



**Universitat Autònoma
de Barcelona**

POSTGRAU EN ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA

TREBALL FINAL

**L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS.
Com aproximar el model a les persones joves.**

LAURA ESTOL SOLER

Curs acadèmic 2020/2021

Data de presentació de la memòria:

Juliol del 2020

TUTOR/A DEL TREBALL: Eudald Griera Llonch

Resum executiu

El treball “L’habitatge cooperatiu en cessió d’ús. Com aproximar el model a les persones joves” vol donar resposta, des de l’Economia Social i Solidària (ESS), a les necessitats d’habitatge actuals a Barcelona, en concret per les persones joves, les quals es veuen immerses en un sistema que les oprimeix i les allunya de l’accés a l’habitatge digne i de qualitat.

Actualment des de l’ESS s’impulsa el model d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús, un model no especulatiu que pretén generar habitatge assequible alhora que promou la vida comunitària i l’autoorganització. Tanmateix, al trobar-se en un punt encara molt incipient a Catalunya, no és accessible per a tothom degut, sobretot, al cost econòmic.

Atesa la situació i amb la intenció de propiciar l’accés de les persones joves a l’habitatge cooperatiu, he desenvolupat diverses propostes aplicables al model actual que pretenen adaptar-lo millor a les necessitats i capacitats de les persones joves.

El desenvolupament d’aquestes propostes s’ha fet a través de l’aprenentatge personal obtingut sobre el model, la recerca de projectes de referència a nivell internacional i local, la opinió de professionals de la Fundació La Dinamo, i la realització de la primera enquesta (publicada) a persones joves amb l’objectiu de conèixer la seva opinió sobre l’habitatge cooperatiu i les seves necessitats a l’hora d’emancipar-se.

Resumen ejecutivo

El trabajo “L’habitatge cooperatiu en cessió d’ús. Com aproximar el model a les persones joves” quiere dar respuesta des de la Economía Social i Solidaria (ESS) a las necesidades actuales de vivienda en Barcelona, en concreto para las personas jóvenes, las cuales se ven inmersas en un sistema que las oprime y aleja del acceso a la vivienda digna y de calidad.

Actualmente des de la ESS se impulsa el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso, un modelo no especulativo que pretende generar vivienda asequible a la vez que promueve la vida comunitaria y la auto organización. Aun así, al encontrarse aún en un punto muy incipiente en Catalunya, no es accesible para todos debido, sobre todo, al coste económico inicial.

Atendida la situación y con la intención de propiciar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda cooperativa, he desarrollado varias propuestas aplicables al modelo actual que pretenden adaptarlo mejor a las necesidades y capacidades de las personas jóvenes. El desarrollo de estas propuestas se ha hecho a través del aprendizaje personal obtenido sobre el modelo, la investigación de proyectos de referencia a nivel internacional y local, la opinión de profesionales de la Fundación La Dinamo, y la

realización de la primera encuesta (publicada) en personas jóvenes con el objetivo de conocer su opinión sobre la vivienda cooperativa y sus necesidades en la hora de emanciparse.

Executive summary

The project “L’habitatge cooperatiu en cessió d’ús. Com aproximar el model a les persones joves” aims to respond from the Social and Solidarity Economy (SSE) to the current housing needs in Barcelona, specifically for young people, who are entangled in a system that oppresses them and alienates them from the access to decent, quality housing.

Currently the SSE promotes cooperative housing, a non-speculative model that aims to generate affordable housing while promoting community life and self-organization. However, being at a very early stage in Catalunya, it is not accessible to everyone due to, mainly, the initial economic cost.

Given the situation and with the aim of facilitating the access of young people to cooperative housing, I have developed several proposals applicable to the current model that aim to adapt it better to the needs and capacities of young people.

The development of these proposals has been carried out through personal learning obtained on the model, research into reference projects at an international and local level, the opinion of the professionals of La Fundació La Dinamo, and the realization of the first (published) survey on young people with the objective of knowing their opinion in cooperative housing and their needs for emancipation.

ÍNDEX

1	Introducció	5
2	Metodologia.....	5
3	Marc teòric.....	7
3.1	Marc legal del dret a l'habitatge.....	7
3.2	Les persones joves i el dret a l'habitatge	7
3.3	L'habitatge cooperatiu	8
3.3.1	Què és l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.....	9
3.3.2	Moviment per l'habitatge cooperatiu assequible	10
3.3.3	Les joves i l'habitatge cooperatiu.....	10
4	Anàlisi.....	11
4.1	La proposta de la Fundació La Dinamo	11
4.2	Projectes d'habitatge cooperatiu per a joves	11
4.3	Enquesta	12
5	Aproximació de l'habitatge cooperatiu jove a Barcelona.....	17
5.1	Barreres	18
5.2	Oportunitats.....	18
5.3	Passes a seguir en un projecte d'habitatge cooperatiu intergeneracional.....	19
5.4	Proposta de model per aproximar a les persones joves a l'habitatge cooperatiu..	20
6	Un projecte amb continuïtat	23
7	Bibliografia.....	24

1 Introducció

La meva preocupació i interès pel moviment per l'habitatge va començar quan, per poder compaginar els estudis i la feina, vaig venir a viure a Barcelona. La dificultat per trobar un pis de qualitat i assequible, els problemes constants amb les agències que només miren pel bé dels propietaris i el constant patiment de les companyes i amigues a les quals han pujat el lloguer i, conseqüentment, han fet fora de casa seva, em van fer veure la realitat d'un mercat liderat per la oferta i la demanda.

Entre el gener i el març del 2021 s'han executat a la ciutat, de mitjana, [20 desnonaments al dia](#) (Marsal, 2021). En la majoria de casos, per impagament del lloguer. Els salaris baixen i el preu del lloguer puja, fent de l'accés a l'habitatge una corretja que ofega a centenars de famílies a Barcelona.

Aquest treball, doncs, neix de la motivació pròpia cap a la cerca d'un model d'habitatge a Barcelona que permeti a les persones l'accés a l'habitatge digne i de qualitat, fora del mercat immobiliari capitalista.

Confluint amb la meva participació en el Postgrau en Economia Social i Solidària (ESS) de la Universitat Autònoma de Barcelona, vaig decidir encarar el meu Treball Final de Postgrau en com des de l'ESS s'abastava aquest problema i vaig topar amb **l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**; un model no especulatiu d'accés a l'habitatge, que pretén generar vivenda assequible i estabilitat, alhora que potencia la vida comunitària i l'autoorganització.

Tanmateix, explorant el model vaig adonar-me que tot i ser una alternativa molt potent, actualment no és accessible per gran part de la població a causa del preu, i que un col·lectiu molt important (i que per edat em toca de prop), en queda pràcticament exclòs: **les persones joves**.

Així doncs, aquest Treball Final té com a **objectiu la cerca de solucions dins l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús que propiciïn l'accés de les persones joves que viuen a Barcelona a aquest model**.

