



NÚMERO ESPECIAL
JULIO-AGOSTO 2015

PRECIO: 4,90 € - CANARIAS 5,10 €
alternativaseconomicas.coop

ANÁLISIS

China coloca sus
peones,
por Jacques Adda

P.50

CRÓNICA

Enric González:
el oráculo
impertinente

P.74

ENTREVISTA

Yayo Herrero,
ecofeminista

P.29



Alternativas económicas

Los consumidores promueven acciones colectivas a favor de las energías limpias y contra los abusos de las empresas eléctricas y de telefonía



UNIÓN CONTRA LOS GIGANTES

Dossier

Con la participación de los fotógrafos
Joan Guerrero, Jesús Ciscar, Enric Català,



La odisea del hábitat participativo

Coop Coteau es un proyecto de hábitat participativo impulsado en Francia por 10 familias y un estudio de arquitectos. Una visión distinta de la propiedad

Celine Mouzon

Desde el balcón del primer piso se domina toda la obra, cuya finalización está prevista para agosto. Las viviendas, de madera clara, se alinean a uno y otro lado del sendero que baja hasta la escuela Guy-Môquet. Más abajo, a la izquierda, se sitúan otros edificios sociales revestidos de teja negra, la misma que recubrirá la fachada que da a la calle de las casitas. Coop Coteau es un proyecto de hábitat participativo ideado en Ivry-sur-Seine, en el área urbana de París, por el colectivo de arquitectos militantes Atelier 15 y una serie de familias que se han unido al proyecto. Tras seis años de innumerables reuniones de trabajo y de batallas jurídicas y financieras, llega por fin a su término.

Diez familias se han lanzado a la aventura, entre ellas la de Alain Costes, uno de los arquitectos del Atelier 15, ex concejal comunista de Ivry. Hace ya dos años que se repartieron los lotes y cada familia ha podido diseñar su interior. También están previstos un estudio de 21 metros cuadrados para la eventual visita de una abuela, una sala abierta al barrio que se puede usar para ayudar a los niños a hacer sus tareas o para las reuniones de los cooperativistas; un local de reparación y bricolaje donde se almacenarán las taladradoras y otras herramientas que serán de uso común y, finalmente, un apartamento para tres personas destinado a alquilarlo a estudiantes.

Este proyecto de hábitat participativo es pionero por más de una razón. En primer lugar, desde el punto de vista medioambiental: las casas, ecológicamente pasivas, con

estructura de madera y aislamiento térmico de lana de lino permitirán disminuir drásticamente la factura energética. En segundo lugar, por su funcionamiento: no se trata de vivir en comunidad, sino de un proyecto común resultado de un auténtico trabajo colectivo. Como recuerda la periodista Mona Chollet, los arquitectos proyectan hoy las viviendas sin asociar a su trabajo los futuros habitantes, lo cual lleva con frecuencia a resultados poco satisfactorios. Por otro lado, los cooperativistas se han comprometido, en caso de venta, a someter el comprador a la aprobación de los demás propietarios.

2.800 EUROS EL METRO CUADRADO

El proyecto es innovador desde el punto de vista social: se dirige prioritariamente a los beneficiarios de viviendas de protección oficial y tiene un precio de 2.800 euros el metro cuadrado frente a los 4.000 que suele costar en Ivry. Para llegar a ese precio ha habido que batallar mucho. Atelier 15 pensó primero en trabajar con Opac 94, el mayor constructor de viviendas sociales de la región. Pero Opac se niega a construir en madera y exige hacerlo en hormigón. Además, propone un precio de partida de 5.000 euros el metro cuadrado. Descartado, pues.

Felizmente, el Ayuntamiento de Ivry, de izquierda, se une a la aventura, y destina, en esta ciudad en la que, a finales del siglo XIX, se levantó el primer barrio de viviendas sociales, un terreno para el proyecto. No es el mejor: está en cuesta, y eso dificulta la construcción, pero deduce del precio de venta el de la construcción de la vía pública que atravesará la parcela para unir la parte baja con la alta del cerro, cuyo mantenimiento



Coop Coteau, el proyecto de hábitat participativo.

No se trata de vivir en comunidad, sino de un proyecto común

En caso de venta, el comprador deberá ser aprobado por el resto

corre a cargo de los cooperativistas.

A escala nacional también se recibe ayuda: como Coop Coteau se encuentra a menos de 300 metros de una zona de renovación urbana, se le aplica un IVA reducido: 5,5% en lugar del 20% habitual. Ello conlleva una cláusula antiespeculación: los cooperativistas podrán vender su casa, pero dicha venta estará sujeta a limitaciones durante los 15 años siguientes a la finalización de las obras. En ese período, sólo podrá venderse en circunstancias excepcionales, como el divorcio, la muerte, la pérdida de un empleo o una movilidad profesional que suponga una distancia superior a 70 kilómetros. En caso de venta anticipada, el vendedor tendrá que devolver la diferencia del IVA.

