

Quan es parla del futur de l'habitatge col·lectiu i de models de gestió alternatius, la importància del diàleg i la comunicació entre tots els actors implicats és essencial. En aquesta conversa, Sostre Cívic, una associació que proposa un urbanisme no especulatiu i l'accés a l'habitatge mitjançant models cooperatius de cessió d'ús, comparteix el seu punt de vista amb altres col·lectius que estan treballant en camins complementaris, com Celobert o Raons Públiques, orientats a la millora del desenvolupament social des d'un enfocament urbà. Francesc Magrinyà, enginyer de camins centrat en l'urbanisme, dóna el seu punt de vista des del camp de l'activisme polític amb la finalitat de deixar clar com pot ser el paper d'aquesta classe d'associacions dins del nou escenari polític i arquitectònic.

When talking about the future of collective housing and alternative management models, dialogue and communication between all the agents involved is not only important but essential. In this conversation, Sostre Cívic (Civic Roof), an association which proposes non-speculative urban planning and housing access by means of cooperative models, shares its approach with other groups that are working on complementary paths, such as Celobert and Raons Públiques, both geared towards improved social development with an urban focus. Francesc Magrinyà, a civil engineer who concentrates on urban planning, gives his point of view from the field of political activism with the aim of clarifying what role these kinds of associations might play within this new political and architectural scenario.

FUTURS POSSIBLES

Futurs possibles: cooperatives, de la propietat a l'ús

Una conversa amb Sostre Cívic, Francesc Magrinyà, Raons Públiques i Celobert

Quaderns: Quins són els avantatges del model cooperatiu de cessió d'ús respecte d'altres models cooperatius?

Sostre Cívic: Als països on s'ha aplicat de manera consistent i escalable està funcionant bé, fonamentalment gràcies a dos conceptes. L'un és el d'habitatge assequible i permanent en el temps i l'altre és el de model adaptable o flexible.

Possible Futures: Cooperatives, from Ownership to Use

A conversation with Sostre Cívic, Francesc Magrinyà, Raons Públiques and Celobert

Quaderns: What are the advantages of the transfer of use cooperative model with respect to other cooperative models?

Sostre Cívic: In countries where the model has been applied in a consistent and scalable way, it is working well, based essentially on two concepts. One is that of affordable housing that is permanent in time terms, and the other is that of the adaptable or flexible model.

Permanent en el temps vol dir que no s'aplica cap procés especulatiu sobre aquest habitatge en cap moment de la seva vida útil. S'entén, per tant, com un bé d'ús que busca reinvertir en el propi model. D'altra banda, la quantitat de recursos econòmics que es dediquen a l'habitatge, ja siguin aportats per l'Estat o per la societat, no haurien de suposar una càrrega de despesa arrossegada en el temps. Aquests són els dos conceptes que mouen l'origen de Sostre Cívic.

Un sistema basat en la hipoteca individual per a tothom fa que el model sigui molt rigid i, com s'ha vist, molt poc sostenible. L'impacte social d'aquesta rigidesa i del monocultiu de la compra-venda ha estat molt alt.

Celobert: El recurs generalitzat a la hipoteca per gran part de la societat porta a l'atomització. En aquest sentit, si podem extreure alguna cosa positiva de tot això potser és la força amb què s'han començat a constituir xarxes per fer més sostenible la supervivència. I és precisament des d'aquí des d'on ens podem aproximar a Sostre Cívic, que proposa avançar cap a un canvi de paradigma del que significa viure en societat. Sostre Cívic posa de manifest que hi ha una altra manera de fer cooperativa d'habitatge que no ha de passar necessàriament per la compra col·lectiva d'un solar, la construcció d'un immoble i la posterior divisió horitzontal d'aquest.

El model desitjable és aquell que permeti arribar a plantejar projectes comuns que transcendeixin l'habitatge, com ara la gestió d'espais compartits, horts comuns a les cobertes, ús de les plantes baixes, etc. Hi ha moltes opcions i experiències al respecte a tot Europa. Però pot succeir el mateix amb la feina, amb les experiències que tenim d'altres països que van molt per davant del nostre en aquest sentit, com el Canadà o l'Uruguai.

Quaderns: Per què aquests models poden funcionar en països nòrdics o llatinoamericans i aquí estan menys implantats? Es deu únicament a polítiques d'habitatge? Quines són les principals diferències legals, administratives i fiscals?