Com a resultat, he desenvolupat una sèrie de propostes que es poden tenir en compte dins la creació d'un projecte d'habitatge cooperatiu per a joves per tal d'aproximar el model al col·lectiu i adequar-se el màxim possible a les seves necessitats i capacitats.

2 Metodologia

Es tracta d'una proposta de canvis o accions a tenir en compte a l'hora de desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu per a persones joves, que compta amb una important part de recerca i anàlisi per tal de justificar i desenvolupar la proposta de forma acurada i realista.

En primer lloc es desenvolupa el marc teòric en el qual es troba el treball, desenvolupant quin és el paper de les institucions pel que fa al dret a l'habitatge i la situació de les persones joves dins un sistema que les oprimeix i que fa que cada dia tinguin més lluny el dret a l'habitatge digne i de qualitat. Seguidament, parlo del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, el seu límit principal degut a la necessitat de fer-se assequible per la major part de la situació, i la situació de les persones joves envers el model.

Per tal de desenvolupar una proposta articulada, en segon lloc procedeix a l'anàlisi de diversos casos, tant a nivell Internacional com a Catalunya, en els quals les persones joves han tingut accés, valorant què ho ha fet possible per buscar característiques aplicables en projectes futurs.

A més, tenint en compte que mai s'havia preguntat a les joves (o no s'havien publicat les dades) la seva opinió sobre l'habitatge cooperatiu, he realitzat la primera enquesta (publicada) a 70 persones d'entre 18 i 29 anys amb l'objectiu de conèixer el seu grau de coneixement del model i la seva realitat, així com les seves necessitats i prioritats a l'hora d'emancipar-se.

Per tal d'obtenir una visió professional, s'ha valorat la proposta prèviament amb la Fundació La Dinamo, així com mantingut diverses converses per tal de conèixer el seu punt de vista des de l'experiència i l'expertesa.

A través dels coneixements adquirits en l'anàlisi, desenvolupo a fons les barreres davant les quals es troben les persones joves envers l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús que n'impedeixen l'accés, així com les oportunitats que ens poden ajudar a aproximar-les al model.

Finalment, desenvolupo una proposta de passes a seguir per tal d'adequar el model a les necessitats i capacitats de les persones joves, seguint el model exposat per Sostre Cívic en el seu document "Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús".

3 Marc teòric

3.1 Marc legal del dret a l'habitatge

El dret a l'habitatge es troba reconegut a nivell internacional en la Declaració Universal dels Drets Humans (DUDH) i el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC):

Article 25.1 de la DUDH: “Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a si i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduitat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat.”

A nivell estatal, malgrat el reconeixement internacional, la Constitució Espanyola (CE) recull en l'article 47 el dret a l'habitatge digne i en prohibeix l'especulació, però en caràcter de “principi rector”:

Article 47 de la CE: “Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sol d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació.”

Es tracta d'una competència exclusiva de les comunitats autònomes (article 148.3), però és l'Estat qui té la competència sobre les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica (Article 149.1.13.a). Amb aquest poder desenvolupa el Plan Estatal de Vivienda, que defineix aquelles actuacions susceptibles de rebre ajudes públiques, regula les formes de finançament de l'habitatge i estableix l'aportació dels recursos estatals.

En l'àmbit català, el dret a l'habitatge es veu reflectit en l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC): “Les persones que no disposen de recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.”

I a través de la Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre), estableix la seva competència exclusiva en la planificació, ordenació, gestió, inspecció i control de l'habitatge, les activitats de foment d'elles administracions públiques i altres activitats relacionades, com la promoció pública d'habitatges i la conservació.

3.2 Les persones joves i el dret a l'habitatge

Tot i ser un dret reconegut, com hem vist anteriorment, diversos col·lectius socials precaritzats es troben lluny d'aquesta realitat, entre ells les persones joves.

La mateixa Administració Pública n'és conscient i estableix la desigualtat i precarietat que pateixen les joves en l'accés a l'habitatge en el preàmbul de la Llei del Dret a l'Habitatge: "L'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge".

Actualment Barcelona compta amb la Borsa d'Habitatge de Lloguer, que ofereix la mediació entre persones propietàries i llogateres, i que té per objectiu principal incrementar el nombre d'habitatges de lloguer assequible, per facilitar-hi l'accés a joves d'entre 18 i 35 anys i unitats de convivència que compleixin diversos requisits, com estar empadronat a Barcelona o tenir uns ingressos concrets. Aquesta iniciativa, però, no està essent suficient per assegurar el dret a l'habitatge digne de les persones joves.

La falta de polítiques públiques útils referents a la regulació del mercat immobiliari i en benefici de l'emancipació juvenil, ens han conduït a una situació de vulnerabilitat extrema. Al quart trimestre del 2020 [l'atur juvenil](#) (de 16 a 24 anys) es trobava en el 38,14% (Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)), gairebé triplicant la taxa de desocupats de la població general (13,87%) (Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)). A més, les joves ocupades accedeixen a feines precàries; a finals del 2018 el salari brut anual mitjà de les persones de menys de 25 anys era de [13.020,99€](#), (Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)), i en el [89,91%](#) (Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)), dels casos entre 20 i 24 anys a través de contracte temporal.

La falta de feina i la precarietat laboral de les joves ocupades, sumada a que la mitjana del preu del lloguer a Barcelona és de [905€](#) al mes (Ajuntament de Barcelona), impossibiliten l'accés a l'habitatge de forma autònoma a les persones joves, causant que [l'emancipació juvenil](#) caigui fins un 18,6% (Observatori Català de la Joventut, 2020).

3.3 L'habitatge cooperatiu

Veient la falta de solucions que ofereix actualment l'Administració Pública, l'Economia Social i Solidària ha d'impulsar, des de l'autoorganització, un model d'habitatge que s'adapti a la realitat de les persones joves, que no consideri la vivenda com un bé mercantil sinó un dret per a totes. És el cas de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. A continuació parlaré del model i les seves virtuts, però també dels seus límits pel que fa a l'accés de les persones joves a aquest tipus de projectes.

3.3.1 Què és l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model alternatiu, no especulatiu i sense ànim de lucre, basat en l'organització cooperativa, que pretén oferir a les persones que en són sòcies, habitatge més assequible, amb un inferior impacte ambiental, generar comunitat i optimitzar els espais i serveis amb la creació d'espais comuns.

La propietat de l'habitatge és col·lectiva de la cooperativa, impossibilitant el lucre individual i l'especulació a través del lloguer o la venda de l'habitatge. Aquest model propicia l'organització democràtica i la participació de tots els socis i sòcies des de l'inici, desenvolupant així models de vivenda i de convivència més adaptats a les necessitats reals de cada grup.

A través de la propietat col·lectiva, el dret d'ús de l'habitatge serà de les persones sòcies i atorgat per la cooperativa.

