

# Innovación social en la vivienda:

la cooperativa y la rehabilitación  
de barrios, edificios y viviendas



VNIVERSITAT  
D VALÈNCIA (Q)

IUDESCOOP  
Institut Universitari d'Investigació en Economia  
Social, Cooperativisme i Emprenedoria

Marina Caraffa

Doctoranda de Economía Social  
Universitat de València



# Innovación social en la vivienda:

la cooperativa y la rehabilitación de  
barrios, edificios y viviendas.

**Marina Caraffa**

Arquitecta

Máster en Economía Social

Universitat de Valencia

**2022**

---

Impulsa:



Financia:



## Contenido

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1. Análisis del Contexto</b>	<b>4</b>
1.1 El derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad	4
1.2 Acceso a la vivienda: una emergencia	5
1.2 La cooperativa como medio para el derecho a la vivienda y a la ciudad	6
1.3 El parque residencial edificado en España y en la Comunidad Valenciana	7
1.4 Formas de tenencia de la propiedad y la función social	9
<b>CAPÍTULO 2. El Desarrollo Sostenible, la rehabilitación y la cooperativa</b>	<b>10</b>
2.1 Marco Normativo	11
2.1 Rehabilitación	12
2.3 Cooperativa	14
<b>CAPÍTULO 3. Rehabilitación como Estrategia</b>	<b>15</b>
3.1 Referencias en Europa y más allá	15
3.2 Fondos Next Generation	16
3.3 Políticas públicas de impulso de la rehabilitación y el cooperativismo en la Comunidad Valenciana	18
<b>CAPÍTULO 4. La cooperativa y la rehabilitación conjugadas: innovación social para la vivienda asequible</b>	<b>20</b>
4.1 Cooperativa como alternativa a la vivienda asequible	20
4.2 Cooperativa: vivienda y rehabilitación	20
4.3 Cooperativa como agente rehabilitador y la Cooperativa de rehabilitación	23
4.4 Innovación social: experiencias en España	23
4.4.1 Escala de barrios – Cooperativa de rehabilitación y agente rehabilitados	26
<b>REFERENCIAS</b>	<b>27</b>

## INTRODUCCIÓN

Nos parece importante, antes de empezar la exposición de este trabajo, definir la perspectiva que compartimos con otros investigadores sobre el tema: la vivienda no es una materia aislada. Es más bien parte de un sistema, que se compone de otras dimensiones que la puramente constructiva. La vivienda es una parte del hábitat.

Se puede decir que la ciudad se transforma a través del hábitat, así como la inversa, afectando el funcionamiento y las configuraciones del espacio urbano. Es decir, la transformación del sector de la vivienda sería, pues, uno de los pilares de la transformación de la ciudad.

En ese sentido, podemos decir que hay un acumulo de vulnerabilidades en esa condición y por lo tanto, requiere acciones articuladas para una mejora integral.

El trabajo plantea la conjugación del modelo de cooperativa con la rehabilitación del parque residencial edificado. El conjunto podría funcionar en la colaboración público-privada fortaleciendo el carácter social que imprime el modelo cooperativo, importante principalmente cuando se trata de un sector en el cual ha prevalecido la especulación y la insustentabilidad de la vivienda.

Para eso dividimos el trabajo en cuatro capítulos. En el primero, hacemos una introducción al contexto actual en materia de vivienda post pandemia, el derecho a la vivienda digna y adecuada y el derecho a la ciudad, datos sobre las formas de tenencia y del parque residencial edificado. En el segundo capítulo se presenta: el desarrollo sostenible y su correspondiente marco normativo, la rehabilitación y la cooperativa. El tercer capítulo de ese informe reúne las informaciones sobre la rehabilitación como estrategia en las políticas públicas con algunas referencias, en España, en Europa y más allá. El cuarto capítulo presenta la cooperativa y la rehabilitación conjugadas para el acceso a la

vivienda asequible a partir de la recopilación de algunas de las iniciativas identificadas.

Lo que se verifica es que con ese sistema se puede afrontar una parte del reto que supone el acceso a la vivienda, y combatir el proceso de gentrificación, *turistificación* y desigualdad. Hemos visto que ese es un modelo integral, justo y sostenible.

## **CAPÍTULO 1. Análisis del Contexto**

El proceso de deterioro de áreas centrales, industriales e incluso turísticas, que no se han adaptado a los nuevos procesos sociales, es un aspecto común a distintas ciudades. Se han transformado en hábitats vulnerables, debido a las transformaciones políticas, económicas y sociales, ocurridas en los últimos siglos. Son cada vez más rápidas, por la tecnología, y cada vez más complejas, por el contexto de crisis sistémica.

Las edificaciones antiguas se quedan en desuso y vacías por no atender las necesidades de las personas, en el urbano y en el rural; el patrimonio construido se deteriora y se genera un ambiente de vulnerabilidad. Ese contexto es en el cual aparece la ocupación inadecuada de los espacios públicos, que por su debida falta de mantenimiento y desarticulación del tejido urbano activo hace disminuir la calidad de vida de los vecinos.

La exclusión social es uno de los aspectos que caracteriza ese tipo de condición urbana.

Esto marca el inicio de un proceso. Esas áreas, en general, con el tiempo, van a ser objeto de intervenciones públicas para afrontar los retos que supone un ambiente marcado por la vulnerabilidad.

Ese movimiento genera una contradicción importante en el proceso urbano: las mejoras urbanas, en general, generan la valorización de la zona. Consecuencia de eso es la subida de los precios del alquiler y la población vulnerable que allí vivía tiene que irse. Seguramente a una condición más precaria.

Junto a esa valorización, si hablamos de los cascos antiguos de las ciudades, o zonas de playa atractivas para el turismo y para los inversores – especulativos o no – son los procesos de *gentrificación* y *turistificación*. Procesos marcados por la rehabilitación de zonas vulnerables y la consecuente alteración del tejido social.

De todas formas, la búsqueda de fórmulas alternativas e innovadoras, que permitan la rehabilitación del parque residencial y la regeneración urbana, evitando las consecuencias sociales injustas nos parece una tarea de gran interés a la que se presta el presente informe.

## 1.1 El derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad

El derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad son interdependientes. No puede darse uno mientras no se considere en relación con el otro.

En España, el derecho a la vivienda digna, adecuada y asequible es un derecho humano, garantizado por la Constitución española (art. 47), pero que va detrás de la realidad social, que no encuentra suficiente respaldo en la legislación y en las políticas públicas. Las dificultades de acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible, representan una emergencia para distintos colectivos.

Por su parte, el Derecho a la Ciudad es un derecho colectivo que pone de relieve todo el territorio y la interdependencia de todos los actores civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. Reconocido internacionalmente, tal como se regulan en los tratados internacionales sobre derechos humanos,

dotándolos de la dimensión territorial y centrándose en la consecución de un nivel de vida adecuado.

Sobre el derecho a la ciudad, podemos citar a Henri Lefebvre.<sup>1</sup> Para el autor, el derecho a la ciudad construye un planteamiento político para reivindicar la posibilidad de que la gente vuelva a ser dueña de la ciudad. El autor aboga por “rescatar al ciudadano como elemento principal, protagonista de la ciudad que él mismo ha construido”. Se trata de restaurar el sentido de ciudad, instaurar la posibilidad del “buen vivir” para todos, y hacer de la ciudad “el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva.”

