

VIVENDA COOPERATIVA
en cesión de uso:
una solución integral
más accesible, eficiente,
con apoyo mutuo y cuidados



koobizitza

Erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatiben sarea
Red de cooperativas de vivienda en cesión de uso



reas
vivienda

grupo de trabajo estatal

email: koobizitza@reasnet.com · web: www.koobizitza.org

email: vivienda@reasnet.com · web: www.covivienda.coop

ELK ARBIDEAN BizikoopON ABARASKA Ankurkulu
Egunsentia ametxe Txinalka

REAS
EUSKADI



Arterra Bizimodu AMARAUNA ETXEKONAK
Iruña · cohousing ITRAZARRA IRUNBERRIKO HELDUEN EL KARTEA

reas
NAFARROA
red de economía alternativa y solidaria
ekonomia alternatibo eta elkartzunezkoaren sarea

La Arreda COHOUSING 5 COOP RIOJALAR

reas
rioja

koobizitza
Erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatiben sarea
Red de cooperativas de vivienda en cesión de uso

▶ Grupo Vivienda REAS

Vivienda cooperativa en cesión de uso

15 redes territoriales



Representación



▶ Redes territoriales Vivienda Cooperativa en cesión de uso en REAS

✓ Catalunya



✓ La Rioja, Navarra y Euskadi



✓ Comunidad Valenciana

Cohabitem

✓ Grupos en desarrollo Galicia, Madrid, Aragón



▶ Crisis habitacional

Tensión creciente entre necesidad y asequibilidad

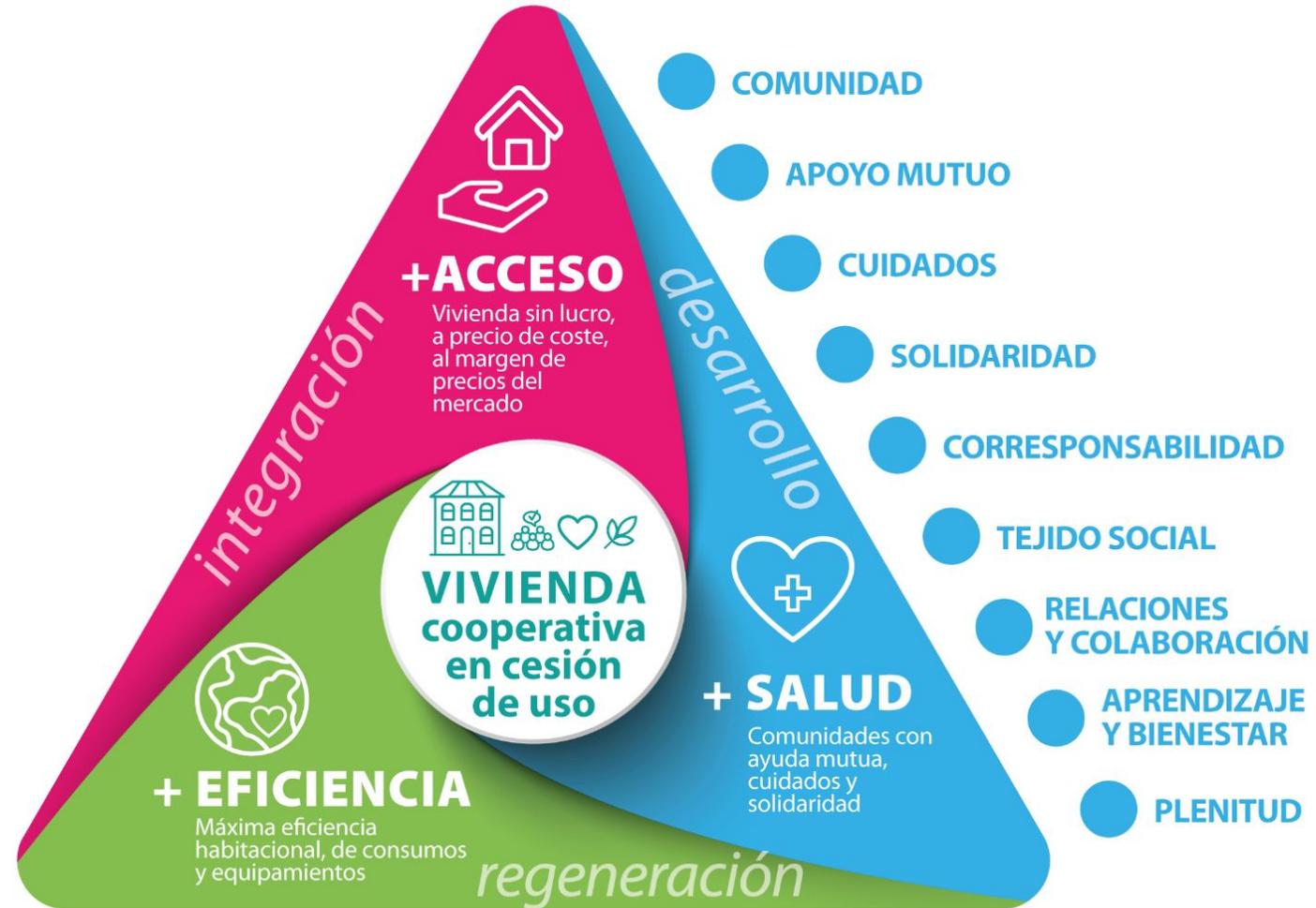
problemas



soluciones



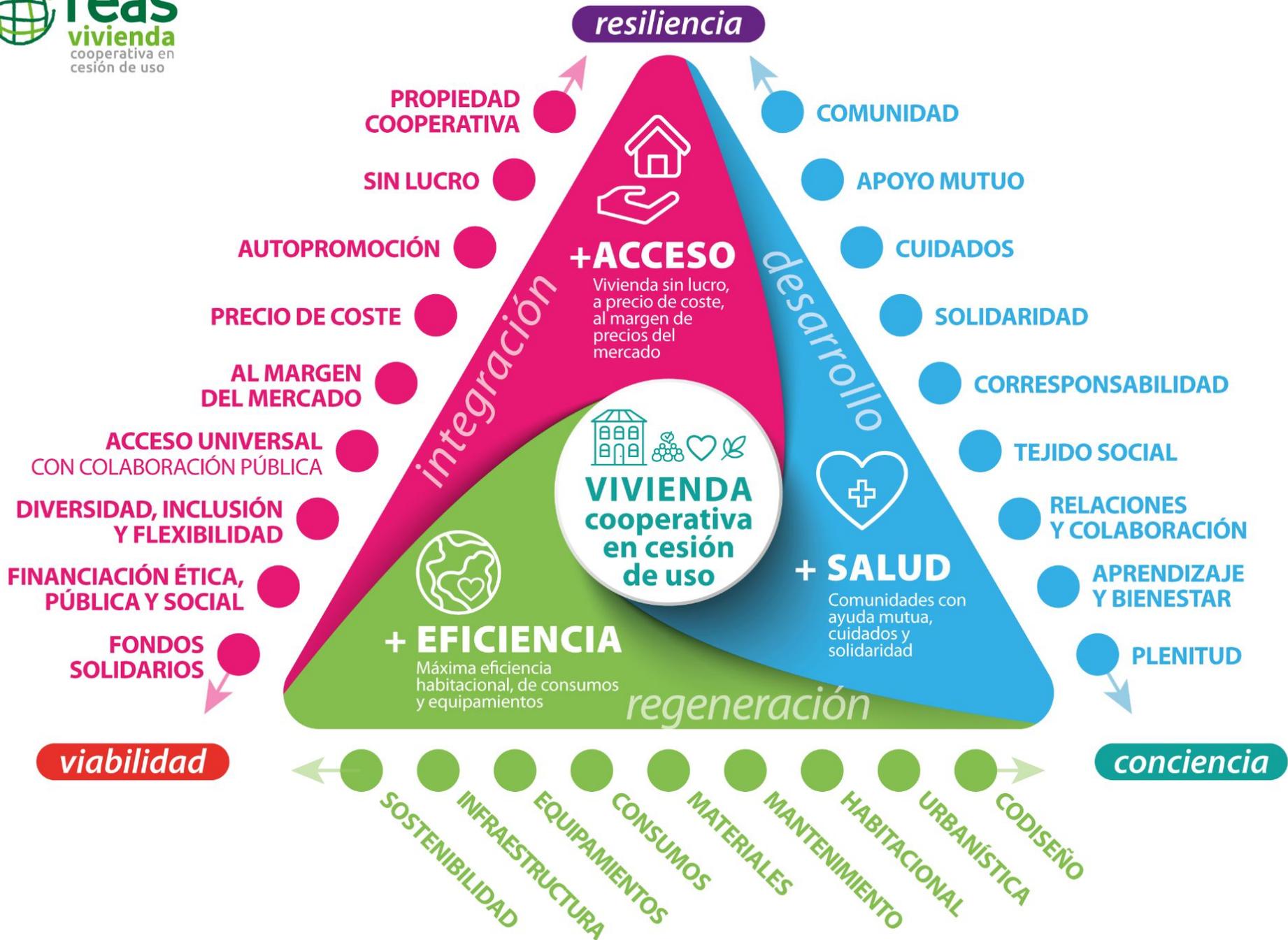




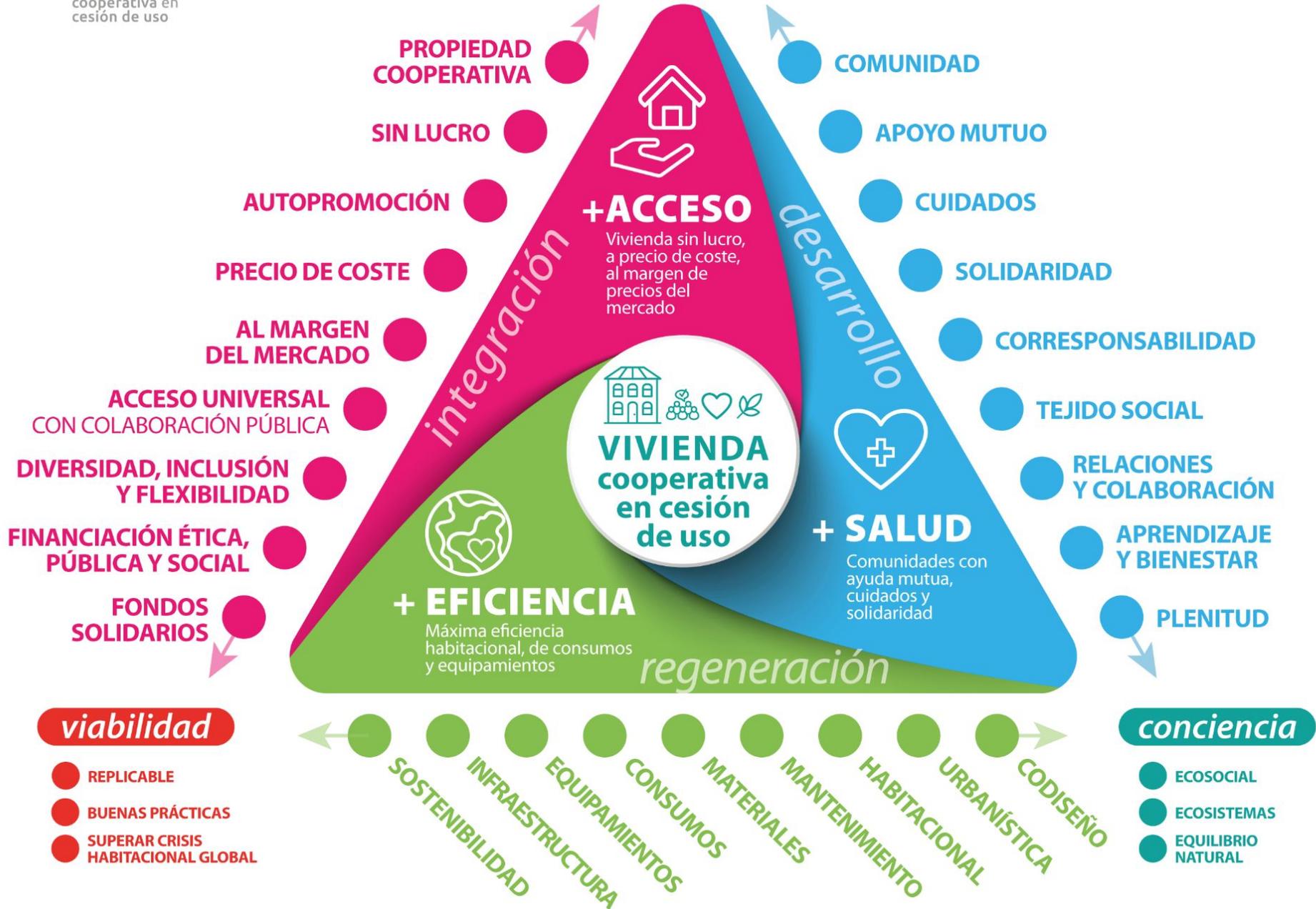


- SOSTENIBILIDAD
- INFRAESTRUCTURA
- EQUIPAMIENTOS
- CONSUMOS
- MATERIALES
- MANTENIMIENTO
- HABITACIONAL
- URBANÍSTICA
- CODISEÑO





● SUPERACIÓN COLECTIVA DE SITUACIONES ADVERSAS CON MAYOR FORTALEZA, CAPACIDAD Y APRENDIZAJE
 ● CON MÁS EQUILIBRIO SOCIAL MEJOR INTEGRACIÓN Y COLABORACIÓN
resiliencia
 ● DEL CUIDADO DE LA PERSONA AL DESARROLLO COLECTIVO



▶ Concepto

Vivienda cooperativa en cesión de uso

Vivienda cooperativa en cesión de uso propuesta de la Economía Social y Solidaria

Sistemas habitacionales

Al margen del mercado promovidos por la ciudadanía con organización en red.

