hecho de mantener la propiedad de forma colectiva como apuesta para la generación de un patrimonio común e irrepartible entre las socias, así como el acceso a la vivienda a través de un derecho de uso, son los elementos singulares y diferenciales de este modelo con respecto a los modelos de cooperativas de vivienda de promoción y venta (La Dínamo, 2019).

El modelo ha tenido un fuerte crecimiento en Catalunya en los últimos años (URGOSIS, 2018), potenciado principalmente, por la crisis de vivienda a la que hemos hecho referencia antes, que generó que ni el alquiler ni la compra estén dando respuesta a las necesidades habitacionales de buena parte de la población. Esto fomentó que muchas personas busquen el modelo, pues como plantea una entrevistada, "hasta ahora era propiedad, alquiler u ocupación, pero con niños eso me da miedo, las CCU es un modelo que rompe este sistema y es una forma de acceder a la vivienda, que lucha de forma directa contra la especulación" (*socia residente, Cal Palé*).

Para el representante de una de las más grandes CCU, lo fundamental del modelo "es que haya propiedad colectiva, que haya derecho de uso de la vivienda, luego puedes hacerlo donde quieras, como quieras y con la financiación que puedas encontrar" (*socio residente, La Borda*). Sin embargo, hay elementos que todas las CCU necesitarán para conformarse, estos son: un grupo humano, un suelo o edificio a remodelar, una financiación y un acompañamiento técnico.

La CCU representa para sus socios una forma de tenencia que se gestiona desde la propia ciudadanía, decidiendo como será su casa y los espacios que deben compartir, garantiza la vivienda a un precio asequible, por un largo periodo de tiempo, lo que genera seguridad residencial. Además de estas ventajas advertidas por los socios, muchos usuarios prefieren este modelo por aspectos sociales y comunitarios, pues como plantea una socia, "los vecinos que están acá, están porque quieren formar comunidad, no es que la tengamos, pero ya la estamos formando" (*socia residente, La Borda*)

5.2 Fases y estructura de las CCU.

Las CCU están bajo el marco jurídico de las cooperativas, compartiendo con estas su modelo de organización. Todas las CCU estudiadas se organizan de modo asambleario y tienen un consejo directivo decidido por la asamblea, que suele conformarse por 6 a 8 personas, en

que en las CCU más grandes, suele contemplar representantes de sus subgrupos. Sus decisiones son plenarios e intentan priorizar el consenso por sobre las votaciones. En caso de tener este lugar, cada socio tiene un voto, sin importar el capital aportado, también en algunos casos, personas jurídicas que están involucradas en el proyecto son también socias. Las asambleas se celebran una vez al mes.

Aunque en la práctica, cada asamblea es autónoma para definir su modelo de toma de decisiones y su órgano de decisión superior, como por ejemplo en el caso de Cal Palé, una de las CCU investigadas, se prefirió 2 votos por Unidad de Convivencia (UC) para que pudiera existir diversidad de opiniones dentro de un hogar. Las CCU se organizan para el trabajo en comisiones específicas, como arquitectura, economía y legalidad, que van cambiando de acuerdo con las fases de los proyectos.

Las CCU adoptan su organización dependiendo de sus procesos de desarrollo. Se puede sistematizar que existen tres fases que dependen del avance de los proyectos. La primera es la fase inicial, en la que se constituye el grupo humano, y donde suelen estructurarse como asociación antes de tener el uso del suelo, por su simpleza jurídica. Existen dos formas de creación de una CCU: los que se inician porque hay un grupo conformado, que se han organizado y buscan un lugar para desarrollar su proyecto, y los que han sido iniciados por los agentes de los procesos de CCU cuando se da la posibilidad de obtener un terreno, juntando usuarios a través de listas de espera, charlas y difusiones que hacen los agentes. Es decir, “o tienes el grupo y buscas un lugar o tienes el lugar y armas el grupo” como plantea la representante de uno de los agentes estudiados (*trabajadora representante, Sostre Civic*). Suelen reunirse mensualmente.

La fase avanzada, se refiere a cuando existe un grupo que ya tiene suelo o edificio para realizar su proyecto. Esta adquisición puede haber sido una compra en el mercado o un convenio firmado con algún ayuntamiento que cede un derecho de superficie. Es en esta fase en que el proyecto cobra dinamismo, sustento y mayores responsabilidades, y donde suelen pasar a la forma jurídica de cooperativa, condición necesaria para las legalizaciones y créditos vinculados a la construcción o rehabilitación del edificio. Suelen reunirse cada 15 días.

Finalmente esta la fase residencial, en donde el proyecto ya es usado por los socios y conviviendo en él. En esta fase los socios siguen organizados en asambleas y comisiones, que se encargan de la convivencia, la mantención y el mejoramiento del edificio, después de las asambleas, se suelen hacer trabajos de autoconstrucción y comidas conjuntas.

También en esta fase se preocupan de la replicabilidad del modelo, compartiendo tanto sus estructuras jurídicas, como conocimientos a nuevas CCU. Suelen reunirse mensualmente.

Determinado por estas fases se advierten dos tipos de socios, los socios expectantes, que están en la fase inicial y que aún no tienen concretado un terreno, encontrándose en una lista de espera, y los socios residentes, que están en la fase avanzada o habitada, en el que tienen un terreno designado o ya viven en él. Existiendo una clara división financiera entre estas dos figuras.

Económicamente, las CCU se financian desde sus socios a través 4 tipos de cuota: de adhesión y anual para los socios expectantes, e inicial y mensual para los socios habitantes. Como referencia, la cuota de adhesión de una organización ronda los 100 €, se paga una vez y si la persona quiere dejar de ser socio se le devuelve ese importe, además este tipo de socio paga una cuota anual de 32 €, divididas en 2 cuotas. Existen socios expectantes que por ahora pagan sus cuotas sólo para ayudar a la organización.

La situación cambia drásticamente cuando se pasa a ser un socio residente, para serlo hay que desembolsar la cuota inicial, que normalmente debe cubrir el 20% de los costes del proyecto. El valor de esta cuota inicial declarada por los socios habitantes varió entre los 18.000 € y los 30.000 €. Esta cuota es retornable si el socio se va del proyecto, y es repuesta por otro socio que ejecuta el uso de la vivienda.

Como el monto de la cuota inicial no es suficiente para soportar los gastos de proyecto, las CCU deben pedir financiación externa, normalmente en la banca ética, pues se advirtió un amplio consenso en no querer relacionarse con la banca privada, aunque a veces deban hacerlo. A esta cuota se le agregan los gastos de mantención y de fondos comunes, siendo calculada en función del tamaño de la vivienda, variando entre los 450 y 650 € en el caso de La Borda, y entre los 470 y 890 € en el caso de Cal Palé.

Para pagar ese crédito está la cuota mensual, que permite devolver el financiamiento bancario, además de aportar en otros gastos, que por ejemplo en una CCU, cubre una cuota de solidaridad del 2%, la cuota de servicios básicos comunes y de mantenimiento del edificio, y en algunas organizaciones, una cuota de gestión anual. Cuando los proyectos están en cesión municipal se le debe sumar también un pequeño pero constante canon de uso del suelo para el ayuntamiento.

Existen CCU, que además se financian con la emisión de bonos de financiación colectiva, que con un valor de 500 €, le dan mayor rapidez al proyecto, pudiendo ser más ágiles en la

compra del terreno que gestionando un crédito con el banco. Este método además hace crecer su base social, pues en el caso de Cal Palé involucró a más de 250 personas. Finalmente, también se conocieron caso de donaciones y préstamos al capital social de las CCU, por parte de personas que creen en el modelo y están dispuestos a ceder dinero, suelo o edificio, sin interés o con un retorno más bajo que el bancario.

Estas cuotas, junto con la participación, dan derecho al uso de una vivienda de manera indefinida si el suelo es de la cooperativa, o por una cantidad que suele ser de 75 años si el terreno es municipal. Este derecho es heredable si el descendiente o cónyuge es también socio y en la mayoría de los casos. si también vivió en la comunidad, situación que algunos entrevistados plantearon como discutida pues la gente mayor nunca tuvo la posibilidad de que sus hijos vivieran allí.

Ante la pregunta por el valor de las cuotas, en especial la inicial de proyecto, los entrevistados respondieron "es lo que podemos hacer hasta ahora, cuando tengamos mayor musculatura nos podremos bajar las cuotas desde nuestros fondos, lo que estamos haciendo ahora es hacer un muro de contención para que la gente que necesita vivienda no entre en la fase de emergencia, que la gente pueda estabilizar su vida de manera indefinida por 20.000 €, y que no entre en el círculo de precarización en el momento que no le renueven el alquiler o tuviera un problema económico, gente que la expulsarían de su vivienda comprada o de alquiler. Y no solamente eso, el movimiento cooperativo pone una parte de los recursos y está mostrando que puede gestionarlo, si el ayuntamiento quiere que haya más vivienda asequible, que ponga la mitad de la cuota inicial, que es un capital que se recupera y si hay gente que tiene problemas, que pagué la mitad de su cuota mensual, de este modo, conseguirás vivienda a menos costes para la economía municipal y una asequibilidad más alta que construyendo sólo o en manos de privados, porque te ahorras la promoción y la gestión" (*socio residente, La Borda*).

Mención aparte merecen otras formas organizacionales que son parte del proceso de las CCU, como las denominadas CCU senior, estas cooperativas destinadas al creciente grupo de personas por sobre los 55 años, cuentan con elementos diferenciadores tanto en temas arquitectónicos, de usos y como de organización, en donde por ejemplo, se recomienda dejar por escrito a su tutor representante para el futuro.

Otro tipo de estructura son las cooperativas "paraguas" de CCU. Estas cooperativas que tiene a Sostre Civic (SC) como su mayor exponente, son cooperativas mixtas de vivienda y usuarios, en donde los socios usan la vivienda a través de la cooperativa, y su vez, funciona como una cooperativa por proyectos, es decir, dentro del mismo paraguas jurídico de la

cooperativa existen distintos proyectos que funcionan de forma autónoma, compartiendo todas los estatutos de SC.

SC es una cooperativa que promueve el acceso cooperativo a la vivienda en cesión de uso y está formada por diversos proyectos, funcionando cada uno de manera independiente. Todos los proyectos están separados económicamente, así como sus cuentas bancarias y su contabilidad. Las asambleas de proyecto deciden por ejemplo donde quieren vivir o que arquitectos desea contratar. Sin embargo, la asamblea de proyecto no puede decidir vender el patrimonio, porque la propiedad la ostenta la asamblea general de SC, este es el mecanismo que se ha definido para poder blindar la cesión de uso, evitando el retorno de esas viviendas al mercado especulativo como ha ocurrido en otros países. A lo largo de las entrevistas se nos planteó también que en muchas ocasiones la cesión del uso por parte de los ayuntamientos suponía aceptar sus regímenes y condiciones. Sostre Civic es la mayor cooperativa dedicada al CCU en el territorio catalán, con 850 socios, 5 proyectos en fase avanzada o habitada, 15 trabajadores, teniendo cada proyecto, al menos un trabajador como responsable.

Un tercer tipo de estructura identificada en la investigación, son las cooperativas de asociación de cooperativas, como es el caso de Per Viure (PV), un equipo técnico organizado en cooperativa, para ofrecer un acompañamiento integral a los proyectos de CCU, tanto en la parte jurídica, económica, arquitectónica, como en la facilitación de los grupos. Tiene un esquema organizacional circular referente a los tres aspectos coordinados según las necesidades de los grupos, del terreno o del financiamiento. También ofrecen asesoramiento a los ayuntamientos y tarea que ahora hacen a través de un fondo ganado de la Diputación de Barcelona. Se financian cobrando por el servicio a las CCU o recibiendo subvenciones de organismos públicos.

Otros agentes que trabajan con las CCU son fundaciones como La Dínamo, que además de hacer promoción del modelo, ha cedido el uso de un edificio para la CCU La Diversa; o organizaciones como Cohousing Lab, que están especializados en arquitectura y contratan los demás servicios de acompañamiento para las CCU.

Todas estas estructuras tenían alguna experiencia común y comunitaria entre sus socios fundadores y cuentan con trabajadores a contrato pagando por hora, media jornada y jornada completa, cuando estas organizaciones son pequeñas los trabajadores suelen ser los mismos socios fundadores. En general los trabajadores suelen tener el mismo salario por hora, aunque a veces hay pequeñas diferencias al asumir mayores responsabilidades legales.

Finalmente, como agente se debe hacer mención a las administraciones públicas. Por una parte la Generalitat de Catalunya que realiza concursos para la promoción de las CCU. Por otra, a los ayuntamientos, en especial el de Barcelona, que son los indicados por parte de los entrevistados como los responsables de ceder el suelo y edificios generalmente a 75 años, y que a través de sus dos concursos de solares para CCU ya ha adjudicado 7 solares o edificios para este tipo de proyectos. Actualmente, estas licitaciones públicas se encuentran en su segunda edición.

Este proceso ha sido difícil de expandir hacia otros municipios del AMB, pues como indica uno de los entrevistados, “los ayuntamientos están en la duda de como van a ceder estos suelos que son para vivienda social a un privado, porque las CCU no dejan de ser privados, por eso, aunque devuelvas el terreno en 75 años, hay que justificarlo para dar a entender que es vivienda social, estamos en ese debate, ahora estamos abriendo el modelo para que sea más flexible, más dúctil que permita nuevas respuesta ante una sociedad más compleja” (*socio expectante, Quatre Pins*).

5.3 Historia y ubicación de las CCU en Barcelona.

Las CCU aparecen en el territorio catalán recientemente. Aunque Sostre Civic comenzó como asociación el 2004, según los entrevistados, la más antigua en habitar un proyecto es Cal Cases con existencia desde el 2008, que pese a no estar ubicada en el AMB, fue un referente para las siguientes como plantea un habitante de una CCU, “nosotros nos inspiramos en la gente de Cal Cases, que es una experiencia que tiene 10 años más que nosotros y que eran de Barcelona y optaron por vivir en el campo, compraron una masía para 14 UC, ahora se han abierto a distintos grupos etarios, pero en un comienzo eran sólo en fase reproductiva, entre 30 y 40 años, ellos fueron los primeros” (*socio residente, La Borda*).

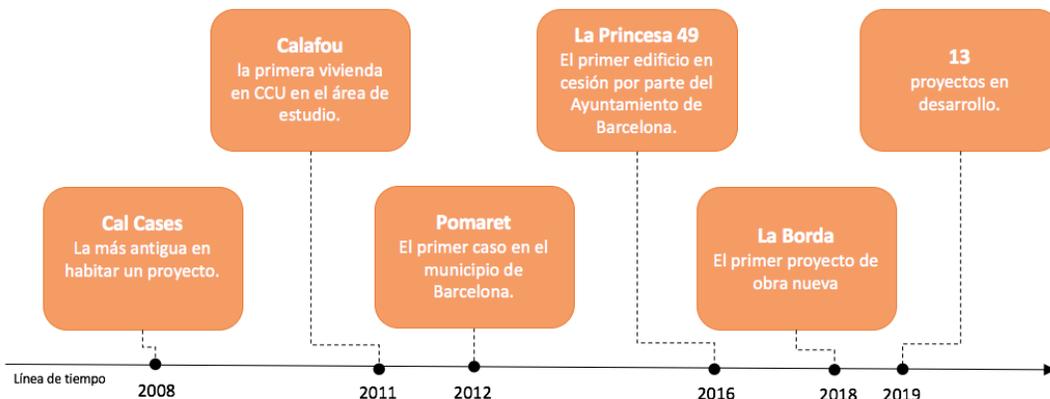
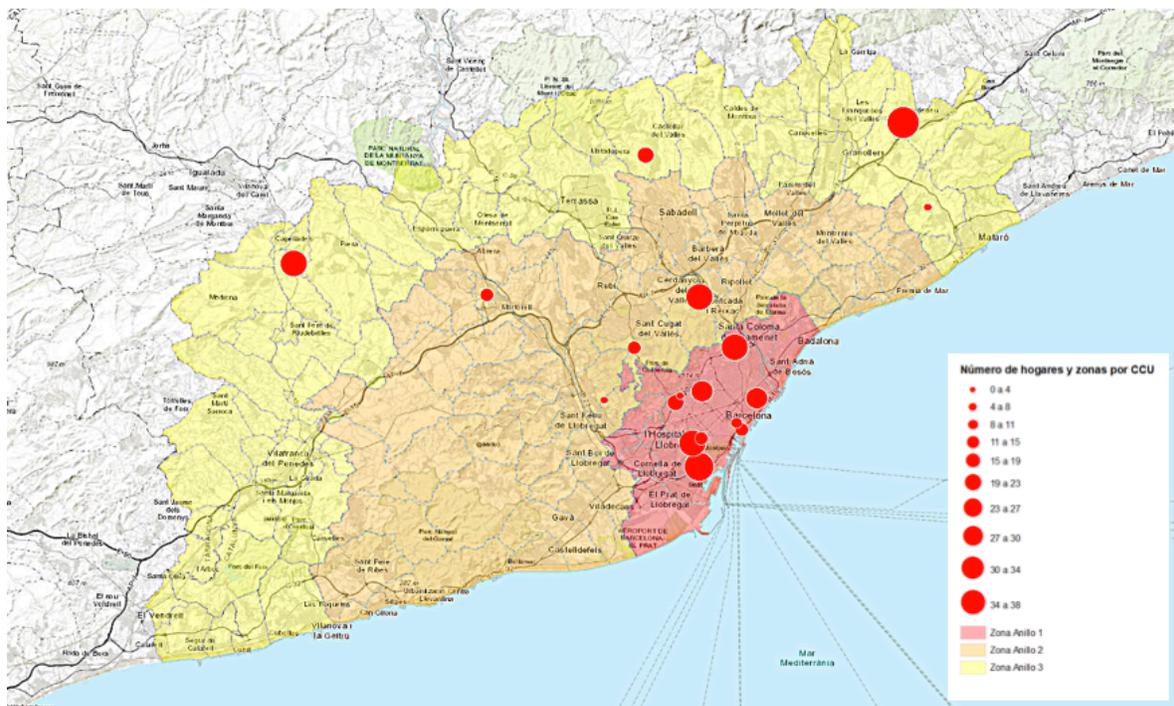


Imagen 1. Línea de tiempo de las CCU presentes en la zona de estudio. Elaboración propia.

A su vez como el proceso es sumamente reciente, muchas CCU tienen el mérito de ser las primeras en sus respectivas categorías (imagen 1). Así, la primera vivienda en CCU registrada en el área de estudio es Calafou presente desde el año 2011. El primer caso en el territorio en el municipio de Barcelona es Pomaret (URGOSIS, 2019), una casa antigua y desocupada que necesitaba ser rehabilitada, y que gracias a un acuerdo entre el propietario del inmueble y Sostre Civic, seis personas lo habitan desde el año 2013 (Sostre Civic, 2019). El primer edificio en suelo del Ayuntamiento de Barcelona es La Princesa 49, que como proyecto pilotó en el año 2016, cedió 5 viviendas en rehabilitación para vecinos del barrio del Born. Finalmente, el primer proyecto de obra nueva es La Borda, que desde el año 2018 es habitado por 28 UC, en un edificio que ha sido galardonado con diversos premios y se ha transformado en la cara visible del modelo en Barcelona. La última CCU en habitarse fue La Diversa, que corresponde a un edificio de 10 viviendas en remodelación, que Fundación La Dínamo lo ha cedido por 50 años a personas de bajos recursos, accediendo estos con una cuota inicial de 4000 € y de 400 € al mes. Actualmente existen 13 proyectos en desarrollo.

Como hemos dicho, para el surgimiento de una CCU en fase avanzada es necesario un solar, pues este determina finalmente el tamaño del grupo y las necesidades financieras. Por ende, para la realización de un proyecto se presentan 2 opciones, o se compra en el mercado privado de manera colectiva, o se postula a un concurso de cesión por parte de un ayuntamiento, son estas dos variables, precio o política pública los que determinan el dónde de las CCU (mapa 3).



Mapa 3. Las CCU presentes en la zona de estudio y su número de viviendas. Elaboración propia complementado con datos del Cophab Project.

De los 10 proyectos registrados en el municipio de Barcelona, 8 son en suelo público y 2 de un acuerdo con un privado, no existiendo CCU en suelo de propiedad colectiva. Esto es comprensible ya que las sumas necesarias para obtener suelo en Barcelona hacen que sea inalcanzable para las organizaciones optar a un solar sin ayuda pública o privada. En los últimos años el modelo ha existido principalmente gracias a las adjudicaciones de terrenos hechas por la administración local del municipio de Barcelona, que ha cedido primero 2 solares en adjudicación directa y posteriormente, en un concurso de contrato de licitación pública 5 solares más. Actualmente está en desarrollo un segundo concurso ofreciendo 7 nuevos solares, licitación en donde participará la gran mayoría de los agentes entrevistados, confirmando que este sistema es prácticamente la única forma en que el modelo CCU pueda mantenerse en este territorio.

Cada uno de los ocho proyectos restantes se ubica respectivamente en uno de los ocho municipios con proyectos CCU fuera de Barcelona. Se observa como estas políticas públicas son una respuesta incipiente por parte de las administraciones locales, al existir sólo tres en suelo público, siendo dos licitaciones del año 2019. En estas zonas, se puede constatar como aparece la figura de propiedad colectiva por parte de las CCU, promovido por los precios más asequibles en estos municipios. Seis de los ocho proyectos son proyectos de rehabilitación, repartiéndose con cuatro en el anillo 2 y cuatro en el anillo 3.

5.4 Identificación de las CCU en el Área de estudio.

Se procedió a preguntar tanto a agentes como sujetos entrevistados, cuales eran las CCU que ellos conocían en el territorio, esta información sirvió como complemento y actualización del levantamiento sobre CCU realizado por el proyecto *COPHAB project* del IGOP de la UAB (URGOSIS, 2019), agregándose seis CCU no registradas en dicho informe. Aunque este no es un listado oficial, dado el número reducido de organizaciones y a la triangulación de información realizada, podemos decir que este censo tiene un bajo factor de error. Las 18 CCU ubicadas en el área de estudio (Tabla 3), son las que se encuentran en lo que hemos denominado fase avanzada, pues estas son las que tienen un grupo definitivo y suelo para ejecutar el proyecto.

De las 18 CCU censadas (gráfico 3), cinco, el 27% están ya siendo habitadas, el 73% restante está con un suelo comprometido, en desarrollo arquitectónico o en su fase de construcción. La mitad corresponden a obras nuevas y la mitad a proyectos de rehabilitación, la cantidad de viviendas va desde la unidad en Pomaret, hasta las 38 de Cal Palé, promediando en total 17,5 viviendas por proyecto. La titularidad del suelo es pública en 13 de los 18 casos, mientras en 5 es privada en manos de un tercero. Los años de cesión suelen ser 75, aunque

existen los casos de 6 y 50 años, sólo en el 16,6% de los casos el promotor no fue un privado. El 61% de los proyectos se ubica en el municipio de Barcelona. Se proyecta que para el 2020 habrá 298 viviendas bajo el modelo CCU en el área de estudio.



Gráfico 3. Porcentajes de las características de las CCU en la zona de estudio. Elaboración propia complementado con datos del Cophab Project.

Las 5 CCU construidas y habitadas en la actualidad, componen un parque de 71 viviendas, siendo La Borda la única en obra nueva, mientras las restantes fueron proyectos de rehabilitación, dividiéndose equitativamente la cantidad de proyectos, entre las que se ubican en suelo público y las que están en privado en manos de un tercero. 4 están en el municipio de Barcelona, mostrando el liderazgo que ha tenido este territorio en la promoción de este modelo en el contexto catalán. Los que están en fase avanzada son 13 proyectos, que sumarán 227 viviendas, triplicando en 2 años el parque existente, lo que evidencia lo emergente de este régimen de uso. Actualmente, 7 de los 13 nuevos proyectos serán fuera del Ayuntamiento de Barcelona, mostrando que es un proceso en expansión territorial.