Podemos dejar un ejemplo de la dialéctica entre la vivienda y la ciudad, y en menor escala el barrio: el último barómetro realizado por el Ayuntamiento de València, sobre la situación de la vivienda<sup>2</sup> (marzo 2020), indica que la mayor parte de la población, el 64%, ha declarado que el barrio está entre sus dos primeras prioridades a la hora de elegir su vivienda, le siguen la cercanía con sus familiares y con su trabajo o su centro de estudios. Entre estas preferencias está el precio de la vivienda.

## 1.2 Acceso a la vivienda: una emergencia

El acceso a la vivienda ha crecido como problema por un lado porque la política pública española, para garantizar el acceso a la vivienda, ha propiciado el acceso a la propiedad promoviendo nuevas construcciones. Las viviendas protegidas construidas han sido asignadas en propiedad y han podido ser vendidas en el mercado, pasado el tiempo de protección. En ese sentido, se puede decir, ha sido una política errónea ya que esas políticas han dejado un

---

<sup>1</sup> Lefebvre, H. (2020). *El derecho a la ciudad*. Capitán Swing Libros.

<sup>2</sup> [Barómetro municipal - València \(valencia.es\)](#)  
[Publicació\\_CIUTAT11.xlsx \(live.com\)](#)

parque de vivienda protegido casi inexistente, incapaz de atender nuevas demandas.

En ese mismo modelo, la vivienda no ha sido tratada como un bien de uso, sino, como una mercancía, un bien que se produce y que se consume en un mercado como el inmobiliario. En este contexto, predominan los elementos económicos, influenciando la tipología de vivienda producida, la calidad de la construcción y la generación de un stock con características y valores que no atienden o no son asequibles para todos los colectivos.

Ante esa situación, una articulación de organizaciones del tercer sector de acción social ha puesto de manifiesto la #EmergenciaVivienda<sup>3</sup> la cual indica que la exclusión en la vivienda en España es abrumadora, y se ha agravado después de la crisis sanitaria.

Los datos del manifiesto indican que el 23,7% de la población está afectada por algún indicador de exclusión en la vivienda. Menciona que la vivienda en España se ha convertido en uno de los determinantes sociales cuando se explican procesos de exclusión social y pobreza.

De acuerdo con el manifiesto, esta emergencia afecta especialmente a las personas más jóvenes. Sin embargo, los obstáculos empeoran para las personas inmigrantes, incluidos los prejuicios de género, discapacidad y la criminalización de la pobreza. Este escenario revela que hay una demanda por la vivienda, que no se atiende por el mercado.

Hay colectivos que son invisibles a este mercado, pues no representan parte de una demanda solvente. Como resultado de esta condición se observa: (I) una cantidad expresiva de viviendas que están vacías o en desuso, degradando el patrimonio construido y algunos barrios enteros, dejando subutilizada la infraestructura pública y un entorno precarizado; (II) una crisis por el acceso a la vivienda que deja a personas jóvenes adultas en condición de vulnerabilidad

<sup>3</sup> [La Plataforma del Tercer Sector se une al manifiesto #EmergenciaVivienda por el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible | Plataforma tercer sector](#)

residencial, así como las personas inmigrantes, entre otros colectivos, y (III) las vías alternativas que emergen de la organización social, formalizadas por las entidades de la economía social, que aportan una solución para estos dos problemas.

### 1.3 La cooperativa como medio para el derecho a la vivienda y a la ciudad

A diferencia de España, en otros países, del centro y norte europeo, las políticas públicas de vivienda han propiciado que la propiedad sea pública o cooperativa. El derecho de uso ha contribuido a mantener precios asequibles.

Los Principios cooperativos tienen particular importancia en el sector de la vivienda ya que hacen referencia al interés por la comunidad. La actividad de las cooperativas, en efecto, revierte en el beneficio de la sociedad gracias a la obtención de unos costes reducidos, regulación de precios, la participación, la reactivación económica y el acceso digno a la vivienda a un precio razonable.

La naturaleza no especulativa de la cooperativa, y la idoneidad del modelo para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, adecuada y asequible, lo han hecho objeto de políticas públicas de fomento y protección en distintos países del entorno más cercano (como Dinamarca, Alemania, Países Bajos, Italia o Reino Unido) y en otros como Uruguay, Canadá o algunas ciudades de Estados Unidos, como Nueva York, aplicando distintas medidas. (Etxarri y Merino, 2017)

Ante esta escasez de viviendas asequibles, Yann Maury sostiene que actualmente asistimos a un "resurgimiento de la cooperación social en materia de vivienda" (Maury, 2014, p. 3) han resurgido en Francia y en Europa desde la década de 2000 y parecen ofrecer un camino interesante en el ámbito de la vivienda asequible.

Aunque tradicionalmente en España la cooperativa de viviendas ha estado orientada a su adjudicación de esta en propiedad a los socios, nuevas fórmulas emergen en el contexto de crisis sistémica de la actualidad, como las cooperativas en cesión de uso, cooperativa de vivienda colaborativa, la cooperativa de usuarios y arrendatarios o de autoconstrucción.

#### 1.4 El parque residencial edificado en España y en la Comunidad Valenciana

El parque residencial existente es el activo principal para garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad, no hay sostenibilidad urbana sin sostenibilidad social.

El estado de conservación del parque de vivienda español es un problema que se suma a la reducción del parque de vivienda disponible y a las viviendas con problemas de habitabilidad (humedad, poco aislamiento térmico, goteras, etc.) que necesitan rehabilitación (García Teruel, 2019, p.22 ). La autora indica que, en España, más de dos millones de viviendas necesitan ser rehabilitadas para poder ser utilizadas y que el 16% de la población vive con problemas de habitabilidad.

La vivienda vacía y la vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, se consideran una patología urbana, pues presenta problemas en diferentes escalas, como la ocupación irregular y la degradación del entorno urbano, desvalorizando la infraestructura construida.

Los datos presentados a continuación son los últimos del INE.

La provincia de Valencia tiene el 43% de los edificios y el 46% de las viviendas de la Comunitat.

Lo que se observa es que: 41% del total de los edificios de viviendas tienen más de 50 años. Los edificios que tienen más de 40 años son edificios en los cuales

no se ha aplicado ninguna normativa sobre la eficiencia energética, son un 60% del total del parque de viviendas.

Además del estado de conservación, estos edificios no tienen ningún tipo de medidas de eficiencia energética.

Sobre el uso de las viviendas: el 37% de vivienda está vacía o es segunda ocupación, principalmente en la zona turística, mientras que la vivienda principal, que no está vacía es un 63%. Pero si aproximamos y ampliamos los datos de la vivienda vacía, son unas 500 mil, un 16% del total.

Si analizamos la antigüedad de esas viviendas, vemos que en edificios de más de 50 años son el 39% y en edificios de más de 40 años ya son el 58%. Con lo cual son viviendas que no están ocupadas y probablemente tendrán muchos problemas de conservación y de eficiencia energética.

El Informe de Evaluación del Edificio (IEE) – inspección y evaluación del estado de conservación, eficiencia energética y accesibilidad – es obligatorio para los edificios con antigüedad mayor de 50 años y para los que quieren acceder a ayudas públicas (normativa IEE V.CV – Informe de evaluación del edificio de viviendas – CV).

Aunque sea obligatorio, la gran mayoría de los edificios no lo han hecho, sin embargo, hay edificios que lo han hecho para acceder a las ayudas económicas, ítem obligatorio, y tienen menos de 50 años.