Mejora el acceso a la vivienda

Reduciendo el coste inicial y con un gran impacto en el precio a largo plazo.

Integra la diversidad social

Con apoyo público permite el acceso a todas las situaciones económicas.

Máxima eficiencia energética

Compartir equipamientos, reducción de infraestructuras y consumos.

Recuperación de comunidades

Solidaridad, apoyo mutuo, cuidados, atención a vulnerabilidad y dependencia.

Emprendimiento social

Autogestión, participación democrática y propiedad cooperativa.



la tercera vía en vivienda



ALQUILER

- + Flexibilidad.
- + Liquidez.
- + Menos Gastos.
- + Movilidad.
- + Sin deudas.
- Carestía.
- Fluctuación.
- Inestabilidad.
- Dependencia.



CESIÓN USO

- ✓ Estabilidad.
- ✓ Flexibilidad.
- ✓ Retorno parcial capital.
- ✓ Sin carga financiera.
- ✓ + ACCESIBILIDAD
- ✓ AL MARGEN DEL MERCADO
- ✓ COMUNIDAD, SALUD y POTENCIAL
- ✓ CUIDADOS y DEPENDENCIA



COMPRA

- + Estabilidad.
- + Retorno eventual de capital.
- Carestía.
- Deuda.
- Más gastos.
- Riesgo atrapamiento.