Nº	Nombre de la iniciativa/proyecto	Fase actual	Tipo de promoción	Número de viviendas	Año recepción del solar	Años de cesión	Titularidad del suelo	Tipode promotor	Ayuntamiento
1	La Borda	Habitada	Obra nueva	28	2017	75	Pública	Privado	Barcelona
2	Princesa 49	Habitada	Rehabilitación	5	2016	75	Pública	Mixte	Barcelona
3	Parkformes	En construcción pausada	Obra nueva	15	2018	75	Pública	Privado	Barcelona
4	La Xarxaire	En construcción	Obra nueva	8	2018	75	Pública	Privado	Barcelona
5	Casetes dels Mestres	En construcción pausada	Rehabilitación	11	2016	75	Pública	Mixte	Sant Cugat
6	Cireres	En construcción	Obra nueva	28	2018	75	Pública	Privado	Barcelona
7	La Balma	En construcción	Obra nueva	20	2018	75	Pública	Privado	Barcelona
8	La Llavor	En construcción	Rehabilitación	3	2018	10	Privada en terceros	Privado	Argentona
9	Masoveria Pomaret	Habitada	Rehabilitación	1	2013	6	Privada en terceros	Privado	Barcelona
10	Coop. Senior 5070	En construcción	Rehabilitación	27	2017	NS/NC	NS/NC	Privado	Cerdanyola
11	Ruderal	En construcción	Obra nueva	20	2020	NS/NC	Pública	Privado	Barcelona
12	Cal Palé	En construcción	Obra nueva	39	2019	NS/NC	Privada en terceros	Privado	Cardedeu
13	Llar Jove	En construcción	Obra nueva	34	2018	75	Pública	Privado	Barcelona
14	Calafou	Habitada	Rehabilitación	27	2011	NS/NC	NS/NC	NS/NC	Cabrera d'Anoia
15	Martorel	En construcción	Obra nueva	11	2019	75	Pública	Mixte	Martorel
16	La Diversa	Habitada	Rehabilitación	10	2018	50	Privada en terceros	Privado	Barcelona
17	Can Carner	En construcción	Rehabilitación	12	2019	NS/NC	Privada en terceros	Privado	Castellar del Vallés
18	Can Ferriol	En construcción	Rehabilitación	NS/NC	2019	35	Pública	Mixto	Sant Feliu

Tabla 3. Listado y características de las CCU en la zona de estudio. Elaboración propia complementado con datos del Cophab Project.

5.5 Los sujetos que componen las CCU.

Responder a esta pregunta fue uno de los principales focos de esta investigación. Saber quienes son los individuos que conforman las CCU nos permite conocer de manera más acertada, qué son las CCU, cuales son sus características, cuáles han sido las determinantes sociales para que estos procesos se desarrollen, así como también saber qué grupos están teniendo mayor dificultad para acceder a la vivienda.

5.5.1 Lugar de origen y residencia actual.

Desde las mismas biografías de los entrevistados, como de la percepción que tienen estos de sus grupos, podemos inferir que la gran mayoría de los usuarios son procedentes del territorio catalán, principalmente del municipio de Barcelona, como también, del primer anillo metropolitano de este. Sus sujetos suelen vivir en los mismos municipios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos. Este hecho puede estar ligado al requerimiento de los proyectos que optan a la cesión bajo la figura de la VPO, que exige que los beneficiarios estén empadronados en los mismos ayuntamientos en donde se cede el suelo. A su vez, algún agente también nombró, que crecientemente se ha acercado a las cooperativas ciudadanos extranjeros que conoce el modelo de otros países, especialmente para proyectos senior.

Los sujetos de las CCU suelen provenir de contextos con trayectoria política y colaborativa. Algunos de ellos ya han vivido en modos cooperativos, lo que en palabras de una entrevistada le sirvió porque "aprendí más a convivir en comunidad y a respetar a los otros y a no ser tan egoísta" (*socia residente, Cal Palé*). Los barrios en los que suelen haber vivido los socios de las CCU, fueron barrios obreros movilizados, de carácter progresista, de izquierdas, implicados social y políticamente hasta los años 90 según relatan los usuarios.

5.5.2 Edad

Una de las categorías de análisis en donde las CCU son más diversas, es con respecto a la edad de los usuarios de este modelo. Para efectos de este análisis se comprenden 4 franjas etarias, la comprendida entre los 0 y 18 años, de 18 y 35, de 35 a 55 y de 55 años o más.

Se relata por parte de los usuarios, que la franja más reducida corresponde a la gente joven comprendida entre los 18 y 35 años. Para los entrevistados esto se debe principalmente a que estos segmentos no tienen la capacidad de ahorro de la cuota de ingreso, ni cuentan con la estabilidad y proyección para tener la seguridad de que se mantendrán en el lugar,

pues, aunque en el modelo de CCU puedes cambiar de proyecto, el proceso es largo y se demora en promedio 4 años hasta su concreción. Algunas de las personas entrevistadas han comentado que el Ayuntamiento de Barcelona ha advertido esto y pretende hacer convocatorias específicas para este segmento.

Según los entrevistados la franja con mayor cantidad de usuarios corresponde a la de las personas en “fase reproductiva”, parejas entre los 35 y 55 años que tiene hijos, y quieren una vida estable, un colegio fijo para sus hijos, no dependiente de las subidas del alquiler. Se trata de segmentos que desean tener seguridad residencial y que no cuentan con la posibilidad de vivir en una vivienda en propiedad. Sobre los gastos de entrada para acceder a una vivienda de este tipo una entrevistada planteó, "sería imposible ahora, para comprarte un piso necesitas mínimo 60.000 €, eso nunca lo he tenido, ni lo voy a tener" (*socia residente, Cal Palé*), otro entrevistado dijo "No tengo acceso porque no tengo el dinero que te piden para entrar en una propiedad y no lo voy a ahorrar hasta que pasen muchos años" (*socio expectante, Sostre Civic*).

La franja mayor, la que va desde los 55 años o más, es también un usuario frecuente de los proyectos de CCU. Estos grupos optan por este modelo de vivienda, no tanto por necesidades residenciales, ya que muchos de ellos ya la tenían resuelta, al haber tenido una vivienda en propiedad que vendieron para poder acceder a los proyectos, sino porque estos segmentos buscan estilos de vida más comunitarios de convivencia, en donde se puedan sentir más acompañados.

En esta franja, existen agentes como la cooperativa Per Viure que se están especializando en los proyectos senior, promovidos principalmente por el aumento en la edad de la población y por programas de subvención generados desde organismos públicos. Como hemos comentado, estos modelos sólo aceptan a mayores de 55 años y tienen el centro en maximizar las posibilidades que da el modelo, en función de los cuidados necesarios para esta etapa de la vida.

5.5.3 Estudios y ocupación.

Los entrevistados tienen la percepción de que la mayoría de los usuarios cuenta con un nivel educacional alto, con estudios universitarios y postgrados. Resaltan profesiones de carácter social como profesores y trabajadores sociales, también se nombra que existe un buen número de arquitectos y profesionales del mundo de la construcción, se infiere que una razón de esto es que se sienten con más facilidades ante procesos de rehabilitación y construcción en este modelo en el que ellos pueden participar más.

5.5.4 Características socioeconómicas.

Este es uno de los aspectos determinantes de la caracterización de los sujetos parte de las CCU. El modelo está delimitado principalmente por dos factores, la capacidad de ahorro que tengan las familias para la cuota de ingreso al proyecto, y también por los requisitos de los proyectos que postulan bajo la figura de la VPO, en las que se debe cumplir con tramos de renta tanto por arriba como por abajo.

De este modo se configura un espectro dirigido a las clases medias, pues mientras los más pobres no cuentan con la capacidad de ahorro para la cuota inicial, las personas con mayor poder adquisitivo no cualifican si el proyecto es calificado como VPO, como también, no le ven la ventaja a este modelo por encima de la propiedad. Así, se genera un angostamiento en los estratos socio económicos a los que está dirigido el modelo.

“Como estamos vinculados a un edificio que está en un tipo de suelo de VPO, hubo gente que por la parte alta gente se quedó fuera del proyecto, alguno por tener propiedades como herencia y otros que la suma de los 2 sueldos los dejaba fuera, por el contrario, por la banda baja, nadie se quedó fuera, ya que con mecanismos de solidaridad interna, pudimos completar para la cuota del capital social, porque era gente joven que no tenía los recursos” comenta un socio habitante (*socio residente, La Borda*).

Esta observación, se confirma con el sueldo promedio mensual declarado por los entrevistados que es de 1.300 €, el que si multiplicamos por 2 asumiendo que los hogares tienen dos proveedores de renta, arroja un ingreso de 2.600 € por Unidad de Convivencia (UC), lo que los sitúa dentro de un espectro de clase media dentro de la realidad catalana.

Es por esto, que dentro de las CCU se ha estado hablando de formas de inclusión para los segmentos que no tienen el capital inicial, se plantean soluciones como la reserva de una vivienda para estos grupos, aunque los sujetos reconocen que en esta fase inicial les está siendo complicado poder reservar. Sin embargo, en proyectos como La Balma ya hay una vivienda que está reservada para trabajar con una fundación, e incluir un hogar en situación de vulnerabilidad, que puede ser no tan sólo económica, si no también por el capital social necesario para conocer el modelo o pertenecer a una comunidad.

5.5.5 Temas de género.

Todos los usuarios investigados se sienten cercanos a las ideas de igualdad de género y feminismo, en donde los más mayores plantean que ha sido un cambio reciente positivo en

sus vidas. En general existe una cantidad muy equitativa con respecto al género, por ejemplo en La Borda hay 23 hombres y 23 mujeres habitantes. También, la misma organización cooperativa hace que las labores reproductivas, generalmente realizadas por mujeres, sean repartidas de manera más igualitaria dentro de la comunidad.

5.5.6 Intereses Políticos y religiosos.

Los usuarios de las CCU suelen ser personas concienciadas políticamente, y optan por el modelo no sólo por necesidad habitacional, sino también por el ideario transformador que representan. En una entrevista una usuaria orgullosa planteó, “nuestro proyecto es en suelo que era privado, por ende, estamos sacando a 39 viviendas del mercado especulativo” (*socia residente, Cal Palé*). Dentro de los intereses planteados por los usuarios, priman los valores originados desde los derechos sociales y la autodeterminación de las comunidades organizadas.

Todos los entrevistados pertenecen o han pertenecido a movimientos sociales y organizaciones comunitarias con anterioridad a los proyectos de CCU. Los más mayores, fueron activistas en contra de Franco, algunos de ellos exiliados, han sido parte de movimientos ecologistas y antinucleares. Todos los entrevistados fueron parte de los movimientos sociales del 2011 en España y tenían conocimiento anterior del modelo de CCU.

Todos los sujetos estudiados se autodefinen como de “izquierdas”, existiendo un conjunto que se siente cercano a partidos como la CUP³ y otro que cree más en una vía que “construye desde los movimientos sociales por fuera de la administración, para esparcir el conocimiento sin el monopolio de las organizaciones políticas convencionales” (*socio residente, La Borda*).

Los entrevistados también plantearon sus reparos en la intromisión del estado en la vida social en detrimento de la auto organización, como plantea otra entrevistada , uno de ellos afirmaba por ejemplo que su ideal es “que el estado no te invada demasiado y que puedas organizarte en todo lo que puedas” (*socia residente, La Borda*), de la mano con esto, los encuestados se dividían en razón de tres a dos, en los que estaban a favor de la independencia de Catalunya con respecto al estado español, y los que no la preferían si esto significaba mantener las mismas estructuras de poder en otra escala.

³ CUP, es un partido político español de izquierda, defensor de la independencia de Cataluña y de los territorios denominados "Países Catalanes" y adscrita ideológicamente a la Esquerra Independentista.

Ninguno de los entrevistados se siente cercano a alguna religión o credo religioso, estando algunos de ellos bautizados porque sus padres así lo decidieron, sin proseguir después con el credo. No sienten afinidad con las religiones, aunque las toleran si no se involucran en la política.

Respecto al compromiso con el modelo de vida comunitaria, algunos entrevistados afirmaron, "quien llega aquí ya tiene unos conocimientos comunitarios, tiene un compromiso social" (*socio expectante, Quatre Pins*), mientras otros creen que el modelo reafirma sus creencias al plantear que "lo que me gusta a mí de la CCU, es que garantiza que no te vayas aburguesando, que puede pasar, a mí esa cosa me encanta, porque es una forma de que te van poniendo en tu sitio" (*socia residente, Cal Palé*).

En general existe un compromiso político con el derecho de la vivienda y su valor de uso, una entrevistada respondió, "la vivienda es para usarla, si no la usas es para otro y ya está, hay gente sin casa y mucha gente con muchas casas, es aberrante, ¿qué es esto?" también dijo, "gente me ha dicho vas a estar pagando y no va a ser tuyo, pero no tiene para que ser tuyo lo importante es tener un lugar donde vivir" (*socia residente, Cal Palé*).

5.5.7 Familia, hijos y Unidad de Convivencia.

Las CCU tienen una concepción más amplia de familia que la habitual, es por esto que sus usuarios prefieren hablar de Unidad de Convivencia (UC), concepto que usan tanto para referirse al grupo humano que vive íntimamente, como a la vivienda que los alberga. En palabras de un socio habitante, "hablamos de UC porque entendemos que la familia con la concepción que ha habido hasta ahora está completamente superada, por ejemplo una UC que es parte de nuestra CCU, es un grupo que no era una familia en el sentido padre, madre, hijos, sino un grupo de adultos que ya vivían juntos, y estando acá nació la primera criatura, ahora son 4 adultos y un bebé, ellos sumaron 2 UC (módulos de vivienda) y las convirtieron en una sola" (*socio residente, La Borda*).

En las CCU en fase avanzada hay una gran variedad de UC. Existen las que son parejas que han vivido de alquiler durante años, las que ahora tienen uno, dos o tres hijos, y también está el perfil de gente que vive sola. Entre los entrevistados todos tienen o esperan tener hijos, mientras otros los han adoptado. Se advierte que es un modelo favorable para la crianza pues da seguridad de uso, cooperación en los cuidados y vida de barrio para la niñez.

Como hemos dicho la herencia del uso a cónyuges y familiares es un tema por decidir dentro de las asambleas, ante esto una de las entrevistadas dijo "a veces me da cosa las CCU por

que tengo 3 hijos y sólo uno heredará el uso, pero al mismo tiempo pienso bueno, si este proyecto hace que se expanda el modelo en Catalunya, mis hijos tendrán mayor acceso a la vivienda" (*socia residente, Cal Palé*).

5.5.8 Redes sociales.

Este tema es clave dentro de la conformación de la CCU, pues la mayor parte de los usuarios conocieron el modelo mediante sus relaciones sociales anteriores. Las CCU, son proyectos que suelen haberse originado por un pequeño grupo impulsor de alrededor de 10 personas, que cuando tuvieron certeza del sitio en donde realizarían sus edificios, y supieron la cantidad de habitantes que requerían, invitaron a sus redes sociales cercanas a ser parte de proyecto. Un entrevistado relata "el grupo fundador tenía las fortalezas de que venía del movimiento social del barrio, tenía experiencia en cooperativas de trabajo, de servicios, de consumo, y también que en algunos casos eran arquitectos" (*socio residente, La Borda*).

Las redes de amistad que tienen los usuarios suelen provenir principalmente de la trayectoria activista, cooperativas y vecinal, potenciada en los movimientos sociales del 15 M en el año 2011. Algunos de los usuarios relatan, que han ido perdiendo redes de amistad con sus círculos de niñez y juventud, y que progresivamente se han ido haciendo amigos con socios de las CCU que antes no conocían, aunque muchos ya habían ingresado a la CCU en grupos de 7 a 12 UC, reconociendo todos los entrevistados, que tienen amigos dentro de la CCU o que los están formando.

5.5.9 Diversidad.

Como hemos planteado con respecto del modelo Andel, se suele criticar que no se trata de un modelo diverso por lo que se refiere al tipo de sujetos que incluye, ante esto los socios respondieron que no lo creen así pues "hay gente senior a gente joven, diversidad en familias, parejas, solteros, gente con hijos, gente que no, incluso económicamente, porque hay gente que tiene propiedad y la vende, gente que tienen buenos sueldos, nunca gente rica, pero la mayoría son de clase media, y para gente con menos recurso habrán 9 pisos de VPO, de los cuales yo soy una de las que optará a una subvención" (*socia residente, Cal Palé*). Eso si reconoce, "políticamente no hay tanta diversidad, pues dudo que haya gente de derechas interesada en el modelo, hubo gente que vino y no entendía lo que era, quería poder vender y cuando entendieron que no se podía se fueron, la gente que es parte del proyecto es más colectiva en su forma de pensar" (*socia residente, Cal Palé*).

En la misma línea otra entrevistado comentó, “si es diversa en términos de edad y considero que esa es su mayor potencia. No aseguraría que lo fuera en términos sociológicos y políticos, porque es gente crítica, que se cuestiona las cosas, si no te cuestionas ciertas cosas, adoptas toda la corriente existente, y la típica gente que se cuestiona las cosas no es gente de derecha" (*socio expectante, Sostre Civic*).

En correspondencia con esta última idea, una tercera socia dijo, “si son diversas en tipos de gente, aunque podría ser más, aunque no sé si estaría tan a gusto si viniera gente del Partido Popular⁴ a vivir aquí por ejemplo. Yo creo que todos somos gente de izquierdas, a parte de esta división, es diverso, hay gente joven, y me gusta que los niños anden rondando por ahí, es intergeneracional, hay gente independentista y no (...) tenemos en común que todos estamos a favor de la autogestión porque lo hemos hecho, pero hay de todos los tipos de familia, no hay gente muy rica porque hay un tope por el VPO y porque en los estatutos está que si tienes propiedad en renta no puedes cobrar más de lo que esta pagando aquí" (*socia residente, La Borda*).

Podemos decir entonces que desde la autopercepción (imagen 2), son diversas en rangos etarios, modos de convivencia y cierta variedad dentro de un rango socio económico medio y no así en términos políticos ni en rangos más amplios de poder adquisitivo, en donde se advierte una preocupación por incluir a sectores más pobres en el futuro, deseos que se ven limitados, tanto por los requerimientos de la VPO, como la cuota inicial de proyecto que limita a los sectores más pobres.

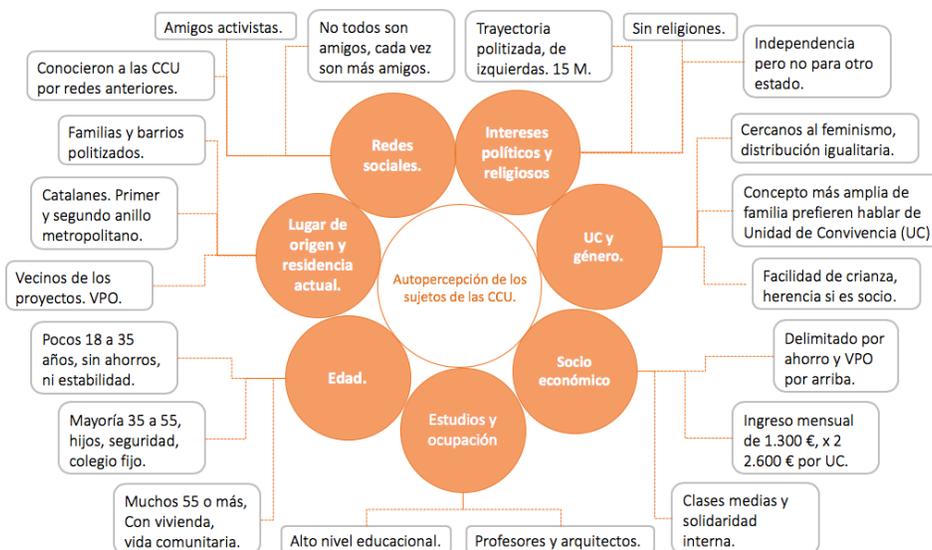


Imagen 2. Cuadro resumen de la autopercepción de los sujetos de las CCU. Elaboración propia.

⁴ El Partido Popular es un partido político liberal conservador español situado entre el centroderecha y la derecha política.

Por esto, los socios plantean que es necesario cambiar las normas y aumentar las ayudas públicas, pues “cuando haya más proyectos y más ayudas, habrá más gente que pueda formar parte y tener mayor diversidad, se necesita más ayuda como aportación para la cuota inicial o que el ayuntamiento haga un préstamo o funcione como aval” (*trabajadora representante, Sostre Civic*).

Sin embargo existen CCU, como La Diversa, en donde a través de la Fundación la Dínamo se puso un edificio en concurso de cesión, en donde se exigió a los grupos que incluyeran dentro de sus propuestas a gente que no tuviera papeles, que estuviera en marginación por temas raciales, económicas y que estuvieran vinculados a las dinámicas sociales del barrio.

6. Constataciones y conclusiones.

6.1 ¿Pueden ser las CCU en Barcelona una innovación social?

La Innovación Social (IS) como se expuso en el marco teórico, son aquellas prácticas que parten de nuevas formas de organización social, que transforman a la sociedad en pos de la obtención de los Derechos Sociales, y que responden a necesidades no resueltas mediante el mercado o el estado. Las CCU innovan socialmente en estos 3 ámbitos.

Las CCU son nueva forma de relacionarse con la tenencia de la vivienda en España. Además de ser un modelo nuevo en el territorio, como lo reafirma un socio entrevistado, “Somos una CCU nueva, el modelo es nuevo, eso es compartido con todos” (*socio expectante, Quatre Pins*), es novedoso en su organización social, pues en una España dominada por la propiedad y el alquiler, organizarse de manera colectiva y solidaria, no sólo para la construcción de la vivienda, sino también para diseñar su uso y convivencia, supone nuevas formas que se adaptan a las distintas fases de los proyectos, creando métodos flexibles de acuerdo a los momentos de construcción de los edificios, la orgánica se modifica de acuerdo a los espacios.

Las CCU transforman las relaciones de los habitantes con sus espacios. El que tengan el poder de decidir colectivamente su hábitat, desde la inquietud inicial hasta la convivencia prolongada, le da una novedad a la forma de responder a los procesos de urbanización actualmente basados en el capital, una capacidad de poder decidir su arquitectura que difícilmente podrían tener, tanto en compra como en alquiler, en un municipio como Barcelona. Por ejemplo, arquitectónicamente la CCU La Borda es el edificio de madera más alto de todo España, pues sus habitantes lo requirieron en términos de sostenibilidad,

escogiendo el ahorro energético y la reducción de fuentes de emisión de este material de construcción.

El que los proyectos estén requeridos participativamente por los usuarios, genera que los edificios sean más ambiciosos, especialmente en términos espaciales. Se reinterpretan los programas y se agregan usos, se generan nuevos lugares de uso colectivo para la socialización, como cocinas, patios, lavanderías, despachos, talleres, huertos y guarderías, permitiendo el contacto social que no sería factible en un proyecto tradicional. Estos proyectos también suelen en su nivel de calle, disponer de espacios comerciales que cedidos mediante acuerdos, son ocupados por cooperativas de consumo y de trabajo, por ejemplo en el caso de La Borda se encuentra un Economat⁵, lo que multiplica el efecto innovador de este tipo de organizaciones.