De los informes IEE que se han hecho, el resultado indica que son edificios que tienen muchos problemas de conservación. Para cada elemento constructivo como, por ejemplo, las fachadas, las cubiertas, las estructuras, entre otros, los técnicos tienen que determinar, si hay intervención, si es urgente, o a medio plazo y luego que no hay intervención sólo mantenimiento.

De todos los edificios que se han analizado en el informe, 12 mil tienen que realizar algún tipo de intervención o necesitan mantenimiento.

El 76% de las inspecciones que se han realizado, han detectado que en las fachadas hay la necesidad de hacer algún tipo de intervención, ya sea una intervención urgente o a medio plazo. Los elementos en que salen reflejados más daños son: la fachada, la cubierta y las estructuras. El 36% son intervenciones urgentes y en cubiertas un 63%.

De los edificios inspeccionados, un 83% del total necesitan intervenciones urgentes en la envolvente: fachada o cubierta o muros. De esos, un 41% tiene problemas graves. Los edificios que necesitan intervención en la envolvente son un 89% y de esos 52% la necesitan urgente.

Con los datos analizados podemos decir que el parque de viviendas valenciano es antiguo, y está en situación complicada, más de la mitad tiene más de 50 años y deben hacer el informe. Analizando el 4% que ya lo ha hecho, se ve que hay mucha necesidad de intervención. Es llamativo el número de viviendas vacías: 60% de viviendas de más de 40 años está vacía.

En España se ha configurado un mercado inmobiliario que presenta grandes desequilibrios entre los principales regímenes de tenencia. Según los datos de la última Encuesta de Condiciones de Vida publicada por el INE, el 75,2% del total de las viviendas en España son en régimen de propiedad, el 14,7% están en el mercado de alquiler y tan sólo, el 3,3% son viviendas en alquiler a un precio inferior al de mercado (INE, 2020). Estos desequilibrios también se manifiestan en el mercado inmobiliario de la Comunidad Valenciana donde la vivienda en propiedad supone el 75,5% del total, la vivienda en alquiler el 11,3% y la de alquiler a precio inferior al de mercado el 3,7%. Con estos datos, tanto España como la Comunidad Valenciana están muy lejos del promedio europeo de viviendas sociales en alquiler que se sitúa en torno al 9,3% (MITMAU, 2020)

## 1.5 Formas de tenencia de la propiedad y la función social

En España, el volumen de vivienda de alquiler social es del 1,5%, y la media europea es del 15%. La media europea es de 0,6%. Hay un déficit importante en la vivienda asequible y en la inversión en la vivienda social. Es un tema estructural.

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, también se han llevado a cabo recientemente diversas medidas para incrementar el parque público de vivienda social y proporcionar una alternativa habitacional a personas en situación de vulnerabilidad y exclusión residencial.

La primera de ellas fue el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de la vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto; mediante este decreto se ha posibilitado un nuevo impulso a los derechos de adquisición preferente de la administración, de forma que, con el ejercicio de estos, se cree una verdadera red de vivienda pública que contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda en la Comunidad Valenciana.

La segunda, al amparo de la mencionada orden que modificó el Plan de Vivienda Estatal, es el Decreto 60/2020, de 15 de mayo, del Consell, de aprobación de bases reguladoras y concesión directa de ayudas en materia de vivienda para paliar situaciones de especial vulnerabilidad por la Covid-19.

Este Decreto fue publicado de forma conjunta entre la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas. Es importante destacar, por hacer realidad que la política, y las políticas que se lleven a cabo, deben abordarse desde una visión transversal y holística, y no de manera sectorial y parcelaria.

En ese sentido, la resiliencia tanto de la vivienda como de la ciudad es un factor clave para la dimensión urbana. De ese modo, en un contexto complejo, el

objetivo debe centrarse en aumentar la resiliencia como clave para paliar las principales vulnerabilidades y amenazas.

- Antigüedad constructiva y baja eficiencia energética
- Vulnerabilidad social
- Especulación turística

## **CAPÍTULO 2. El Desarrollo Sostenible, la Rehabilitación y la Cooperativa**

"El desarrollo sostenible es el objetivo general y a largo plazo de la Unión Europea<sup>4</sup>." La Economía Sostenible es entendida como: "el Patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, favoreciendo el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y garantizando el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades".

En cuanto al impulso al sector de la vivienda, la comisión económica para Europa, de las Naciones Unidas, ha redactado el documento #Housing2030, en el cual pone de manifiesto los efectos de la crisis sanitaria por el COVID-19 que ampliaron los desafíos frente al acceso a la vivienda asequible y adecuada.

Abordar el problema de la asequibilidad de la vivienda es fundamental para alcanzar el Objetivo de Desarrollo Sostenible 1 sobre la erradicación de la

---

<sup>4</sup> COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN AL CONSEJO Y AL PARLAMENTO EUROPEO – Bruselas, 2005 (<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2005:0658:FIN:ES:PDF>)

pobreza y el 11 sobre ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

## 2.1 Marco Normativo

Las iniciativas europeas que persiguen promover y financiar la rehabilitación y renovación urbana aportando fondos para promover la renovación energética o la rehabilitación de áreas urbanas degradadas son consecuencia de las siguientes directivas:

- Directiva Europea 2010/31, de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios;
- Directiva Europea 2012/27, de 25 de octubre de 2012 relativa a la eficiencia energética. Estas propuestas se sustentan sobre la base de la ecoeficiencia, la cohesión social y un progreso cívico en las ciudades europeas, garantizando a los ciudadanos un bienestar social y una calidad de vida no sólo para el presente sino también, y más importante, para las generaciones futuras (*Strategy EUROPE 2020*).

A nivel estatal, la Ley de Economía Sostenible (Ley 2/2011, de 4 de marzo de 2011), es una de las piezas más importantes ya que aborda, transversalmente y con alcance estructural, muchos de los cambios que son necesarios, reformas que inciden en los ámbitos centrales del modelo económico: la sostenibilidad del modelo energético, la reducción de emisiones, el transporte y movilidad sostenible y, especialmente relevante en el caso español, el impulso del sector de la vivienda desde la perspectiva de la rehabilitación.

La Estrategia Territorial, por ejemplo, de la Comunidad Valenciana 2030, elaborada a partir de un proceso participativo, define la hoja de ruta para guiar el crecimiento sostenible de la Comunitat Valenciana en el sentido de mejorar la

cohesión social y gobernanza del territorio. El documento indica que, para eso, es necesaria la integración de las políticas de vivienda protegida en las acciones de mejora de la cohesión social, desarrollando actuaciones que respondan a las demandas reales del territorio y garantizando una adecuada distribución de estas evitando procesos de segregación territorial.

Estas políticas de vivienda protegida deben apostar firmemente por la rehabilitación como fuente de empleo y de cualificación de la ciudad construida. También deben adoptar las medidas pertinentes para que estas viviendas sean eficientes en el uso de recursos básicos tales como el agua, el suelo o la energía y reduzcan al máximo las emisiones de gases de efecto invernadero. Fomenta la economía y el capital social, mediante fórmulas cooperativas, asociaciones, sociedades laborales, etc., por su importancia en la fijación del empleo en el territorio, el mantenimiento del arraigo de la población en el medio, su contribución al desarrollo rural y su fuerte contenido social.

Sumase a eso el Pacto “Alcem-nos” de la Generalitat Valenciana que tiene líneas estratégicas para abordar los problemas que se han ampliado tras la crisis y que afectan el bienestar de la población. Entre ellas, se destaca el refuerzo del parque público de viviendas y la consecución de un territorio más seguro ante las emergencias.