La [Sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària \(XES\)](#), impulsa un model d'habitatge cooperatiu amb els següents principis bàsics:

- **“Habitatge assequible i inclusiu:** El traspàs de l'ús de l'habitatge es fa a través de la cooperativa, amb criteris d'accés transparents. L'aportació inicial es limita per facilitar l'accés al projecte, i s'ha de mantenir l'assequibilitat al llarg del temps.
- **Creixement i replicabilitat:** Es comparteixen els coneixements amb el sector i l'entorn. A més s'elaboren accions per fomentar i difondre el model.
- **Corresponsabilitat amb l'entorn:** S'ha de ser membre de la Xarxa d'Economia Solidària, i intercooperar i fomentar el mercat social. Amb una clara intencionalitat de corresponsabilitat amb l'entorn i vinculació al territori, es treballa en la lluita pel dret a l'habitatge i s'aposta per la sostenibilitat mediambiental” (Decidim XES).

A més, recomana i promou característiques per a les entitats que hi participen, que es poden consultar [en aquest document](#).

Aquest model actualment no es troba regulat específicament per la legislació catalana. Tanmateix, la Llei 12/2015 de cooperatives de Catalunya compta amb l'estructura jurídica que permet aplicar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Així doncs, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús s'acullen dins la Llei de cooperatives però cada projecte es defineix i regula a través dels seus propis estatuts socials.

La Fundació La Dinamo, juntament amb d'altres entitats del sector, han centrat esforços en la sistematització del model i la creació de polítiques públiques. Així, el curs 2018-2019 van elaborar una [“Proposta de regulació del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya”](#) en el marc de la Llei de

Cooperatives de Catalunya. Avui encara es troba en fase de contrast amb cooperatives i entitats del sector.

3.3.2 Moviment per l'habitatge cooperatiu assequible

Tot i tractar-se d'un model que vol oferir una alternativa assequible al mercat immobiliari, l'habitatge cooperatiu encara es troba en un estat força incipient a Catalunya, amb dificultats d'accés a finançament i amb un cost econòmic elevat.

Per a que pugui esdevenir una alternativa assequible i estable també per les classes populars catalanes, cal enfortir el model i fer-ho de la mà del sector públic.

Per a fer-ho possible, la Sectorial d'habitatge cooperatiu de la XES ha impulsat la campanya "Fem assequible l'habitatge cooperatiu" adreçada a les administracions públiques a nivell local, nacional i estatal, "per reclamar mesures que afavoreixin l'assequibilitat de l'habitatge cooperatiu i que aquest tingui un paper clau en la fase de reconstrucció social dels propers mesos i anys" (Xarxa d'Economia Solidària, 2020). Es pot [consultar aquí](#) la proposta detallada.

Tenint en compte la situació econòmica de les persones joves, aquest és un aspecte clau per a que puguin accedir a aquest tipus de tinença d'habitatge.

3.3.3 Les joves i l'habitatge cooperatiu

Com esmento anteriorment, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús pot ser una solució per la falta d'habitatge digne i de qualitat per a les persones joves però, per les característiques que tenen els projectes actuals, no hi tenen accés.

Això és degut, en major mesura, a la falta de capacitat econòmica per fer front de forma autònoma a la inversió inicial que implica formar part d'una cooperativa d'habitatge, però també existeixen altres factors com la incertesa o la poca adaptació al moment vital.

Així i tot, també existeixen diversos elements que apunten a que existeix una oportunitat per crear aquest tipus de projectes amb persones joves, com la xarxa de persones que poden tenir al seu voltant, la seva capacitat d'adaptació o la seva predisposició al canvi.

Degut a que no existeixen estudis concrets al respecte, parteixo de la meva intuïció i la de persones de l'Economia Social i Solidària. En punts posteriors, desenvolupo de forma extensa les barreres i oportunitats de les persones joves a través del coneixement adquirit en l'anàlisi.

4 Anàlisi

Amb l'objectiu de desenvolupar una proposta articulada d'accions per a aproximar l'habitatge cooperatiu a les persones joves, i per confirmar o desmentir la meua intuïció sobre les diverses barreres que impedeixen la materialització d'aquests projectes, he realitzat una anàlisi de diverses propostes actuals d'habitatge cooperatiu on les joves hi tenen accés (Internacionals i Catalunya), així com una enquesta a persones d'entre 18 i 29 anys.

4.1 La proposta de la Fundació La Dinamo

Per tal de donar resposta a la necessitat d'adaptar el model d'habitatge cooperatiu a les persones joves, la Fundació La Dinamo ha desenvolupat dues línies estratègiques per facilitar-ne l'accés:

1. “Donar suport a l'autoorganització de cooperatives específiques. Es poden habilitar cooperatives d'habitatge temporal, com a mecanisme de suport a l'emancipació, equiparables a la funció de les residències d'estudiants o els pisos compartits”
2. “Facilitar que les persones joves puguin participar en projectes d'habitatge cooperatiu intergeneracionals, oferint suport (en forma de subvenció o finançament) per a l'aportació econòmica inicial, que és un dels límits importants per les persones joves, ja que no tenen capacitat d'estalvi. Per fer-ho, es pot establir una reserva específica d'habitatges per a aquest col·lectiu en aquest tipus de promocions, o promoure mecanismes en què la mixtura de persones pugui generar dinàmiques de suport mutu”. (Fundació La Dinamo, 2020)

4.2 Projectes d'habitatge cooperatiu per a joves

Arreu del món ja existeixen projectes d'habitatge cooperatiu encarats a persones joves, que ofereixen un model assequible i alternatiu al mercat immobiliari capitalista, i que ens reafirmen que és una realitat aplicable a Catalunya.

Per una banda, i de forma més habitual, trobem cooperatives específiques de persones joves amb estada temporal, que fan la funció de residències d'estudiants i amb vincle a universitats. Aquest tipus de projectes s'alineen amb la proposta N°1 de la Fundació La Dinamo, exposada anteriorment.

N'és un exemple “[Baggins End Domes](#)”, una comunitat d'habitatge cooperatiu dins el campus de la Universitat de Califòrnia a Davis (UCD), una de les poques comunitats d'habitatge cooperatiu exclusivament per estudiants de tots els Estats Units. Es tracta d'un projecte impulsat per un grup d'estudiants amb la voluntat de crear opcions més barates d'habitatge dins el campus universitari, i

que va ser possible gràcies al finançament de la Solar Community Housing Association, una entitat estatunidenca que es dedica a oferir habitatge cooperatiu assequible a la ciutat de Davis.

El mateix cas el trobem a la Universitat de Sheffield, amb la "[Sheffield Student housing co-op](#)", una cooperativa d'habitatge gestionada i destinada a les estudiants, que passen a ser sòcies de la cooperativa amb una entrada d'1£. La seva raó de ser és oferir, un cop més, habitatge assequible per a les estudiants i lluitar contra els preus excessius els quals es veuen obligats a pagar.

L'existència d'aquest tipus de projectes on les estudiants prenen partit i s'organitzen, que han funcionat durant anys com a alternativa a les residències d'estudiants, fa veure que tenim una oportunitat desaproveitada a Barcelona, que un projecte d'habitatge cooperatiu jove és possible si es troba un ens finançador, ja sigui l'Administració Pública o una entitat de l'Economia Social i Solidària dedicada a la promoció de l'habitatge cooperatiu.