Las CCU transforman la sociedad pues ponen al conjunto de individuos como agentes en la distribución de la ciudad sumando sus capitales, en vez de enfrentarse de manera individual para la obtención de la vivienda. Al componerse de distintas edades y tipos de UC, se comparten experiencias y capacidades, sobre esto, una entrevistada mayor planteó como ventaja, “aquí puedo vivir con gente joven siendo mayor” (*socia residente, La Borda*), como otro entrevistado de más edad al hablar sobre feminismo dijo, “al tener contacto con nuevas generaciones estás continuamente actualizando las creencias y saberes” (*socio residente, la Borda*). El tema es más rupturista en las CCU senior, en donde se empieza a discutir, que la tutela legal de los habitantes incapacitados, sea de toda la cooperativa siempre que haya un trabajador social que vele por estas personas.

Las CCU son también innovadoras solidariamente pues algunas tienen un fondo de previsión por si alguno tuviera algún problema o contingencia. Conscientes también, de las limitaciones descritas en el apartado de diversidad antes descrito, un entrevistado plantea que “una persona es vulnerable, no sólo por lo económico si no también por su capital social, al no conocer el modelo y tener una comunidad, -de progresar este modelo- sería un cambio radical de como hacer la inclusión” (*socia residente, Cal Palé*). En esta línea, en la CCU La Diversa se exigió a los grupos que incluyeran dentro de sus propuestas a gente que estuviera en marginación social.

Financieramente, el caso de Cal Palé es quizás el más innovador dada su promoción de títulos participativos. La historia del solar del proyecto, según una entrevistada cuenta, fue que “uno de los socios que actualmente es parte de la CCU, vio el terreno en venta y se lo

⁵ Economat es una cooperativa de trabajo en Barcelona que ofrece productos ecológicos con interés en el valor social y ambiental.

propuso a Sostre Civic, ellos pagaron la reserva inicial y el terreno se compró con títulos participativos" (*socia residente, Cal Palé*). Estos títulos, con un valor de 500 €, se ofrecieron a la gente con la promesa de que se recuperarán en 3 años con un 2% de interés, según la misma socia, "es muy lindo, es una forma que tienen las cooperativas de autofinanciarse sin pasar por los bancos, de tal forma que los intereses que tu vas a recibir, por poner tus ahorros, serán muchos más alto que en cualquier banco, la CCU se financia, no paga tantos intereses como en un banco y el cooperador cobra más, un *win-win* total" (*socia residente, Cal Palé*), con esto, el proyecto consiguió 400.000 € con los que pudieron comprar el terreno en menor tiempo y sin ayuda pública, terreno que al estar en suelo privado, fue como dice la entrevistada, "sacar del mercado especulativo a 39 familias, lo que para mi eso es mucho" (*socia residente, Cal Palé*).

Incluso tecnológicamente, hemos encontrado innovación en las CCU. En La Borda se diseñó un sistema ingenieril con encuestas de 80 preguntas respecto a las ubicaciones que deseaban los socios para sus futuros hogares, y por algoritmos, se asignó de este modo el 80% de las viviendas, con el restante se habló con las personas involucradas sin que se necesitara votación.

Las CCU buscan ayudar a resolver la crisis de vivienda, que hemos relatado en el marco teórico, que los métodos hegemónicos no han podido solucionar y que incluso parecen empeorar. Es en este sentido que el cooperativismo puede abrir horizontes hacia otras relaciones sociales, derechos y formas institucionales, en la provisión de recursos que son necesarios para el sostenimiento de la vida urbana, como lo es la vivienda. Puede convertirse en una práctica e instrumento que vuelva a arraigar la vivienda en el territorio y en la comunidad que lo habita. Retejiendo de esta forma el vínculo colectivo y reconstruyendo lo público desde abajo tras décadas de neoliberalismo (Vidal, 2018).

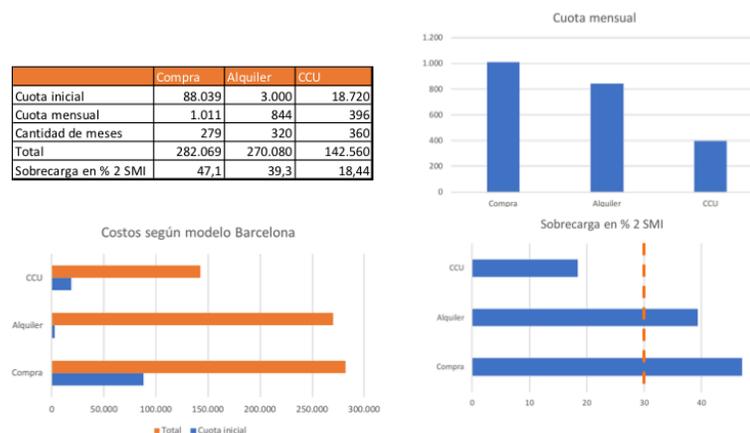
6.2 ¿Resultan las CCU en Barcelona más económicas que las otras alternativas de vivienda?

Para saber si las CCU son una alternativa más económica para sus habitantes que las opciones de compra y alquiler, debemos diferenciar, si el suelo es público o adquirido por la cooperativa, si es obra nueva o de segunda mano, como también diferenciar por territorio. Para hacer una primera comparación utilizaremos el ejemplo de La Borda, edificio en obra nueva construido en suelo cedido por el Ayuntamiento de Barcelona.

Como hemos planteado, las CCU se financian principalmente de 2 maneras, mediante el aporte de las personas socias o colaborantes y mediante créditos de la banca. Como socio expectante, se pagan cuotas prácticamente despreciables con respecto al total, pero que

sin embargo consideraremos pues es condición para optar a una vivienda, este monto suele oscilar entorno a los 100 € iniciales y a los 40 € anuales, suponiendo que el proyecto se demora 3 años en pasar a fase avanzada, da un total de 220 €. Los montos en la fase avanzada son los siguientes según un entrevistado de la CCU, “la cuota de aportación al capital social de la CCU -cuota inicial-, es obligatoria en el caso de los socios habitantes, en el caso de La Borda fue de 18.500 € por UC sin depender del tamaño de la vivienda, esta cuota te da el derecho de uso de la vivienda, y después hay una cuota mensual, que se ocupa para pagar los créditos de la organización, para fondos sociales y para los costes de mantenimiento del edificio, esa cuota si está calculada en función del tamaño de la vivienda y varia entre 450 y 650 €” (*socio residente, la Borda*).

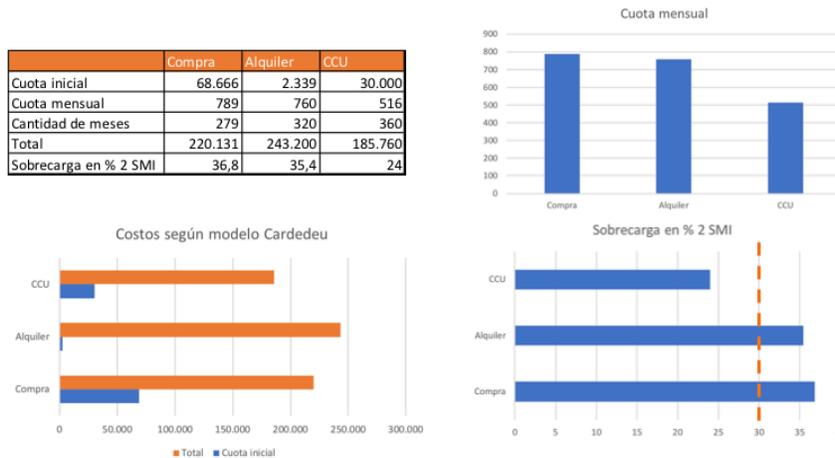
Si comparamos con la cifras que nos ofrece el estudio de Bosch y Donat, podemos concluir lo siguiente (gráficos 4): en caso de desear comprar una vivienda de obra nueva para poder contratar una hipoteca con unas garantías mínimas, un hogar debiera disponer de unos ahorros equivalentes a 88.039 € (Bosch y Donat, 2019), esta cifra es comparable a la cuota inicial de la CCU, más los costos de la fase inicial, que en el caso de La Borda sumarían 18.720 €, una diferencia de 69.319 € con el modelo de compra individual, es decir, como ahorro para optar a la vivienda, se necesita en el modelo CCU un 21.3% del ahorro requerido para acceder a la propiedad tradicional, casi un 80% menos. Con respecto a la cuota mensual, según los mismos autores, una UC con 2,5 salarios mínimos interprofesionales (1.073,2 € cada uno, cercano a los 1.300 € de renta promedio declarada por los entrevistados), tendría que destinar el 47,1% de sus ingresos a pagar la cuota de una vivienda de obra nueva de precio medio en el AMB, esto sería 1.011 € mensuales, con una hipoteca que tendría un plazo medio de 23,4 años, es decir, un total de 282.069 € (Bosch y Donat, 2019). En el caso de La Borda esta suma mensual es de 550 € promedio, de los cuales se ocupa 396 € son para pagar los créditos adquiridos durante 30 años, lo que resulta un total de 142.560 €, una diferencia de 141.328 €, un 49,8 % menos.



Gráficos 4. Tablas y gráficos de comparación de precios CCU La Borda, con suelo cedido, en municipio de Barcelona y obra nueva. Elaboración propia complementado con datos de Bosch y Donat (2019).

Podemos también concluir que la tasa de sobrecarga, por vivir en CCU, corresponde a un 18,4% del sueldo de un hogar tipo compuesto por dos personas ocupadas, cifra por debajo del 30% máximo recomendado y muy distante del 47,1 % necesario para vivir en propiedad individual señalado por Bosch y Donat, cálculos que corresponden al año 2017, mientras que los de La Borda son del año 2018. Estas diferencias, como plantea un entrevistado, se pueden explicar ya que, “Las CCU son más asequibles por el precio de la vivienda por dos razones, una porque el uso del terreno está cedido por un período largo -lo que conlleva su ahorro- y en segundo lugar porque la promoción la hace la propia CCU, entonces se ahorra el sobre coste del constructor” (*socio expectante, Quatre Pins*).

En el caso de que el terreno sea comprado por la CCU, como en el caso de Cal Palé de Cardedeu (gráficos 5), se requieren alrededor de 30.000 € como cuota inicial y después una cuota de unos 516 € mensuales durante 30 años para pagar la hipoteca necesaria para la construcción. La variable que hace más complejo el ejercicio comparativo es que posterior a esos 30 años, se retornarán 300 € mensuales con la posibilidad de ser de heredables, puesto que en SC se plantea que no sería justo que el proyecto de Cal Palé por ser los primeros, tengan que pagar solos un edificio que es propiedad de todo SC. Con estos 516 € también se devolverán los títulos participativos. Es decir, por concepto de cuota mensual se pagarán 185.760 €, sin descontarse los 300 € comprometidos, cifra menor a los 220.131 € promedio para un piso de 62 m2 en obra nueva en Cardedeu según lo observado en portales de compra y venta a través internet.



Gráficos 5. Tablas y gráficos de comparación de precios CCU La Borda, con suelo comparado, en municipio de Cardedeu y obra nueva. Elaboración propia complementado con datos de Bosch y Donat (2019).

Con respecto a la tasa de sobrecarga en una CCU sin cesión del suelo por parte del municipio, alcanzaría durante los 30 primeros años un 24% del presupuesto de la UC, lo que está bajo lo recomendado como tasa de sobrecarga, recordando que no es una cifra exacta,

pues a posterior se promete devolver parte de ese dinero, mientras la tasa de sobrecarga por comprar propiedad individual en Cardedeu es de 36,8%, por sobre lo recomendado.

Para los hogares en alquiler y su tasa de sobrecarga, en el año 2017 un hogar con 2,5 SMI tuvo que destinar el 39,3% de sus ingresos para acceder a una vivienda de alquiler de precio medio en el AMB, cifra muy mayor a la sobrecarga de un proyecto con suelo cedido como La Borda y prácticamente igual al de uno con suelo adquirido como Cal Palé bajo los parámetros que hemos comentado, datos que se respaldan con lo declarado por una socia que actualmente vive de alquiler y paga 760 €, cifra que subirá a 840 € en dos meses, “casi el sueldo de uno de los dos se va en eso” (*socia residente, Cal Palé*)

En resumen, el modelo CCU parece ser más económico que la propiedad individual cuando el terreno es municipal, afirmación que por falta de datos, no podemos asegurar cuando el terreno es comprado por la cooperativa. Siempre la cuota inicial es notoriamente más baja en el caso de las CCU que el dinero necesario para entrar en propiedad, importante característica en favor de los jóvenes que carecen de este ahorro. Con respecto al alquiler la sobre carga es menor en el caso de La Borda, y muy similar en el caso de Cal Palé, como plantea un entrevistado "las ventajas del modelo CCU es que no tienes que desembolsar todo lo que te pide un banco, a su vez, el alquiler es negativo porque los precios están por las nubes ¿qué tiene de ventajoso la propiedad? Que es súper barato en comparación con el alquiler, pero te pide un desembolso y unos avales y unas cosas que yo no estoy dispuesto a aceptar, entonces una solución a medio camino es este, pues creo que es lo más lógico" (*socio expectante, Sostre Civic*).

Cabe señalar con respecto a la seguridad financiera de los proyectos en CCU paraguas como SC, en donde se usan los terrenos como hipoteca para poder construir, vale decir que todos los proyectos están separados económicamente, así como también sus cuentas bancarias y su contabilidad, aunque siempre es su asamblea general la que decide tanto comprar suelo como hipotecarlo, ya que se considera que estas operaciones repercuten en toda la cooperativa, se advierte si, que nunca puede haber un traspaso económico de un proyecto a otro.

6.3 ¿Constituyen las CCU en Barcelona una alternativa más democrática que las otras alternativas de vivienda?

Bajo lo indagado en esta investigación podemos decir que las CCU son ampliamente más democráticas que las habituales opciones de tenencia de vivienda. El modelo CCU implica que la gente se tiene que organizar de manera mucho más potente que al hacerlo de un

modo individual, con el consiguiente desafío democrático que esto supone. Significa un empoderamiento, la toma de muchas decisiones, y el asumir riesgos colectivos. Como plantea un entrevistado “las reglas las hemos hecho entre todos y la gente se ayuda todo lo que puede y más a veces” (*socia residente, La Borda*). Aunque también advierten, “que haya muchos socios no significa que la participación suba de igual manera, hay que buscar alternativas para la participación” (*representante trabajadora, Sostre Civic*).

Una de las críticas desde las CCU a las organizaciones del estado es que no vean este carácter democrático, “es una amenaza que la administración pública no entienda de que estamos hablando y no pongan facilidades, en el AMB en donde hay una cantidad tremenda de gente que no puede acceder a la vivienda, las personas se quieren organizar, hacer su proyecto, se lo ponemos fácil a la administración para dar una solución” (*trabajadora representante, Per Viure*), otro entrevistado advierte, “Con la vivienda social los ayuntamientos hacen una lista y te llaman para pasarte las llaves, no hay participación como acá” (*socio expectante, Quatre Pins*), otro entrevistado dice, “este sistema da mucha facilidad para relacionarse, tener amigos y buenas relaciones” (*socia residente, La Borda*).

Además de la democracia de carácter organizacional, el modelo CCU es democrático en sus métodos de participación en el diseño de los espacios, como rara vez puede hacerse en procesos de compra o alquiler. Los arquitectos entrevistados plantearon, “intentamos hacer espacios participativos adaptados a las CCU, para nosotros es importante que sea ida y vuelta el diseño con los usuarios” (*socio representante, Arqbag*).

El proceso de diseño de La Borda, “ha sido un proceso horizontal entre técnicos y la comunidad, lo que ha definido el edificio. Los socios pusieron arriba de la mesa imágenes de revistas y definieron la forma de los espacios con maquetas, a su vez, la comisión de convivencia hizo una encuesta para recoger opiniones, el proceso se comparte en nuestras redes, se discute en el consejo rector, se lleva la propuesta a la asamblea y se evalúa” (*socio residente, La Borda*). Otra habitante plantea que, “nos han escuchado, nos han entrevistado a cada uno, nos han preguntado como vivíamos antes y que podíamos mejorar, cambios pequeños pero que son importante en el día a día, como que los wáteres son más altos ahora para la gente mayor” (*socia residente, La Borda*).

Situación similar a Cal Palé, en donde “como primero se tuvo el terreno y después el grupo, SC hizo una propuesta con un despacho de arquitectas, porque para mucha gente viendo sólo el terreno le podía costar imaginárselo, era una propuesta muy por encima sin estudios. Cuando se conformó el grupo se nos preguntó si queríamos cambiar o continuar con ellas, decidimos continuar, e hicieron muchos cambios, tenemos una percepción muy fuerte de

que lo hemos diseñado nosotros, los mayores cambios fueron las pasarelas, ampliamos espacios comunitarios. Estoy contenta con el proceso arquitectónico aunque el piso no es como me lo imaginaba, pero bueno, no se puede tener todo en esta vida” (*socia residente, Cal Palé*).

Como conclusión podemos decir que las CCU son más democráticas que las otras formas de tenencia tanto en sus formas organizativas, en donde todas las personas tienen la misma cantidad de derecho a decisión sin importar el capital que aportan, como también en la participación, en donde son parte empoderada de todo el proceso constructivo y de convivencia.

6.4 ¿Son las CCU en Barcelona más sostenibles que las otras alternativas de vivienda?

Las CCU tienen un alto compromiso con la sostenibilidad de sus proyectos, como plantea un habitante de La Borda “La eficiencia energética es tan buena que no hemos tenido que poner la calefacción, la fachada sur permite que el sol entre más o menos en invierno y verano, la orientación favorece mucho a la vivienda. El edificio es de madera porque es más sostenible, el impacto del edificio es bajo y la estructura fue levantada en 6 semanas” (*socio residente, La Borda*). En la misma línea, desde Cal Palé dicen que diseñaron un proyecto lo más ecológico que pudieron, aunque tuvieron que acotarlo finalmente por presupuesto. En este mismo proyecto la entrevistada dijo escoger Cardedeu porque no quiere que sus hijos vivan en una ciudad contaminada como Barcelona. En este edificio se diseñan tres momentos de sostenibilidad en el tiempo, el primero es el certificado energético tipo A, el segundo es de consumo cero y el tercero con un superávit energético.

Todas las oficinas de arquitectos involucradas en los proyectos tales como Lacol, Celobert y Arqbag, trabajan con altos criterios de sostenibilidad económica y eficiencia energética, realizando talleres iniciales con foco en la sostenibilidad social y energética. Aunque los márgenes de este estudio no permiten medir la sostenibilidad de tenencias como la propiedad y el alquiler, podemos afirmar que existe un alto interés de las comunidades en estas temáticas, que redundan en proyectos más sostenibles. Como plantea un socio habitante “Desde que vivo acá gasto muchos menos en todos los sentidos, económicos, energéticos y eso nos da una sostenibilidad más alta” (*socio residente, La Borda*).

6.5 ¿Son las C.C.U en Barcelona mejores arquitectónicamente que las otras alternativas de vivienda?

“Llevamos 5 años reuniéndonos, desde como vamos a organizar los espacios, a como hemos pintado afuera, la gente interesada lo debate, lo decide, es muy lento el camino pero es encantador, lo haces tuyo” (*socia residente, La Borda*). Con esta opinión se puede entender la relación de los habitantes con su edificio. En esta investigación hemos notado como los usuarios participan en el diseño de sus espacios de manera muy cercana con los arquitectos y técnicos, de una manera que sólo podrían hacer si diseñaran un proyecto en propiedad individual, un entrevistado complementa, “puedes decidir, los espacios y como vivir, garantizando vivienda a los socios por un periodo largo de tiempo” (*socio expectante, Quatre Pins*). Esto se complementa con que las oficinas de arquitectura de los proyectos de CCU observadas, suelen ser bastante innovadoras, tanto en su diseño participativo, formas resultantes, utilización de los materiales, como en sus criterios de sostenibilidad.

Aunque “la normativa dice que programas y m² mínimos tienen que tener las viviendas, mediante el decreto de habitabilidad de la AMB, cada proyecto es particular (*socio representante, Arqbag*), su particularidad reside principalmente en los requerimientos del grupo y del contexto del territorio, sin embargo la arquitectura de las CCU comparte ciertos paradigmas. Como por ejemplo, todos los proyectos estudiados, en obra nueva dividen los programas en 2 grandes conjuntos, zonas privativas, y zonas comunes.

Las zonas privativas corresponden a la vivienda privativa y que es el espacio que uno suele optar cuando está en régimen de compra o alquiler. En el vocabulario de los socios estos espacios suelen llamarse Unidad de Convivencia (UC), igualando su significado a los grupos “familiares” que los habitan, pues cada uno de estos grupos habita uno de estos espacios.

La Borda tiene 38 UC, divididas en tres tamaños (tabla 4), las “s” de 40 m², la “m” de 55 m² y la “l” de 70 m² (Lacol, 2019), componiéndose de una sala estar, una cocina pequeña, un baño, acceso directo a un balcón común y dependiendo del tamaño, una, dos o tres habitaciones (anexo 2). El proyecto de Cal Palé se prevé con 4 tamaños de vivienda, las “s” de 40 m², la “m” de 57 m², la “l” de 70 m² y “xl” de 83 m² aproximadamente (La Baula, 2019); al igual que La Borda, sus UC contienen una sala estar, una cocina pequeña, un baño, y dependiendo del tamaño, una, dos, tres o 4 habitaciones; suman además balcones privados de 2 m² (anexo 2). Como se puede observar, las edificaciones estudiadas⁶ tienen una tipología de vivienda común, espacios austeros y eficientes, que no se diferencian

⁶ La otra CCU estudiada no pudo ser parte de este apartado pues al no contar con suelo asignado no cuenta con proyecto arquitectónico. Ellos desean contar con al menos 12 viviendas.

demasiado de lo que se ofrece a través del alquiler o la compra, sobre esto una entrevistada dijo, "nosotros necesitamos mínimo 3 habitaciones, tenemos 3 hijos, uno duerme sólo y los otros duermen juntos, y hoy esto pareciera que es un lujo" (*Socia residente, Cal Palé*).

CCU	S (m2)	M (m2)	L (m2)	XL (m2)	Cant. UC
Quatre Pins	-	-	-	-	20
Cal Palé	40	57	70	83	39
La Borda	40	55	70	-	28

Tabla 4. Cuadro resumen de tamaños de las viviendas de las CCU. Elaboración propia.

La principal innovación de las viviendas de las CCU es que la estructura de los edificios permite que existan módulos intercambiables entre viviendas. Iterando viviendas de distintos tamaños, se permite que en cualquier momento se puedan abrir y cerrar tabiques y puertas, intercambiando o comunicando módulos se pueden cambiar los tamaños de las UC. Como plantea un entrevistado "la idea es que si cambian tus situaciones de vida no tengas que irte, que puedas seguir viviendo en el mismo edificio" (*socio residente, La Borda*), otro entrevistada confirma "si después se van mis hijos, puedo cambiar de piso y pago menos de acuerdo con los m2, el edificio se puede ir modificando con los procesos de las UC" (*Socia residente, Cal Palé*).

Es en los espacios comunes en donde se nota más la diferencia con las tenencias habituales de vivienda. Las CCU priorizan en el diseño participativo lugares para el encuentro, que a su vez les dan mayor eficiencia a los espacios, al compartir funciones que no son necesarias de contener en la vivienda día a día, como por ejemplo o dormitorio de invitados o la lavandería. Programas como "cocina comunitaria, comedor, espacio de trabajo, lavandería, espacio polivalente, dormitorios para invitados, espacio de salud y cuidados, almacén para plantas, y espacios exteriores y semi-exteriores como el patio y las azoteas" (Lacol, 2019), e incluso una sala de cine en Cal Palé, son ventajas habitacionales que difícilmente pueden alcanzarse en alquiler o propiedad por estos montos de dinero. En las CCU senior esta relación con los programas comunitarios es fundamental para los cuidados necesarios.