De Común a Comunitario

MODELO CONVENCIONAL

Vivienda privada

Espacio
Común

Accesos,
escaleras
portal...

COVIVIENDA COOPERATIVA

Vivienda /
Espacio íntimo

Espacio Comunitario
de encuentro

Nuevas cooperativas de vivienda

MODELO CLÁSICO: Promoción cooperativa de vivienda



INNOVACIÓN: Cooperativa de vivienda en cesión de uso sin lucro

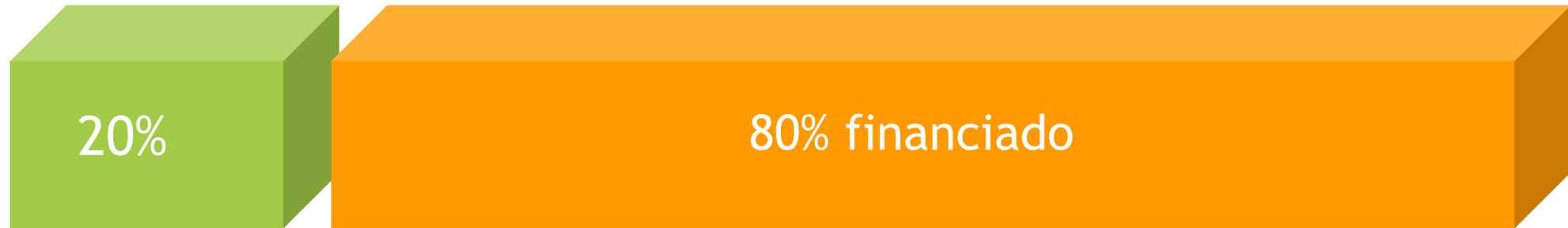


socias > propiedad cooperativa indefinida

0 5 10 15 20 25 30 35 40 años

Modelo de financiación

Ejemplo para inversión total del proyecto



socias
aportan
capital social.
Recuperable
al salir.

entidad financiera

Préstamo hipotecario abonado mensualmente por la cooperativa y repercutido a coste a las socias.



Canon mensual similar al alquiler (no retornable)

Modelos cooperativos de vivienda



PROMOCIÓN Y VENTA

Se diseña, desarrolla y edifica una promoción inmobiliaria de vivienda con idea de venderla a potenciales clientes



NECESIDAD y CODESARROLLO

Un grupo se junta por una necesidad habitacional concreta, que desarrolla a su medida, de forma autogestionada, democrática y participativa

impacto €

Corto plazo **-25%€**

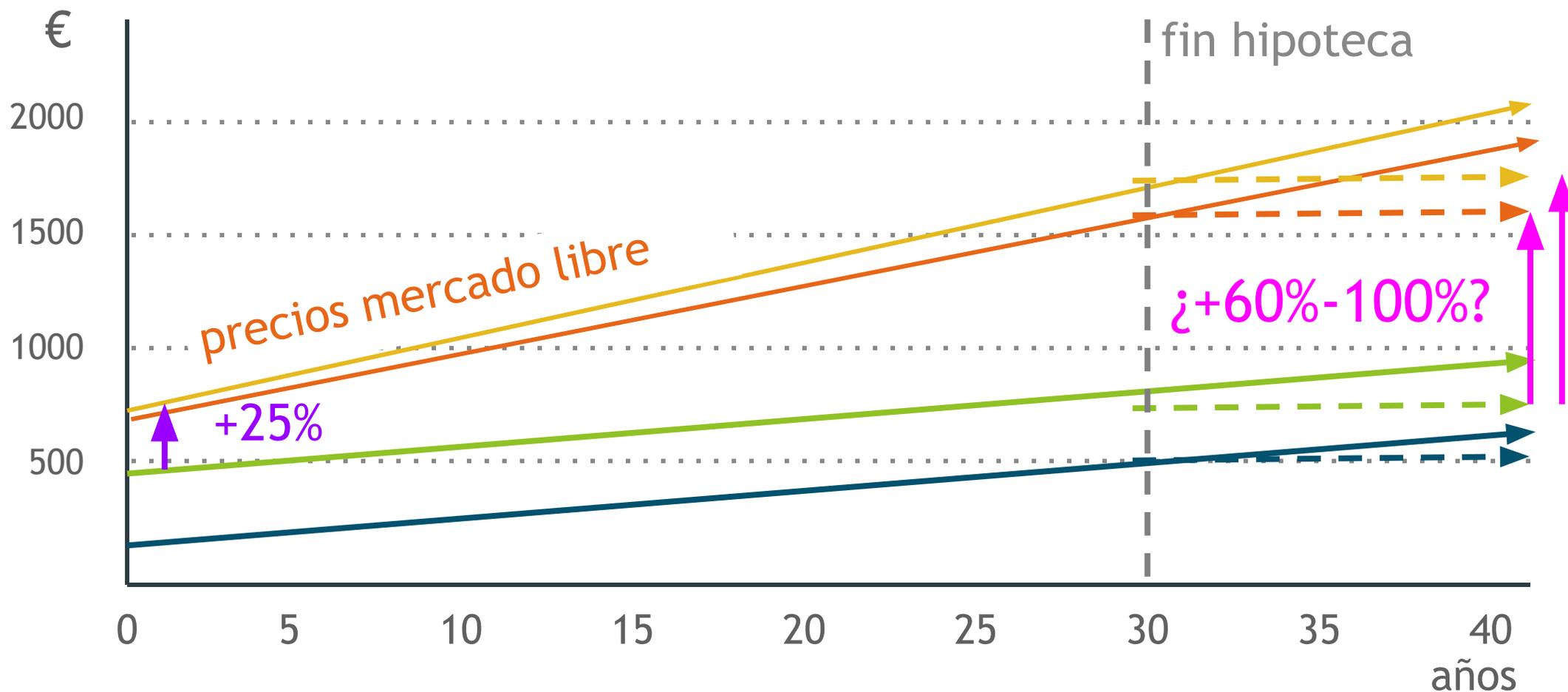
precio de acceso a la vivienda.

