



Viu el Cooperativisme

CABANYAL-CANYAMELAR

SEGONA JORNADA
COOPERATIVES D'HABITATGE AL
CABANYAL-CANYAMELAR.



Cooperativas de viviendas asequibles en alquiler: el modelo quebequés



Max Gigling
Doctor en psicología social.
Asociación Casa Alternativa.
max@CasaAlternativa.net

“Cooperativas de viviendas”

“Cooperativa de viviendas”
se refiere a dos conceptos
distintos:

(promoción)

una cooperativa de
construcción o de
autopromoción colectiva

(uso)

una “cooperativa de
habitación”, “de cesión de
uso”, “de alquiler”



Coopérative d'habitation du Châtelet, Montréal, 1977



Estructura de la cooperativa

- La experiencia enseña que la estructura o el contexto, es más determinante que la voluntad de las personas
- A medio-largo plazo, no puede haber cooperativa sin que la estructura -las condiciones legales, fiscales, arquitectónicas, etc.,- favorezcan la emergencia de un funcionamiento social como cooperativa
- Un proyecto de cooperativa que, en su estructura, apenas se diferencia de una copropiedad divisa, terminará por funcionar como una copropiedad divisa y no como una cooperativa



Algunos elementos estructurales

- Contrato de alquiler
- Ausencia de capitalización individual
- Cooperativa unitaria
- Cooperativa sin ánimo de lucro
- Estatutos, Reglamento de régimen interno, y otras normas
- Participación de los miembros en la elaboración de todos los aspectos de la cooperativa
- Rotación de viviendas y selección de nuevos miembros
- Formación de los miembros al cooperativismo, y acompañamiento durante los primeros años de funcionamiento de la cooperativa



El retorno social generado por la cooperativa

- Adoptamos el punto de vista que, desde la equidad social, en cualquier proyecto financiado o cofinanciado con ayudas públicas, es imprescindible justificar el retorno social generado por el proyecto.
- Dos posibles modalidades de retorno social en las cooperativas de vivienda en cesión de uso:
 - Cooperativas de viviendas asequibles: la cooperativa subvencionada ofrece viviendas asequibles que permiten dar respuesta a necesidades habitacionales que difícilmente encuentran satisfacción en el mercado libre
 - Cooperativas de viviendas que generan un retorno social: la cooperativa subvencionada no ofrece vivienda asequible, pero genera un retorno social en beneficio de la sociedad en general.



Cooperativas de viviendas que generan un retorno social

- **Retorno social inmediato:** Cesión gratuita de equipamientos para el beneficio del entorno, inscrita en los estatutos.
- **Retorno social diferido:** Creación, a término, de viviendas cooperativas accesibles, al finalizar la devolución del préstamo de entrada.
- **Segundo retorno social diferido:** Posibilidad de fijar una renta mínima en el 50% del precio de mercado medio. El remanente, si lo hubiera, permitirá de este modo contribuir a la financiación de nuevos proyectos, generando un.



Cooperativas de viviendas asequibles en alquiler

- Viviendas asequibles con un alquiler de entre el 50% y el 95% de los precios de mercado (entre el 75% y el 95% en el momento de creación de la cooperativa).
- Estabilidad de tenencia parecida a la propiedad (similitudes contrato de alquiler quebequés y francés).
- Sin embargo, no es propiedad: el contrato no se puede vender ni heredar.
- En casos de impago u otros problemas, la cooperativa dispone de las herramientas que ofrece el arrendamiento.
- Más allá del alquiler, participación obligatoria en la gestión y el mantenimiento de la cooperativa. “Corvéés”.



Etapas en la historia de las cooperativas de vivienda en Quebec

- 1940 – 1968: Cooperativas de construcción.
10.000 viviendas de propiedad individual.
- 1968 – 1972: Primeras cooperativas de habitación: grandes estructuras, con proceso de creación desde arriba hacia abajo y poca de implicación de los beneficiarios.
1.400 viviendas en cooperativas.
- Desde 1973: Cooperativas de habitación actuales: proceso de creación desde abajo hacia arriba.
Diferentes programas de financiación.
28.000 viviendas en cooperativas



Mezcla social en las cooperativas de alquiler

- Promoción de la cohabitación de hogares con bajos ingresos y hogares con ingresos medios (pero por lo general insuficientes como para comprar vivienda): 20% - 50% de las viviendas deben destinarse a hogares con ingresos bajos (admisibles a una vivienda social).
- Estas viviendas benefician del “Programa de suplementos al pago del alquiler”.
Para la administración, permite subvencionar viviendas en alquiler sin correr el riesgo de que un aumento del precio del alquiler absorbe parte de estas ayudas.
- Con el tiempo, también suele haber cooperativistas que llegan a tener ingresos altos.



Cooperativas de alquiler: financiación

- Ninguna aportación en capital de los y las cooperativistas.
- “Aportación del entorno” de un mínimo del 15%: puede tratarse de ayudas por el municipio o la sociedad civil, micromecenazgo, beneficios fiscales, subvenciones, préstamos sin intereses, masovería, ...
- Ayudas de la Sociedad de Habitación de Quebec (SHQ).
- Préstamo hipotecario de una entidad financiera
- Aval del préstamo por la SHQ. La experiencia demuestra que el riesgo para la SHQ es mínimo.
- La cooperativa ingresa los alquileres, con los que paga los gastos y devuelve el préstamo.



Cooperativas y Reciclaje Urbano

El “reciclaje urbano”, es decir la recuperación de edificios singulares no residenciales, fue una de las motivaciones que originaron el movimiento cooperativo “desde abajo”.

Ejemplo reciente: antigua estación de electricidad, 2010.
74 viviendas asequibles.

Edificio “verde”: consumación eléctrica y de agua reducida de más del 40%.



Coopérative d'habitation Station No 1,
Montréal.



Asociación “Casa Alternativa”

Promoción de formas alternativas de acceso y tenencia de vivienda, diferentes a la propiedad individual tradicional.

Preferencia para las formas de acceso cooperativas, democráticas y sin componente especulativo, que promuevan la seguridad de la tenencia, la igualdad, la diversidad social y el respeto del medio ambiente, y destinadas con prioridad a la población sin recursos suficientes para el acceso a la vivienda en el mercado tradicional, con capacidad organizativa e interés para formas alternativas de acceso.

La Asociación Casa Alternativa colabora con la FECHIMM (*Fédération des Coopératives d’Habitation Intermunicipale du Montréal Métropolitain*), que reagrupa a unas 450 cooperativas en las que residen cerca de 12.000 hogares cooperantes.

Miembros fundadores: Dolors Clavell, Martí Prat, Iker San Román, Max Gigling



¡Muchas Gracias!

Max Gigling
max@CasaAlternativa.net