## 2.1 Rehabilitación

Tradicionalmente, la planificación urbanística española se ha basado en la producción de nueva ciudad. En 2013, el peso real de la rehabilitación en España alcanzaba, aproximadamente, el 31% del sector constructor, bastante más bajo que el resto de los países europeos, que era alrededor del 41% (Euroconstruct, 2013). Sin embargo, actualmente la legislación urbanística española ha optado por impulsar la rehabilitación, renovación y regeneración

urbana con el fin de reducir el consumo energético, disminuir la emisión de contaminantes y promover la eficiencia energética; en definitiva, contribuir a mejorar el entorno y las condiciones de vida en los edificios.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR'13), propone un desarrollo sostenible en la ordenación del territorio y la recuperación económica de unos sectores vitales, constructor e inmobiliario. Esta ley no define explícitamente las diversas actuaciones a realizar; sin embargo, “no resulta difícil concluir que enmarca en el término rehabilitación, la actividad que mejora el estado de conservación de los edificios, su accesibilidad y la eficiencia energética; y en regeneración y renovación urbanas las operaciones complejas que exceden del ámbito de los edificios, para alcanzar también a los espacios públicos. En este último supuesto, las actuaciones podrían proyectarse alcanzando barrios o zonas enteras de las ciudades.” (De La Cruz 2014, p.31)

Para la realización de esos procesos, son diversos los agentes económicos llamados a participar: la comunidad de propietarios, la asociación administrativa de propietarios, las empresas privadas; en este último colectivo están las cooperativas que pueden realizar una importante contribución a la calidad de vida de los ciudadanos, mejorando la eficiencia energética de los edificios y posibilitando una mayor cohesión vecinal.

El uso de la fórmula cooperativa puede ser una ventaja para llevar a cabo esos procesos de rehabilitación urbana. La cooperativa, como organización, puede ocuparse, de manera conjunta de la gestión eficiente del proceso. Desde la conformación del colectivo formado por los titulares de las viviendas a rehabilitar, la captación de los recursos financieros, o la resolución de las cuestiones de carácter administrativo, como licencias y permisos, solicitud de ayudas públicas, contratación y control de los proyectos y obras de rehabilitación, etc.

Podemos dividir la rehabilitación urbana en, por lo menos, dos escalas. La escala individual, y por zonas, lo que implica la regeneración de barrios o del conjunto de barrios degradados.

A nivel individual, los propietarios de los inmuebles deben cumplir con el deber de conservar y mantener el edificio en condiciones óptimas, esto es, cumplir con el deber de conservar. La administración actuante puede imponer una sanción o multa, tal y como establece la normativa urbanística en caso de no cumplimiento de las obligaciones del propietario. La rehabilitación por zonas o barrios es más importante, agrupa a un mayor número de propietarios, y supone las actividades típicas de reforma interior o regeneración urbana. El gobierno español regula dichas áreas de rehabilitación, incluyéndose en el marco de los planes de vivienda. Este hecho es fundamental pues da un respaldo económico, impulsando la realización de las actividades de rehabilitación (Rubio, 2014).

Desde la arquitectura, se puede decir que el esfuerzo que hay que hacer para 'añadir' es menor que para construir desde cero, que es un esfuerzo (en el sentido económico, ambiental y social) mayor. La rehabilitación ofrece oportunidades innovadoras para intentar desbloquear el problema de la vivienda y afrontar el problema de la degradación urbana y ambiental de algunos tejidos urbanos, que no hace más que empeorar

La Guía Base Viva, importante documento para la colaboración público-cooperativa señala que la cooperativa tiene una de las claves de la rehabilitación urbana: la implicación de los residentes, puesto que deben tomar parte en los cambios a realizar y en las mejoras de su vecindario.

En ese contexto, creemos conveniente estudiar la cooperativa, y otras entidades de la economía social, como figuras económicas para desarrollar estos proyectos de rehabilitación urbana.

Las iniciativas cooperativas producen una cohesión urbana en los barrios (Blokland, 2003; Kennett y Forrest, 2006 apud Guía base Viva), y son

asociaciones con métodos participativos de planificación y acción colectiva (Forrest y Kearns, 2001; Somerville, 2007; Cameron, Gilroy y Miciukiewicz, 2009 apud Guía Base Viva). Las sociedades cooperativas contribuyen a la cohesión social (Lang y Novy, 2014), por lo que entendemos que esta figura económica podría ser la más idónea para desarrollar la rehabilitación urbana en el contexto del desarrollo sostenible y la potencialidad que representa la entrada de los Fondos Next Generation.

### 2.3 Cooperativa

Desde el inicio del movimiento cooperativo, ha habido un fuerte vínculo entre éste y el problema de la vivienda. Por ejemplo, en Francia, ya en los años 50, el movimiento cooperativo de autoconstrucción se autoorganiza para construir sus viviendas. En la práctica de la autoconstrucción, "sustituyeron la aportación financiera por la aportación de mano de obra" (Maury, 2009)

En efecto, la actividad de las cooperativas de viviendas revierte en el beneficio de la sociedad gracias a la obtención de costes reducidos, la regulación de precios, la participación en la composición y reparto demográficos y la reactivación de la economía, al tiempo que canaliza una demanda retenida por motivos económicos y posibilita el acceso finalmente y de forma digna a una vivienda a un precio razonable. (Etxezarreta & Merino, 2014)

En España, el cooperativismo de viviendas tiene una larga trayectoria. Primeramente, surge para ofrecer viviendas a precios económicos a la clase trabajadora (Ley de casas baratas). Así mismo, la Ley de cooperativas de 1942 denomina a estas "cooperativas de viviendas protegidas".

A partir de la Ley de Cooperativas de 1974 no se vincula la cooperativa de vivienda ni a la condición de sus socios, ni al régimen de las viviendas a construir.

Es con la Ley General de Cooperativas 3/1987 que, de forma más amplia, se caracteriza a las cooperativas de viviendas como aquellas que tienen por objeto procurar para sus socios y familiares, alojamiento y/o locales, o edificaciones complementarias para el uso de la vivienda (art. 129).

En la vigente Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (LCCV), las cooperativas de vivienda están reguladas en el artículo 91 y principalmente tienen por objeto “facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan”, así como “proporcionar a las personas socias solares o terrenos para la edificación de viviendas o facilitar a las personas propietarias o usuarias de las viviendas, aparcamientos, locales, instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda.” Asimismo, podrá constituir actividad cooperativizada “la reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda, o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.”

### **CAPÍTULO 3. Rehabilitación como Estrategia**

En España, diferentes proyectos de rehabilitación urbanística han sido llevados a cabo, fundamentalmente promovidos por las administraciones públicas, en el marco de las ayudas concedidas por el plan nacional, con el apoyo de las comunidades autónomas y los ayuntamientos. Un ejemplo muy ilustrativo es la rehabilitación urbanística realizada en la Ciudad de Los Ángeles, barrio situado en las afueras de Madrid. Un barrio en el que existe un importante movimiento

vecinal, con un significativo apoyo por parte de los residentes en la zona. De hecho, de ellos partió la iniciativa para conseguir involucrar a la administración pública en el proyecto de rehabilitación del barrio. Este movimiento vecinal juega un papel fundamental, pues permite coordinar las acciones entre la administración pública y los residentes. Como podemos observar, un elemento clave en la rehabilitación urbana es la implicación de los residentes, pues participan en los cambios y en la mejora de su barrio (González et al., 2015; Cervero y Hernández, 2015).