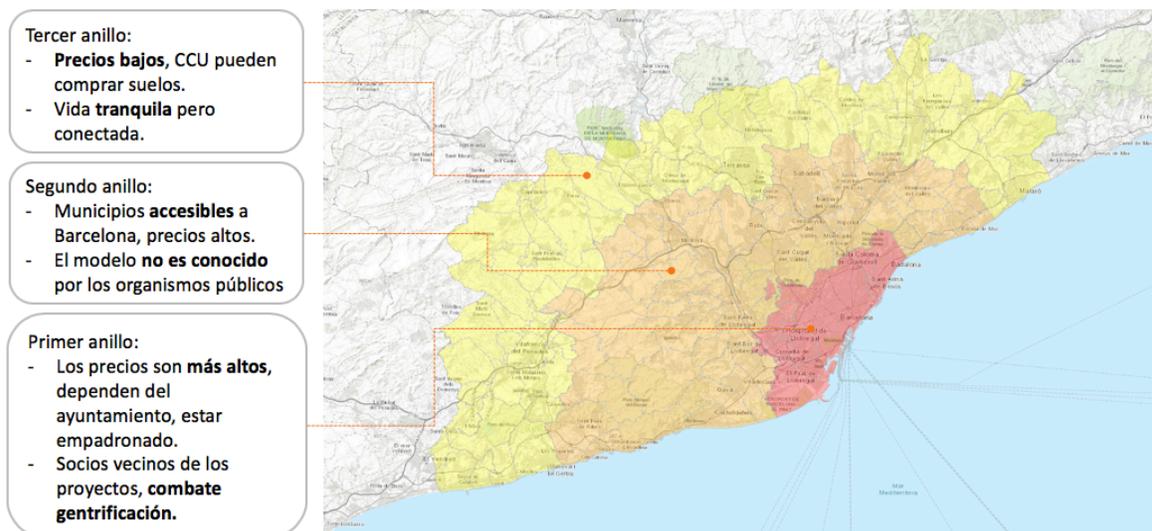
Los proyectos suelen articularse alrededor de un patio central y circulaciones abiertas hacia este, "un gran espacio de relación que recuerda a las "corrales", tipología de vivienda social y popular" (Lacol, 2019), una entrevistada afirma "el conjunto tendrá pasarelas y sólo 2 escaleras, para que haya mucha relación entre todos, mucha vida colectiva con lo que nos podemos cooperar, menos aislados, una tribu de crianza" (*Socia habitante, Cal Palé*). Otra entrevistada opina "el patio central nos da mucha vida a los vecinos, porque cuando llegas,

te saludan de arriba y de abajo, los niños pasan y cuando no tienes nada que hacer vas al patio y ves gente entrar y salir" (*socia habitante, La Borda*).

Los proyectos observados tienen una fuerte relación con su contexto espacial, por ejemplo en La Borda, se ha dejado una continuación de la calle en el suelo propio del edificio para que así, la gente del barrio pueda transitar hacia una plaza que actualmente está en construcción, también en esta CCU, van a dejar una zona como investigación agraria y huertos comunitarios, de manera muy similar a Cal Palé que dentro de su propiedad destina parte de suelo a cultivos comunitarios y se relaciona estrechamente con el parque agrícola vecino del mismo nombre. Ambos proyectos contemplan en su nivel de acceso, espacios comerciales destinados a economía social.

6.6 ¿Cuál es la relación de las CCU con el territorio?

Para entender la relación que tienen CCU con sus territorios es necesario comprender las circunstancias en sus distintos anillos geográficos de análisis propuestos (mapa 4), que están determinados principalmente por el precio del suelo, las políticas públicas de vivienda de los respectivos ayuntamientos, y los intereses y capacidades de las organizaciones en los territorios.



Mapa 4. Resumen condicionante territoriales de las CCU presentes por anillos en la zona de estudio. Elaboración propia.

Como hemos planteado, es en el municipio de Barcelona en donde el problema de la vivienda se ve más acentuado debido principalmente a los precios de los suelos, en relación a esto una trabajadora nos dice, "los grupos que se acercan a nosotras ya saben que es imposible comprar un solar en Barcelona" (*trabajadora representante, Per Viure*), otro entrevistado confirma "el suelo es la cuestión más complicada, debiera haber una decisión

por parte de la administración de poner más suelo a disposición y la financiación. Tener estructuras financieras que den apoyo a iniciativas para el derecho a la vivienda es decisivo y ahora eso está muy complicado, porque las franjas que necesitan vivienda no son las que tienen capital. “Suelo y financiación son las cosas más necesarias para replicar el modelo y ahí la administración tendría que entrar, pues ya tenemos los grupos y los técnicos” (*socio habitante, La Borda*).

Es así como los desarrollos existentes han dependido de las promociones que han efectuado los ayuntamientos locales, que se determinan por los requerimientos de estas adjudicaciones, en los que por ejemplo, se solicita que los usuarios estén empadronados en el territorio local. Este hecho es criticado por un entrevistado, pues plantea “¿que pasa si la presión inmobiliaria te ha expulsado de tu municipio?, no puedes volver” (*socio trabajador, Arqbag*).

Por estas políticas públicas se ha generado que los proyectos existentes, suelen ser habitados por los mismos vecinos del barrio en donde se construyen las CCU, fortaleciendo el arraigo de este modelo en el territorio y evitando que los locales sean expulsados de sus municipios. Esto se debe, como en el caso de La Borda, a que la gente se organizó y decidió, como también porque en las políticas de VPO y concursos públicos, se promueve que los residentes sean los residentes actuales del barrio. Entonces, se puede inferir que el modelo CCU combate a la gentrificación, al evitar que los vecinos sean expulsados de sus territorios por razones de dinero. Procesos de movilización vecinal y su correspondiente capital social, como el caso de Can Batllo, fueron claves en la permanencia de los habitantes en el barrio, una socia opina “conocí al grupo porque conocía a Can Batllo, el barrio era muy cañero, hacían muchas actividades” (*socia habitante, La Borda*).

La situación de encarecimiento de los suelos y necesidad de ayuda pública es compartida con otros municipios, especialmente con los del segundo anillo de análisis, un habitante de estos territorios nos comenta, “cuando haces una CCU en suelo público sale más a cuenta en Barcelona o Sant Cugat, donde el suelo es muy caro, porque al ser la construcción la misma, lo que te ahorras es mayor. Esto acabará sucediendo, cada vez el interés es mayor, pues para la gente de Sant Cugat, la única opción de seguir en el territorio es optar por estos modelos” (*socio expectante, Quatre Pins*). Sobre el mismo territorio una entrevistada opina sobre los proyectos sin ayuda pública, “todos buscan en el AMB, en municipios que sean accesibles a Barcelona porque mucha gente trabaja aquí, nuestras demandas son más hacia afuera, no en Barcelona. El problema es que otros ayuntamientos el modelo es desconocido por lo que hay que hacer mucha pedagogía” (*trabajadora representante, Per Viure*).

Con respecto al tercer anillo, podemos observar como el hecho de que el precio de los solares en estos territorios sea más bajo, ha hecho que gran parte de las CCU que compran suelo se ubiquen en esta zona. Son proyectos que prefieren lugares que estén bien conectados pero que posibiliten otros modos de vida, tranquilos y más conectados con la naturaleza, una habitante del proyecto de Cardedeu nos dice, “buscábamos un sitio donde pudiéramos vivir y trabajar en el mismo sitio para movernos sin coche, por un tema ecológico y también de paz, yo soy de vida tranquila, pero a la vez quería que tuviera vida social y cultural, también me gusta el proyecto educativo de los colegios de aquí, como también la administración política del ayuntamiento” (*socia residente, Cal Palé*).

De modo general, las CCU tienen una fuerte relación con sus territorios. Como plantea el representante de SC “destinamos muchas fuerzas a la difusión y promoción del modelo, del derecho a la vivienda, de proponer alternativas. Casi todos los proyectos no son sólo de vivienda sino también un proyecto colectivo en un sitio concreto, con el barrio, con el entorno, fomentando la base social, compartiendo espacios comunes con el barrio, como las salas de estudios por ejemplo” (*trabajadora representante, Sostre Civic*)

Otro entrevistado confirma, “muchos trabajamos en organizaciones que promueven las CCU, todos los socios hacen seguimiento a personas interesadas, trabajos documentales, de investigación académica y además tenemos una relación con el barrio a través de Can Batllo. También cedimos espacios comerciales con otras cooperativas con acuerdos de intercooperación, estamos muy relacionados con el barrio” (*socio residente, La Borda*), esta misma CCU ha participado activamente el plan del parque de la zona de Can Batllo, que este año se validará.

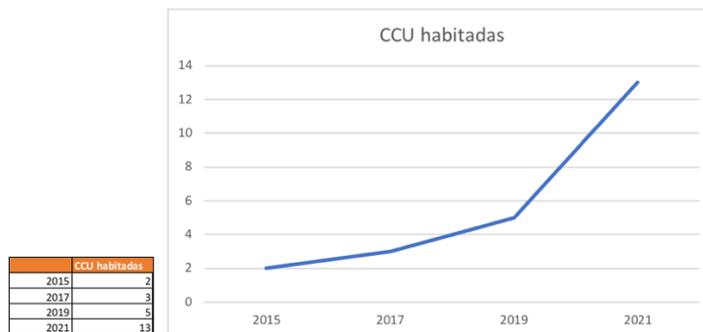
También crecientemente, las CCU se organizan de manera interterritorial a través de redes comunitarias. Reciente se creó la sectorial de CCU de la XES, que por ahora agrupa a ocho entidades. Un entrevistado plantea, “aunque hay algunas diferencias en los modelos, somos tan pocos que hay que organizarse para hacer más presión para que haya una política, un reconocimiento específico en las leyes de cooperativas de vivienda”, continúa, “también, compartimos espacios con movimientos sociales por el derecho a la vivienda, por ejemplo en octubre estaremos en el primer congreso del derecho a la vivienda acá en Barcelona” (*trabajadora representante, Sostre Civic*). Se constata también que ha sido importante en la creación de redes, que muchos agentes comparten espacios los espacios de trabajo diario, especialmente en las oficinas de la XES.

Podemos concluir que las CCU tienen una potente relación con el territorio, cuya ubicación ha sido determinada por los valores del suelo y las políticas públicas de los ayuntamientos,

existiendo diferencias en las motivaciones por parte de los usuarios para la localización de estas. También ha sido fundamental el arraigo territorial de los movimientos sociales que preceden a las CCU, observándose como en la mayoría de los casos existentes, los usuarios pudieron terminar viviendo en los barrios que deseaban. Además, se constata como las organizaciones tienen una preocupación constante por su entorno, y por organizarse en redes de acompañamiento mutuo, más de lo que suele darse en condiciones de vivienda o alquiler.

6.7 ¿Son las CCU en Barcelona un modelo escalable? ¿podrían tener más masa?

Como hemos planteado en el análisis, aunque aún son pocos los proyectos de CCU presentes en el territorio, están teniendo un fuerte crecimiento (gráficos 6). De los cinco edificios construidos que se encuentran en la actualidad, se proyectan 13 nuevos para el 2021, pasando de 71 viviendas a 299 en 2 años, teniendo un aumento del 320% en la presencia de este régimen de vivienda, ya no solo Barcelona, sino en 8 nuevos municipios del área de estudio. Además, se suman nuevas variantes al modelo como “los cuidados para gente senior, que es una línea que está poco desarrollada” (*trabajadora representante, Per Viure*).



Gráficos 6: progresión de proyectos en los últimos años en la zona de estudio. Elaboración propia

Los entrevistados creen que el modelo es incipiente y que el crecimiento podría ser mayor. Una de las entrevistadas plantea, “faltan referentes en el territorio, en Sostre Civic partieron 12 socios y ahora son 850, es muy reciente, el crecimiento ha sido exponencial, hay muchos ayuntamientos interesados, gente que se pueda organizar hay en todos los sitios, lo que falta es poder hablar con otra gente que lo haya llevado a cabo, como también que las administraciones lo promuevan. El proyecto es replicable en cualquier sitio y a muchas escalas, como en Uruguay, en que el estado los ha apoyado y llevan 40 años, el tema es la financiación, porque gente y sitio tarde o temprano lo vas a encontrar”. (*trabajadora representante, Sostre Civic*), eso si advierte, “una de las debilidades que ha tenido el crecimiento exponencial que ha tenido SC, es que al crecer tan rápido en número de socios

y de trabajadores, que pasamos en 2 años de ser 2 a 15, es que se generan desajustes, se ha ampliado el modelo porque hay oportunidades que si no las tomas las pierdes, pero si creces tan rápido, pierdes capacidades de planificar y reflexionar”.

Para mejorar la expansión de las CCU en el territorio, fue común la necesidad advertida de que existan más proyectos construidos para que den referencia y ayuda al modelo, una entrevistada dice “la idea es que cuando están más avanzados los proyectos puedan ayudar a los que vienen”, continúa, “el hecho de poder transferir el conocimiento de un proyecto a uno que se está iniciando, es fundamental para la parte inicial que es la más difícil”, finaliza, “así en 20 años cuando ya estén financiados los proyectos, estos podrán ayudar en forma de préstamo a los siguientes, sin tener que depender de la banca, hacer un circuito de ayuda entre proyectos, como se ha hecho en otros países (*trabajadora representante, Sostre Civic*).

Las CCU incorporan en su trabajo la replicabilidad del modelo, por ejemplo un socio nos comentó, “había tantos socios expectantes, que La Borda los ayudó a auto organizarse para reivindicar otros solares para hacer una nueva cooperativa y les traspasamos nuestra estructura jurídica antigua, los estatutos, la cuenta bancaria, la estructura, luego ellos traspasaron los nombres de los titulares, se constituyeron, y cambiaron su nombre. En este momento ellos se están presentando al segundo concurso de solares que ha sacado el ayuntamiento para un solar que está cerca de La Borda, que en esta calle sería ya la tercera CCU pues también está La Diversa” (*socio residente, La Borda*).

Existe un consenso por parte de los entrevistados que el modelo depende su capacidad de crecimiento del apoyo que realicen los órganos públicos, “ha sido una fortaleza poder pedir subvenciones para ayudar a los grupos, hacer difusión y promoción del modelo y asesorías a ayuntamientos” dice una entrevistada, “en otros ayuntamientos -fuera de Barcelona- el modelo es desconocido, por lo que hay que hacer mucha pedagogía. Se deben enfrentar problemas de normativa, como en Sant Cugat, donde la mayoría son parcelas unifamiliares con lo cual no puedes hacer CCU, aunque hay que tener cuidado con que se pueda especular y encarecer el suelo, estos solares deben ser para proyectos que cumplan con VPO. Se necesitan más concursos fuera de Barcelona” (*trabajadora representante, Per Viure*).

Complementa otra trabajadora, “esto no ha sido fácil, porque es nuevo, sobre todo con el hecho de que las administraciones públicas dejen que las organizaciones gestionen sus proyectos de vivienda, que es de los proyectos más básicos y más caros de la vida, por eso es tan importante” (*trabajadora representante, Sostre Civic*). En esta línea un socio expectante comenta “estamos teniendo reuniones con el municipio, porque es un modelo

que no conocen, solo conocen la vivienda social en propiedad o el alquiler”, el mismo socio nos dice que ya están contactados con la cooperativa de arquitectura Arqbag para que sean parte del proyecto, y quieren formar “una unidad especial en la XES local para que ayude a las CCU desde que se inician hasta el proyecto final en lo arquitectónico y financiero, como Sostre Civic y La Dínamo, queremos ser el primero de este tipo en Sant Cugat” (*socio expectante, Quatre Pins*).

Podemos concluir que el modelo está teniendo un auge en el territorio, debido principalmente por las crisis de las otras opciones tradicionales de vivienda, el mayor, aunque aún insuficiente apoyo de los organismos públicos y la escalabilidad que incorporan como misión las organizaciones del modelo. Los entrevistados plantearon que hace falta mayor difusión y conocimiento de este tipo de tenencia, para generar un cambio de mentalidad tanto dentro de los organismos públicos, como en los posibles nuevos usuarios, opinión que una entrevistada comentó “que no es fácil, porque requiere mucho trabajo, dejar afuera mucho el ego, y fomentar valores cooperativos de verdad, no de papel, y a veces, el modelo a veces está muy idealizado” (*trabajadora representante, Per Viure*).

Es necesario para la escalabilidad del modelo que haya más referentes éxitos, ya que al tener más “masa” el modelo CCU se promoverá su expansión. Harvey, recientemente en una conferencia en Barcelona, planteó que en general los académicos y periodistas fijan demasiado sus análisis en las cifras estadísticas y poco en las cantidades que estas representan, así por ejemplo, un crecimiento en el porcentaje de producción de hormigón en China es mucho más nocivo para el medio ambiente que la misma cifra en un país pequeño (Harvey, 2019), situación homologable a todos los capitales.

Que las CCU compartan sus capitales económicos, técnicos y sociales, hace que este modelo tenga una mayor masa para competir por el uso del suelo en la ciudad, como ha sucedido exitosamente en el Modelo Andel de Copenhague. Sumando sus capitales pueden reunir una masa financiera que les permite comprar espacio para el uso colectivo. A su vez, su mayor masa técnica les hace mejorar los procesos, como así también su mayor masa social, les permite tener una relación más horizontal con los poderes públicos. Esta masa, en los otros modelos de tenencia, prácticamente desaparece, ya que los sujetos actúan de forma individualizada frente al mercado.

7. Reflexiones propositivas.

Hemos visto como el modelo de las CCU cuentan con ventajas comparativas, en mayor o menor medida, con respecto al alquiler y la compra, en sus dimensiones innovativas,

democráticas, económicas, sostenibles, arquitectónicas y territoriales. Además se ha constatado su potencial de crecimiento, que este apartado pretende promover a través de propuestas surgidas desde sus mismos sujetos y agentes.

Se constata que las principales limitantes que tiene la expansión del modelo se refieren a la oportunidad de suelo y financiamiento. Desde las organizaciones se plantea que los ayuntamientos deben promover el modelo CCU, pues estas son puentes entre las instituciones públicas y la ciudadanía. Resuelven la demanda de vivienda, con menos presupuesto que el necesario para la vivienda social, un entrevistado dijo, “hasta ahora los ayuntamientos tenían la excusa de que no contaban con los recursos para hacer vivienda social, con este modelo, el trabajo lo hacen las organizaciones, la administración solo debe facilitar el terreno” (*socio trabajador, Arqbag*). Se hace necesaria la expansión de los concursos de solares por parte de los ayuntamientos como ha sucedido en Barcelona, extendiendo estas iniciativas a otros territorios del área de estudio, como advierte un socio expectante del segundo anillo, “dado que no tenemos terrenos concretos, es difícil cerrar grupos porque hay muchas posibilidades, quién, dónde, con quién, cuánto va a costar, es difícil consolidar un grupo sin saber cual es el solar” (*socio expectante, Quatre Pins*).

También se nombra, para que el modelo sea más inclusivo, la necesidad de que los organismos públicos se hagan parte del financiamiento, sea a través de ayudas directas, créditos que finalmente serán recuperados, o que las instituciones actúen como aval de los créditos solicitados. Se nombra a su vez que las limitaciones a las rentas altas cuando el modelo es en VPO, limita el crecimiento de las CCU, pues como plantea un entrevistado “el máximo no es muy alto pero a su vez las CCU requieren de una cuota inicial elevada, aquí se genera un punto de conflicto, pues de haber rentas más altas se puede compensar a las más bajas” (*socio trabajador, Arqbag*).

Eso si, este tipo de medidas debe procurar no caer en prácticas regresivas o que den pie a la especulación, situación que hasta ahora ha sido controlada por las bases de los concursos y las mismas CCU, pero que requieren de una normativa estatal que aún no ha logrado desarrollarse, a diferencia de comunidades autónomas como la catalana, en donde la figura de la cooperativa de cesión de derechos de uso fue regulada por el Parlament de Catalunya en diciembre de 2006. Una entrevistada señaló, “la falta de legislación puede hacer que el mercado se aproveche de esta circunstancia privatizando las CCU y a su vez la excesiva regulación puede hacer que no beneficie a las personas” (*trabajadora representante, Per Viure*), otro entrevistado sobre este punto dice “Se tiene que adoptar la normativa a estos otros tipos de habitabilidad no regladas, que antes ya pasaba de manera más informal en ocupar y convivir, pero con estos modos de vivienda reglados económicamente, más

formales, la normativa tiene que ser más flexible, no pueden ser la mismas normas que rige a un promotor privado” (*socio trabajador, Arqbag*).

Las normativas actuales no diferencian a las CCU de las otras formas de tenencia, lo que limita su desarrollo pues no consideran su especificidad, como dice un entrevistado, “la legislación no está muy avanzada y hemos tenido que trabajar en que la ley entienda nuestra forma de ver el proceso”, como comenta este habitante, “los mayores obstáculos han sido el hecho de que fuera un modelo nuevo en el territorio y que la legislación no está diseñada a una realidad más avanzada, por ejemplo nos obligaban a hacer estacionamientos, cosa que conseguimos no hacer, también el hecho de que los estatutos de las cooperativas no estaban ajustados a las CCU, pues nosotros hablamos de uso y no de la propiedad, o la relación con las administradoras de energía, que no entienden que queríamos contadores únicos para todo el consumo colectivo” (*socio residente, La Borda*), como también otras innovaciones como “la posibilidad de ceder el uso de un solo piso y no sólo del edificio completo, lo que le daría más opciones a la gente en alquiler” (*socio expectante, Sostre Civic*).

En un aspecto más específico las CCU senior se presentan como una solución dado que “la población está envejeciendo, hoy hay listas de espera de 4 años para entrar en una residencia y a su vez tenemos gente que se quiere autorganizar, a la administración sólo le decimos facilítame un solar. Problemáticas sociales muy importantes, las están solucionando la gente, y pese a que es sólo el uso, algunos sectores piensan que es privatizar el suelo, pero eso ya lo hacen con fundaciones de residencia privadas, entonces depende de quien gobierne, si tiene intereses con el mercado o con las personas, lo político influye, eso fastidia” (*trabajadora representante, Per Viure*), ejemplo de esto es un “decreto de la Generalitat que estábamos esperando, y que decía que terrenos considerados equipamientos pudieran considerar como aptos para vivienda social, y recientemente se echó para atrás por temas políticos y jurídicos” (*socio expectante, Quatre Pins*)

Todos los entrevistados coincidieron que al modelo le falta conocimiento, "se necesita difundir la información que las CCU proponen, falta mucha difusión, falta que la gente sepa que esto existe" (*socio expectante, Sostre Civic*), complementa otro socio, “la principal dificultad es conocimiento del modelo y la desconfianza, por eso hay pocos casos de éxito. La mentalidad de que la propiedad privada es como una seguridad para las familias” (*socio expectante, Quatre Pins*). Se hacen necesarias campañas de promoción del modelo, para que así no dependan estas oportunidades del capital social de sus usuarios.

Estas, entre otras medidas pueden lograr que este modelo sea una alternativa más asequible ante la crisis de vivienda en Barcelona, y reducir así, las complicaciones que han tenido los sujetos y agentes de este innovador modelo de uso. Como concluye un entrevistado, "hemos tenido bastantes barreras que saltar, pero en principio las hemos saltado todas" (*socio habitante, La Borda*).