Largo Plazo **-60 -100% €**

comparado con alquiler y coste hipotecas compra.

Comparativa estimada del coste mensual proyección a largo plazo

alquiler libre / nuevas hipotecas
canon uso + IPC / cuota con ayudas públicas



▶ Características

Vivienda cooperativa en cesión de uso



Características Vivienda cooperativa en cesión de uso



No lucro y propiedad cooperativa

Capital inicial recuperable, cuotas similar al alquiler.



Autopromoción, autogestión y comunidad

Liderado por personas socias a su medida



Vivienda asequible e inclusiva

Cesión de uso, impacto a largo plazo y diversidad.



Corresponsabilidad con el entorno

Eficiencia, sostenibilidad y consumo responsable



Crecimiento y replicabilidad

Aprendizaje abierto, 500 viviendas en Catalunya

Características Vivienda cooperativa SENIOR en cesión de uso



Servicios específicos Senior

Combinación de espacios compartidos, de uso privativo y servicios específicos para personas mayores.



Comunidad y Cuidados

La comunidad y los cuidados están en el núcleo de nuestros proyectos, procurando el envejecimiento activo y el acompañamiento en la etapa final de vida, evitando la soledad no deseada.



Apoyo profesional

Ayuda o apoyo profesional de carácter adaptativo, de acuerdo a las necesidades.

Vivienda cooperativa en cesión de uso



► **No lucro y propiedad cooperativa**

- ✓ Propiedad cooperativa de forma indefinida.
- ✓ Cooperativas sin ánimo de lucro.
- ✓ Financiación colectiva.
- ✓ Capital inicial recuperable.
- ✓ Cuotas mensuales similar alquiler, no recuperables.

Vivienda cooperativa en cesión de uso

2



▶ **Autopromoción y comunidad**

- ✓ Responsabilidad liderada por personas socias.
- ✓ Formación y empoderamiento colectivo.
- ✓ Intención de vida comunitaria y apoyo mutuo.
- ✓ Transparencia y apertura al entorno.

Vivienda cooperativa en cesión de uso



▶ **Vivienda asequible e inclusiva**

- ✓ Cesión del **USO** de la vivienda/espacio por cooperativa.
- ✓ Criterios de **acceso** transparentes.
- ✓ **Asequible** a largo plazo.
- ✓ **Aportación inicial limitada**, accesibilidad y sostenibilidad.

Vivienda cooperativa en cesión de uso



▶ **Corresponsabilidad con el entorno**

- ✓ Vinculación y aportación al barrio, localidad y territorio.
- ✓ Eficiencia y sostenibilidad medioambiental.
- ✓ Consumo responsable.

Vivienda cooperativa en cesión de uso

5



► **Crecimiento y replicabilidad**

- ✓ Aprendizaje abierto y colaborativo.
- ✓ Fomento y difusión del modelo.

► **Modelo en Expansión**

- ✓ + 500 viviendas en Catalunya.
- ✓ Fácil colaboración público-cooperativa.

Vivienda cooperativa en cesión de uso



► **Servicios específicos Senior**

- ✓ Combinación de espacios compartidos, de uso privativo y servicios específicos para personas mayores.

Vivienda cooperativa en cesión de uso



► **Comunidad y cuidados**

- ✓ La comunidad y los cuidados están en el núcleo de nuestros proyectos, procurando el envejecimiento activo y el acompañamiento en la etapa final de vida, evitando la soledad no deseada.

Vivienda cooperativa en cesión de uso



► **Apoyo profesional**

- ✓ Ayuda o apoyo profesional de carácter adaptativo, de acuerdo a las necesidades.

Vivienda cooperativa RURAL



Repoblación y relevo

Habitantes con arraigo, actividad y cuidado del entorno.



Regeneración natural

Prácticas regenerativas en agricultura, ganadería...



Emprendimiento social

Iniciativas socioeconómicas locales que dinamizan.



Rehabilitación y recuperación patrimonial

Recuperar edificios e infraestructuras con valor.



Máxima eficiencia y menor consumo

Aprovechar los recursos y generar autoconsumo local.