A més, aquests models de convivència aporten aprenentatges vitals dins el període universitari basats en la cooperació, la participació democràtica, el pensament crític i l'autoorganització; valors que des l'Economia Social i Solidària és molt interessant de fer arribar a les persones joves de forma pràctica i participativa, i que pot impulsar a llarg termini la creació de projectes dins de l'ESS.

D'altra banda i en relació a la proposta N°2 exposada anteriorment, trobem "[La Closca](#)", el nou projecte d'habitatge cooperatiu intergeneracional impulsat per la Fundació La Dinamo a Lleida. En aquest cas, al novembre de 2020 la Fundació va adquirir un edifici per valor de 2 milions d'euros, posant 24 habitatges a disposició de la cooperativa La Closca. Adquirint ells l'edifici, han reduït altament la inversió inicial de les persones sòcies (3.500€ - 4.500€ per unitat de convivència, envers els 18.500€ de projectes com La Borda), afavorint així l'entrada de les persones joves al projecte.

Aquest és un cas clar que ens demostra que, al reduir el preu d'entrada, les persones joves s'ho poden permetre i s'interessen per formar-ne part. Per tant, és un element clau a tenir en compte en el desenvolupament de la proposta.

4.3 Enquesta

Per tal de desenvolupar la proposta amb coneixement de causa, i tenint en compte que mai s'havia realitzat abans (o no s'havia publicat), he realitzat una enquesta a 70 persones joves d'entre 18 i 29 anys amb l'objectiu de conèixer el seu grau de coneixement del model i la seva realitat, així com les seves necessitats i prioritats a l'hora d'emancipar-se.

A l'Annex 1 es poden trobar les preguntes i els resultats de l'enquesta sencera. Tot i així, a continuació en detallo i comento els principals resultats.

En primer lloc, i a través de les preguntes relacionades amb el perfil dels enquestats, l'enquesta posa de manifest el que les dades generals ja ens indicaven anteriorment: gairebé el 40% de les persones enquestades entre 18 i 29 anys no han pogut emancipar-se, i gairebé el 30% només ha pogut fer-ho comptant amb ajuda familiar. Això significa que aproximadament el 70% no ha pogut emancipar-se de forma autònoma, una dada molt destacable que posa de manifest el mal funcionament del sistema. A més, el 90% de les persones que han pogut fer-ho, ho fa a través del lloguer i, en el 84% dels casos compartint pis amb altres persones.

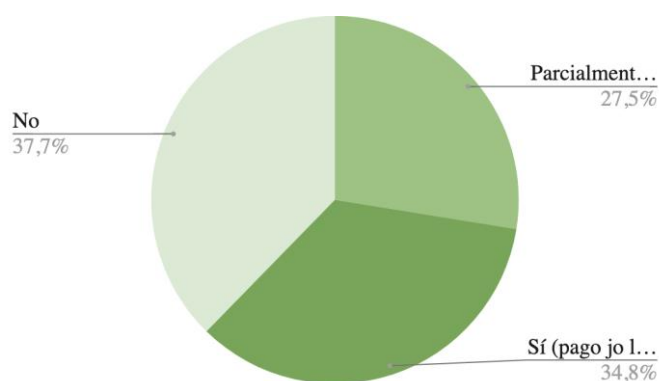


Figura 2: Gràfica circular de les respostes a la pregunta "T'has emancipat?"

En segon lloc, analitzem quin és el grau de coneixement de les persones joves sobre l'habitatge cooperatiu i el seu funcionament. Un 44,9% manifesta que sap què és, però en el 70% dels casos desconeix com es desenvolupa un projecte d'aquest tipus, i no coneix a ningú que en participi, demostrant així que tot i saber de l'existència del model, el grau de coneixement és molt baix.

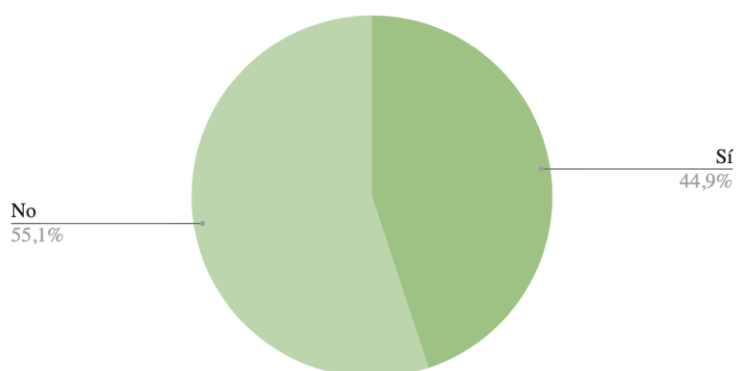


Figura 16: Gràfica circular de les respostes a la pregunta "Saps què és l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús?"

Una dada que ho corrobora és que només el 18,57% de les enquestades considera el preu com una barrera per les persones joves a l'hora de participar de cooperatives d'habitatge, essent una de les barreres més clares. Això és degut, molt probablement, a la desconeixença de la quota d'entrada

obligatòria. També val la pena destacar que el 80% considera que les persones joves no formen part de cooperatives d'habitatge degut a aquesta desconexença, i més del 70% per falta d'informació sobre grups d'habitatge disponibles als quals participar. Per tant, una de les línies d'actuació bàsiques a les quals s'han de posar recursos és en l'aspecte comunicatiu.

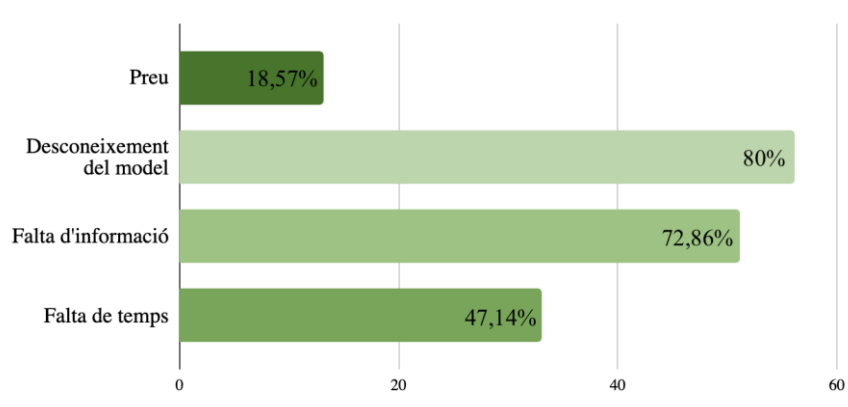


Figura 21: Gràfica de barres de les respostes a la pregunta “Per què creus que les persones joves no acostumen a formar part de cooperatives d'habitatge?”

Cal destacar també que, tot i conèixer el model, el 71% de les enquestades no ha considerat mai l'habitatge cooperatiu com una opció viable per a elles.