Así pues, teniendo en cuenta que en los procesos de rehabilitación urbana el elemento social, la acción colectiva y la toma de decisiones en común adquiere un papel tan significativo, podría la fórmula cooperativa favorecer el desarrollo de los proyectos.

### 3.1 Referencias en Europa y más allá

En el contexto internacional, en la ciudad de Nueva York se han impulsado programas públicos, como el Affordable Neighborhood Cooperative Program y el *Third Party Transfer Program*, que apoyan a las arrendatarias de edificios públicos y privados para adquirir y gestionar su edificio en régimen cooperativo con el acompañamiento de una entidad externa. Estos programas incluyen ayudas públicas en la rehabilitación a cambio de preservar la asequibilidad de las viviendas durante un periodo de tiempo determinado, proporcional al volumen del subsidio recibido. Estos programas acostumbran a dirigirse a edificios plurifamiliares de pequeñas dimensiones, que son muy costosos y complejos de gestionar en régimen de alquiler por parte de las agencias municipales.

Algunos programas de rehabilitación y operativización han incluido edificios ocupados irregularmente (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019). En Italia, el

gobierno regional del Lacio aprobó en 1998 la ley de auto-rehabilitación (autorecuperación), que propició la reconversión de uso y la rehabilitación de once edificios públicos vacíos, un edificio conventual y otros edificios privados, generando más de 249 viviendas para el parque público residencial; parte de estos proyectos fueron llevados a cabo por cooperativas de auto-rehabilitación, formadas por las futuras personas socias inquilinas. La mayoría de estas experiencias, se desarrollaron en Roma y en otros centros históricos municipales, y en la mayoría de las ocasiones, los edificios reconvertidos habían sido ocupados ilegalmente durante décadas (Baiges, Ferreri y Vidal, op.cit. 2019).

En el Reino Unido, entre los años sesenta y 2000, los gobiernos locales llevaron a cabo programas de cesión temporal de edificios públicos deteriorados, a menudo después de haber sido ocupados ilegalmente, para su rehabilitación por cooperativas de inquilinos, unas cooperativas mutuales conocidas como “cooperativas de corta duración”. Estas tuvieron presencia especialmente en Londres, donde a mediados de los años ochenta llegó a haber 15.000 viviendas cedidas (Bowman A. 2004, *Interim spaces: reshaping London: the role of short life property, 1970 to 2000*). A pesar de que muchas de estas cooperativas se disolvieron con el paso del tiempo, una de cada cuatro cooperativas mutuales existentes actualmente tiene raíces en este modelo, que hoy gestionan edificios privados propiedad de entidades del tercer sector (Baiges, Ferreri y Vidal, 2019).

### 3.2 Fondos Next Generation

Frente a la crisis generada en la post pandemia, la Unión Europea apoya a los Estados miembro con los Fondos Next Generation, con la exigencia de que se incorpore la cuestión energética. Se puede decir que España tampoco tiene

tradición y cultura en la rehabilitación energética. Aunque haya cierto rechazo con la palabra energética hay que reconocer que el parque edificado español está envejecido y que las construcciones utilizan materiales perjudiciales y existen patologías importantes en las viviendas.

Además de los recursos para la realización de obras destacamos las desgravaciones fiscales. Aparte de las ayudas y subvenciones a fondo perdido, las desgravaciones fiscales en la renta pueden alcanzar hasta el 80%. Otra novedad importante de los Fondos Next es la intensificación del trabajo en las comunidades vulnerables, de forma que las unidades familiares que no alcancen 3 IPREM's podrían llegar al 100% de la ayuda.

Destacamos por su interés el Programa número 6, relativo a la construcción de obra nueva destinada al alquiler asequible y al derecho de superficie.

En España, fueron aprobados, en el Real Decreto 853/2021 del 5 de octubre, por lo cual se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación, y Resiliencia. Serán destinados 6.820 mil millones de euros para la rehabilitación del parque de viviendas y la regeneración urbana. Destacamos también el componente 2 del Plan de Recuperación y sus objetivos principales:

- Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española
- Luchar contra la pobreza energética
- Renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales
- Descarbonización de la calefacción y la refrigeración
- Contribuir a la digitalización del sector edificatorio
- Puesta en marcha de tecnologías limpias y el uso de energías renovables
- Generar el modelo de gestión del agente rehabilitador a través de un único gestor, modelo “llave en mano”.

### Programas de Ayudas – Fondos Europeos *Next Generation*

1. Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio
2. Apoyo a las oficinas de rehabilitación
3. Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio
4. Ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas
5. Ayuda a elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación
6. Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

En la distribución de fondos (2021) el P1 ha quedado con el 30% (37,36 MM euros) de los fondos destinados en ayudas a la Comunidad Valenciana.

Entre los agentes involucrados en la ejecución se habla de:

- Entidad Colaboradora que pueden ser los organismos públicos, las empresas públicas, las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro y las entidades de crédito.
- Agente Rehabilitador – gestora que coordina todos los elementos, es la entidad que va a facilitar la gestión a las comunidades de propietarios para que sean beneficiarias de las ayudas. Con competencias en edificación, ingeniería, auditoría energética y estructuración financiera, así como en los procedimientos de tramitación monitorización y gestión de ayudas y subvenciones.

El agente rehabilitador hace:

- Proyecto de Mejora de eficiencia energética: aislamiento de la envolvente (fachada, cubierta) lo que significa un ahorro de energía del más de 60%;

- La gestión de las ayudas: Eficiencia Energética; Conservación; Accesibilidad
- Financiación para la rehabilitación.

### 3.3 Políticas públicas de impulso de la rehabilitación y el cooperativismo en la Comunidad Valenciana

Destacamos en este apartado las medidas vigentes en la Comunidad Valenciana dirigidas a la rehabilitación del parque residencial edificado y la cooperativa como agente y beneficiaria.

El Consejo Valenciano del Cooperativismo aprobó el 2 de noviembre de 2020 el II Plan Bienal de Cooperativismo 2021-2022 con el que se quiere poner en valor las cooperativas a nivel internacional, mejorar su competitividad e incrementar el empleo de calidad. Como novedad, el Plan está alineado con el Plan de acción europeo para la economía social lo que facilitará su financiación. Entre las líneas estratégicas de este II Plan se cita la colaboración público-privada en favor de las cooperativas. Se contemplan dos objetivos estratégicos en relación con dicha colaboración público-privada de los cuales destacamos el segundo:

- Movilizar suelo y patrimonio público para su puesta a disposición de cooperativas para promover un urbanismo sostenible y un desarrollo socioeconómico equilibrado, para lo que propone las siguientes medidas: Instrumentación de técnicas de contenido patrimonial (concesiones demaniales, derechos de superficie, cesión de uso, promoción delegada, arrendamiento operativo y otras figuras) para desarrollar proyectos con una visión social e innovadora sobre solares y edificios en desuso (construcción o rehabilitación de viviendas con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad urbana; desarrollo de actividades productivas, industriales o de servicios que creen empleo de calidad; generación de energías renovables o almacenamiento

energético; promoción del coworking cooperativo; recuperación de espacios emblemáticos; proyectos cooperativos con criterios multifuncionales...).

- DECRETO 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas en búsqueda de cumplir la Ley 2/2017, de 3 de febrero de 2017 por la función social de la propiedad en la Comunidad Valenciana, norma que reconoce el derecho a la vivienda, regulado en el artículo 47 de la Constitución española.

Como parte esencial de la función social de la propiedad está la obligación, por parte de la administración, de destinar viviendas desocupadas por un largo periodo de tiempo para el uso habitacional.