8. Bibliografía:

- Argudo, J.L. (2002). El Tercer Sector y Economía Social Marco teórico y situación actual. Acciones e Investigaciones Sociales. Zaragoza.
- AMB, (2019). <https://geoportalcartografia.amb.cat/AppGeoportalCartografia2/index.html>. Visto el 28 de mayo de 2018.
- Andersson, A.E., Petterson, L., i Strömquist, U. (Eds.) (2007). European Metropolitan Housing Markets. Berlin: Springer
- Azorín, E. (2018). Conexión comunitaria de la escuela con entidades del territorio para la creación de más y mejores oportunidades socioeducativas. Máster Universitario de Investigación en Educación. UAB. Barcelona.
- BEPA – Bureau of European Policy Advisers (2011). Empowering people, driving change: Social innovation in the European Union. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Blanco, I., Cruz, H., Martínez, R., Parés, M. (2016). El papel de la innovación social frente a la crisis. Blanco, I., Cruz, H., Martínez, R., & Parés, M. (2016). El papel de la innovación social frente a la crisis. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 47(188), 249-260.
- Blanco, I., Nel·lo, O. (2018). Barrios y crisis: crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña. Barcelona. Editorial Tirant.
- Boletín oficial del estado. (2011). Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social. <https://www.boe.es/boe/dias/2011/03/30/pdfs/BOE-A-2011-5708.pdf>
- Bosch, J., Donat, C. (2019). La planificación de las políticas de vivienda a escala metropolitana: Barcelona en el contexto internacional. Revista PAPERS, "Gobernanza metropolitana". IERMB. UAB. Bellaterra.
- Bouchard, C. (1999). Contribution à une politique de l'immatériel. Recherche en sciences humaines et sociales et innovations sociales, Conseil québécois de la recherchesociale, Groupe de travail sur l'innovation sociale, Quebec, Canada.

- Bouchard, M. Trudelle, C. (2015). Exploring the conceptual universe of social innovation: A relational database for a better understanding of its effects on social transformation, Centre de Recherche sur les Innovations Sociales, Canada.
- Bruun, M. H. (2011). Egalitarianism and Community in Danish Housing Cooperatives. *Social Analysis*, 55(2), 62–83 en Vidal (2016)
- CEPES (2018). Confederación Empresarial Española de la Economía Social. (2018). Estadísticas 2018. <https://www.cepes.es/social/estadisticas>
- Coe, N. M. (2012). *Economic Geography: A contemporary introduction*. Hoboken, N. J.: Wiley-Blackwell.
- Colau, A., i Alemany, S. (2012). *Vides hipotecades: de la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge*. Barcelona: Angle Editorial.
- Comité Económico y Social Europeo (2017). *Recent Evolutions of Social Economy*. ISBN: 978-92-830-3837-5
- COM (2013). Comisión Europea. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Estado de la «Unión por la innovación» 2012 – Acelerar el cambio.
- Copenhagen Municipality. (2012). *Boligbarometer 2012*. Copenhagen.
- COTMB, (2010) Comisión de Ordenación Territorial Metropolitana de Barcelona (2010) “Memoria general PTMB, parte 1 marco de referencia. Barcelona.
- CRISES. (2013). *Depliant crises 2011*. Disponible en: <http://www.crisis.uqam.ca/presentation-es>
- Dardot, Pierre y Laval, Christian. *Común*. Gedisa: Barcelona, 2015 en Vidal (2018)
- Donat, C. (2019). *La gentrificación y el problema de la vivienda en Barcelona*.
- Dot, Esteve i Pallares-Barberà, Montserrat (2016). “Espacios económicos emergentes en Barcelona a partir de la economía social. El Poblenou y Sants, 2008-2015”. A: Los escenarios económicos en transformación. La realidad territorial tras la crisis económica. Actas de las VII Jornadas de Geografía Económica, 6-8 de Julio. Ed. Asociación de Geógrafos Españoles, Grupo de Geografía Económica y Universidade de Santiago de Compostela, pp. 57-63. ISBN: 978-84-944193-3-1. <http://www.age-geografia.es/site/?p=2210>
- Escobar (2018). *Ciutat i vulnerabilitat social: diagnosi i propostes d'intervenció en els barris de*

Bellvitge/Gornal. Màster en Estudis Territorials i de la Població. Departament de Geografia Universitat Autònoma de Barcelona Programa troncal 2018-2019. pág 23.

EU i UN-Habitat (2016). The State of European Cities 2016. Cities leading the way to a better future. Luxemburg: Publications Office of the European Union

European Commission (2013). Guide to social innovation. Disponible en: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/social_innovation/social_innovation_2013.pdf

Ezquerria, D. B. (2014). La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos, (3), 119-135

Glaeser, E. L., & Gottlieb, J. D. (2009). The wealth of cities: Agglomeration economies and spatial equilibrium in the United States. Journal of economic literature, 47(4), 983-1028.

Godin, B. (2012a). Social innovation: utopias of innovation from c.1830 to the present. Project on the intellectual history of innovation. Working Paper N° 11. Disponible en <http://www.csiic.ca/innovation.html>

Gómez-Álvarez, D., López-Moreno, E., Rajack, R., i Lanfranchi, G. (Eds.) (2017). Steering the Metroplis: Metroppolitan Governance for Sustainable Urban Development. Washington: Inter-American Development Bank.

González, S., Moulaert, F., Martinelli, F. (2010). Almoin: how to analyse social innovation at the local level?

Harvey, D. (2019) Presentación del libro "La Lógica geográfica del capitalismo", Macba, Barcelona. 11 de junio del 2019.

Instituto Nacional de Derechos Humanos (INDH). (2012). Situación de los Derechos Humanos en Chile. Informe Anual 2012. Santiago: INDH, <http://www.indh.cl/informe-anual-situacion-de-los-derechos-humanos-en-chile-2012>

Knieling, J. (2014). Metropolitan Regions Definitions, Typologies and Recommendations for Development Cooperation. Bonn: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ).

Lacol, (2019). <http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>. visto el 28 de junio del 2019.

LaVanguardia.(2019).<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20190306/46872950561/precios-alquiler-barcelona-subida-evolucion-anual.html>. visto el 20 de enero del 2019.

- Lefebvre, H. (1970). La revolución urbana 1. ed París: Éditions Gallimard. española: Alianza Editorial (1972).
- López, G. (2014). Innovación lo social le es inmanente. Revista Facultad de Ciencias Económicas., Vol. XXII (2). Bogotá. Diciembre 2014, 123-158
- Méndez, R. (1997). Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global. Barcelona: Ariel Geografía, pp. 286-288
- Moulaert, F. (2009). Social innovation: Institutionally Embedded, Territorially (Re) Produced
- Nel-lo, O. (2012). Les polítiques urbaístiques per l'habitage assequible. Reflexions en temps de crisi. Observatori Local d'Habitage. Diputació Barcelona.
- OHB (2018), Observatori Metropolità de l'Habitage de Barcelona, Presentación de Carles Donat "El problema de l'habitatge a la metròpoli de Barcelona. Aportacions al diagnòstic des de l'Observatori Metropolità de l'Habitage de Barcelona (O-HB)" para el Master de Estudios Territoriales y de la Población de la UAB. Noviembre. Bellaterra.
- ONU (2018). <https://www.un.org/development/desa/es/news/population/2018-world-urbanization-prospects.html>
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca y Agencia de Salud Pública de Barcelona (2018). Voces y miradas, inseguridad residencial y salud. Barcelona.
- Sassen, S. (1991). The global city. New York.
- Schumpeter, J. (1934). Theorie der wirtschaftlichen entwicklung. Eine untersuchung über unternehnergewinn, kapital, kredit, zins und den konjunkturzyklus. Berlin: Duncker & Humblot. Siebente Auflage - 1987.
- Seabrooke, L., & Schwartz, H. W. (2009). The Politics of Housing Booms and Busts. London: Palgrave Macmillan en Vidal (2016)
- Simons, H. (2011). El estudio de caso: Teoría y práctica. Ediciones Morata.
- Social Economy Europe (2015): Libro Blanco: La Economía Social Retoma la iniciativa. Propuestas para hacer de la Economía Social un pilar de la Unión Europea. Bruselas, Social Economy Europe.
- Swyngedouw, E. (2009). Civil Society, Governmentality and the Contradictions of Governance—beyond-the-State: The innovacion social. en MacCallum et al. (eds.) Social Innovation and Territorial Depelment, Ashgate Publising Limited.

- Tammaru, T., van Ham, M., Marcinczak, S., i Musterd, S. (Eds.) (2015). Socioeconomic segregation in European capital cities: East meets West. Oxon: Routledge.
- Turmo, Raul. (2003). Andel: el model escandinau de l'acces a l'habitage. Fundación Jaume Bofill. Barcelona. España.
- Rolnik, R. (3 de mayo de 2012). Entrevista de Patricio López a Raquel Rolnik. Obtenido de Radio Universidad de Chile: <http://radio.uchile.cl/wp-content/uploads/2012/05/Sem%C3%A1foroWeb-03-05-012.mp3>.
- Rolnik, Raquel (2018). La guerra de los lugares. Descontrol: Barcelona.
- URGOSIS (2019). Grupo de Investigación del Instituto de Gobierno y Políticas Públicas IGOP de la UAB. *COPHAB project* (Housing coproducion and participatory management: social initiatives, community capacities and tools of public policy, in Catalan *Coproducció i gestió participativa d'habitatge: iniciatives socials, capacitats comunitàries i instruments de política pública*. Universidad d Autónoma de Barcelona. <http://commoninghousing.net/projects/cophab/>
- Van Dyck, B., & Van den Broeck, P. (2013). Social innovation: a territorial process. The international handbook on social innovation: collective action, social learning and transdisciplinary research. Edward Elgar, Cheltenham, UK. [http://dx. doi. org/10.4337/9781849809993.00021](http://dx.doi.org/10.4337/9781849809993.00021), 131-141.
- Vidal, L. (2018). El cooperativismo, una alternativa posible a la financiarización de la vivienda. Internacionals CIDOB. Notes Internacionals CIDOB, 1–5.

Cuestionario de sujetos	Socio residente, La Borda, más de 55 años.	Socia residente, La Borda, más de 55 años.
Preguntas Personales		
¿Cuáles es tu origen, formación, dónde naciste?	Nació en Sants, en el barrio, activista antes de la muerte de Franco, proviene del movimiento anarquista y continua filosóficamente en él, ecologista, anti nuclear, en los 80 se incorpora al cooperativismo hasta ahora, ha acompañado a diversas cooperativas y movimientos sociales del barrio y el 2011 en can batllo y lo último ha sido el cooperativismo de vivienda	nació en Barcelona sus padres son del Penedés y viene de ahí porque fue a cuidarlos. Tiene 66 años
¿Te consideras de algún sector político, de algún partido?	no se siente de un partido si a la gente que construye desde los movimientos sociales fuera de la administración, esparcir el conocimiento sin el monopolio de las organizaciones políticas convencionales. Está por la autodeterminación completa, incluyendo a cada uno de los individuos le parece bien, pero para construir otro estado le parece el mismo camino, feminismo le ha llegado desde la nuevas generaciones y le ha puesto en cuestión sus planteamientos	sí, del anarquismo responsable, "que el estado no te invada demasiado y que puedas organizarte en todo lo que puedas", no le gustan las fronteras pero tampoco le gusta que obliguen a la gente a hacer lo que no quiere, por lo cual cree en la autodeterminación pero no sabe que votaría en un caso así, está en contra de que los estados sean cárceles de los pueblos. Feminismo y clase más que patrias, no se siente cercana a ningún partido, cree que son bastante manipuladores, le gusta la auto organización.
¿Tienes algún credo religioso?	no, nada.	no
¿Tus red de amistad de donde provienen principalmente?	del cooperativismo y el activismo, de los vecinos	fue exiliada por lo que rompió con varios de sus amigos de joven y volvió en el 81, tiene pocos amigos, alguno en el edificio, en el ateneu de penedés. Suelen ser gente que ha conocido en activismos
¿Cuál es tu formación académica?		universitaria, magisterio
¿Cuál es tu ocupación actual?	trabaja en Fundación la Dínamo media jornada	jubilada
¿Cuál es tu rango de sueldo en euros entre 0 y 500, 500 y 1000, 1000 y 1500, 1500 y 2000, 2000 a 2500, o 2500 y más?	con mi pareja en flujo interno, yo ingreso 800 € al mes	1.600 €
Preguntas sobre cooperativas en cesión de uso		
¿Qué son para ti las cooperativas en cesión de uso (CCU)?		
¿Porque te interesan las CCU?		más que la cesión de uso, le intereso porque en un comienzo todo era compartido, "los vecinos que están acá es por formar comunidad, no es que la tengamos, pero la estamos formando" cocinamos juntos, y eso a ella le gusta, no le gusta que le impongan

<p>¿Porqué escogiste a tu CCU? ¿Cómo llegaste a tu CCU?</p>		<p>le gustó mucho el historial de la agente cuando empezó, un amigo de ella estaba al principio, cuando el ayuntamiento dijo que les cedería el suelo, fue el amigo que les dijo que viniera, se apuntó por el ideario, le gustó que fuera nueva y más que la gente ya se conociera. Cuando el ayuntamiento pidió aumentar los participantes de la CCU, cada uno de ellos buscó a gente que conocía</p>
<p>¿Cómo se organiza la CCU? ¿Cada cuanto son las asambleas?</p>	<p>la gente que es parte es la gente que vive, quiere vivir y que cree en el modelo, como también personas jurídicas. La organización, ha ido cambiando de acuerdo a las fases, la primer de acumulación de fuerzas, constituirse como grupo humano, como asociación antes de tener el uso del suelo. Funcionan por asambleas una vez al mes y por diversas comisiones, que se consolidan en la fase de cooperativa vinculada a la construcción del edificio, porque para las legalizaciones y créditos debes ser cooperativa y después el momento cuando entras a vivir, las comisiones son secretaria, comunicación, economía, arquitectura, convivencia y jurídica que van cambiando según la fase del proceso, por ejemplo jurídica apoya a otras CCU y arquitectura gestionando la auto construcción. La estructura legal es el consejo rector es la estructura donde participan personas de todas las comisiones más las personas con la representación jurídica de la CCU. Después de las asambleas se hacen trabajos de autoconstrucción y una comida conjunta. Las decisiones son tomadas por consenso</p>	<p>lleva 5 años reuniéndose, desde como van organizar los espacios a como han pintado afuera, la gente interesada lo debate, lo decide, es muy lento el camino pero es encantador, lo haces tuyo.</p>
<p>¿Cuánto pagas por ser parte de la CCU?</p>	<p>cuando eres socio expectante pagas 100 € una vez y como una cuota única de aportación al capital social, que gracias a la estructura societaria de una CCU, tiene la capacidad de aportar capital social voluntario que es una de las maneras en que se han financiado, o sea tiene la posibilidad de poner sus ahorros con una cierta remuneración, se personaliza la relación y negocia el interés, el período y si hay carencia. La cuota inicial que ellos llaman la cuota de aportación al capital social de la CCU, obligatorio en el caso de los socios habitantes, en el caso de La Borda fue de 18.500 € por UC sin depender del tamaño, es la que te da el derecho de uso de la vivienda y después hay una cuota mensual, una parte se ocupa para pagar los créditos, otra para fondos sociales que ya generaron y costes de mantenimiento del edificio, esa cuota si está calculada en función del tamaño de la vivienda y varía entre 450 y 650</p>	<p>cada UC ha pagado lo mismo 18.500 € como cuota inicial y luego mensualmente una cuota de 396 para pagar créditos a financieras éticas y la cuota de uso que está dentro, es de 198 y también se incluyen los servicios que en cualquier caso los tendrías que pagar.</p>

<p>¿Cómo se conformó la CCU?</p>	<p>desde el movimiento vecinal can Batllo, comenzaron el 2012 y el 2018 comenzaron a vivir ahí. La selección de habitantes fue un proceso de decantación por trabajo, el 2012 eran 12 personas, la primera idea fue rehabilitar una nave de can batllo, pero la gente de vivienda del ayuntamiento les dijo que rehabilitar podía ser muy complicado, y que ellos tenían en el perímetro un solar de VPO y que podían hacer una cesión, eso pasa el 2015, hicieron un primer pre proyecto y vimos que cabían 30, hicimos los cálculos económicos y con una maqueta hicimos una asamblea abierta dirigida a la gente de los movimientos sociales del barrio y se salta a una asamblea de 50, de ahí sale la gente de las 28 viviendas finales, desde el 2014 al 2018 no ha cambiado más de un 10%, en total la CCU tiene 200 socios colaborantes, de los cuales 46 son habitantes. Para ser un nuevo socio debes mandar un correo, pagar la cuota de inscripción como socio expectante, si se acepta por el consejo rector, se valida en la asamblea siguiente. El grupo fundador tenía las fortalezas de que venía del movimiento social del barrio, tenía experiencia en cooperativas de trabajo, de servicios, de consumo, y que en algunos casos eran arquitectos</p>	<p>con 9 socios que después el ayuntamiento pidió que se abriera a más gente y los originales invitaron a más gente</p>
<p>¿Tienes amigos en la CCU?</p>	<p>si</p>	<p>si, el edificio ayuda a tener amigos y relacionarte.</p>
<p>¿Crees que las CCU son diversas en tipos de gente?</p>	<p>hay 23 hombres y 23 mujeres, 11 niños, las edades son transversales, la franja más ancha sería entre los 30 y los 45 años, por sobre los 45 somos 9 y bajo 30 hay 3. Como estamos vinculados a un edificio que está en un tipo de suelo de VPO, por esto hubo gente que por la parte alta gente se quedó fuera alguno por tener propiedades como herencia y otros que la suma de los 2 sueldos, los dejaba fuera y por la banda baja no se quedó fuera, porque con mecanismos de solidaridad interna pudimos completar para la cuota del capital social, porque era gente joven que no tenía los recursos. la figura del VPO complica que ingresen personas con menos recursos, le gustaría tener más diversidad de rentas y de condiciones, racionalización, de migrantes, esta parte no la pudimos desarrollar todo lo que hubiéramos querido porque estábamos en los límites de la VPO que hay que plantearse como romperlos. En La Diversa se exigió a los grupos que incluyeran dentro de sus propuestas a gente que no tuviera papeles, que estuviera en marginación por temas raciales, económicas y que estuvieran vinculados a las dinámicas sociales del barrio. Mucha gente venía del movimiento cooperativista pero no sólo, hubo gente que lo conoció al integrarse en el grupo</p>	<p>si lo es, aunque podría ser más, "pero no sé si estuviera tan a gusto si viniera gente del PP a vivir por ejemplo" , yo creo que todos somos gente de izquierdas, a parte de esa división es diverso para ella, hay gente joven, le gusta que los niños anden rondando por ahí, es intergeneracional, hay gente independentista y no, "tenemos en común que todos estamos a favor de la autogestión porque lo hemos hecho, lo hemos aprendido y hemos dado al cayo" eso en común, pero hay de todos los tipos de familia, no hay gente muy rica porque hay un tope, "si tienes propiedad en renta no puedes cobrar más de lo que esta pagando" eso está en los estatutos.</p>

<p>¿Qué mejorarías de las cooperativas CCU?</p>	<p>cuando explicamos el modelo decimos que hay 4 necesidades: el grupo humano, la pista de aterrizaje, que es el suelo o el edificio a remodelar, la financiación y el acompañamiento técnico, el suelo es una cuestión complicada porque debiera haber una decisión por la administración de poner más suelo a disposición y la financiación, y el tener estructuras financieras que den apoyo a iniciativas para el derecho a la vivienda sería decisivo y ahora eso está muy complicado, porque las franjas que necesitan vivienda no son las que tienen capital, suelo y financiación son las cosas más necesarias para replicar el modelo y ahí la administración tendría que entrar, ya tenemos los grupos y los técnicos. Los mayores obstáculos han sido que el hecho de que fuera nuevo en el territorio, la legislación que no está diseñada a una realidad más avanzada, por ejemplo nos obligaban a hacer estacionamientos y consiguieron no hacerlo, el hecho que los estatutos de las cooperativas no estaban ajustados a las CCU, hablando del uso y no de la propiedad, la administración con las administradoras de energía, que no entienden que queríamos contadores únicos para todo el consumo colectivo. "hemos tenido bastantes barreras que saltar, pero en principio las hemos saltado todas"</p>	
<p>Preguntas sobre variables espaciales.</p>		
<p>¿Cómo te gustaría vivir? ¿cómo ves tu futura vivienda y conjunto habitacional? ¿cómo es tu vivienda en CCU?</p>	<p>son 28 viviendas, 40 adultos y quedaron muchos socios expectantes afuera</p>	<p>le gusta el patio común porque es como las corralas, el patio andaluz donde estaba el agua y la gente se reunía, su UC es un tipo de 40 m².</p>
<p>¿Hay algún territorio que te interesaría vivir más?</p>	<p>esta en la zona de Can Batlló, este año se valida el plan del parque hecho con un proceso participativo</p>	<p>lo conocía porque vino con su ateneo a visitar Can Batlló, el barrio era muy cañero, hacían muchas actividades, Barcelona no le gusta, pero vivir así en este estilo de cooperativa sí</p>
<p>¿Cuántas habitaciones te gustaría tener?</p>	<p>tiene 2 habitaciones</p>	<p>tiene una habitación, es el tipo de vivienda para una o 2 personas.</p>
<p>¿Cómo ha sido el proceso de diseño arquitectónico?</p>	<p>ha sido un proceso horizontal entre técnicos y la comunidad, lo que ha definido el edificio. Pusieron arriba de la mesa imágenes de revistas y definieron la forma de los espacios con maquetas, ayuda tener expertos en cooperativismo, arquitectos, ingenieros y gente que trabaja en temas de madera. La comisión de convivencia hizo una encuesta para recoger opiniones, se comparte en nuestras redes, se discute en el consejo rector, se lleva la propuesta a la asamblea y se evalúa.</p>	<p>cuando llegué ya había una pequeña maqueta, que ya se veía que había un patio central, los arquitectos eran muy jóvenes y era como su primera realización cree y se lo han tomado muy a pecho. Los wáteres son más altos para la gente mayor, los han escuchado, los han entrevistado a cada uno, nos han preguntado como vivíamos antes y que podíamos mejorar</p>
<p>¿Cuáles son los tamaños de las viviendas? ¿Cuántas m² tiene o te gustaría tuviera la vivienda?</p>	<p>s, m, l y xl (72 m² aprox), el del es m</p>	<p>tiene uno de 40 m², con una habitación, antes era dueña de uno más grande.</p>
<p>¿Tienes familia, te imaginas teniendo familia e hijos o no es una preocupación tuya en este momento?</p>	<p>sí, tiene 2 hijas de 39 años, y otra adoptada de refugiados saharauí de 24 años, ambas viven cerca.</p>	<p>sí, tiene 2.</p>

