

Hábitat participativo

El Hábitat participativo actual

Las tensiones que dominan el ámbito del hábitat (aumento de la presión en la oferta de viviendas e incremento de los precios de venta) así como las tendencias empresariales y las iniciativas ciudadanas (desarrollo de modelos económicos basados en el intercambio de bienes) desembocan en soluciones alternativas a las prácticas clásicas de creación del hábitat.

Se perfilan dos grandes tendencias:

- las gestiones de autopromoción,
- las cooperativas de habitantes.

Estas dos gestiones son sostenidas simultáneamente por las colectividades locales o por los organismos de vivienda social.

En Francia, el desarrollo del hábitat participativo se inscribe actualmente en el marco de los mecanismos jurídicos ofrecidos por la legislación existente. Ahora bien, estos últimos no se adaptan plenamente a estas gestiones y no están suficientemente protegidos en el aspecto financiero (sociedades concesionarias, disposiciones de la ley de 10 de septiembre de 1947 sobre la cooperación) Ante la ausencia de un estatus adecuado, las operaciones se alargan y se encarecen, lo que impide de hecho la democratización de estos proyectos y excluye a los hogares más frágiles o a las personas en situación de emergencia en lo que se refiere a la vivienda.

La ley para el Acceso a la vivienda y un urbanismo renovado (Alur, 2014) ha creado un marco legislativo para mantener la innovación social que representa este nuevo modo de hábitat y permite definir un régimen jurídico adaptado al hábitat participativo, autoriza el acceso a las financiaciones de derecho común propias para el acceso a la propiedad y facilita la asociación con el movimiento HLM.

Las aportaciones de la ley Alur

El principal objetivo de las disposiciones previstas por la ley Alur es la creación de un marco jurídico que responda a las características y finalidades del hábitat participativo, y que a la vez garantice una cierta seguridad en el plano económico y financiero para los diseñadores de los proyectos, independientemente de que sean autopromotores o cooperativistas.

Las evoluciones jurídicas propuestas no pretenden sustituir a los proyectos en curso de constitución o previamente iniciados de los mecanismos jurídicos que delimiten estrictamente el perímetro del hábitat participativo. Tampoco pretenden limitar el ámbito del hábitat participativo a los dos tipos de sociedades contempladas en la ley. Por el contrario, pretenden crear nuevas herramientas, no exclusivas de las herramientas ya existentes, que favorezcan el desarrollo del hábitat participativo y garanticen las operaciones llevadas a cabo por las personas comprometidas en estos proyectos.

1. Definición de las sociedades de hábitat participativo

En primer lugar cabe proponer la creación de sociedades de hábitat participativo destinadas a permitir que las personas se reúnan en torno al proyecto de construcción o de adquisición del inmueble que albergará sus viviendas así como espacios compartidos. Estas personas actuarán en calidad de asociados y por consiguiente deberán adquirir previamente participaciones sociales de estas sociedades. Participarán activamente en el diseño y en las decisiones relacionadas con la construcción o la adquisición del inmueble, y llegado el caso, en la gestión de los inmuebles.

Estas sociedades de hábitat participativo podrán también adoptar la forma de una cooperativa de habitantes o de una sociedad concesionaria y de autopromoción, no siendo necesario establecer unos nuevos estatutos para este tipo de proyectos.

2. Medidas comunes para los dos tipos de sociedades

Se prevén medidas comunes para ambos tipos de sociedades, concretamente:

- la posibilidad de admitir como asociados a personas jurídicas, y concretamente, a organismos de vivienda social
- la limitación de la responsabilidad de los asociados a su aportación al capital
- la posibilidad de transformar una sociedad existente en cooperativa de habitantes o en sociedad concesionaria y de autopromoción
- la obligación de los inquilinos no asociados de suscribir una carta que establezca las normas de funcionamiento del inmueble, concretamente las normas de uso de las zonas comunes, que se adjuntará a su contrato de alquiler
- la obligación de estas sociedades de justificar un aval financiero

3. Creación de los estatutos de las sociedades cooperativas de habitantes

Las sociedades cooperativas de habitantes podrán adoptar la forma civil o la forma mercantil y se regirán por las disposiciones no contrarias a la ley de 10 de septiembre de 1947 que contemplan el estatus de la cooperación. Tendrán por objeto proporcionar a sus asociados el disfrute de las viviendas y de las zonas comunes. Para ello podrán construir o adquirir un inmueble y posteriormente deberán garantizar la gestión y el mantenimiento del inmueble. Se prevé un mecanismo contrario a la especulación (precio de cesión de las participaciones sociales limitado a su importe nominal aumentado con el IRL) y se enmarcarán las salidas de la sociedad con el objeto de garantizar el equilibrio financiero de la sociedad. Estas sociedades podrán prestar servicios a terceros, no obstante se limitará el volumen de estas actividades. Los asociados cooperativistas deberán obtener unas rentas para poder reembolsar el préstamo contratado por la sociedad para la construcción del inmueble.

Se suscribirá un contrato cooperativo entre la sociedad cooperativa de habitantes y cada uno de los asociados cooperativistas antes de la entrada de estos últimos. Cabe señalar que los cooperativistas podrán suscribir participaciones sociales en industria, correspondientes a una aportación laboral, en la fase de construcción o de reforma del proyecto inmobiliario o en las obras de rehabilitación del edificio. Estas participaciones se incluirán en la creación del capital social.

4. Creación de los estatutos de las sociedades concesionarias y de autopromoción

Las sociedades concesionarias y de autopromoción podrán adoptar la forma civil o la forma mercantil y tendrán por objeto adjudicar a sus asociados el disfrute o la propiedad de las viviendas. Para ello podrán construir un inmueble. A diferencia de las cooperativas de habitantes, estas sociedades podrán constituir copropiedades cuando los estatutos prevean una adjudicación en propiedad, siempre que uno de los asociados se retire o bien se disuelva la sociedad. Si los estatutos prevén una adjudicación en disfrute, la sociedad deberá perdurar a lo largo del tiempo. Las salidas de la sociedad también se enmarcarán con el objeto de garantizar el equilibrio financiero de la sociedad.

Aunque puede considerarse que las operaciones de hábitat participativo siguen siendo todavía marginales en Francia, la creación de un marco jurídico y protegido, gracias a las nuevas disposiciones contenidas en la ley Alur, constituirá sin duda un destacado efecto palanca y podrá contribuir a un aumento consecuente del número de proyectos.