- El Plan Base Viva valora la colaboración del sector cooperativo con el sector público tanto en la construcción y rehabilitación de las viviendas e infraestructuras, como en la prestación de los servicios públicos. De la guía destacamos: la rehabilitación del parque de viviendas existente a través de cooperativas de viviendas. Fomento para que edificios públicos o privados existentes, con necesidades de rehabilitación y/o mantenimiento, pasen a ser rehabilitados y gestionados en régimen de cooperativa, por parte de sus habitantes.
- El Plan IRTA de Impulso a la Innovación e Investigación Aplicada para la Transición Ecológica en la Arquitectura. Por Orden 6/2020, de 24 de septiembre, de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones a proyectos, obras e investigación aplicada y desarrollo de producto, de impulso a la transición ecológica e innovación en el entorno construido, se convocan subvenciones para cofinanciar proyectos y obras de nueva planta y rehabilitación, que fomenten la incorporación de medidas sostenibles y potencien la transferencia tecnológica y la innovación.

- El Programa de Desarrollo Rural de la Comunitat Valenciana para el periodo 2014-2020 contemplaba la medida número 19, de apoyo para el desarrollo local de LEADER, y la submedida 19.2 de Apoyo para la realización de las operaciones conforme a la estrategia de desarrollo local participativo, cofinanciada por la Comunitat Valenciana y la Administración General del Estado, además de la aportación FEADER (Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural).
- El derecho de tanteo y retracto.
- El Programa Recuperem Llar va destinado a conseguir que las viviendas del patrimonio municipal se adecúen a las condiciones de habitabilidad necesarias para su uso, pero también va destinado a aumentar ese patrimonio municipal mediante la posibilidad de adquirir viviendas para rehabilitarlas y ponerlas en uso.
- El Programa de barrios – llevado por la Conselleria de Arquitectura Bioclimática.
- El Programa de edificación y rehabilitación energética, es un programa con un presupuesto 220 millones de euros, cuya convocatoria ya ha salido y la primera experiencia es un proyecto piloto de 20 millones de euros. Van a salir otras dos convocatorias, de 100 millones de euros.

El panorama indica que hay una necesidad urgente en establecer mecanismos que pongan en valor la reutilización del parque construido en la Comunitat Valenciana y a la vez hay un movimiento de la administración en instrumentalizar, fomentar y asesorar esos procesos.

## **CAPÍTULO 4. La cooperativa y la rehabilitación conjugadas: innovación social para la vivienda asequible**

En este último apartado nos vamos a dedicar a cuatro puntos. En el primero vamos a ver la cooperativa como alternativa a la vivienda asequible, seguido de la exposición sobre la cooperativa de vivienda y la rehabilitación. En el tercer punto se destaca la cooperativa como agente rehabilitador y la cooperativa de rehabilitación, principalmente para la realización de obras en escala de barrio. La cuarta parte presenta las experiencias innovadoras verificadas en España.

### **4.1 La cooperativa como alternativa a la vivienda asequible**

La Plataforma de Vivienda Cooperativa (2014) señala que las cooperativas son la mejor solución para realizar la rehabilitación urbana, destacando experiencias de rehabilitación de edificios en Madrid y en Barcelona bajo el régimen de cooperativas y cómo las asociaciones muestran confianza en que las cooperativas pueden hacer realidad los proyectos de rehabilitación urbanística.

También las asociaciones de cooperativas están jugando un papel fundamental en esta actividad, apostando firmemente por la rehabilitación urbana.

La Confederación de cooperativas de vivienda de España (CONCOVI) es la única organización de ámbito estatal que agrupa a las cooperativas de viviendas a través de sus federaciones, uniones territoriales o individualmente, por lo que puede afirmarse que es la organización encargada de representar al sector de las cooperativas de viviendas. Este organismo en la actualidad está dedicando especial atención a la rehabilitación, y se han firmado diversos convenios de colaboración con las comunidades autónomas de Madrid, Andalucía, Valencia y

Castilla-León, y acuerdos con ayuntamientos, precisamente para colaborar desde la fórmula cooperativa en los procesos de rehabilitación y regeneración urbana (CONCOVI, 2016).

#### 4.2 Cooperativa: vivienda y rehabilitación

La cooperativa de vivienda es una solución que promueve la vivienda como un bien común, la vivienda como un bien de uso y no un bien de especulación, la cooperativa hace cumplir la función social de la vivienda.

En su forma, las cooperativas de viviendas sitúan al residente en el centro del proyecto rompiendo con la figura del consumidor-vivienda y constituye una nueva relación con la figura del habitante-consumidor. Esto permite al habitante realizar casi todo el trabajo y/o tomar decisiones por sí mismo (mientras trabaja con los demás habitantes del proyecto). De este modo, adquieren la condición de habitantes-actores durante la construcción y gestión de su futuro hogar, en colaboración con los demás habitantes del proyecto (Biau y Bacqué, 2010 apud Miralles Buil, 2018).

También destacamos la importancia del intercambio de conocimientos entre los habitantes-cooperadores, en una "sinergia de competencias" dando lugar al desarrollo de "conocimientos técnicos insospechados". Esta sinergia y genialidad técnica hace que los residentes-cooperadores puedan realizar por sí mismos trabajos que, a priori, no eran posibles. De este modo, consiguen reducir los costes, al tiempo que desarrollan una lógica innovadora (Maury, 2009).

Las cooperativas de viviendas tienen una amplia presencia internacional, y pueden adoptar muy diversas modalidades; siguiendo a Fajardo (2014) pueden clasificarse en:

- cooperativas de autoconstrucción, en las que los socios ponen en común su trabajo para la construcción de las viviendas;

- cooperativas que construyen viviendas para adjudicarse en propiedad a los socios, y que se disuelven una vez adjudicada la propiedad individual a cada socio;
- cooperativas que adjudican la propiedad individual a los socios, pero que no se disuelven, sino que continúan para administrar los elementos comunes que son propiedad de la cooperativa y prestar servicios a los socios;
- cooperativas que conservan la propiedad de las viviendas y ceden su uso a los socios, que acceden al uso y disfrute individual de la vivienda;
- cooperativas que administran elementos comunes a las viviendas y prestan servicios de interés a los socios;
- cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas, que asocian no a los propietarios de las viviendas, sino a los arrendatarios de estas, que habitualmente son de propiedad pública;
- cooperativas que construyen o administran residencias para jóvenes, o mayores, o determinados colectivos que requieren modelos de alojamiento adaptados a sus necesidades, que normalmente incluye amplias zonas comunes y servicios;
- cooperativas de crédito a la construcción, cuyo objeto es proporcionar créditos para la construcción o rehabilitación de las viviendas de sus socios;
- cooperativas para la rehabilitación de viviendas, que son cooperativas que se constituyen por parte de los propietarios de las viviendas, que se agrupan en cooperativa para gestionar conjuntamente la rehabilitación.

### **Cooperativa de Vivienda en Cesión de Uso**

Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, son aquellas que se caracterizan por mantener en la cooperativa la propiedad de las viviendas y los

elementos comunes (cediendo el uso de las viviendas y/o locales a sus socios), solamente se han convertido en alternativa real y no en algo anecdótico cuando han venido de la mano de la colaboración público-privada, o dicho todavía mejor público-cooperativa. Así lo demuestran las experiencias sobre todo de Uruguay, Dinamarca o Canadá.

El objetivo de la cooperativa de vivienda en cesión de uso es hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en los artículos 47 de la Constitución española y 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, a través de la promoción de viviendas asequibles y sostenibles económica, social y medioambientalmente.