En tercer lloc, l'enquesta pretén posar de manifest els aspectes més importants per les persones joves a l'hora d'emancipar-se per tal d'assegurar-nos que es tenen en compte al model proposat. Per fer-ho, hem demanat el grau de rellevància de diversos elements a tenir en compte a l'hora d'emancipar-se i aquests han estat els resultats principals:

Com ja podíem preveure tenint en compte la taxa d'atur juvenil, el preu és un element decisiu per l'emancipació en el 76,8% dels casos, i rellevant en el 21,7% (98,5% ho considera important) i, el 75,4% considera important el cost d'entrada. Per tant, l'abaratiment de l'entrada per l'usuari és un paper clau a l'hora de desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu jove.

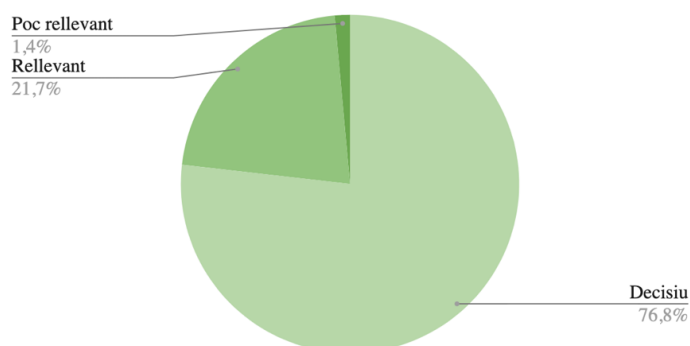


Figura 7: Gràfica circular de les respostes sobre el grau de rellevància del preu com a variable a l'hora d'emancipar-se.

També és un element important la localització de l'habitatge (rellevant en el 72,5% dels casos i decisiu en el 24,6%). Tenint en compte que el 57,7% de les persones joves que viuen a Barcelona ho fan perquè hi estudien (i en alguns casos també hi treballen), caldrà tenir en compte la possibilitat d'ubicar el projecte en zones centríques de Barcelona i amb bona comunicació amb el transport públic, o prop de zones universitàries.

Només un 1,4% de les joves enquestades no considera important les persones amb qui conviure, i el 82,6% considera important el model de convivència. Per tant, la definició dels grups de convivència haurà de ser un paper clau en el desenvolupament del model, així com la llibertat d'aquests d'establir com conviure.

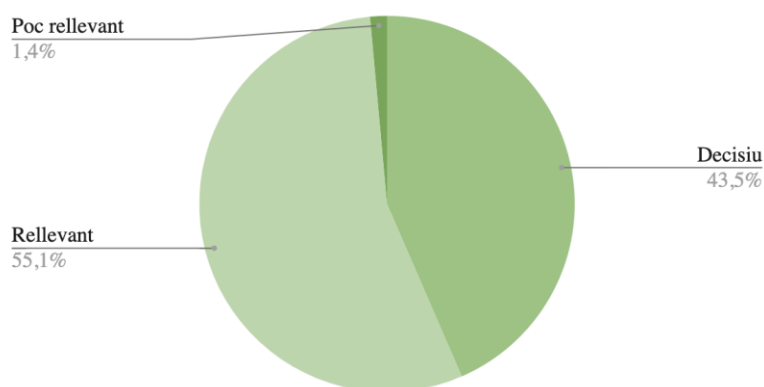


Figura 9: Gràfica circular de les respostes sobre el grau de rellevància de les persones convivents com a variable a l'hora d'emancipar-se.

Pel que fa al temps des de la firma del contracte a l'entrada a viure, element sobre el qual tenia la percepció que seria decisiu, no s'ha considerat important en gairebé el 70% dels casos. Tot i així, el 71% dels enquestats considera que val la pena perdre implicació en l'aspecte arquitectònic del projecte a canvi d'escurçar el temps d'entrada, dues respostes contradictòries. Tenint en compte que no és fins la pregunta 14 que expliquem que aquest tipus de projectes requereix entre 3 i 5 anys per desenvolupar-se, podem justificar aquesta casuística, un cop més, al desconeixement del model.

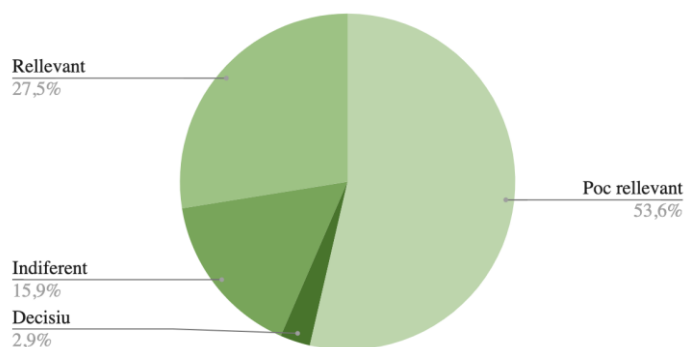


Figura 10: Gràfica circular de les respostes sobre el grau de rellevància del temps des de la firma del contracte a l'entrada a viure com a variable a l'hora d'emancipar-se.

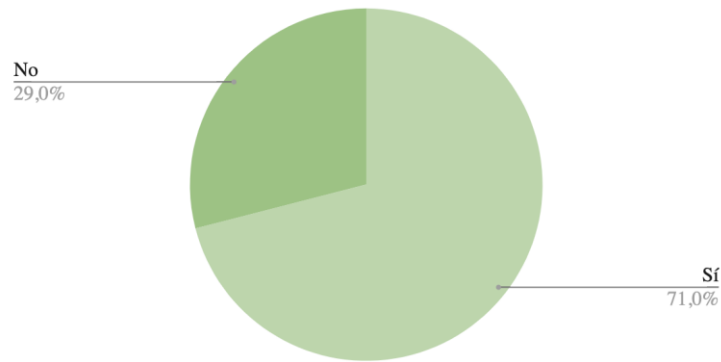


Figura 24: Gràfica circular de les respostes a la pregunta "Creus que val la pena perdre implicació en aquest aspecte a canvi de rapidesa en l'entrada a viure?"

Referent a la definició dels espais, la majoria de les persones enquestades no ho considera un element decisiu, però sí rellevant en gairebé el 60% dels casos pel que fa als espais comunitaris, i en el 66,7% els individuals. Tot i així, i com hem comentat anteriorment, estan disposats a no participar del projecte arquitectònic a canvi d'escurçar el temps d'espera.

Finalment, un 50% considera la petjada ecològica un element poc rellevant i a un 20% li és indiferent. Malgrat això, per seguir els valors de l'Economia Social i Solidària i, en conseqüència, els de l'habitatge cooperatiu, serà un element indispensable a l'hora de definir el projecte.