¿Has estado en las listas de vivienda protegida? ¿han recibido alguna ayuda de las instituciones públicas?	si, nosotros somos VPO, por eso no puedes tener un piso en propiedad y también unos ingresos máximo y unos ingresos mínimos	si lo está y tuvo que vender anterior propiedad.
¿Tú crees que podrías tener un piso en propiedad pero no quieres ser parte de ese sistema o crees que no podrías entrar en ese segmento?	en los 70 teníamos los ingresos para comprarnos un piso, pero nunca lo hemos planteado porque queríamos estar libres, porque si no nos iban bien no estar ahogados y también para poder estar libres de movimiento, lo único que tiene en propiedad es una convi.	si y la tuvo, "porque en otros momentos piensas que pagar el alquiler es tirar el dinero", ella está aquí por opción vocacional, no por necesidad habitacional, vivía en la casa de su madre y también tenía un piso que luego se vendió, y compré uno fuera del estado español.
¿Cuánto dineros estarías dispuesto para poner en la cuota inicial de la CCU? ¿Cuánto dinero pusiste en la cuota inicial de la CCU?	18.500 €	18.500 €
¿Sabes si la cuota inicial se te devuelve si te vas del proyecto?	se te devuelven los 100 iniciales de socio colaborador y también los de la cuota inicial de socio habitante	
Otras respuestas espontáneas.		
ventajas	"lo que hace el movimiento cooperativo cuando puedes adquirir suelo es que están sacando suelos y edificios del mercado convencional" . Que al tener contacto con nuevas generaciones estás constantemente actualizando las creencias y saberes. Desde que vive en CCU gasta muchos menos, en todos los sentidos, económicos, energéticos y eso da una sostenibilidad más alta.	da mucha facilidad para relacionarse y tener amigos, buenas relaciones. La reglas las han hecho entre todos. La gente se ayuda todo lo que puede y más a veces. Puede vivir con gente joven siendo mayor, no como los senior "que le parecen un poco como cementerios de elefantes" le gusta que sea intergeneracional
ecología	es un edificio a nivel de sustentabilidad, súper eficiente, desde un comienzo apuntaron a la máxima sostenibilidad y después ajustándola a los presupuestos. Acuerdo de cooperación con cooperativa de productos ecológicos por cesión de espacio comercial. La eficiencia energética es tan bestia que no hemos tenido que poner la calefacción, la fachada sur permite que el sol entre más o menos en invierno y verano, la orientación favorece mucho a la vivienda. El edificio es de madera porque les parece lo más sostenible, el impacto del edificio es bajo y fue la estructura fue levantada en 6 semanas.	
innovación social	es el primer edificio de este tamaño construido para una CCU y desde un proceso vecinal, el otro es la princesa de SC es de 5 viviendas. Encuesta y software para asignar los pisos. Edificio de madera. En La Diversa se exigió a los grupos que incluyeran dentro de sus propuestas a gente que estuviera en marginación social	tiene un fondo de previsión por si alguien tuviera algún problema, contingencias. No han necesitado de la banca tradicional.
la cesión de uso	la legislación no está muy avanzada y hemos tenido que trabajar en que la ley entienda nuestra forma de ver el proceso	
alquiler actual		
nombre CCU		
programas comunitarios	han dejado una continuación de la calle por su edificio para que la gente pueda transitar, van a dejar una zona como investigación agraria en una masía existente y habrán huertos comunitarios, los balcones están comunicados y se cierran por seguridad de los niños a veces. para la limpieza tienen un calendario con la zona, metodología y horario que le toca a cada uno.	"patio central que da mucha vida a los vecinos porque cuando llegas, te saludan de arriba de abajo, los niños pasan y cuando no tienes nada que hacer vas al patio y ves gente entrar y salir", cocina común, los balcones también pero lo tiene separado porque sus gatos se meten a otros pisos.
movilidad interna	"la idea es que si cambian tus situaciones de vida no tengas que irte, que puedas seguir viviendo en el mismo edificio"	los modulos son intercambiables, cuando son medianos, uno tiene la parte de adelante y otro tiene la parte de atrás, en cualquier momento se puede abrir en el tabique y se pueden intercambiar o comunicar los módulos.

relación con otros movimientos , organizaciones e instituciones	<p>la CCU está insertada en un proceso más amplio que es la reivindicación vecinal de can batllo, forma parte de una trama social activista, muy ancha. Coop 57, Fundación Roca y gales. Estamos con el Ayuntamiento en la Taula de Habitage, además somos parte de la sectorial de CCU de la XES y han participado en Oviedo en una coordinación entre todos los proyectos Cohabitages, coviviendas, senior y transversal, de todo el estado y tendremos el siguiente encuentro en octubre. En un inicio teníamos mucha relación con los servicios sociales, porque el ayuntamiento nos ofrecía el sitio libre de cargas y al comienzo habían 4 viviendas muy antiguas con ocupas que los quería sacar con la policía y fue la Borda, con el Grupo Casitas y los servicios sociales hicimos un acompañamiento a las personas hasta que todas estuvieron ubicadas sin problemas. Los padres con los colegios del barrio. Son parte de Can Batllo que son 30 proyectos, 6 comisiones estratégicas, hemos participado en el futuro del próximo parque, en la gestión de los 11.000 m2 que gestionamos con la red de barrio.</p>	
población	46 adultos socios habitantes y 11 niños, 28 UC, 200 socios colaborantes	
escalabilidad	<p>habían tantos socios expectantes que La Borda los ayudó a auto organizarse para reivindicar otros solares para hacer una nueva cooperativa y les traspasaron su estructura jurídica antigua, los estatutos, la cuenta bancaria, las estructura, cambiaron los nombre de los titulares, se constituyeron, cambiaron su nombre a Sotrac, en este momento se están presentando al segundo concurso de solares que ha sacado el ayuntamiento por un solar que está cerca de La Borda, que en esa calle sería la tercera pues también está La Bordeta, en un edificio de Fundación La Dínamo que fue donado por un privado, que son 10 viviendas de 75 m2 que se ofrecieron en concurso a asociaciones, que gana la cooperativa La Diversa y están desde diciembre viviendo allá, la cuota inicial fueron 4000 y mensual 400, en cesión de 30 años más 10 y 10.</p>	
concurso ayuntamiento	segundo, primera fase en julio y la final a finales de año	
asignación de pisos	se diseñó un sistema ingenieril con encuestas con 80 preguntas respecto a las ubicaciones y por algoritmos, con lo que se asignó el 80% de la viviendas, con el restante se habló con las personas sin votación.	
territorio e impacto social	<p>la replicabilidad es una misión de la CCU, muchos trabajan en organizaciones que las promueven, todas las personas hacen seguimiento a personas interesadas, documentales, de investigación académica y además tienen una relación con el barrio a través de Can Batllo. El tener espacios comerciales compartidos con otras cooperativas con acuerdos de intercooperación. "estamos muy relacionados con el barrio"</p>	
Unidad de Convivencia (UC)	<p>"hablamos de UC porque entendemos que la familia con la concepción que ha habido hasta ahora está completamente superada, por ejemplo en la UCxl es un grupo que no era una familia en el sentido padre, madre, hijos, sino un grupo de adultos que ya vivían juntos y acá nació la primera criatura y son 4 adultos y un bebé, ellos sumaron 2 UC y convertirlas en una sola"</p>	

<p>¿conoces experiencias similares a su CCU?</p>	<p>nosotros nos inspiramos en la gente de Cal Cases, que es una experiencia que tiene 10 años más que nosotros y que eran de Barcelona y optaron por vivir en el campo, compraron una masía y cree que son 14 UC, ahora se han abierto a distintos grupos etarios, pero en un comienzo eran en fase reproductiva, entre 30 y 40 años, ellos fueron los primeros. Después está la gente de Princesa, vinculada a SC, que son 5 viviendas y si que hay proyectos en fase de desarrollo, está a punto de cooperativizarse un masía en corcherolla, que era producción agraria y se le agregara cooperativa de vivienda y donde se sumaran más familias. Hay otro proyecto que ya se empezará a construir en el edificio en Manresa y también vamos a cerrar uno en Valls y desde la dinamo hemos sacado a concurso un solar y dentro de poco se va a empezar a construir en nou barris. Pero proyectos que funcionan sería Cal Cases, princesa y La Borda, y la gente de la Diversa en un edificio de La Dinamo que lo ha cedido por 50 años a gente con poco recursos, que con sólo 4000 € se pudo acceder y con 100 € al mes.</p>	
<p>la relación con la vivienda social</p>	<p>"nosotros lo que hacemos con nuestro modelo hasta ahora, cuando tengamos mayor musculatura nos podremos bajar las cuotas desde nuestros fondos, lo que estamos haciendo ahora es hacer un muro de contención para la gente que necesita la vivienda no entre en la fase de emergencia, que la gente pueda estabilizar su vida de manera indefinida, por 20000 €, y que no entre en el círculo de precarización, que en el momento que no le renueven el alquiler o tuvieran un problema económico la expulsarían de su vivienda comprada o de alquiler. Y no solamente eso, el movimiento cooperativo pone una parte de los recursos y está mostrando que puede gestionarlo, si el ayuntamiento quiere que haya más vivienda asequible, pon la mitad de la cuota inicial, que es un capital que se recupera y si hay gente que tiene problemas pagas la mitad de su cuota mensual, conseguirás vivienda a menos costes para la economía municipal y una asequibilidad más alta que construyendo tú o en manos de privados, te ahorras la promoción y la gestión" "lo público no es propiedad del ayuntamiento y que lo público se puede generar desde la economía social y cooperativa desde la administración y lo privado, y que nosotros lo llevamos a lo público"</p>	

Cuestionario de sujetos	Socia residente, Cal Palé, entre 35 y 55 años.	Socio expectante, Quatre Pins, entre 35 y 55 años.
Preguntas Personales		
¿Cuáles es tu origen, formación, dónde naciste?	Nació en Barcelona pero se crio desde niña en Teyá. tiene 43 años. 100% catalana, de familia progresista, de izquierdas, implicada social y políticamente. Se crio en una cooperativa de 6 familias, para ella es normal vivir así. " Después esta cooperativa se transformo a la propiedad individual, pero siguieron viviendo en comunidad. "aprendí más a convivir en comunidad y a respetar a los otros y a no ser tan egoísta"	vive en Sant Cugat, ha sido activista en la XES, organizaciones de moneda social
¿Te consideras de algún sector político, de algún partido?	Es de izquierda, independentista, no se siente española, anticapitalista, cercana a la CUP.	
¿Tienes algún credo religioso?	cero religión, estoy bautizada, pero sin confirmación.	
¿Tus red de amistad de donde provienen principalmente?	proviene de todo su recorrido, de Teyá en la niñez, de Bellaterra en la universidad y ahora de Cardedeu	
¿Cual es tu formación académica?	universitaria	
¿Cual es tu ocupación actual?	Socia cooperativista de una tienda de juguetes.	coordinador de la XES y del Ateneu
¿Cuál es tu rango de sueldo en euros entre 0 y 500, 500 y 1000, 1000 y 1500, 1500 y 2000, 2000 a 2500, o 2500 y más?	1.200 €	
Preguntas sobre cooperativas en cesión de uso		
¿Qué son para ti las cooperativas en cesión de uso (CCU)?	"hasta ahora era propiedad y alquiler, y ocupación, pero con niños me da miedo, las CCU es romper este sistema al fin y que haya una forma de acceder a la vivienda, luchando de forma directa contra la especulación"	"creemos que es la que garantiza mejor que la ciudadanía gestione sus propios proyectos y decide como tiene que ser su casa, el espacio que deben compartir" es un modelo que garantiza vivienda a los socios por un periodo largo de tiempo a un precio asequible
¿Porque te interesan las CCU?	"porque creo firmemente que la propiedad privada no tendría que existir, es un mal fatal para la sociedad" " desde que entré a la CCU tengo una sensación de paz y tranquilidad enorme, porque se que hasta que me muera, tendré una vivienda"	

<p>¿Porqué escogiste a tu CCU? ¿Cómo llegaste a tu CCU?</p>	<p>Fue porque ellos vinieron aquí, estaba en una asociación sobre vivienda porque en Cardedeu hay un montón de pisos vacíos y justo SC dijo que había comprado este terreno "es la primera vez en el territorio español que se hace una promoción así, hasta ahora eran todos terrenos públicos que se cedían, que es problemático, porque los ayuntamientos tienen el deber de hacer vivienda social" "nuestro proyecto es en suelo privado que se saca del mercado especulativo a 39 viviendas. Yo los conocía de antes, de los movimientos sociales, se siente con ventaja porque fue a la primera reunión en Barcelona, no tuvo dudas a diferencia de otros que dudaron y quedaron en lista de espera, su pareja también estuvo de acuerdo.</p>	<p>"ya que vivo en Sant Cugat, decidimos con un grupo de gente montar una red de economía social y solidaria ahí porque todo estaba muy concentrado en Barcelona y paulatinamente hemos montado pequeñas redes de ES, en los municipios más allá de Barcelona"</p>
<p>¿Cómo se organiza la CCU? ¿Cada cuanto son las asambleas?</p>	<p>Esta SC que es la CCU que promueve el acceso cooperativo a la vivienda y después hay unos proyectos, pero cada proyecto funciona de manera independiente, pero hay cosas fundamentales que no cambian, si vender o no vender se tiene que decidir en una asamblea de SC, el proyecto no puede decidir eso, es lo que protege la cesión de uso, Cal palé se organiza en comisiones que ahora están muy destinadas a hacer el proyecto, económica, arquitectura, incorporaciones, comunicación y de convivencia, seguro que cuando estemos conviviendo habrán otras comisiones, cada uno se junta de acuerdo a sus ritmos y todo la asamblea cada 15 días, porque tenemos mucho trabajo.</p>	<p>la XES se junta una vez cada 15 días, representando a las entidades. En la asociación, las decisiones son de forma asamblearia. 4P se junta quincenalmente</p>
<p>¿Cuánto pagas por ser parte de la CCU?</p>	<p>alrededor de 30.000 € como cuota inicial y después una cuota de unos 800 € mensuales. Esto porque para construir se pedirá una hipoteca por 30 años, pero después de esto se nos va a devolver el dinero, porque SC dice que no es justo que vosotros por ser los primeros tengáis que pagar el edificio, porque no es de ellos es de SC, entonces más adelante cada vez voy a recibir unos 300 €, la diferencia es por que el resto son gastos de comunidad. si he muerto esto lo van recibir mis hijos. También dentro de la cuota se incluye un porcentaje de replicabilidad para expandir el modelo. sobró un poco de los bonos y hasta la fecha han puesto 10.500 €, en junio 4.000 más y en septiembre 4.000 más, y cuando este el presupuesto cerrado se pedirá la hipoteca en un banco, querían pedir a Fiera, banca ética pero los intereses son más elevados que en una banca normal, con esto se pagará la construcción y devolver los títulos participativos. Porque la gente deberá pagar alquiler durante los 2 años de la construcción, van a pagar cuotas desde que vivan en el edificio, por lo que requieren que el crédito no se pague hasta el 2021</p>	<p>la XES de Sant Cugat se mantiene con pequeñas aportaciones de las entidades que les permiten hacer foros o traer personas que les hacen formación, hace 3 años ganaron un concurso para la dinamización de la ES. La CCU son más asequibles por el precio de la vivienda por 2 razones, porque el uso del terreno está cedido por un período largo y en segundo lugar porque la promoción la hace la propia CCU, entonces se ahorra el sobre coste del constructor. "Al privado no podemos ir porque son precios absolutamente disparatados" la cuota inicial se establecerá cuando tengamos el terreno. porque hasta eso no puedes saber de cuantos m2 estás hablando ni que habitabilidad tiene el proyecto, después de eso habrá una cuota inicial y después unas cuotas mensuales.</p>

<p>¿Cómo se conformó la CCU?</p>	<p>uno de los que está en la CCU, vio el terreno en venta y lo propuso a SC y ellos pagaron la reserva inicial y el terreno se compro con títulos participativos a partir de 500 € que se recuperan en 3 años con un 2% de interés, que fue muy lindo, "es una forma que tienen las cooperativas de autofinanciarse sin pasar por los bancos, de tal forma que los intereses que tu vas a recibir por poner tus ahorros será muchos más alto que en cualquier banco, la CCU se financia, no paga tantos intereses como en un banco y el cooperador cobra más, un win-win total", con esto conseguimos 400.000 € con los que compramos el terreno en poco tiempo. No participaron en estos bonos sólo cercanos, sino también gente que tenía un dinero guardado.</p>	<p>Al formar el ateneu cooperativo del Valles detectan que la vivienda es un problema de primer orden y le dieron el enfoque cooperativo. desde hace 2 años han traído a gente que conoce el modelo bien y con el tiempo ahora tenemos una base de datos considerable de personas interesadas en el modelo y participa en el proyecto. Es un modelo que no es conocido en Cataluña ni en España. Articularon a un grupo importante de gente interesada que conocieron a través de formaciones y cursos, a partir de esto se ha formado un grupo estable que formó una asociación que se llama "Quatre Pins" y quiere ser paraguas de todas aquellas CCU para acceder a tereemos que ya tienen localizados.</p>
<p>¿Tienes amigos en la CCU?</p>	<p>los está haciendo en la comunidad</p>	
<p>¿Crees que las CCU son diversas en tipos de gente?</p>	<p>Cree que si porque hay gente senior a gente súper joven, diversidad en familias, parejas solteros, gente con hijos, gente que no, también cree que económica, porque hay gente que tiene propiedad y la va a vender, gente que tienen buenos sueldos, no hay gente que sea rica, la mayoría son de clase media, "habrán 9 pisos de VPO, y optarán a una subvención.. Políticamente no hay tanto diversidad, dudo que haya alguien de derechas, es gente que es más colectiva en su forma de pensar, gente que vino y no entendía lo que era, quería poder vender y se fueron,</p>	<p>hay muchas familias con niños pequeños y que no tiene vivienda y gente que apuesta por el modelo. Quien llega aquí ya tiene unos conocimientos comunitarios, tiene un compromiso social. La franja en que hay más gente es la que está entre 30 y 40 años, gente con hijos, quiere una vida estables, un colegio fijo, que no me suban un 30% el alquiler, también hay mucha gente senior interesada en el modelo, incluso con propiedades, que está dispuesto a vender.</p>

<p>¿Qué mejorarías de las cooperativas CCU?</p>		<p>Difusión porque es un modelo que no es conocido en Cataluña ni en España. Estaban esperando un decreto de la generalitat que terrenos considerados equipamientos pudieran considerar como aptos para vivienda social y se echó para atrás por temas políticos y jurídicos y estamos esperando que eso salga. La principal dificultad es conocimiento del modelo y desconfianza por eso, hay pocos casos de éxito. La mentalidad de que la propiedad privada es como una seguridad para las familias y por eso cuesta un poco. dados que no tienen terrenos concretos, es difícil cerrar grupos por hay muchas posibilidades, quien donde, con quien, cuanto te va a costar, es difícil consolidar un grupo, a pesar de ello han hecho un grupo que a logrado presionar.</p>
<p>Preguntas sobre variables espaciales.</p>		
<p>¿Cómo te gustaría vivir? ¿cómo ves tu futura vivienda y conjunto habitacional? ¿cómo es tu vivienda en CCU?</p>	<p>son 39 UC. Se imagina el piso pequeño pero muy confortable, nuevo, nunca ha vivido en algo nuevo, me lo imagino terminado y lo común en bruto poco ir terminándolo para ahorrar dinero. El conjunto tendrá pasarelas y sólo 2 escaleras, para que haya mucha relación entre todos, mucha vida colectiva con lo que nos podemos cooperar, menos aislado. "la tribu de crianza", habrá pisos de 3, 2 y una habitación, la cuota inicial es en función de los m2. los espacios privativos serán cocina comedor estar juntos y dormitorios</p>	
<p>¿Hay algún territorio que te interesaría vivir más?</p>	<p>En Cerdedeu, llegó hace 6 años con su compañero porque estaban buscando un lugar con vida de pueblo, cercano a la naturaleza, "buscábamos un sitio donde pudiéramos vivir y trabajar al mismo sitio para movernos sin coche, por un tema ecológico y también de paz, yo soy vida tranquila" pero a su vez que tenga vida social y cultural. También le gusta el proyecto educativo de los colegios y la administración política del ayuntamiento.</p>	<p>Porque vive en Sant Cugat, y han tenido conversaciones con el ayuntamiento y han llegado a ciertos acuerdos, porque acá el problema es grande porque estamos en el primer perímetro de Barcelona, es una zona que expulsa a jóvenes y a gente con una situación económica más precaria. Ya tienen terrenos localizados y 3 de estos están apalabrados con el ayuntamiento para hacer una convocatoria específica para CCU</p>
<p>¿Cuántas habitaciones te gustaría tener?</p>	<p>"nosotros necesitamos mínimo 3 habitaciones, tenemos 3 hijos, uno duro sólo y los otros duermen juntos, y pareciera que es un lujo"</p>	
<p>¿Cómo ha sido el proceso de diseño arquitectónico?</p>	<p>como primero se tuvo el terreno y después el grupo, SC hizo una propuesta con un despacho de arquitectas La Baula, porque para mucha gente viendo sólo el terreno le puede costar imaginárselo, una propuesta muy por encima sin estudios. Cuando se conformó el grupo se preguntó si quería cambiar o continuar con ellas, decidimos continuar, y hicieron muchos cambios, "tenemos un percepción muy fuerte de que lo hemos diseñado nosotros", los mayores cambios fueron las pasarelas, ampliaron espacios comunitarios. Estoy contenta con el proceso arquitectónico aunque el piso no es como ella se lo hubiera imaginado, pero no se puede tener todo en esta vida.</p>	
<p>¿ Cuáles son los tamaños de las viviendas? ¿Cuántas m2 tiene o te gustaría tuviera la vivienda?</p>	<p>s, m, l y xl, la de ella la l tiene 58 aprox. según informe</p>	
<p>¿Tienes familia, te imaginas teniendo familia e hijos o no es una preocupación tuya en este momento?</p>	<p>si, tengo 3 hijos, de 15, 13 y 3 y desde que los tiene no quiere vivir en Barcelona porque está muy contaminada para sus hijos." A veces me da cosa las CCU por mis hijos, pero al mismo tiempo pienso bueno si este proyecto hace que se expanda el modelo en Catalunya, mis hijos tendrán acceso a la vivienda" aunque sus hijos heredaran el derecho de uso, o sea uno de los tres va a poder vivir ahí</p>	

¿Has estado en las listas de vivienda protegida? ¿han recibido alguna ayuda de las instituciones públicas?	Si, ahora en el proyecto estamos dentro del rango para postular, antes no porque pudo comprar un piso muy barato antes de las crisis, lo compramos sólo porque valía 12.000 €, fue vendido hace 4 años lo que le dio un ahorro que ahora puede ocupar.	hace 3 años ganaron un concurso de la generalitat para la dinamización de la ES, formando el ateneu cooperativo del Valles Occidental, con Sabadell, Terraza y Sant Cugat. El no es candidato por ahora porque tiene un piso, por ahora es socio expectante.
¿Tú crees que podrías tener un piso en propiedad pero no quieres ser parte de ese sistema o crees que no podrías entrar en ese segmento?	No, sería imposible, "ahora para comprarte un piso necesitas mínimo 60.000 €, eso nunca lo he tenido, ni lo voy a tener"	tiene un piso y paga la hipoteca
¿Cuánto dineros estarías dispuesto para poner en la cuota inicial de la CCU? ¿Cuánto dinero pusiste en la cuota inicial de la CCU?	30.000	
¿Sabes si la cuota inicial se te devuelve si te vas del proyecto?		
Otras respuestas espontáneas.		
ventajas	"lo que me gusta a mi de Sostre Civic, que garantiza que no te vaya aburguesando, que puede pasar, a mi esa cosa me encanta, porque es una forma de que te van poniendo en tu sitio"	puedes decidir, los espacios y como vivir, garantiza vivienda a los socios por un periodo largo de tiempo
ecología	diseñaron un proyecto súper ecológico pero tuvieron que acotarlo por presupuesto	
innovación social	el proyecto es interesante porque al estar en suelo que era privado "sacamos del mercado especulativo a 39 familias, para mi es mucho" "los que son en suelo público es mejor que nada, pero tendrían que ser viviendas sociales, pero también entiendo que esto está recién comenzando", era un terreno en el mercado, pero más barato porque hay 2 personas re alojadas que Vivian allá en una masía que quedó en ruinas y las tienen en un piso y nosotros vamos a tener que realojarlas	
la cesión de uso	"la vivienda es para usarla, si no la usas es para otro y ya está" "hay gente sin casa y mucha gente con muchas casas, es aberrante, que es esto?" "gente me ha dicho vas a estar pagando y no va a ser tuyo, pero no tiene para que ser tuyo lo importante es tener un lugar donde vivir"	
alquiler actual	ahora es 760, a partir de junio 840, casi el sueldo de uno se va en eso	
nombre CCU	se llama cal palé porque así se llamaba la masía en el terreno	
programas comunitarios	lavandería, pieza de invitados, coworking, en espacio limpio (sala de yoga), un espacio sucio (taller de herramientas), lugar de bicicletas y comedor y cocina comunitaria, y un espacio comercial, que queremos sea un economat. Para ella son muy importantes los pasillos internos, los recorridos donde hay contacto social y con las paseras te ahorras ascensores.	
movilidad interna	si después se van mis hijos, puedo cambiar de piso y pago menos de acuerdo a los m2, el edificio se puede ir modificando de acuerdo a los procesos de las UC	