Por último, el precio ha bajado también porque no hay promotor inmobiliario. Los cooperativistas han decidido hacer la obra en autopromoción. "La gente tiene un conocimiento implícito de su hábitat inme-



ATELIER 15

diato y cotidiano, y respecto a la promoción inmobiliaria, pueden adquirir conocimientos prácticos. Evidentemente, se cometen errores. Pero no más que los que comete un promotor inmobiliario”, añade.

La opción de la autopromoción es coherente con la de hábitat participativo: permite trabajar el proyecto con los futuros habitantes desde el principio. “Hoy en día, la vivienda se considera un producto y su habitante, un consumidor. No es nuestra visión. Nosotros queremos construir cooperativas de habitantes en las que todos los problemas del hábitat se pongan sobre el tablero, desde la búsqueda del terreno hasta la regulación de la propiedad, pasando por la elección de la forma jurídica. Es un modo de replantear el tema de la propiedad. No

estamos en contra de la propiedad, sino a favor de una propiedad social y colectiva”, explica Alain Costes.

Con ese espíritu, la incorporación de los habitantes al proyecto tiene un coste nada despreciable, especialmente cuando se trata de ceder para llegar a un acuerdo. Sin embargo, a la larga, se economiza a la hora de gestionar, incluso en el caso de los administradores de alquileres de viviendas de protección oficial, cuando existen, pues se da una auténtica apropiación del lugar por parte de los habitantes.

¿Se puede ver en estas experiencias el paradigma del hábitat de mañana? Es lo que le gusta pensar a Alain Costes. “Para que se convierta en un modelo económico es necesario que estos proyectos se salgan del marco militante”, añade. Existe la paradoja de que semejante proyecto sólo puede salir adelante si se hace cargo de él, al menos parcialmente, gente con cierta cultura política, social y asociativa que sepa funcionar de modo colectivo y acostumbrada a las relaciones de fuerza, matiza Elodie Bortoli, una de las cooperativistas.

BRICOLAJE JURÍDICO

Esa afirmación de Bortoli ha sido demostrada por el espíritu combativo que los cooperativistas han necesitado para encontrar la estructura jurídica que les permitiera conseguir financiaciones, y la respuesta a otras muchas cuestiones, como el seguro de la obra: toda operación inmobiliaria debe estar cubierta por una garantía financiera de finalización (GFA en sus siglas en francés), que cubre a quienes han reservado una vivienda frente al riesgo de que el promotor desaparezca antes de finalizar las obras. Pero no tiene sentido cuando se trata de un marco participativo en el que el vendedor y el comprador son la misma persona. Sin embargo, los bancos les han obligado a suscribir la GFA.

Otro límite: como en un marco colectivo de autopromoción no pueden pedirse préstamos sin interés condicionados a la caren-

Los cooperativistas se implican también en la construcción

“Los habitantes de una vivienda no son consumidores”

cia de recursos, han tenido que suscribirlos a título individual. También es complicado establecer medidas antiespeculación, pese a que son útiles para la colectividad: permiten que las viviendas obtenidas a precios accesibles, gracias al apoyo público, no puedan ser vendidas enseguida y obtener, así, sustanciosas plusvalías. Pero no está claro que el compromiso adquirido de someter al comprador a la aprobación de los demás propietarios sea válido ante un juez.

Una vez que la obra se termine, los cooperativistas constituirán una comunidad de propietarios cooperativa. A diferencia de una copropiedad clásica, en la que los votos de los miembros son proporcionales al número de metros cuadrados que poseen, esta comunidad de propietarios obedecerá a la regla de una vivienda = un voto. Un funcionamiento posible... en la medida en que todos los cooperativistas estén de acuerdo. El hábitat participativo no es un camino de rosas. ■■

CESIÓN DE USO

En España, Techo Cívico

La filosofía de Coop Coteau es muy parecida a la que en España impulsa la cooperativa Techo Cívico: tratan de construir —o rehabilitar— viviendas con una lógica completamente distinta de la tradicional, implicando a los socios en todo el proceso, con la ayuda mutua como guía y con la búsqueda de la rentabilidad social fuera del mercado. La diferencia es que la apuesta de Techo Cívico es por el régimen de cesión de uso, una fórmula jurídica que trata de aunar lo mejor de la propiedad con lo mejor del alquiler. Es una opción muy desconocida en los países mediterráneos, pero habitual en los países escandinavos, Alemania y Uruguay. En la cesión de uso, la propiedad última es de la cooperativa, pero el socio puede vivir en la vivienda de por vida —incluso ceder el derecho en herencia— y si se marcha, recupera todo lo invertido.



Maqueta del proyecto de hábitat participativo construido en la ladera de los cerros de Ivry. ATELIER 15.