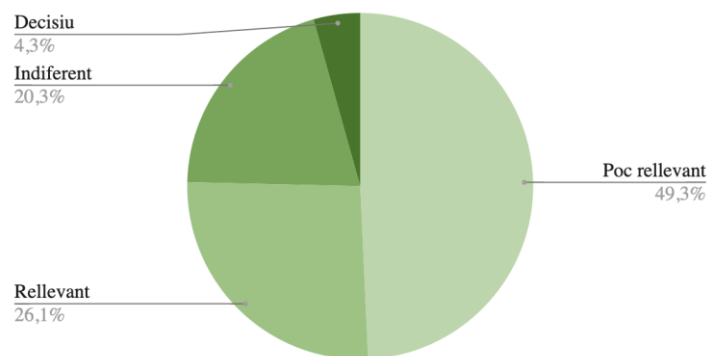


Figura 15: Gràfica circular de les respostes sobre el grau de rellevància de la petjada ecològica de l'edifici i el seu consum com a variable a l'hora d'emancipar-se.

En quart lloc, passem a valorar si els enquestats consideren l'habitatge cooperatiu com un model viable. Per fer-ho, i tenint en compte el grau de coneixement baix del model, s'inclou una breu descripció que inclou les passes que se segueixen i els requisits (Vegeu la pregunta 14 de l'Annex 1).

Un cop informats, el 55,1% dels enquestats considera que l'habitatge cooperatiu no és viable per cobrir les necessitats de les persones joves.

Seguidament, posem sobre la taula el model de projecte que ha dut a terme la Fundació La Dinamo amb “La Closca” i el canvi en el preu que ha suposat. En aquest cas, gairebé el 80% dels enquestats considera que s’adapta millor a les necessitats i les capacitats de les persones joves.

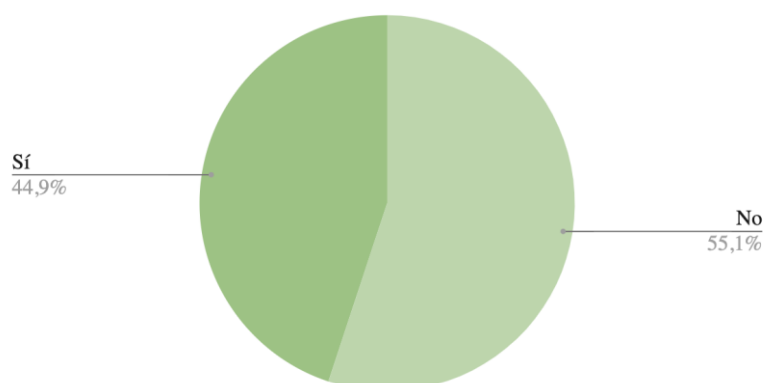


Figura 22: Gràfica circular de les respostes a la pregunta “Creus que és un format viable per a cobrir les necessitats d’habitatge de les persones joves?”

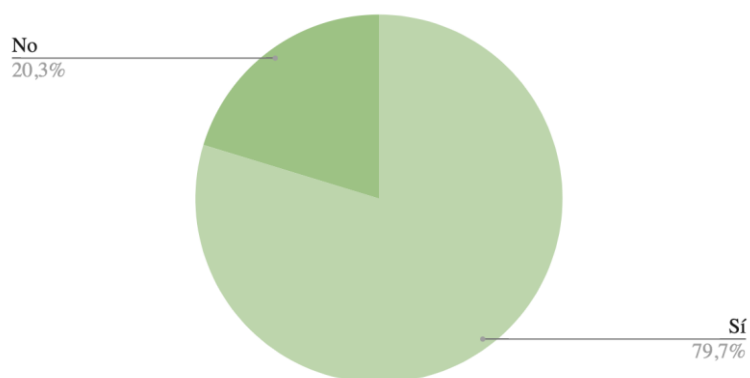


Figura 23: Gràfica circular de les respostes a la pregunta “Creus que és un model que s’adapta millor a les necessitats i capacitats de les persones joves?”

Per últim, considerem l’interès de les persones enquestades a rebre informació sobre nous projectes d’habitatge cooperatiu a Barcelona. Les persones joves enquestades han manifestat que voldrien estar informades sobre nous projectes d’habitatge cooperatiu per a joves a Barcelona (84,1%), un 17,4% més dels que s’han interessat per projectes intergeneracionals.

5 Aproximació de l’habitatge cooperatiu jove a Barcelona

Per tal d’apropar l’habitatge cooperatiu a les persones joves emancipades o que volen emancipar-se a Barcelona, proposo una sèrie de modificacions del model actual que poden adaptar-se millor a les seves necessitats i capacitats.

Abans, però, desenvolupo les barreres i oportunitats detectades en l'anàlisi dels casos, l'enquesta i diverses converses amb la Fundació La Dinamo.

5.1 Barreres

A continuació, desenvolupo els elements detectats en l'anàlisi que allunyen a les persones joves dels projectes d'habitatge cooperatiu:

1. **La capacitat econòmica:** Fer assequible l'habitatge cooperatiu és una necessitat ja que el preu és una barrera que afecta a la major part de la societat. Així doncs, la situació de precarietat laboral actual de les persones joves, no permet accedir a un sou digne i que permeti tenir capacitat d'estalvi, conseqüentment impossibilitant la capacitat de fer front de forma autònoma a la inversió inicial que implica formar part d'una cooperativa d'habitatge.
2. **Inestabilitat:** Altament relacionat amb el primer punt, i atenent que el 89,91% de les persones ocupades entre 20 i 24 anys ho estan a través de contractes temporals, la inestabilitat i incertesa sobre la capacitat econòmica que tindrem a llarg termini dificulta la presa de decisions que ens comprometen. Aquest factor afecta a les joves en dos sentits: en primer lloc, a nivell econòmic al dificultar la decisió de destinar una gran quantitat de diners a un projecte. En segon lloc, la dificultat de prendre decisions vitals, com la vivenda, a anys vista tenint en compte que aquest tipus de projectes tarden a desenvolupar-se, de mitjana, entre 3 i 5 anys abans de poder entrar-hi a viure.
3. **Desconeixement del model:** Com s'ha manifestat a l'enquesta, el 55% de les persones enquestades no sap què és l'habitatge cooperatiu i en el 73,9% dels casos no sap com es desenvolupa un projecte d'aquest tipus. La falta de comunicació del model, a la societat en general però en concret a les persones joves provoca, per una banda, que el 71% de les enquestades no ho consideri una opció viable i, per l'altra, que no sorgeixin propostes per part de les joves per a desenvolupar aquest tipus de projectes.

5.2 Oportunitats

Tot i els punts analitzat anteriorment, cal destacar també les oportunitats que es presenten dins del col·lectiu de persones joves de cara al desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu:

1. **Capacitat de crear xarxa:** Degut al moment vital i a que sovint compten amb menys responsabilitats familiars (com la cura dels infants o de gent gran), solen comptar amb més temps per formar part de projectes associatius, augmentant així les possibilitats de tenir una

xarxa més o menys extensa de persones amb els mateixos interessos i amb els qual poder crear un grup de convivència.