Sostre Cívic: No es tracta estrictament d'un problema legal, atès que hi ha un marc jurídic dins de la Llei de cooperatives i el model està previst en les lleis d'habitatge de Catalunya i el País Basc. Per tant, hi ha un marc legislatiu suficient per desenvolupar-lo. El problema és bàsicament econòmic, en dos aspectes, el fiscal i el relatiu al finançament. En el cas del finançament, no es tracta només que aquest avui sigui un problema generalitzat, sinó que la Llei hipotecària només preveu un model de finançament d'aval individuals que deriva en la hipoteca individual. Aquí rau la màxima dificultat perquè una entitat financera doni suport a l'aval conjunt. Aquesta és la principal diferència respecte a Anglaterra, Holanda o Dinamarca o, anant a un nivell de més intervenció pública, l'Uruguai, on hi ha un fons públic d'ajuda mútua que és la base econòmica del model.

Evidentment, el model de l'Uruguai és replicable i escalable però sempre és fonamental que hi hagi un fons de finançament d'on la gent pugui obtenir diners i retornar-los gradualment. Una cosa similar succeeix amb el capital social pacient o els fons públics de lloguer del model anglès que permeten nodrir aquest model.

Celobert: En realitat, la nostra societat no té un ADN preconfigurat per a la propietat privada –només cal veure el que va ocórrer aquí als anys vint o trenta, quan la situació era inversa a l'actual–, però la cultura en què hem crescut durant els últims anys ens ha fet individualitzar-nos molt més.

D'altra banda, cal voluntat política. És estrany que sent un país que només té un 1 o un 2% d'habitatge públic, l'Estat no s'hagi plantejat facilitar un dret de superfície sobre els habitatges buits pertanyents a una banca rescatada amb diners públics.

Permanent in time means that no speculative process is applicable to the dwelling at any time during its useful life. It is understood, therefore, as a property intended for use, which seeks to reinvest in the model itself. Moreover, the quantity of financial resources that are devoted to housing, whether contributed by the State or by society, should not mean a burden of expenditure dragged out over time. These are the two concepts behind the origins of Sostre Cívic.

A system based on an individual mortgage for everyone makes for a very rigid model, and as has been seen, one that is barely sustainable. The social impact of this rigidity and of the mono-cultivation of the home-buying model has been very significant.

Celobert: Generalised resorting to mortgages by a large part of society leads to atomisation. In this sense, if we can extract anything positive from all this, it is perhaps the impetus given to the networks that have started to be constituted to make survival more sustainable. It is precisely from this angle that we can approach Sostre Cívic, which proposes advancement towards a change in paradigm regarding what living in society means. Sostre Cívic makes it clear that there is another way of approaching housing cooperatives, one that does not necessarily involve the collective purchase of a plot, the construction of a property and its subsequent horizontal division.

The desirable model is one that allows common projects to be proposed that transcend housing, such as the management of communal spaces, community vegetable gardens on roofs, the shared use of the ground floors, etc. There are many options and experiences in this respect all over Europe. However, the same thing may also happen with work, with the experiences that we have from other countries that are a long way ahead of us in this sense, such as Canada or Uruguay.

Quaderns: Why is it that these models can function in Nordic or Latin American countries yet here they are much less established? Is it solely due to housing policies? What are the main legal, administrative, and fiscal differences?

Sostre Cívic: It is not strictly a legal problem, since there is a legal framework within the Law of Cooperatives and the model is envisaged in the housing laws of Catalonia and the Basque Country. Therefore, the legislative framework is sufficient for developing the model. The problem is basically economic, in two aspects: the fiscal aspect and that related to financing. In the case of financing, it is not just the fact that this is a generalised problem, but also that the Mortgage Law only envisages a financing model with individual guarantees that result in an individual mortgage. This is where the greatest difficulty lies: in a financial institution giving support to a joint guarantee. This is the main difference with respect to England, the Netherlands, and Denmark, where there is a public mutual aid fund that is the economic basis for the model.

Evidently, the Uruguay model is copiable and scalable but it is always fundamental that there is a financing fund from which people obtain money and gradually return it. Something similar happens with the patient social capital or the public rental funds of the English model that allow this model to be fuelled.

Celobert: In fact, our society does not have a preconfigured DNA for private home ownership – one only has to look at what happened here in the 1920s or 1930s, when the situation was the opposite to that of today – but the culture in which we have grown in recent years has led us to become much more individualised.