En ese régimen, la Cooperativa se encarga de organizar el uso de las viviendas, locales y otros elementos privativos, y de los elementos y espacios comunes, así como de establecer las especialidades correspondientes en caso de que las viviendas se destinen a residencia de personas mayores o con discapacidades.

De ese modo, al tratarse de una rehabilitación, la cooperativa se encarga de regular y llevar a cabo la administración, conservación, rehabilitación y mejora de dichos bienes mediante la obtención de los recursos financieros, la programación, la construcción, la conservación, la rehabilitación y la administración de estos, por sí misma o mediante un contrato con terceros, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.

Tradicionalmente las cooperativas de viviendas españolas han desarrollado su actividad principalmente en el sector constructor, promoviendo vivienda nueva para adjudicarse en propiedad a sus cooperativistas, y demostrando su eficacia en este sector. Por el contrario, las cooperativas de viviendas europeas también desarrollan otras actividades, tales como la promoción de viviendas en régimen de alquiler, o la promoción de vivienda nueva en que la cooperativa ostenta la propiedad jurídica, o la participación en proyectos de rehabilitación urbana, con

buenos resultados. El comportamiento de las cooperativas españolas unido a la escasa rehabilitación urbanística que ha caracterizado nuestro país pone de manifiesto su escasa participación en los proyectos de rehabilitación analizados. No obstante, se vislumbran perspectivas de cambio, con una apuesta firme por la rehabilitación urbanística desde un punto de vista legal y económico. Por ello, la rehabilitación urbana presenta unos desafíos que las cooperativas pueden afrontar, pues contribuyen a la cohesión económica, social y territorial en el marco de un desarrollo sostenible.

### 4.3 Cooperativa como agente rehabilitador y la Cooperativa de rehabilitación

La rehabilitación del parque edificado de viviendas es una apuesta por la que viene trabajando España y la Unión Europea porque es una forma sostenible de conseguir vivienda. Las viviendas se pueden construir y también rehabilitar. La rehabilitación contribuye a que no se abandonen los barrios y los pueblos; es una apuesta importante.

La Cooperativa de Rehabilitación es una figura jurídica que, a través de la ley de cooperativas permite la rehabilitación impulsada normalmente por una comunidad de propietarios para la gobernanza del proyecto. Las comunidades de propietarios, regulada por la Ley de propiedad horizontal, no prevé la actividad de rehabilitar a estas escalas de barrios. Al no prever esta actividad económica las comunidades de propietarios no están preparadas para asumir ni gestionar esas actuaciones.

Las cooperativas de rehabilitación permiten, en su estructura societaria, aglutinar en el consejo u órgano de administración a todos los presidentes de los portales que tengan interés en participar del proyecto rehabilitador. Permitiría

así gobernar, financiar y gestionar y ejecutar las obras, de forma rigurosa, con garantías y profesionalidad.

#### 4.4 Innovación social: experiencias en España

En la investigación realizada hemos identificado distintas experiencias en las que las cooperativas de viviendas, la cesión de uso y la rehabilitación constituyen estrategias para garantizar el acceso a la vivienda digna y adecuada.

- **Proyecto Pax de la Aserquía, Córdoba** – Estrategia de rehabilitación e innovación social mediante procesos cooperativos en entornos de alto valor patrimonial. Experiencia en Córdoba – un laboratorio, una investigación aplicada al territorio. Una experiencia de gobernanza innovadora que debe ser el futuro de nuestras ciudades, incluso las que son despobladas, ya sea por la burbuja, la gentrificación o por la “turistificación”. Aserquia es una zona del casco histórico de origen islámica, por lo tanto, abundan las casas de vecinos, casas plurifamiliares típicas, domus romana, casa árabe, llegan a esos días intacta. La zona aún no sufre el impacto de los procesos de gentrificación por la “turistificación”. El objetivo es la puesta de valor de la ciudad consolidada en sus diferentes dimensiones, promoviendo estrategias de rehabilitación urbana y de vivienda mediante procesos de innovación social. Subraya que hay que cambiar el modelo productivo de la especulación por la cultura de la rehabilitación.

Intentando actualizar el patrimonio material e inmaterial de la casa-patio como modelo de ciudad sostenible – social y medioambiental. Córdoba como modelo para una operación innovadora de regeneración urbana con la ciudadanía de inclusión de la economía social en la generación urbana. PAX ha tenido un ecosistema bastante amplio con *stakeholders* locales, como asociaciones y fundaciones, la primera cooperativa, la asociación de vecinos. Las partes son el

Consejo de Europa, *WMF-World Monument Fund*, Fiare Banca Ética, Junta de Andalucía, Universidades, Ayuntamiento de Córdoba, Escuela de Economía Social que promueve el cooperativismo habitacional.

- El **Proyecto Asertos** se localiza en el Barrio Vulnerado del Cementerio en Alicante, España, cercano al cementerio Nuestra Señora del Remedio. Esta zona se caracteriza por la gran degradación de viviendas y espacio público, sus elevadas tasas de desempleo y de porcentaje de población sin estudios. Se ubica en el borde de la ciudad consolidada, junto a los polígonos industriales de Alicante y lindando con el suelo rústico. La población del barrio está compuesta por alrededor de 800 personas, en su gran mayoría en situación o riesgo de pobreza y exclusión social y cuenta con una amplia base de población infantil y juvenil, con padres y madres de familia numerosa, la mayoría entre los 20-30 años, y personas mayores prematuramente envejecidas por las difíciles condiciones de vida. Conforme a lo observado por los promotores del Proyecto Asertos, la comunidad desarrollada en el barrio se ha caracterizado, desde su fundación a principios de siglo XX, por su gran resiliencia, paciencia, austeridad, sociabilidad, convivencia y capital social. En definitiva, la idea central se podría resumir en hacer barrio o recuperar el barrio, basándose siempre en los principios de autogestión, colaboración y participación democrática.

La cooperativa Celestina Urbana es creada como la evolución del proyecto, bajo el régimen legal de las cooperativas autonómicas de la Comunidad Valenciana, por ser éste el ámbito de actuación originario de parte de los promotores del proyecto Asertos, se consideró que lo más adecuado es la constitución de una cooperativa polivalente, de vivienda, de personas usuarias y de integración social.

Inserción social laboral – capacitación de personas para realizar actividades en el mantenimiento y rehabilitación de viviendas

- **Proyecto Azalea:**

El equipo Azalea UPV representa a la Universitat Politècnica de València en la competición internacional Solar Decathlon Europe. edición 2021. El Solar Decathlon Europe (SDE) es la principal competición estudiantil internacional de vivienda regenerativa.

El equipo toma como punto de partida para el proyecto Escalà la tradición y la cultura valenciana. A través de la tecnología y la innovación, se desarrolla una propuesta que combina pasado y futuro. Es un proyecto diseñado por y para los vecinos del barrio de El Cabanyal, en Valencia, que aporta soluciones ingeniosas para la regeneración y activación de su patrimonio urbano y que puede servir de referencia para otros barrios y ciudades. Escalà propone una respuesta conjunta a los diferentes problemas del barrio, entre ellos el gran número de solares vacíos, consecuencia de la inestabilidad urbana de las últimas décadas. El equipo ha ideado una solución constructiva de mínimo impacto ambiental que aprovecha el clima mediterráneo, introduciendo medidas pasivas y la producción de energías renovables en la comunidad. Además, se introducen materiales reutilizados y de origen local, fomentando así la circularidad de la propuesta y reduciendo su huella de carbono. El proyecto recupera la escalá, un elemento tradicional de la arquitectura vernácula del barrio. En una apuesta por la innovación, este elemento se convierte en el protagonista del proyecto, contribuyendo a su eficiencia energética, introduciendo vegetación en la vivienda y uniendo las conexiones verticales del edificio. La propuesta contribuye a fomentar la cohesión social del barrio a través de una cooperativa de viviendas dispersas a precios asequibles con gran presencia de espacios comunes y servicios. Además, apuesta por recuperar la vida en la calle, reduciendo la presencia del vehículo privado y promover la movilidad sostenible para conectar el barrio con la ciudad.