2. **Predisposició al canvi:** Les persones joves solen estar més predisposades al canvi, a tenir una visió positiva cap a projectes nous, diversos o que trenquen amb la norma.
3. **Les joves en el punt de mira:** La situació de vulnerabilitat de les persones joves és una realitat contrastable que es troba en el punt de mira de la societat. Aquesta situació pot facilitar l'entrada a l'agenda política de noves propostes encarades, per exemple, a l'ajuda a l'emancipació i propiciar el finançament públic de projectes d'habitatge cooperatiu per a joves.
4. **Manca d'habitatge:** Existeix una clara mancança en el mercat immobiliari i cada dia l'accés a l'habitatge és més difícil per a les persones joves, fent necessària la posada en marxa de projectes alternatius. Aquesta mancança representa una oportunitat ja que pot augmentar la predisposició de les persones joves a formar part de projectes d'habitatge cooperatiu creats per a elles, que ofereixin habitatge de qualitat i assequible en contrast amb el mercat immobiliari capitalista.

5.3 Passes a seguir en un projecte d'habitatge cooperatiu intergeneracional

Per tal de veure de forma clara els canvis que proposo que poden ajudar a aproximar el model a les persones joves, detallo en primer lloc les passes que se solen seguir a l'hora de desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu intergeneracional, prenent de referència el document "[Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús](#)" elaborat per Sostre Cívic.

1r. Trobar grup i lloc: trobar el grup de persones amb qui conviure i desenvolupar el projecte, ja sigui per afinitat o a través de la llista d'espera de cooperatives existents amb llista d'espera, i paral·lelament cercar el lloc (solar per construir o edifici a rehabilitar) on viure, ja que és un element que també determinarà el grup (ubicació i n° d'unitats de convivència).

2n. Definir el projecte: definir el tipus de projecte a nivell de model de convivència, model arquitectònic, estudi financer i el model legal.

3r. Constituir el projecte cooperatiu: formalitzar la definició de la cooperativa a nivell d'estatuts i de reglament de règim intern en el cas que es tracti d'una nova cooperativa; formalitzar un nou reglament de règim intern i, si es desitja però no com a requisit, nous estatuts en el cas que es tracti d'una cooperativa existent que treballa per projectes d'habitatge.

4t. Obtenir el sol o un edifici existent: obtenir el sol o l'edifici a través de la compra, el dret de superfície (màxim 75 anys). Es poden utilitzar altres mètodes de tinença però son menys habituals.

5è. Aconseguir finançament, desenvolupar el projecte executiu i iniciar les obres: materialitzar el projecte a través de l'elaboració del projecte executiu, la definició del pressupost i la cerca de finançament. Quan tinguem el projecte executiu definit, cal iniciar el tràmit per demanar la llicència d'obres i la cerca de l'empresa constructora. Un cop adquirida la llicència, el finançament i l'empresa constructora, podem començar les obres.

6è. Formalitzar la cessió del dret d'ús: procedir a habitar les unitats de convivència i formalitzar el dret d'ús de les persones sòcies. Es fa a través d'un contracte en què la propietat que cedeix l'habitatge és la cooperativa i la cessionària la persona usuària. En el contracte s'estableixen les quotes mensuals, els drets i els deures de les persones usuàries.

5.4 Proposta de model per aproximar a les persones joves a l'habitatge cooperatiu

Amb l'objectiu de fer arribar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a les persones joves, col·lectiu actualment majoritàriament exclòs, he desenvolupat, a través del coneixement adquirit sobre l'habitatge cooperatiu, l'opinió de la Fundació La Dinamo i l'enquesta realitzada a 70 persones entre 18 i 29 anys, una sèrie d'elements a tenir en compte a l'hora de desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu per a persones joves.

Es tracta d'una proposta que requereix la implicació d'un ens promotor com podria ser, idealment, l'Administració Pública, però també entitats com la Fundació La Dinamo que es dediquen a la promoció i al foment d'aquest tipus de projectes. Tenint en compte la major predisposició de les persones enquestades a ser informades sobre projectes per a joves, enlloc d'intergeneracionals, plantejo el model per a projectes del primer tipus.

A continuació, detallo la proposta seguint el model anterior:

1r. Encetar el projecte i trobar lloc: l'ens promotor s'encarrega d'impulsar un projecte d'habitatge cooperatiu jove i buscar el solar/edifici en el qual construir/rehabilitar. Atenent que un 72% de les enquestades valora la localització de l'habitatge i el 57,7% són estudiants a Barcelona (gairebé el 25% també hi treballa), caldrà tenir en compte que l'edifici o solar es trobi en una zona cèntrica, prop de les universitats i/o amb bona comunicació amb el transport públic.

2n. Definir el projecte: el següent pas és definir el model arquitectònic, l'estudi financer i el model legal. En aquest pas, proposo tenir en compte els següents aspectes:

1. **Model arquitectònic:** la definició dels espais individuals i comunitaris és un aspecte rellevant per més del 60% de les persones enquestades, per tant és un aspecte molt rellevant. Tot i així, al definir-se prèviament a la formació del grup, no compta amb la participació de les persones convivents com seria el cas d'un projecte convencional. Atesa la situació i amb l'objectiu de ser el més adient possible a les necessitats de les joves, proposo la creació convenis amb universitats per comptar amb la participació d'alumnes d'arquitectura o la creació de grups de treball amb persones joves voluntàries per tal de definir els espais de la mà de les persones joves. A més, la participació en el projecte promourà el coneixement del model dins les persones participants, ampliant així la xarxa de possibles interessades en ser futures convivents.
2. **Estudi financer:** per tal de fer front a la principal barrera de l'habitatge cooperatiu envers les persones joves, la seva falta de capacitat econòmica, l'ens promotor serà el principal responsable del finançament de l'edifici. Gràcies a això, i com s'ha comprovat amb el cas de La Closca, es redueix altament el cost d'entrada per a les sòcies, fent el projecte assequible per elles i propiciant la seva participació. L'ens promotor serà el responsable de fer l'estudi financer per tal de comprovar la viabilitat econòmica del projecte.
3. **Model legal:** al tractar-se d'un projecte d'habitatge cooperatiu d'un ens ja existent, la definició dels estatuts és opcional ja que es poden mantenir els de l'ens promotor. En el cas que es decideixi crear un nou estatut, es definirà un cop creat el grup de convivència juntament amb el reglament de règim intern (aquest últim en cap cas el pot definir l'ens promotor).

3r. Definir el projecte executiu: l'ens promotor s'encarrega de determinar les passes a seguir per la construcció/rehabilitació de l'edifici, elaborar el pressupost i calendari d'accions. Paral·lelament, es definirà el mètode de finançament, ja sigui a través dels recursos propis de l'ens promotor, amb l'obtenció d'una subvenció per part de l'Administració Pública, a través d'entitats financeres de l'Economia Social i Solidària, etc. Dins el model de finançament s'hi inclourà la definició de les quotes d'entrada i mensuals de les persones sòcies.

4rt. Obtenció del sol o l'edifici: es procedeix a l'obtenció del sol o de l'edifici, a través de la compra, el dret de superfície (màxim 75 anys) o d'altres formes de tinença menys habituals. Seguidament, es cerca l'empresa constructora, es demana permís d'obres i s'inicia la construcció o rehabilitació de l'edifici.