Furthermore, political determination is necessary. It is strange that, in a country in which public housing accounts for only one or two per cent of the total, the State has not considered facilitating surface rights to the empty housing that has been rescued with public money.

Quaderns: En aquest procés d'individualització al qual heu fet referència, quin pot ser el paper dels processos de participació amb l'habitatge, tal com ja es fa a l'espai públic? És de caràcter cultural?

Raons Públiques: Les persones que treballen la participació a l'espai públic haurien de considerar aquest i l'habitatge de manera indissoluble. Ara la divisió entre espai públic i privat està massa polaritzada. Pot ser interessant veure com s'interrelacionen l'un i l'altre precisament en aquest espai intermedi.

El fracàs, per exemple, dels espais privats comercials s'ha reflectit en els grans *malls*, que s'allunyaven de la ciutat en espais aïllats i exemplificaven un fracàs de gestió des del punt de vista urbà. Els projectes de propietat privada, que per descomptat han d'existir perquè també existeixi allò que és públic, haurien de preveure com es relacionen amb la dinàmica pública.

Celobert: En aquest sentit és interessant la iniciativa del projecte *Más que una casa*, una pàgina web que vol impulsar processos col·lectius d'habitatge i que funciona com una eina que permet connectar comunitats o persones amb interessos comuns. Aquest projecte permet gestionar i fer accessible la informació relativa a l'habitatge, així com facilitar als professionals que puguin contribuir a aquests processos quan calgui.

Quaderns: Des d'un punt de vista urbà, quina relació entre públic i privat implica aquest nou model?

Francesc Magrinyà: Si mirem enrere, veurem que en el pas del feudalisme a l'estat burgès apareix una classe adinerada que vol expressar la seva opinió i liderar processos col·lectius i, no obstant això, no té accés al palau, que és on es produeixen els debats i es prenen les decisions. En aquell moment, com explica Jürgen Habermas, s'inventa el concepte d'espai públic.

A l'espai públic és on, de sobte, es poden fer debats sobre assumptes públics, clubs literaris, etc. En aquest sentit, quan apareix la tradició burgesa, hi ha una primera etapa en la qual predominen els propietaris però, posteriorment, cada vegada és més important la presència de l'Estat, que vetlla pel benestar d'aquests individus.

Això no obstant, en una segona etapa l'única cosa que acaba interessant l'Estat és la condició de consumidors d'aquests individus. Ara estem al final d'un període en què hem passat d'aquest estat burgès a un altre que jo anomeno nou estat feudal financer.

Quan un Estat del benestar comença a caure en picat perquè apareix un nou sistema feudal, cal tornar a organitzar-se. En aquest sentit sí que crec que té ple sentit parlar de cooperatives. Quan l'Estat del benestar es desmantella, l'única cosa que podem fer és autoorganitzar-nos.

Seguint amb les implicacions urbanes, el cas del pla Cerdà per a Barcelona m'interessa perquè posa de manifest que la urbanització és l'equilibri entre la individualització i la sociabilitat.

Quaderns: Quines poden ser les implicacions urbanes en el cas del model cooperatiu, més enllà de la simple peça arquitectònica?

Francesc Magrinyà: Es parla molt del *city protocol* i s'hi inclouen totes les escales, la casa, el barri, el districte, etc. Però aquestes escales a les quals fan referència estan absolutament perilloses. L'àmbit de l'escala varia molt en funció de diferents paràmetres. L'aigua té una escala pròpia, l'energia una altra, el cicle dels materials també. Poden ser escales molt diverses respecte a les divisions urbanes habituals, com ara el barri o el districte. Posem-ne un exemple: si vull abastir d'energia una casa a partir d'una densitat edificatòria determinada, en el cas de l'Eixample, que és molt dens, la generació de l'energia requerida s'haurà de situar fora, no al barri mateix.

Evidentment, en tot això s'han d'incloure les implicacions socials. Si jo vull fer una cooperativa amb un cicle d'energia propi, pri-

Quaderns: In the individualisation process that you referred to, what might be the role of stakeholder participation processes, as already used in the public space, with regard to housing? Is it of a cultural nature?

Raons Públiques: The people who work on stakeholder participation in the public space should consider this and housing as inseparable. Right now, the division between public and private space is too polarised. It could be interesting to see how they interrelate with each other precisely in this intermediate space.

The failure, for example, of private commercial spaces has been reflected in the great shopping malls, which distanced themselves from the city in isolated areas and exemplified a management failure from the urban viewpoint. Private ownership projects, which of course must exist in order for what is public to exist also, should predict how they will relate with the public dynamics.