▶ Impactos

Vivienda cooperativa en cesión de uso

Impacto social



1. Mejora del **acceso** a la vivienda
2. Mejora de la **salud**, el **bienestar** y el **envejecimiento**
3. Facilita los **cuidados**, la **conciliación**, la **crianza** y **educación**
4. Evolución de propiedad-deuda a **uso flexible y evolutivo**
5. **Sostenible**, máxima **eficiencia** de los recursos y consumos
6. Individualización a **colectivo**, dependencia a **empoderamiento**
7. Atención a personas en **vulnerabilidad** y **dependencia**
8. **Resiliencia** ante contingencias
9. Acoge la **diversidad** y promueve la **inclusividad**
10. Fomenta la **cooperación** y la **solidaridad**



▶ Propuestas impulso

9 Propuestas para impulsar el modelo

1. Ayudas del **alquiler** también para cesión de uso
2. Ayudas también computar **espacios los comunes**
3. Ayudas **específicas** para modelo
4. Sistema de **garantías** CERSA y SGR
5. **IVA** superreducido 4% construcción
6. Cooperativas “especialmente **protegidas**”
7. Financiación específica para **Mayores**
8. Normativa **urbanística** y calificación de **suelo**
9. **Recursos y difusión** para impulsar el modelo

▶ RETOS

Vivienda cooperativa en cesión de uso

RETOS DEL MODELO

1. Completar proyectos en cada territorio

Hacer una realidad visible el modelo y la experiencia.

2. Crear conocimiento y conciencia social

Difundir las características y sus beneficios.

3. Desarrollar un marco regulatorio

Ofrecer mayor seguridad, referencias normativas y encajes multisectoriales: vivienda, cooperativa, servicios sociales, etc.

4. Mejorar la financiación y las garantías

Facilitar las operaciones y garantías públicas o sectoriales.

5. Adaptar soluciones urbanísticas

Acompañar el modelo y crear encajes a partir de experiencias.

6. Recabar apoyo e implicación institucional

Colaboración público-cooperativa-comunitaria.

RETOS DEL MODELO

7. Trabajar la diversidad

Diversificar tipologías de proyectos.

Fomentar la diversidad de las unidades en cada proyecto.

8. Mejorar la asequibilidad

Reducir el coste de capital y canon mensual.

9. Sostenibilidad en el tiempo

Viabilidad con renovación de nuevas socias.

10. Blindaje del modelo

Bloquear la liberación de la propiedad al mercado.

11. Vertebrar y fortalecer ecosistema

Crear redes colaborativas de aprendizaje e impulso.

Conectar con otros agentes y sectores.



▶ DIFICULTADES

Vivienda cooperativa en cesión de uso

DIFICULTADES DE LOS PROYECTOS

- 1. Carestía de operaciones: suelo-edificios y obras**
Operaciones complejas y con mayor vulnerabilidad.
- 2. Desconocimiento y confusión social, técnica y política**
Cultura cooperativa que retiene y autogestiona la propiedad.
- 3. Normativas restrictivas y procesos hiperexigentes**
Explorar modelos menos regulatorios y cultura de confianza.
- 4. Limitada financiación y garantías**
Una única entidad financiera y garantías personales.
- 5. Bloqueo innovador del urbanismo**
Política de miedo a la innovación y técnica-pública camino trillado.
- 6. Menores ayudas que modelos convencionales**
Agravio comparativo con alquiler y compra (segregación).

▶ CLAVES

Vivienda cooperativa en cesión de uso

CLAVES PARA CREAR UN PROYECTO

1. GRUPO humano comprometido

Empoderamiento cooperativo. Visión y propósito de convivencia.

2. Equipo TÉCNICO acompañamiento

Ámbitos social, jurídico, constructivo y financiero.

3. UBICACIÓN y encaje urbanístico

Características e investigación urbanística.

4. PROYECTO y VIABILIDAD económica

Plan económico, estudio del grupo, búsqueda de financiación.

5. COMPRA suelo, inmueble o CESIÓN

Constitución cooperativa, estatutos, reserva, anteproyecto y firma.

6. Proyecto arquitectónico y CONSTRUCCIÓN

Desarrollo proyecto completo, contratación y obra.

Cómo crear un proyecto de vivienda cooperativa en cesión de uso

Aproximación

Tiempo variable
Hará falta definir un grupo inicial y unos criterios de acceso de nuevos miembros