Proposo dur a terme aquests quatre primers punts abans de la creació del grup, contràriament als projectes d'habitatge cooperatiu coneguts fins ara, fent que es redueixi altament el temps d'espera entre la creació del projecte i l'entrada a viure.

Una de les barreres davant les quals es troben les persones joves és la seva inestabilitat i conseqüent incapacitat d'implicar-se a projectes a 3 – 5 anys vista. Reduint el temps d'espera, redueixes també la necessitat d'estabilitat econòmica a llarg termini, fent front a la barrera i propiciant la seva participació en el projecte.

Aquest model va ser proposat a l'enquesta i en el 79,7% dels casos les joves van considerar que s'adapta millor a les necessitats i capacitats de les persones joves.

5è. Trobar un grup: quan s'aproxima la finalització de la construcció o rehabilitació de l'edifici, s'inicia la cerca del grup de convivents. Proposo que aquesta cerca es faci a través de diverses vies:

1. **A les xarxes socials:** tenint en compte el nombre d'usuaris de les xarxes socials i que les persones joves en som les principals consumidores, proposo la creació d'una campanya de comunicació digital per promoure el projecte i la participació de les usuàries.
2. **Fent xarxa:** la coordinació amb el teixit associatiu jove de Barcelona és una de les vies de comunicació més directa que podem aconseguir amb les persones joves. En aquest sentit, cal definir una campanya comunicativa que permeti, per una banda, explicar el model i augmentar així el nivell de coneixement de les joves, i per l'altra que siguin les pròpies entitats les qui comuniquin el projecte un cop s'iniciï la cerca de grup.
3. **En col·laboració amb universitats:** moltes persones que venen a viure a Barcelona degut als estudis universitaris, acudeixen a la pròpia universitat per la cerca de residències d'estudiants o d'altra informació sobre habitatge a la ciutat. Per tant, proposo crear una campanya de comunicació per tal que des de les universitats s'inclogui el nostre projecte dins les possibilitats d'habitatge que es comuniquen a les joves. Així mateix, les organitzacions estudiantils són un paper molt important dins les universitats i amb abast a molts estudiants, essent així també un element a tenir en compte a l'hora de crear la campanya de comunicació.
4. **En col·laboració amb l'Administració Pública:** indiferentment de si l'Administració Pública participa o no en la definició del projecte, proposo la creació d'una campanya de comunicació per tal que el projecte aparegui a les seves plataformes. En el cas que sigui un projecte col·laboratiu, la seva participació amplificarà molt l'abast de la comunicació.

6è. Constituir el projecte cooperatiu: un cop trobat el grup de persones sòcies convivents, cal acompanyar-les en la constitució de la cooperativa: la definició del model de règim intern, els estatuts (si s'escau) i el model de convivència. És fonamental que aquest punt sigui realitzat per les persones sòcies per tal de mantenir l'essència de l'habitatge cooperatiu: la creació de comunitat i el foment de l'autogestió, la coresponsabilitat i l'apoderament de les sòcies.

Les persones amb qui convida i el model de convivència han estat altament valorats per les persones enquestades. Per tant, i tenint en compte que potser no tothom ha format part de projectes associatius que requereixin la presa de decisions de forma col·lectiva, l'acompanyament professional del grup en aquest aspecte serà molt important per tal de propiciar l'enteniment de les convivents.

7è. Formalitzar la cessió del dret d'ús: finalment, es procedeix a habitar les unitats de convivència i a formalitzar la cessió d'ús a través d'un contracte on l'ens que cedeix l'habitatge és la cooperativa i la persona cessionària és la usuària de l'habitatge. En el contracte s'hi estableixen els drets i deures de la persona sòcia.

6 Un projecte amb continuïtat

L'objectiu principal d'aquest treball és desenvolupar una proposta aplicable a la vida real i, per tant, es tracta d'un projecte amb voluntat de continuïtat.

Com bé se sap des de l'Economia Social i Solidària, no hi ha res més poderós que la xarxa de persones motivades amb un objectiu comú. En aquest cas, ha sorgit l'oportunitat de donar continuïtat al meu treball a través d'un amic i estudiant d'últim curs d'arquitectura, qui basarà el seu treball final de grau en la definició del model arquitectònic d'un projecte d'habitatge cooperatiu per a joves, donant com a referència la meua proposta.

A nivell concret, basarà el seu treball en la recerca d'espais desaprofitats o de poc cost de la ciutat de Barcelona on poder-hi implementar el projecte, definir el tipus de construcció més adequat tant a nivell tècnic com de sostenibilitat per seguir els valors de l'ESS, definir com es relacionen els espais individuals i comuns del projecte, si els diversos mòduls són fixes o modificables segons les necessitats, i com l'edifici es relaciona amb el seu entorn i com pot funcionar per donar vida al barri en el qual s'ubica.

La intenció d'ambdós és, en un futur, poder presentar el projecte conjunt a alguna entitat per tal de fer realitat a Barcelona un projecte d'habitatge cooperatiu per a persones joves.

7 Bibliografia

Marsal, M. F. (2021, June 7). *20 desnonaments al dia a Barcelona el primer trimestre de 2021*. betevé. <https://beteve.cat/societat/gairebe-20-desnonaments-dia-barcelona-primers-tres-mesos-2021/>.

Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). *Taxes d'activitat, ocupació i atur. Per sexe i grups d'edat*. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10218>.

Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). *Salari brut anual. Per sexe i grups d'edat*. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10400>.

Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat). *Contractes de treball registrats. Per modalitat i grups d'edat*. <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=347>.

Ajuntament de Barcelona. (n.d.). *Evolució del mercat de lloguer*. <https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/mercat-de-lloguer/evolucio-del-mercat-de-lloguer>.

Decidim XES. (n.d.). *Habitatge*. <https://decidim.xes.cat/assemblies/habitatge>.

Observatori Català de la Joventut. (2020). (rep.) *Situació laboral de les persones joves a Catalunya*. Extret de https://ejoventut.gentcat.cat/web/.content/e-joventut/recursos/tipus_de_rekurs/documentació/arxiu/document/informes_epa/Informe_EPA_4t_trimestre_2020.pdf

Xarxa d'Economia Solidària (2020). *Fem assequible l'habitatge cooperatiu*. <https://xes.cat/2020/12/09/fem-assequible-lhabitatge-cooperatiu/>.

Fundació La Dinamo. (2020). *Joventut i cooperativisme d'habitatge*. <https://ladinamofundacio.org/2020/01/23/papersjoventut/>.

Solar Community Housing Association. (2021, March 24). *Baggins End Domes*. <http://schadavis.org/the-domes>.

Sheffield Student Housing Co-op. (n.d.). *Sheffield Student Housing Co-op*. <http://sshc.sheffield.coop/>.

Fundació La Dinamo. (2020). *La Closca*. <https://ladinamofundacio.org/project/lleida-primer-projecte-dhabitatge-cooperatiu-en-sessio-dus/>.