El acceso a la vivienda se da por un modelo en el cual los solares de uso público son cedidos a la cooperativa, se construye la vivienda, se amortizan a lo largo de los años y a partir de ese periodo, la vivienda pasa a ser propiedad del proveedor que cede el solar. También se busca un promotor público o promotor social, que no busque generar beneficios a la hora de invertir en la construcción. Esas dos combinaciones y las ayudas reducen mucho la inversión inicial a la hora de construir el proyecto lo que permite mayor asequibilidad.

- Entidades públicas propietarias del solar ceden el uso a una entidad privada (cooperativa o federación) que desarrolla la cooperativa dispersa para adaptarse al tejido urbano del cabañal. Varios edificios en diversas parcelas. Con lo que los vecinos pagan el alquiler seguiría rentabilizando. Se incorpora un local comercial para actividades socialmente responsable, criterios para poder alquilar. Análisis económico del proceso. El alquiler no supera el 40% de los ingresos medios de las familias del barrio.

Un límite de la pobreza. 3 niveles de alquiler para atender las necesidades de las unidades de convivencia. En 40 o 50 años se puede rentabilizar por completo la inversión con alquileres menores a los reales en ese momento. Actualmente el alquiler en el barrio es de 9,28 euros/m<sup>2</sup> al mes. La propuesta es que sea la mitad y al mismo tiempo con cualidades constructivas y de consumo energético. Aumenta la calidad de vida de los vecinos. La creación de una comunidad energética busca reducir costes fijos de electricidad y consumo de energía. Buscar la rehabilitación del barrio y devolver ese ambiente barrio de vecinos y de pueblo de pescadores, con criterios de arquitectura innovadora e integradora del propio barrio.

## REFERENCIAS

- Carmen Esther Falcón Pérez, & Juana Fuentes Perdomo. (2017). La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible. *Revesco: Revista De Estudios Cooperativos*, 125, 89. Doi:10.5209/Reve.57063
- Chaves Ávila, R., & Monzón Campos, J. L. (2018). La economía social ante los paradigmas económicos emergentes: Innovación social, economía colaborativa, economía circular, responsabilidad social empresarial, economía del bien común, empresa social y economía solidaria. *CIRIEC-España*, (93), 5. doi:10.7203/CIRIEC-E.93.12901
- De La Cruz, A. (2014) La Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, N°179, pp. 29-40.
- EUROCONSTRUCT SUMMARY REPORT (2013).
- Etxezarreta, A., & Merino, S. (2014). Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *Revesco: Revista De Estudios Cooperativos*, 113 doi:10.5209/rev\_REVE.2014.v113.43382
- Fajardo, G. (2012) Marco jurídico del cooperativismo de vivienda. *Jornadas sobre Cooperativismo de Vivienda*, Universidad de Valencia.
- Fajardo, G. (2014) Las cooperativas de vivienda en la Comunidad Valenciana. *Constitución y funcionamiento*, CIRIEC España, Valencia.
- Fajardo, G., Merino F., Caraffa, M. (2021). Innovación en el acceso a la vivienda: Masovería, cesión de uso y cohousing.

- Falcón Pérez, C. E., & Fuentes Perdomo, J. (2017). La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible.
- Gómez, P. (2004) Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco. Cuadernos de gestión, N°2, pp. 63-74.
- Gómez, M.F. (2010) Sostenibilidad urbana y cooperativismo. En ALFONSO SANCHEZ, R. Economía Social y Economía Sostenible. Pamplona; Aranzadi, pp. 453-479.
- Gutiérrez, M. (2016) Función social de las cooperativas de viviendas. Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario, N° 161, pp. 22-25.
- Lambea, A. (2015) Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación. Ciriec-España. Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa, N° 26, pp. 121-156.
- Lang, R. y Novy, A. (2014) Cooperative housing and social cohesion: The role of linking social capital. European Planning Studies, Vol. 22, N° 8, pp. 1744-1764.
- Menéndez, A. (2016) Rehabilitación urbana y mejora de la eficiencia energética de los edificios, VIII Congreso Internacional de Ordenación del Territorio. Fuerteventura, pp. 1156-1182.
- Merino, S. (2013) La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes. Revista Vasca de Economía Social, N° 9, pp. 101-110.
- MINISTERIO DE FOMENTO DE ESPAÑA (2011) Análisis urbanístico de barrios vulnerables. Sobre la vulnerabilidad urbana.

MINISTERIO DE FOMENTO DE ESPAÑA (2013) Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda PITVI (2012-2024).

Maury, Y. (2009). Cooperativas de vecinos métodos, prácticas y formas de otro hábitat popular (Bruylant ed.).

Miralles Buil, D. (2018). La vivienda cooperativa, vector de nuevos comunes territoriales a Barcelona. *Espaces et sociétés*, 4(175), 69-86. doi:10.3917/esp.175.0069

Miralles Buil, D. (2019). Balance del foro de vivienda y rehabilitación de barcelona (FHAR). *Hábitat Y Sociedad*, (12), 123-134. doi:10.12795/HabitatySociedad. 2019.i12.08

Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, M. T. (2015). El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver? *Cuadernos Económicos De I.C.E*, (90), 149-174. doi:10.32796/cice.2015.90.6111

Rafael Chaves Ávila, Isabel Gemma Fajardo García, José Luis Monzón Campos. (2020). *Manual de Economía Social Tirant lo blanc*.

United Nations Economic Commission for Europe, & Housing Europe. (2021). *Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. Geneva: United Nations.

Parejo, L. (2014) Urbanismo y medio urbano bajo el signo del desarrollo sostenible. *Revista Vasca de Administración Pública*, N° 99-100, pp. 2313-2331.

Pilot, L. (2014) Experiencia italiana de rehabilitación de viviendas cooperativas, *Jornadas sobre Cooperativismo de Vivienda*, Universidad de Valencia.

Plataforma Vivienda Cooperativa (2014) El cooperativismo de viviendas se constituye como la mejor solución al problema de la vivienda y de la rehabilitación residencial en España. Jornadas sobre Cooperativismo de Vivienda, Universidad de Valencia.

Puentes, R. y Velasco, M. (2009) Importancia de las sociedades cooperativas como medio para contribuir al desarrollo económico, social y medioambiental, de forma sostenible y responsable. REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, N° 99, pp. 104-129.

Rubio De Val, J. (2014) Nuevas iniciativas locales sobre rehabilitación urbana en el marco de la nueva Ley 8/2013: una nueva lectura de la ciudad construida. Hacia nuevos modelos de gestión. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, N° 179, pp. 109-125.

Strategy EUROPE 2020, approved by the European Council on 17 June 2010 following the Commission Communication EUROPE 2020: A strategy for smart, sustainable and inclusive growth dated 3 March 2010 (COM (2010)2020), and the renewed EU Sustainable development Strategy, adopted by the European Council on 15/16 June, 2006.