Celobert: In this regard, there is an interesting initiative in the project *Más que una casa* (More than a House), a website which aims to promote collective housing processes and works as a tool that allows communities or people with common interests to connect. This project enables management of and improved accessibility to information relating to housing, as well as helping professionals to contribute to these processes when required.

Quaderns: From an urban viewpoint, what public-private relationship is implied by this new model?

Francesc Magrinyà: If we look back, we will see that in the evolution from feudalism to the bourgeois state, a well-off class appeared that wanted to express its opinion and lead collective processes. Despite that, it had no access to the royal court, which was where all the debates took place and decisions were taken. At that moment, as Jürgen Habermas explains, the concept of public space was invented.

It was in the public space that, suddenly, debates could be held on public affairs, literary clubs formed, etc. In this sense, when the bourgeois tradition appears, there is a first phase in which owners predominate, but, subsequently, the presence of the State, which looks after the wellbeing of these individuals, is increasingly important.

Nevertheless, in a second phase the only thing that ends up interesting the State is the consumer status of these individuals. We are now at the end of a period in which we have passed on from this bourgeois state to another, which I call the new financial feudal state.

When a welfare state starts to nose-dive because a new feudal system appears, it is necessary for people to re-organise themselves. In this sense, I do think it makes complete sense to talk about cooperatives. When the welfare state is being dismantled, the only thing we can do is organise ourselves.

Continuing with the urban implications, the case of the Cerdà Plan for Barcelona interests me, because it makes clear that urban planning is the balance between individualisation and sociability.

Quaderns: What might be the urban implications in the case of the cooperative model, beyond the simple architectural construction?

Francesc Magrinyà: There is a lot of talk about the "city protocol" and it includes all scales: the house, the neighbourhood, the district, etc. However, these scales we are referring to are absolutely outmoded. The sphere of the scale varies greatly according to different parameters. Water has its own scale, energy has another, materials cycles do too. They may be very diverse scales with respect to the habitual urban divisions, such as the neighbourhood or the district. Let's offer an example: if I want to supply energy to a house based on a certain building density, in the case of Barcelona's Eixample district, which is very dense, the generation of the energy required will have to be situated outside it, and not in the neighbourhood itself.

merament hauré de buscar un lloc per produir aquesta energia i connectar-me amb un grup de gent per formar un cycle. Per tant, aquí ens trobem amb un factor d'arquitectura social que implica, d'una banda, crear una cooperativa i, després, construir l'artefacte que ens vincula. L'escala, per descomptat, va més enllà de l'espai necessari per inserir unes plaques, atès que acabem connectant-nos a un grup de gent que no té per què estar en un mateix espai.

Sostre Cívic: Hem de pensar els sistemes, el de l'aigua, el de l'energia, etc. La casa és una peça d'aquest sistema. D'altra banda, ens trobem amb la forma jurídica de gestió d'aquest sistema, que va relacionada amb altres factors que van més enllà de l'habitatge.

Francesc Magrinyà: La unitat no és la casa quan pensem en sistemes. Nosaltres hem estudiat un exemple aplicant-lo al projecte *Recreant cruïlles*, partint d'una illa de l'Eixample i mitja illa més que està lliure. Què podríem fer amb el cycle de l'aigua i el de l'energia? La conclusió a què arribem és que amb l'aigua residual d'una de les finques es pot fer un aiguamoll per abastir un hort urbà. I pel que fa al cycle d'energia, les plaques fotovoltaïques que es podrien posar als terrats de l'altra mitja illa permetrien obtenir el 20% de l'energia que necessita la mitja illa restant.

Quaderns: Al final tots aquests cycles i subsistemes ens remeten a sistemes econòmics. La dependència entre habitatge i economia és potser el punt inquietant d'aquest cooperativisme. Evidentment, un habitatge va més enllà de les quatre parets, està en relació directa amb el sistema econòmic i social

Raons Públiques: Tot aquest sistema que descrivim exigeix una cultura col·lectiva i participativa de les persones que l'habiten. Quan hem abordat aquest tema com a mediadors, hem vist que moltes vegades es generen grans problemes de gestió, a vegades aparentment irreconciliables. En aquest sentit, una cultura participativa pot tenir com a conseqüència un disseny una mica més lent però que planteja i resol els problemes des de l'inici.