<p>relación con otros movimientos , organizaciones e instituciones</p>		<p>están teniendo reuniones con el municipio, es un modelo que no conocen, solo conocen o la vivienda social en propiedad o en alquiler. Están contactados con la cooperativa de vivienda Arqbag para que sean parte del proyecto.</p>
<p>población</p>	<p>39 UC</p>	<p>12 UC</p>
<p>escalabilidad</p>		<p>quieren formar una unidad especial en la XES para que ayude a las CCU desde que se inician hasta el proyecto final arquitectónico y financiero, como SC Y LD. Se requiere difusión de los casos de éxito</p>
<p>concurso ayuntamiento</p>		<p>quieren hacer el primero en el municipio</p>
<p>asignación de pisos</p>		
<p>territorio e impacto social</p>		
<p>Unidad de Convivencia (UC)</p>		
<p>¿conoces experiencias similares a su CCU?</p>		<p>6 claus, Pero es una masonería en Sant Cugat. La Floresta hay otro grupo. Hicieron un encuentro del Vallés y no hay muchas iniciativas de CCU público, también invitaron Can Carner a una masía de castellar del Vallés, que la compraron una CCU en suelo privado. En terraza hay un par de grupos muy incipientes aún, uno senior con servicios para gente mayor y otro grupo vinculado una cooperativa de consumo de productos ecológicos que se llama La Garenca. En Cerdanyola también hay algún caso que está movilizándose para comprar terrenos. en sant feliu está Can Ferriol en terrenos por concurso y rehabilitaran la masía para ser CCU, de la asociación la rural. hay otra masía que se llama La Tartana de Cambofill. todos son proyectos que tienen terreno. Aparte sin información en la web serían La Garenca (Gara es terraza) des la cooperativa de consumo, la cooperativa senior de terraza vinculada a la cooperativa Eina (herramienta).</p>

la relación con la vivienda social

los ayuntamientos están en la duda de como van a ceder estos suelos que son para vivienda social a un privado, porque las CCU no dejan de ser privados, aunque devuelvas el terreno en 75 años, hay que justificarlo para dar a entender que es vivienda social, estamos en ese debate, ahora estamos abriendo el modelo para que sea más flexible más dúctil que permita otras respuesta a una sociedad más compleja

economía social y solidaria

los valores que persiguen la ES son democracia, transparencia, equidad, distribución justa de la economía, la sostenibilidad, el compromiso con el territorio en las empresas que estamos comprometidos y trabajamos, que son asociaciones, cooperativas, fundaciones o centros especiales de trabajo, o sea el mismo camino jurídico te encamina a estar bajo esta visión o no

Cuestionario de sujetos	
Socio expectante, Sostre Cívic, entre 18 y 35 años.	
Preguntas Personales	
¿Cuáles es tu origen, formación, dónde naciste?	Cerdanyola, AMB - 34 años - niñez en barrio obrero, alta densidad, pocos servicios y movilización social hasta los 90 -
¿Te consideras de algún sector político, de algún partido?	Izquierda - cercano a la CUP - cree que 2 cosas necesarias son los derechos sociales, y la autodeterminación.
¿Tienes algún credo religioso?	No - bautizado porque sus padres lo quisieron - no está de acuerdo con las religiones, aunque las tolera si no se involucran en política.
¿Tus red de amistad de donde provienen principalmente?	Proviene principalmente de movimientos sociales desde el 15 M - no comparte mucho con sus amigos de colegio y universidad -
¿Cuál es tu formación académica?	Arquitecto, con máster en teoría y práctica del proyecto de arquitectura, doctorado en arquitectura, y master de profesorado de dibujo.
¿Cuál es tu ocupación actual?	Profesor de dibujo de adolescentes en la ESO.
¿Cuál es tu rango de sueldo en euros entre 0 y 500, 500 y 1000, 1000 y 1500, 1500 y 2000, 2000 a 2500, o 2500 y más?	1.900 €
Preguntas sobre cooperativas en cesión de uso	
¿Qué son para ti las cooperativas en cesión de uso (CCU)?	"son asociaciones de grupos de personas, que quieren buscar un acceso a la vivienda, diferente de los que se plantean de alquiler y la compra"
¿Porque te interesan las CCU?	"porque tiene las ventajas del modelo del alquiler y las ventajas del modelo de la propiedad, y digamos que como tiene las ventajas de los 2 tipos, es una solución a medio camino y la comparto por eso"
¿Porqué escogiste a tu CCU? ¿Cómo llegaste a tu CCU?	a través de redes sociales generadas por su anterior participación en movimientos sociales de reivindicaciones urbanas, querían información sobre la cesión de uso y contactaron a Sostre Cívic, él los conocía antes pero no se acuerda cómo, desde ahí que participa, pero no va a asambleas por falta de tiempo cosa que le sabe mal, por ahora es socio y paga sus cuotas para ayudar a la organización y está a la espera de que su pareja crea en este modelo de tenencia. Se encontró a Sostre Cívic (SC) y le gustó.

¿Cómo se organiza la CCU? ¿Cada cuanto son las asambleas?

No, la principal razón de su no asistencia, es que las asambleas son en Barcelona y no está bien comunicado, también influye que no le gusta ir sólo sin su pareja, y motivos personales.

¿Cuánto pagas por ser parte de la CCU?

no lo tiene muy claro, después de revisar, responde que una pago anual de 36 euros en 2 cuotas, y que la gente con menor poder adquisitivo paga la mitad.

¿Cómo se conformó la CCU?

no sabe muy bien, sabe que si quieres iniciar un proyecto vas a SC y lo propones, el que lo lleva debe ser socio de SC, SC tiene distintos proyectos y fases de estos, cada proyecto es autónomo del otro.

¿Tienes amigos en la CCU?

Si, conocidos del Splay mayores que él

<p>¿Crees que las CCU son diversas en tipos de gente?</p>	<p>Si en términos de edad y considera que esa es su mayor potencia. No aseguraría que lo fuera en términos sociológicos y políticos, " porque es gente crítica, que se cuestiona las cosas, si no te cuestionas ciertas cosas, adoptas toda la corriente existente, y la típica gente que se cuestiona las cosas no es gente de derecha"</p>
<p>¿Qué mejorarías de las cooperativas CCU?</p>	<p>"difundiendo la información que ellos proponen, falta mucha difusión, falta que la gente sepa que esto existe". También ve necesarias forma legales, como la posibilidad de ceder el uso de un solo piso y no sólo del edificio completo, lo que le daría más opciones a la gente en alquiler.</p>
<p>Preguntas sobre variables espaciales.</p>	
<p>¿Cómo te gustaría vivir? ¿cómo ves tu futura vivienda y conjunto habitacional? ¿cómo es tu vivienda en CCU?</p>	<p>más que los espacios le interesa no depender de un banco, le interesa más lo económico. Sólo pediría acceso al exterior (terrace, jardín) tener vida en comunidad, buen ambiente, sin robos.</p>
<p>¿Hay algún territorio que te interesaría vivir más?</p>	<p>Le gusta el Vallés, cerca pero no en el centro de la ciudad, intermedio, un lugar tranquilo con vida urbana, no le gusta estar aislado. San Cugat, donde actualmente alquila, le parece bien pero solo tiene una habitación.</p>
<p>¿Cuántas habitaciones te gustaría tener?</p>	<p>Dos grandes o dos grandes y una pequeña.</p>

¿Cómo ha sido el proceso de diseño arquitectónico?	
¿Cuáles son los tamaños de las viviendas? ¿Cuántas m2 tiene o te gustaría tuviera la vivienda?	80
¿Tienes familia, te imaginas teniendo familia e hijos o no es una preocupación tuya en este momento?	Si, se imagina teniendo familia e hijos, pero claro no ahora.
¿Has estado en las listas de vivienda protegida? ¿han recibido alguna ayuda de las instituciones públicas?	si, le tocó un piso protegido, pero no lo pudo aceptar por temas personales, de todos modos se hubiera interesado en las CCU porque la VPO dura sólo 5 años en Cerdanyola
¿Tú crees que podrías tener un piso en propiedad pero no quieres ser parte de ese sistema o crees que no podrías entrar en ese segmento?	"No tengo acceso a la propiedad porque no tengo el dinero que te piden para entrar en una propiedad y no lo voy a ahorrar hasta que pasen muchos años"
¿Cuánto dinero estarías dispuesto para poner en la cuota inicial de la CCU? ¿Cuánto dinero pusiste en la cuota inicial de la CCU?	10000, "no es hipotecarte para toda la vida, es como comprarte un coche".
¿Sabes si la cuota inicial se te devuelve si te vas del proyecto?	Cree que si, porque para ser socio puso 100 €, que se le devuelven si se retira de la CCU, ve los 10.000 euros "como un depósito de confianza social, es decir lo pongo porque quiero irme a vivir allí y ya está".
Otras respuestas espontáneas.	
ventajas	"las ventajas que tiene para poder aceptar esto en lugar de desembolsar todo lo que te pide un banco, o sea el alquiler es negativo porque los precios están por las nubes ¿qué tiene de ventajoso la propiedad? Que es súper barato en comparación con el alquiler, pero te pide un desembolso y unos avales y unas cosas que yo no estoy dispuesto a aceptar, entonces una solución a medio camino, pues creo que es lo más lógico"
ecología	
innovación social	
la cesión de uso	
alquiler actual	
nombre CCU	
programas comunitarios	
movilidad interna	

Cuestionario de sujetos	Socio trabajador, Arqbag, entre 35 y 45 años.	Trabajadora representante, Cal Palé, entre 18 y 35 años.
1. Calidad democrática		
¿Cómo se organiza colectivamente la cooperativa /el proyecto?	<p>Arqbag bag se organiza por 6 socios, que nos distribuimos lo administrativo y nos hacemos cargo por separado de cada uno de los proyectos aunque lo hacemos en común entre todos, a parte tenemos 3 trabajadoras más, con la visión de que más adelante sean socias. los 6 son el consejo directivo, por estatuto está dividido encargos pero las decisiones son plenarios.</p>	<p>SC es una cooperativa mixta de vivienda y usuarios, por un lado las viviendas y por otro lado de consumo, donde los usuarios consumen la vivienda a través de la cooperativa, es una cooperativa por proyectos, es decir dentro del mismo paraguas jurídico de la cooperativa existen distintos proyectos que funcionan de forma autónoma, pero que comparten los estatutos de SC. Se organiza con una asamblea general que reúne a todos los socios en términos de modelo, patrimonio, cada vez que un proyecto quiere avanzar debe presentarse a la asamblea y aprobarse. La asamblea decide un consejo rector formada por 8 personas como máximo y además un representante de cada uno de los proyectos en fase avanzada, que quiere decir que hay una compra hecha o hay un convenio firmado con algún ayuntamiento, de que hay un derecho de superficie. lo que los hace parte de la asamblea. Distinto a fase de análisis. Además cada proyecto tiene su asamblea, normalmente por cada UC solo uno es socio aunque hay en que todos los adultos lo son, cada asamblea decide su modelo de toma de decisiones y su órgano de decisión superior y generalmente se organizan en comisiones de trabajo, arquitectura, economía, etc. Dentro de SC hay un responsable por cada proyecto</p>
¿Cuántos miembros hay? ¿Cómo fueron elegidos los miembros?	<p>es consecuencia de una experiencia dentro de la universidad para participar en un concurso de vivienda sostenible, trabajan desde el 2013, el 2016 como cooperativo. Hay proyectos donde hay 2 o 3 pero siempre hay un responsable, dependiendo del proyecto se escoge uno u otro y también hay un perfil de soporte, pero hay reuniones donde todos compartimos los avances</p>	<p>850 socios, hay 2 tipos de inicios, los que se inician porque hay un grupo de socios que se ha organizado antes y se ha asociado y ha buscado un lugar para desarrollar su proyecto, es el caso de san felix de inicios que era 10 personas senior, que luego han sido 20 y han encontrado un sitio y lo llevan ahora a asamblea para poderlo aprobar, esos grupos son más autónomos en sus decisiones. Los grupos no crecen mucho hasta que tienen el terreno para saber cuantos caben. Luego están los proyectos de iniciativa general, son proyectos que inicia SC como tal, por ejemplo ahora para el concurso del ayuntamiento, hemos coordinado grupos de 8 y 10 personas para presentarse con más fuerza y si hay más vacante se hace una lista de espera</p>
Hablando de la relación del proyecto con otras comunidades, ¿es el proyecto abierto? ¿cómo se puede hacer miembro?		<p>o tienes el grupo y buscas un lugar o tienes el lugar y armas el grupo. Normalmente hay grupos pero son muy pequeños, por lo tanto hay que consolidarlos.</p>
¿Cómo se toman las decisiones?	<p>Tratamos siempre de llegar a consenso de no ser así votamos cada uno un voto las estructurales y las de cada proyecto el responsable tiene la última palabra.</p>	<p>hay asambleas de SC y asambleas de proyecto, el proyecto en si es autónomo donde quiere hacerlo, que arquitectos desea contratar, pero no puede decidir vender el proyecto, porque la propiedad la tiene la asamblea general de SC, es el mecanismo que se ha encontrado para poder blindar porque en otros países se ha visto que se decide vender, siempre mientras sea viable, pues se protege el patrimonio de SC. Depende como ha empezado el proyecto, muchas veces el ayuntamiento también quiere decidir si es el que está aportando el terreno. Ponerse de acuerdo primero y después votar.</p>
¿Cómo se financian?	<p>todo lo que obtenemos va a la cooperativa, en ella nos contrata como trabajadores y cobramos por la horas que hacemos y todas las horas valen lo mismo, cuando hay responsabilidad legal hay un plus mínimo</p>	<p>SC usa el terreno en LS como hipoteca para poder construir, están todos los proyectos separados económicamente, sus cuentas bancarias, su contabilidad, pero SC en su asamblea general decide tanto comprar el suelo como hipotecar los suelo, ya que eso repercute en todo SC, aunque no puede haber un traspaso de un proyecto a otro económicamente, la idea es que cuando están más avanzados los proyectos puedan ayudar a los que vienen</p>

<p>¿Cómo se decidió la forma de construir los inmuebles?</p>	<p>intentan hacer espacios participativos adaptados a los proyectos o agentes, con una primera parte de taller, social y energética. La normativa dice programas y m2 mínimos del decreto de habitabilidad de AMB, Cada proyecto es particular, que pusieran dinero tal vez hizo que fueran más exigentes</p>	
<p>¿Cómo se toman decisiones sobre los espacios comunes? ¿Los adjudicatarios han tenido alguna forma de incidir en el diseño de los inmuebles?</p>	<p>que espacios son comunes, cuales no, hasta donde llega la privacidad Cuando haces una unidad plurifamiliar la normativa te marca muy claramente lo que tiene que tener, se dividió en espacios más íntimos de dormitorios y baños y otros más colectivos como la cocina, ahora hay un espacio que es taller que más adelante puede ser una habitación. Para ellos era importante que fuera ida y vuelta el diseño con los usuarios. Se contemplan espacios que no tienen proyectos privados como cocina común, terrazas compartidas, hay una eficiencia de espacios, no hace falta una lavandería en cada piso</p>	
<p>2. Impacto social:</p>		
<p>¿Hay elementos del proyecto que se dirigen a la sociedad más allá de los miembros concretos de la cooperativa?</p>		<p>SC destina muchas fuerzas la difusión y promoción del modelo, del derecho a la vivienda, de proponer alternativas. Casi todos los proyectos no son sólo de vivienda sino también un proyecto colectivo en un sitio concreto, con el barrio, con el entorno, fomentando la base social, compartiendo espacios comunes con el barrio, en las salas de estudios por ejemplo. También se está hablando de la inclusión para hacer proyectos que ahora no tienen este capital inicial, como tal vez se puede reservar una o dos UC para estos grupos, aunque en esta fase inicial está siendo complicado, en la Balma hay una que está reservada para trabajar con una fundación para incluir una persona más vulnerable, no sólo económica si no también por capital social, que no conoce el modelo y tener una comunidad, lo que es un cambio radical de como hacer la inclusión y que no tenga que pagar la cuota inicial o que haya una entidad que la pueda poner.</p>
<p>¿Cuántas personas o familias se benefician de las viviendas de la cooperativa?</p>	<p>hicieron un anteproyecto para 20 UC</p>	<p>850 socios, en Princesa viven 13, en Martorel acaban de comprar viviendas en 6 meses entrarán vivir en 11 UC, con 22 habitantes, en La Balma son 20 viviendas en construcción, las de Roquetas son 50 y participando en algún proyecto unas 200.</p>

<p>¿Cuáles son los requisitos económicos para acceder a la vivienda?</p>		<p>ser socio, con una aportación inicial de 100 €, la cuota anual, y luego si formas parte de un proyecto los costes que tenga este, que son la aportación inicial de capital y la cuota mensual, cada grupo define cada cuanto tiempo de acuerdo a la capacidad porque el sistema deja muy poco margen para poder ahorrar si está en alquiler y no puedes salir de círculo, que pasa con las listas espera que a mucha gente lo pilla de sorpresa. Depende la cuota inicial del proyecto, cuando el suelo es del ayuntamiento hay que pagar un canon que es simbólico pero en 75 años es mucho dinero, que pagas 1500 € al año por ese tiempo, o sea es como un alquiler del suelo, aunque si no hubiera esta oportunidad sería imposible en Barcelona plantearse un proyecto así. También hay socios que aportan más dinero voluntariamente lo que hay que medir para el equilibrio del proyecto por si se va gente. Para la gente que vive sola es más complicado porque la cuota inicial es por UC y el riesgo también. la cuota inicial en roquetas es 9000 porque es rehabilitación cedido por el ayuntamiento. En cardedeu 35000. La cuota inicial varía de acuerdo al tamaño de la vivienda En La Borda recibieron subvenciones del estado que también ellos están gestionando para la promoción de VPO para reducir la cuota inicial que es la que más dificulta el acceso porque está de alquiler y no tiene capacidad.</p>
<p>¿Hay más requisitos (perfil de usuarios) que hay que cumplir? Si sí, ¿Porqué?</p>		<p>Depende del proyecto, si incluye VPO, también el ayuntamiento quiere hacer un proyecto para gente joven para menores de 35 años, o los proyectos senior y fijan como límite los 55</p>
<p>¿Hasta ahora, qué tipo de perfil social y económicos tienen los usuarios? ¿Es lo que se planeó al principio? Si no, ¿qué pasos se están tomando para cambiarlo?</p>	<p>con VPO tienes que cumplir unos requisitos a nivel de renta por arriba y por abajo. Es gente concienciado, no sólo de necesidad.</p>	<p>por edades va desde los 35 a los 70, es muy diverso pero gente muy joven no, porque no tienen la capacidad ahora mismo, ni la estabilidad para saber que se mantendrá en este sitio, aunque puedes cambiar de proyecto, estos se demoran años, como 4. son personas que han vivido de alquiler durante años y ahora tienen un hijo y quieren un lugar en donde poder establecerse y tener seguridad de que no va a variar el alquiler. Y también está el perfil de gente sola, también hay gente extranjera que conoce el modelo de otros países, cuando hayan más proyectos y más ayuda pública habrá más gente que pueda formar parte y mayor diversidad, más ayuda para la aportación inicial o un préstamo o un aval podrá incrementarse la diversidad.</p>
<p>¿Qué relación tenéis con otras organizaciones, movimientos (...)?</p>	<p>se relacionan con la XES de Sant Cugat</p>	<p>reciente se creo la sectorial de CCU de la XES que cree agrupa a 8 entidades que son parte o colaboran, hay diferencias en los modelos, en algunos es heredable, somos tan pocos que hay que organizarse para hacer más presión a que haya una política, un reconocimiento específico en las leyes de cooperativas de vivienda. Compartimos espacios con movimientos sociales por el derecho a la vivienda, por ejemplo en octubre estaremos en el primer congreso del derecho a la vivienda acá en Barcelona, también comparten espacios donde trabajan (XES) con otras entidades sobre el tema</p>
<p>3. Escalabilidad:</p>		

<p>¿Conoce alguna experiencia similar a la suya? Si es que no, ¿a qué cree que se debe esta particularidad?</p>	<p>La Borda.</p>	<p>similar a nivel de organización en Madrid está Entrepatis, que también se organiza por proyectos creo que tienen 3. Luego hay CCU para proyectos concretos, La Borda, el proyecto de la Barceloneta, que también es del concurso del ayuntamiento, Cal cases que es la CCU histórica que hace 10 años existe, que es una masía, algunas que recientemente se han organizado por concursos, en Manresa, la mayoría están en fase inicial, hay muchas variantes de la misma idea y la articulación jurídica es distinta. Hay mucha gente que se organiza más por compartir que por una idea más política, transformadora. Han habido muchas cooperativas pero que se dividían en propiedad en un momento, la del Prat es bien grande y mantiene los locales comerciales, pero hay muchas que se están replanteando que se mantengan para siempre cooperativas.</p>
<p>Bajo las condiciones actuales, ¿cómo cree que podría replicarse esta experiencia? ¿qué elementos serían necesarios?</p>		<p>Hay más teoría que práctica, faltan referentes en el territorio, partieron 12 y ahora son 850, es muy reciente, el crecimiento ha sido exponencial, hay muchos ayuntamientos interesados, gente que se pueda organizar hay en todos los sitios, les falta poder hablar con otra gente que lo haya llevado a cabo, también depende de administraciones que lo promuevan. El proyecto es replicable en cualquier sitio y a muchas escalas, como en Uruguay que llevan 40 años en que el estado ha apoyado, el tema es la financiación, porque gente y sitio tarde o temprano lo vas a encontrar.</p>
<p>4. Capacidades y dificultades</p>		
<p>¿Qué característica tenían las personas que compusieron la cooperativa en sus inicios? En términos sociales, educativos, origen, etc...</p>		<p>comenzaron 12 socios que formaban parte de un ateneu Gracia, venían de movimientos sociales, conociendo lo que pasaba en Uruguay y Dinamarca, en 2004 como asociación y en 2010 como cooperativa</p>
<p>5. Colectivas</p>		
<p>¿Cuáles son las fortalezas y debilidades de la CCU?</p>		<p>la fortaleza es el reconocimiento del tener varios proyectos que se pueda desarrollar el modelo en todo el territorio de Cataluña en sus circunstancias, porque hemos empezado en el más complicado (Barcelona), en otros lugares hay más posibilidades de poder cooperativizar otros terrenos que es lo que han hecho en otros países en patrimonio privado retirar del mercado, el hecho de tener muchos socios y de tener gente organizada en distintos puntos del territorio, el hecho de poder transferir el conocimiento de un proyecto a uno que se está iniciando, para la parte inicial que es la más difícil, por lo económico, el tiempo, tomar decisiones, por ejemplo hemos estado hablando de la inclusión entre distintos grupos. Una de las debilidades es el crecimiento exponencial que ha tenido SC, crecer tan rápido en número de socios y en trabajadores, en 2 años de 2 a 15, se generan desajustes, se ha ampliado porque hay oportunidades que si no las tomas las pierdes, pierdes capacidades de planificar y reflexionar. También que hayan muchos socios no significa que la participación suba de igual manera, hay que buscar alternativas para la participación.</p>