Impulso

250 – 750 € / UC*
* unidad de convivencia
Mínimo 3 meses

Consolidación

1500 – 2500 € / UEC
Variable según el número de UC's
Mínimo 6 meses



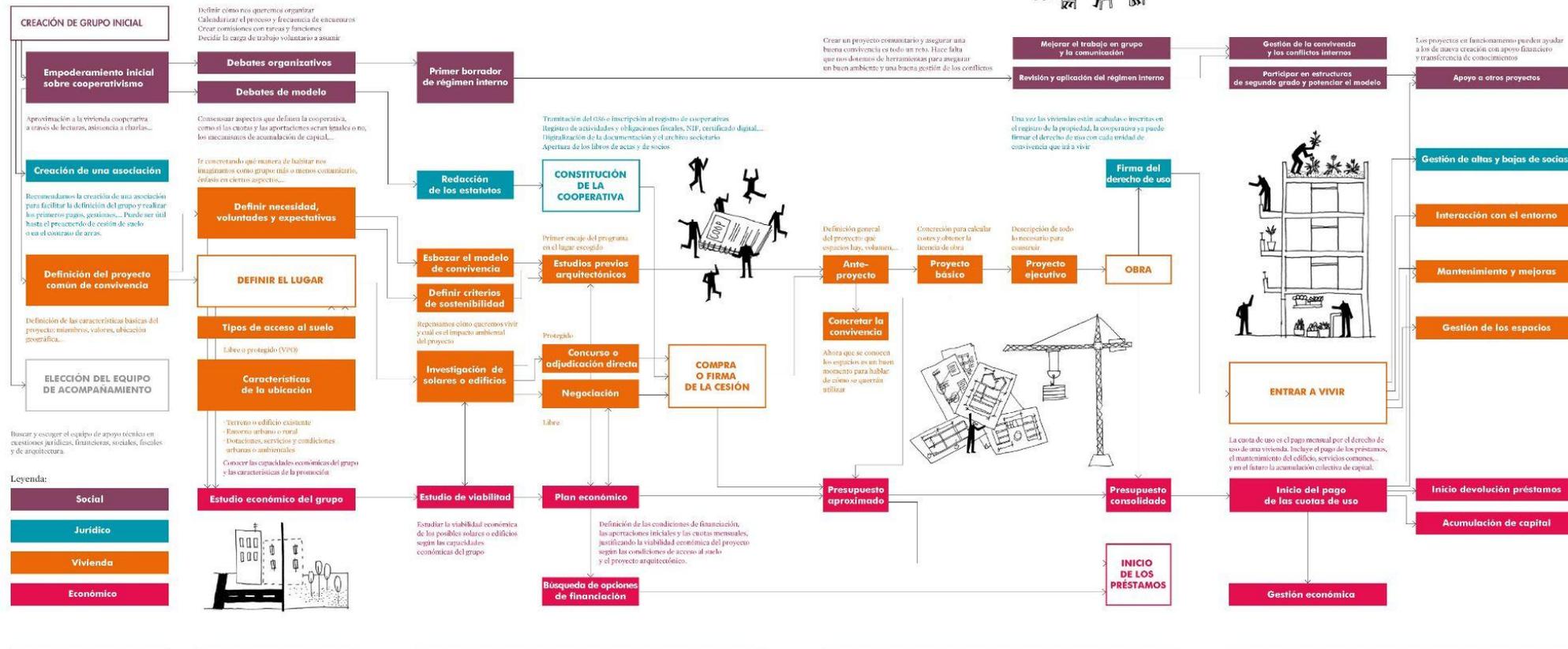
Materialización

15.000 – 30.000 € / Vivienda Protección Oficial (VPO)
40.000 – 80.000 € / Mercado libre
12 meses + duración de la obra



Convivencia

Cuotas de uso
Vida de la cooperativa





▶ Ejemplos

Princesa 49

Barcelona

- ▶ Primera iniciativa de vivienda cooperativa en cesión de uso en Barcelona.
- ▶ 2014 Primera colaboración público-cooperativa del Estado: Ayto. Barcelona - Sostre Cívic
- ▶ Habitada desde junio de 2018.
- ▶ sostrecivic.coop/projectes/princesa49



La Borda

Sants, Barcelona

- ▶ Movimiento vecinal y transformación integral de barrio con modelo cooperativo.
- ▶ Edificio pionero altura en madera.
- ▶ Habitado por +50 personas desde 2018.
- ▶ laborda.coop



Entrepatrios

Usera, Madrid

- ▶ Primera cooperativa ecosocial en cesión de uso de Madrid.
- ▶ Inicio convivencia enero 2021.
- ▶ Dos promociones:
 - Las Carolinas habitada
 - Vallekas en obras.
- ▶ entrepatrios.org



La Balma

Poblenou, Barcelona

- ▶ 20 viviendas en régimen de Protección Oficial y espacios comunitarios.
- ▶ Suelo público en derecho de superficie.
- ▶ Convivencia otoño 2021.
- ▶ sostrecivic.coop/projectes/la-balma/



Cirerers

Roquetes, Barcelona

- ▶ 32 viviendas en régimen de **Protección Oficial** y espacios comunitarios.
- ▶ **Suelo público** en derecho de superficie desde 2016 Ayto. Barcelona.
- ▶ Edificio 8 alturas en **madera**.
- ▶ Convivencia abril **2022**.
- ▶ sostrecivic.coop/projectes/cirerers



SolTerra

Sant Hilari Sacalm

- ▶ Iniciativa cohousing sénior de Catalunya con 31 unidades.
- ▶ Proyecto arquitectónico sostenible en ámbito rural.
- ▶ Compra 2023.
- ▶ Rehabilitación 2024-2025.
- ▶ <https://sostrecivic.coop/projectes/solterra/>



Trabensol

Madrid

- ▶ Iniciativa cohousing sénior pionera en España con 54 apartamentos.
- ▶ Proyecto arquitectónico sostenible en ámbito rural.
- ▶ Convivencia desde 2013.
- ▶ trabensol.org



Ametxe

Gordexola (Bizkaia)