El repte és veure com som capaços d'extrapolar aquestes petites experiències de cooperativa d'habitatge, d'autogeneració d'energia, d'autoconsum, etc. de manera global.

Una opció pot ser crear espais comunitaris autogestionats o autoconstruïts, que poden tenir, a més, un fort caràcter pedagògic.

Sostre Cívic: En aquest cas, el que sí que ajuda des del punt de vista jurídic o del disseny de la casa respecte a sistemes de divisió horitzontal són les formes jurídiques que permeten entendre l'habitatge com una cosa col·lectiva. No és igual intentar posar un sistema centralitzat d'energia connectat a una xarxa amb una divisió horitzontal, on tothom es baralla, que fer-ho en un immoble sense divisió horitzontal, en el qual això ja es preveu prèviament.

Alguns dels canvis que defensem no són a curt termini, molts transcendeixen la nostra vida. No és igual partir de les condicions en què es parteix en matèria d'habitatge a l'Uruguai, al Canadà o a Dinamarca que a Espanya o Catalunya. Els canvis es produeixen lentament. A més, s'ha d'intentar fer-ho fàcil sempre que sigui possible. N'hi ha molts exemples, com el *carsharing*, que més enllà d'una certa militància poden ser simplement més pràctics i funcionals que els propis d'un model individualitzat. Comprar-se un cotxe és gairebé un luxe a més d'un problema, especialment a la ciutat.

Moltes d'aquestes alternatives i d'aquests nous models de gestió acabaran funcionant simplement perquè seran més rendibles o simplement més pràctics i útils des d'un punt de vista econòmic o ecològic.

Evidently in all this, the social implications must be included. If I want to set up a cooperative with its own energy cycle, firstly I will have to find a place to produce this energy and connect with a group of people to form a cycle. Therefore, here we find ourselves with a factor of social architecture that implies, on the one hand, creating a cooperative, and subsequently, constructing the artefact that links us. The scale, of course, goes beyond the space necessary to insert some solar panels, given that we end up connecting to a group of people that do not have to be in the same space.

Sostre Cívic: We have to think about systems, that of water, that of energy, etc. The house is a piece in this system. Moreover, we find ourselves up against the legal form of management of this system, which is related with other factors that go beyond housing.

Francesc Magrinyà: The unit is not the house when we think about systems. We have studied an example applying it to the project *Recreant cruïlles* (Recreating Crossroads), based on a block in Barcelona's Eixample and a further half-block that is free. What could we do with the water cycle and the energy cycle? The conclusion that we reach is that with residual water from one of the properties, a pond could be made to supply an urban vegetable garden. As for the energy cycle, the solar panels that could be put on the roofs of the other half-block would allow us to obtain 20% of the energy that the remaining half block needs.

Quaderns: In the end, all these cycles and sub-systems refer us back to economic systems. The dependency between housing and the economy is perhaps the most worrying point of this cooperativism. Evidently, a home goes beyond its four walls; it is in a direct relationship with the economic and social system.

Raons Públiques: This entire system that we are describing demands a collective and participative culture from the people who inhabit it. When we have tackled this subject as mediators, we have seen that often, major management problems are generated, which are sometimes apparently irreconcilable. In this sense, a participatory culture may have as a consequence a rather slower design but one that considers and resolves problems from the very start.

The challenge is to see how we are capable of extrapolating these small-scale experiences of housing cooperatives, of energy self-generation, of self-consumption, etc. in a global way.

One option could be to create self-managed or self-built community spaces, which could additionally have a strongly educational character.

Sostre Cívic: In this case, what does help from the legal viewpoint of house design with respect to horizontal division systems are the legal forms that allow us to understand housing as a collective thing. It is not the same to try to install a centralised energy system connected to a network with a horizontal division, where everyone squabbles, as to do it in a property without horizontal division, in which it is foreseen in advance.

Some of the changes that we defend are not just short-term; many transcend our lifetime. It is not the same to start off in Spain or Catalonia, which lack the conditions with which one would start off in Uruguay, Canada, or Denmark. Changes take place slowly. Furthermore, it is important to try to make it easy, whenever possible. There are many examples, such as *carsharing*, which, leaving militancy aside, may simply be more practical and functional than those typical of an individualised model. Buying a car is something of a luxury, as well as a problem, especially in the city.

Many of these alternatives and of these new management models will end up functioning simply because they will be more profitable or more practical and useful from an economic or ecological viewpoint.