<p>Institucionales: ¿qué elementos de la administración pública podrían ser elementos a favor del proyecto y que elementos ser considerados como amenazas?</p>	<p>normalmente están bajo el modelo VPO con el cual tienes que cumplir unos requisitos a nivel de renta. El máximo no es muy alto pero a su vez las CCU requieren de una cuota inicial elevada, aquí hay un punto de conflicto, aquí debiera haber rentas más altas para compensar las bajas. También implica que tienes que estar empadronado en el sitio del proyecto, que pasa si la presión inmobiliaria te ha expulsado de tu barrio, no puedes volver. Hay que hacer concursos para que no sea arbitraria la cesión, dividirlos en fases. Si el suelo es privado puedes no ceñirte a las normas de VPO, lo que da más facilidad, pero hay más riesgo que esta se privatice. Se tiene que adoptar la normativa a estas otros tipos de habitabilidad no regladas, que pasaba de manera más informal en ocupar y convivir, pero con otros modos de vivienda reglados económicamente, más formales, la normativa tiene que ser más flexible, no puede ser la misma que rige a un promotor privado.</p>	
<p>¿Por qué estas trabajando en esta CCU?</p>		<p>es arquitecta, conoció el proyecto de La Borda en fase inicial y empezó a investigar lo de Dinamarca e hizo su proyecto final en cooperativa de vivienda y luego tuvo la posibilidad de trabajar aquí y cree que tiene mucha suerte de trabajar en esto, que no es fácil, porque es nuevo, sobre todo con las administraciones publicas que dejen que las organizaciones gestionen sus proyectos de vivienda. es de los proyectos más básicos y más caros de nuestra vida, por eso es tan importante.</p>
<p>Temas espontáneos</p>		
<p>Sus proyectos</p>	<p>tienen 3 líneas de trabajo, una enfocada en la construcción y los materiales, otra de eficiencia energética, de simulación y estudio, también como a terceros y la otra es social y participativa, proyectos de barrios, más colectivos. Un proyecto que hicieron en la rehabilitación participativa en un colegio, un cohousing de personas mayores, concursaron en el ayuntamiento en Sarriá donde hicieron los talleres para 20 UC con Cap de falls y ahora La Magrana que ahora va de nuevo.</p>	<p>en fase avanzada la princesa, la serreta de cardedeu, la balma, cirerers en roquetas y clau mestra en Sant Cugat. La serreta es el proyecto más grande que tienen, tiene 2 votos por UC para que la gente que sean 2 puedan decidir cosas distintas.</p>
<p>el concurso del ayuntamiento</p>	<p>participaron en el concurso del ayuntamiento y no ganaron. El concurso ahora es mejor porque está en fases, el anterior tenía que tener informes de equipos técnicos que significaba un mayor costo pudiendo perder. Ahora solo es memoria de la CCU y CV del equipo técnico y los que no ganan se les devuelven 3000 €. Da puntos el arraigo en el barrio, el modelo económico, lo arquitectónico</p>	<p>están organizando a un grupo, son de 35 y 42 UC. En la Barceloneta hubo que ganó el anterior del 2016</p>
<p>escalabilidad</p>		<p>la idea es que cuando están más avanzados los proyectos puedan ayudar a los que vienen, así en 20 años cuando ya este financiado el proyecto y poder ayudar en forma de préstamo a las siguientes, sin tener que depender de la banca, hacer un circuito de ayuda entre proyectos, como se ha hecho en otros países</p>

las cuotas		la cuota inicial es normalmente el 20% de los costes de proyecto que se financia con los distintos socios. Como no es suficiente hay que pedir financiación externa, normalmente de la banca ética, pero aparte también en LS se decidió hacer este proceso de bonos de financiación colectiva, también para la rapidez del proyecto en si porque el mercado va muy rápido y el banco no le daba el tiempo, y crece su base social porque 250 personas han aportado: la cuota inicial es retornable si se va del proyecto, porque entra otra persona que pone ese capital y luego está lo que es la cuota mensual que permite devolver el financiamiento bancario, una cuota de solidaridad, que es un 2% que permite hacer una caja, una cuota de servicios, de mantenimiento y una cuota de gestión que es de 10 € al mes por socio que es lo que paga el proyecto para que SC pueda gestionar todas las viviendas, son 120 € al año, cuando no vives es de 36 €.
tamaños		40 m2 para una persona sola y 200 de espacios comunes. En roquetas son de 40, 45 y 50, y tiene 29 UC,
ventajas	es muy bueno porque hasta ahora había una excusa de que no pueda hacer vivienda social y esto facilita a la administración haga todo el trabajo, solo debe facilitar el terreno. También hacer una CCU implica que la gente se tiene que organizar que es mucho más potente que hacerlo de un modo individual	empoderamiento, tomar muchas decisiones, y de arriesgarse colectivamente.
bases del modelo		que haya propiedad colectiva, que haya derecho de uso de la vivienda, luego hazlo donde quieras, como quieras, con la financiación que puedas encontrar
instituciones públicas		es un punto intermedio entre la administración pública y la participación
vivienda social		los ayuntamientos hacen una lista y te llaman para pasarte las llaves, no hay participación.
crisis		ha ayudado a entender que el alquiler y la compra no estaban dando respuestas a sus necesidades y mucha gente quede excluida y eso ha ayudado a que se busque este modelo
herencia		si lo es pero sólo si has vivido ahí, lo que genera debates con la gente mayor que sus hijos no tuvieron esa posibilidad.
ecología		
peri centros y amb	cuando haces una CCU en suelo público sale más a cuenta en Barcelona o Sant Cugat donde el suelo es muy caro que en los que es más bajo, porque la construcción es la misma, lo que te ahorras es mayor. Acabará sucediendo cada vez el interés es mayor, y que sea más viable para todos los ayuntamientos y que tengan suelos públicos o la capacidad para comprar. La gente de Sant cugat la única de que se quede es optando a estos modelos.	

cuidados		
innovación social		
mentalidad		
movilidad interna	el proyecto que diseñaron era así, con cambio de uso según los cambios de vida modificando tabiques y puertas o cambiándose a otro piso	

Cuestionario de sujetos	Trabajadora representante, Per Viure, entre 18 y 35 años.
1. Calidad democrática	
¿Cómo se organiza colectivamente la cooperativa /el proyecto?	Per Viure no es una CCU, es un equipo técnico organizado en cooperativa, para ofrecer un acompañamiento integral a los proyectos, en la parte jurídica y económica que lo hace la cooperativa cooptama, la arquitectura la hace la cooperativa Celobert y Fila Lagulla es una cooperativa de facilitación de grupos. es un esquema circular que tiene los 3 aspectos coordinados según los grupos, el terreno, lo económico. Tiene un equipo con socios y trabajadores. hay una junta directiva formada por un representante de Fila Lagulla y uno de Celobert y un consejo rector formada por un representante de cada cooperativa. Los proyectos se organizan por fases, no es del inicio hasta el final que tienen que estar con ellos. De entrada no ofrecen buscar solares porque es muy difícil, a menos que sepamos algo específico, prestan ayuda arquitectónica, de grupos, en presentación al ayuntamiento, lo económico. También ofrecen asesoramiento a los ayuntamientos y ahora lo hacen con la diputación, para identificar solares, explicar el modelo y que hagan concursos y que no sea sólo Barcelona o normativas. Cuando llegan entidades es más fácil porque ya tienen el grupo hecho.
¿Cuántos miembros hay? ¿Cómo fueron elegidos los miembros?	son 2 trabajadores y una tercera media jornada, más adelante por ley los trabajadores se incorporan como socios si ellas y la junta quieren.
Hablando de la relación del proyecto con otras comunidades, ¿es el proyecto abierto? ¿cómo se puede hacer miembro?	si alguien necesita sus servicios la gente los contacta y también porque conocen las redes, también los contactan.
¿Cómo se toman las decisiones?	en un proyecto senior, piensa ya y deja por escrito quien quieres sea tu tutor o tutora, si la idea es quedarse hasta el final depende de esta tutela.
¿Cómo se financian?	actualmente se financian de los proyectos que les encargan los grupos y subvenciones del ayuntamiento, diputación y la generalitat
¿Cómo se decidió la forma de construir los inmuebles?	
¿Cómo se toman decisiones sobre los espacios comunes? ¿Los adjudicatarios han tenido alguna forma de incidir en el diseño de los inmuebles?	
2. Impacto social:	
¿Hay elementos del proyecto que se dirigen a la sociedad más allá de los miembros concretos de la cooperativa?	
¿Cuántas personas o familias se benefician de las viviendas de la cooperativa?	no lo sabe
¿Cuáles son los requisitos económicos para acceder a la vivienda?	que les puedan pagar la hora por servicios, dependiendo de lo que se haga.
¿Hay más requisitos (perfil de usuarios) que hay que cumplir? Si sí, ¿Porqué?	
¿Hasta ahora, qué tipo de perfil social y económicos tienen los usuarios? ¿Es lo que se planeó al principio? Si no, ¿qué pasos se están tomando para cambiarlo?	tienen un grupo senior, a partir de los 50. La gente con poder adquisitivo alto no le ve la ventaja a este modelo por ahora. Se están especializando en personas mayores y con discapacidad por que ganaron un proyecto de la generalitat. La mayoría con estudios superiores y también de oficios de la construcción porque la rehabilitación la pueden hacer ellos, también hay arquitectos. Muchos son amigos en grupos de 7 a 12 UC, los que vienen sueltos los vinculan, pero no tienen una lista, acompañan grupos más que personas.
¿Qué relación tenéis con otras organizaciones, movimientos (...)?	son parte de la sectorial de la XES
3. Escalabilidad:	

<p>¿Conoce alguna experiencia similar a la suya? Si es que no, ¿a qué cree que se debe esta particularidad?</p>	<p>Aunque es distinto SC, que tienes que formar parte de la cooperativa pero si hace acompañamiento y La Dinamo que es una fundación. Cohousing Barcelona se y ahora recientemente Cohousing Lab, son arquitectos después ellos contratan el resto de los servicios. Ella estaba organizándose en La Floresta</p>
<p>Bajo las condiciones actuales, ¿cómo cree que podría replicarse esta experiencia? ¿qué elementos serían necesarios?</p>	<p>En otros ayuntamientos el modelo es desconocido por lo que hay que hacer mucha pedagogía. Problemas de normativa como en Sant Cugat donde la mayoría son parcelas unifamiliares con lo cual no puedes hacer CCU que hay que tener cuidado que se pueda especular y encarecer el suelo, debe ser para proyectos que cumplan con VPO. más concursos fuera de Barcelona</p>
<p>4. Capacidades y dificultades</p>	
<p>¿Qué característica tenían las personas que compusieron la cooperativa en sus inicios? En términos sociales, educativos, origen, etc...</p>	<p>comenzó de con el impulso de 3 cooperativas, se formo en enero del 2018, aunque llevaba 3 años funcionando. A estas 3 coop le legaban demandas por separados para acompañar procesos de CCU, al compartir espacios en donde trabajan (XES) surge la idea de juntarse para ofrecer un acompañamiento integral a los proyectos</p>
<p>5. Colectivas</p>	
<p>¿Cuáles son las fortalezas y debilidades de la CCU?</p>	<p>las debilidades es que no tienen una fuente fija de financiación, a diferencia de las CCU que tienen socio o Fundaciones que tienen capital, por lo que puede ser un servicio caro porque no pueden hacerlas gratuitamente. Somos una cooperativa nuevo, el modelo es nuevo eso es compartido con todos. Como fortalezas podemos pedir subvenciones para ayudar a los grupos, hacer difusión y promoción del modelo y asesorías a ayuntamientos. la Junta directiva por compartir espacios tenemos una relación muy fluida y cohesionada, gracias a que Fila Lagulla trabaja en eso. También que los trabajadores han vivido en comunidad teniendo la experiencia y podemos poner los pies en la tierra porque cree que el modelo está muy idealizado y sabe que no es fácil, porque requiere mucho trabajo, responsabilidad dejar afuera mucho el ego, valores cooperativos de verdad, no de papel. Y que tengamos experiencia laboral en los cuidados que es una línea que está poco desarrollada.</p>
<p>Institucionales: ¿qué elementos de la administración pública podrían ser elementos a favor del proyecto y que elementos ser considerados como amenazas?</p>	<p>a favor es que pueden impulsar con concursos de solares y que pueden hacer posible estos proyectos. amenaza es que las administración pública no entiendan de que estamos hablando y no pongan facilidades, en el AMB en donde hay una cantidad tremenda de gente que no puede acceder a la vivienda, una ventaja que personas se quieran organizar, hacer su proyecto, es que se lo ponen fácil a la administración de dar una solución, más aún con la población que está envejeciendo, hay listas de espera de 4 años para entrar en una residencia y gente que se quiere auto organizar, como administración facilitame un solar, problemáticas sociales muy importantes la está solucionando la gente, y pese a que es solo el uso algunos sectores piensan que es privatizar el suelo, pero ya lo hacen con fundaciones de residencia privadas, entonces depende de quien gobierne puede tener intereses de mercado y no con las personas, lo político influye, cosa que le fastidia. Ve falta de legislación puede hacer que el mercado se aproveche de esta circunstancia privatizando las CCU y a su vez la excesiva regulación puede hacer que no beneficie a las personas. Y en los senior, la residencia, si cumple con los requisitos, puede recibir 3000 € para los cuidados 24 horas, pero si es vivienda recibirá como máximo 400 €, porque si son CCU de vivienda no van a tener estos recursos, debe haber una nueva figura. y que no mueras solo sin saber que te has muerto.</p>

¿Por qué estas trabajando en esta CCU?	
Temas espontáneos	
Sus proyectos	grupos iniciales, están pendientes del resultado de sarria y tienen un grupo senior en manresa que están buscando terreno. Una entidad con personas con discapacidad están haciendo el anteproyecto para un ayuntamiento afuera de Barcelona. Y otro grupo en lo mismo en Barcelona
el concurso del ayuntamiento	quedaron segundas en 2 de los proyectos y en uno puso un recurso y está en juicio y parado, en Sarria. Y también acompaña a un grupo. Están en la duda si van a concurso. O te presentas al concurso o la gente no se puede permitir comprar un solar y edificar
escalabilidad	
las cuotas	
tamaños	
ventajas	los cuidados. Tienen cocina común, cocina grande, una comida al menos comunitaria que si no eres autónomo se simplifica. También espacios de fisioterapia
bases del modelo	
instituciones públicas	
vivienda social	
crisis	
herencia	
ecología	cooperativa Celobert trabaja con criterios de sostenibilidad económica y eficiencia energética
perí centros y amb	"los grupos que se acercan a nosotras ya saben que es imposible comprar un solar", "todos buscan en el AMB que sea accesible a Barcelona porque mucha gente trabaja aquí" nuestras demandas son más haci afuera no en Barcelona. En otros ayuntamientos el modelo es desconocido por lo que hay que hacer mucha pedagogía. Problemas de normativa como en Sant Cugat donde la mayoría son parcelas unifamiliares con lo cual no puedes hacer CCU que hay que tener cuidado que se pueda especular y encarecer el suelo, debe ser para proyectos que cumplan con VPO
cuidados	en los proyectos de personas mayores van a necesitar servicios de atención para desarrollar las actividades básicas, en este sector el modelo está obsoleto, requerirán de ayudas de atención privadas o públicas, hay personas que no podrán decidir por ellas y hay que definir quien decidirá por ti. A nivel arquitectónico cambia mucho, porque encontrase personas con dificultad de movilidad, desorientadas influye mucho en la accesibilidad de un proyecto. En el área con discapacidad si pueden ser mixtos con personas con movilidad y también familias que quieren hacer proyectos específicos para poder tener más apoyo de manera más económica. Requiere de servicios extras.
innovación social	se están planteando en algunos senior que la propia cooperativa tenga la tutela legal de las personas incapacitadas, tiene que haber un trabajador social que vele por esta persona
mentalidad	conlleva un cambio de mentalidad en la vivienda y los cuidados
movilidad interna	

Anexo 2. Imágenes referenciales y fotografías de los lugares.

1. La Borda:

Imagen 1:



Fachada sur de edificio de CCU La Borda hacia futuro parque en Can Batllo. Barrio Sants, Barcelona. Mayo del 2019. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 2:



Fachada sur de edificio de CCU La Borda en donde se aprecian los balcones comunes y el acceso cedido a nivel de calle hacia el futuro parque. Barrio Sants, Barcelona. Mayo de 2019. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 3:



Fachada norte de edificio de CCU La Borda en donde se aprecia el local comercial cedido a Economat. Barrio Sants, Barcelona. Mayo de 2019. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 4:



Interior de edificio de CCU La Borda en donde se aprecian zonas comunes como patios, pasillos y zonas de estar Barrio Sants, Barcelona. Mayo de 2019. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 5:



Interior de edificio de CCU La Borda en donde se aprecian las circulaciones interiores, el acceso a las viviendas y muros sin terminación esperando autoconstrucción Barrio Sants, Barcelona. Mayo de 2019. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 6:



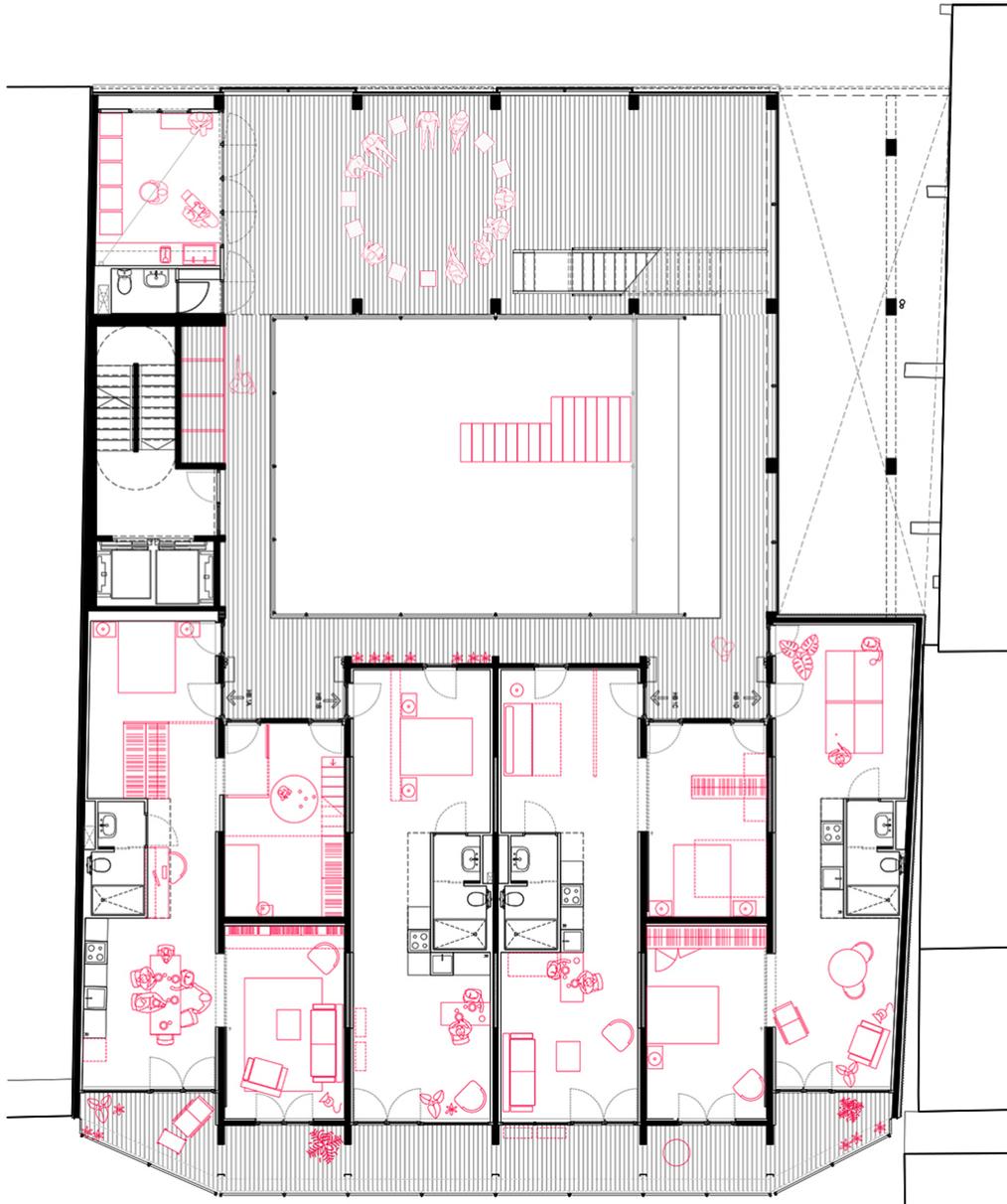
Ilustración tipo corte del proyecto La Borda. Fuente: Lacol arquitectos.

Imagen 7:



Interior de "corrala", tipo de espacio que sirvió de referente al proyecto de La Borda. Fuente: booking.com

Imagen 8:



Planta del proyecto de La Borda, en donde se pueden apreciar las unidades de convivencia. Fuente: Lacol arquitectos.

2. Cal Palé:

Imagen 1:



Solar adquirido por CCU Cal Palé, para su futuro proyecto. Cardedeu. Mayo de 2019.

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 2:



Solar de CCU Cal Palé, futura calle La Serreta y parque agrario Cal Palé, en donde se aprecia el contexto y vistas que tendrá el proyecto. Cardedeu. Mayo de 2019. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 3:



Imagen objetivo del proyecto de la CCU Cal Palé, Cardedeu. Mayo de 2019. Fuente: La Baula arquitectos.

Imagen 4:

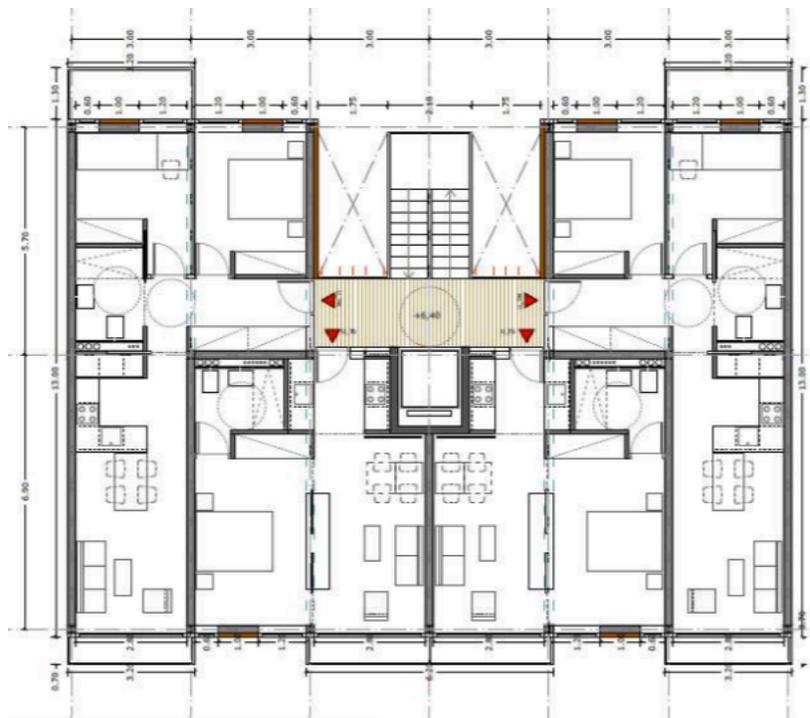


Imagen de anteproyecto de la CCU Cal Palé, con agrupación tipológica de las viviendas. Cardedeu. Mayo de 2019. Fuente: La Baula arquitectos.