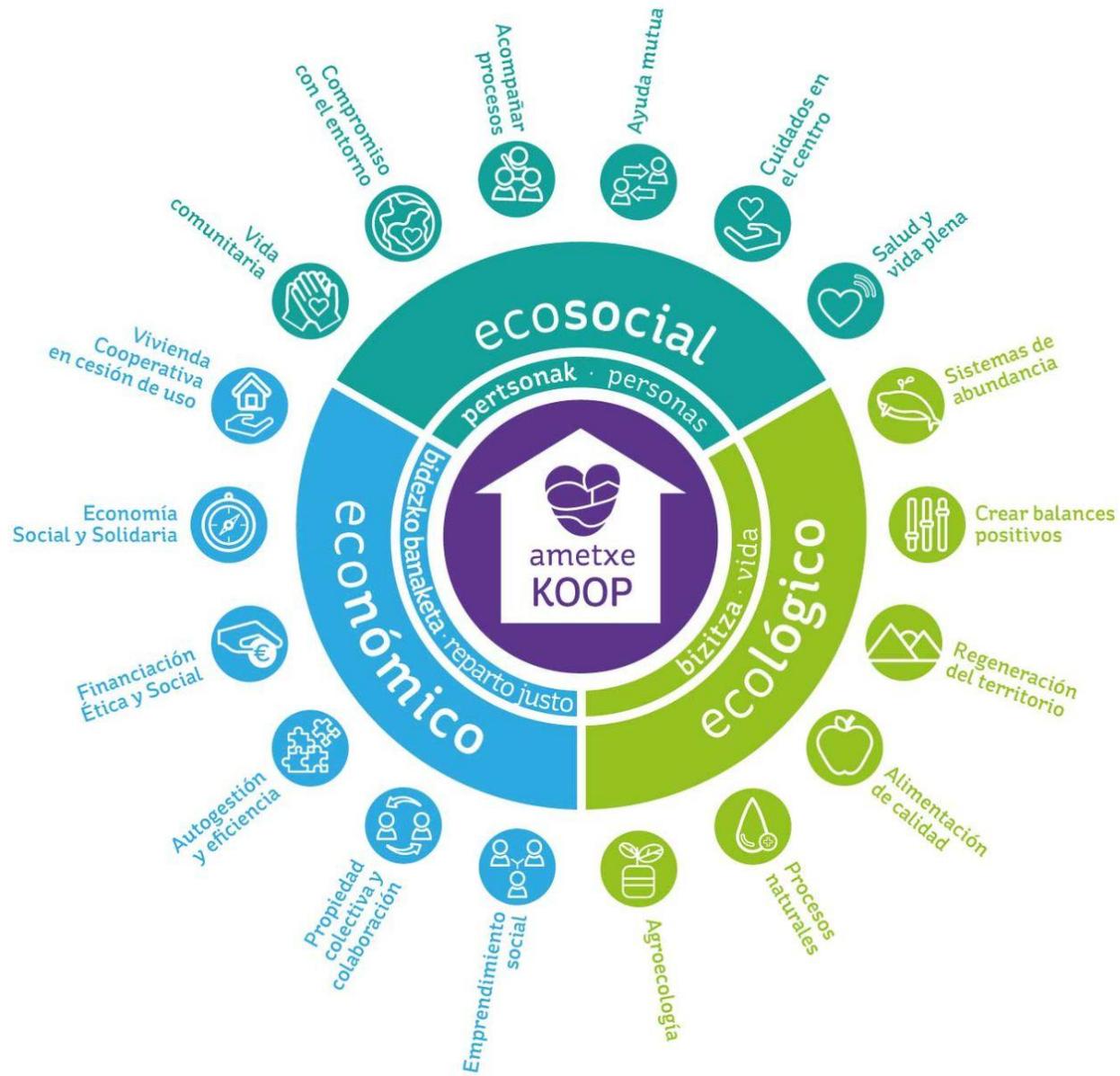
- ▶ Primera cooperativa de vivienda en cesión de uso en la CAPV.
- ▶ Inicio: sept. 2017
- ▶ Constituida: julio 2018
- ▶ Compra: marzo 2019
- ▶ Rehabilitación: mayo 2022-mayo 2024
- ▶ Convivencia: verano 2024
- ▶ [Ametxe.eus](https://www.ametxe.eus)



8 características AMETXE

1. Recuperación de **patrimonio** histórico (1660).
2. Recuperación de **vida comunitaria** en caseríos.
3. Respeto, recuperación y cuidado del **entorno**.
4. Conexión con la **tierra** y la **naturaleza**.
5. **Familia** de adhesión voluntaria.
6. Grupo intencional de **aprendizaje** y crecimiento **colectivo**.
7. **Apertura**, ayuda mutua y **relaciones más sanas**.
8. **Compromiso social** y **solidario**.





ametxe
ametsak bizi diren etxea
el hogar donde viven los sueños

gracias por vuestra colaboración

*Rubén Méndez · Secretaría Técnica
Grupo Vivienda Cooperativa en cesión de uso
REAS Red de Redes*

Contacto: vivienda@reasnet.com / koobizitza@reasnet.com

web: www.covivienda.coop / www.koobizitza.org

