

Relatories de les ConversESS

Fira Literal 2026

*Fem el temps,
i que el temps no ens faça.*
Vicent Andrés Estellés



23 I 24 DE MAIG 2026
RECINTE FABRA I COATS
ST. ANDREU DEL PALOMAR
BARCELONA · LITERALBCN.CAT

Literal
fira d'idees i llibres radicals

Fira d'idees i llibres radicals

<https://literalbcn.cat/>

RELATORIA I

“Relatoria I: Lloguers impossibles, solucions col·lectives: el paper de l’habitatge cooperatiu”

L’escalada dels preus del lloguer i la pressió especulativa han convertit l’habitatge en un bé inaccessible per a amplis sectors de la població, han expulsat veïnes, joves i famílies dels seus barris i han trencat projectes de vida. Aquest desequilibri afecta la cohesió social, l’arrelament comunitari i, sobretot, el dret a un habitatge digne, mentre creix la dependència de mercats volàtils i models residencials orientats al benefici. El cooperativisme d’habitatge i les iniciatives comunitàries, en canvi, impulsen estabilitat, assequibilitat i sobirania residencial mitjançant models no especulatius, espais comuns i formes de vida col·lectiva.

Ponents:

- **Jose Téllez**, Membre de Sostre Cívic
- **Marta Ill-Raga**, Militant del Sindicat de Llogateres
- **Saúl**, Membre de Cal Bloke (projecte d’habitatge cooperatiu)

Moderació: **Laura Aznar**, sociòloga i periodista de CRÍTIC.

Relatoria¹: **Hayat Said**, sociòloga.

Vídeo de la conversa: [Conversa ESS | Lloguers impossibles, solucions col·lectives: el paper de l’habitatge cooperatiu.](#) (També disponible al canal de Youtube)

INTRODUCCIÓ

La moderadora Laura Aznar obre la conversa contextualitzant la situació actual de l’habitatge a Catalunya. Assenyala que **l’escalada dels preus del lloguer i la pressió especulativa han agreujat les dificultats d’accés a l’habitatge i han contribuït a l’expulsió de població de molts barris, debilitant els vincles comunitaris i l’arrelament al territori**. Tot i els avenços normatius impulsats els darrers anys, com la regulació dels lloguers, considera que les mesures adoptades fins ara no han estat suficients per revertir una crisi estructural. En aquest escenari, planteja el cooperativisme d’habitatge com una proposta capaç d’obrir vies alternatives que poden contribuir a desmercantilitzar l’accés al sostre i avançar cap a models residencials més democràtics i estables.

CONTEXTUALITZACIÓ: ENTENENT LA CRISI DE LLOGUERS

La militant del Sindicat de Llogateres Marta Ill-Raga aprofundeix en els límits del model residencial actual, que defineix com “una de les expressions més bèsties i més perfectes —en el

¹ Els continguts han estat reordenats per claredat expositiva.

mal sentit— del capitalisme immobiliari”. Segons explica, tot i que històricament hi ha hagut períodes en què els drets de les persones llogateres han estat més protegits, **l'Estat espanyol no ha desenvolupat una política pública d'habitatge prou sòlida per constituir una veritable pota de l'estat del benestar**. La manca d'un parc públic significatiu fa que mesures com la regulació dels lloguers acabin actuant principalment com a mecanismes de contenció davant d'un sistema rendista profundament consolidat.

Per il·lustrar aquest desequilibri, Ill-Raga recorre a la metàfora de David contra Goliat. Mentre el dret a l'habitatge depèn sovint de normatives administratives limitades i de processos lents i burocràtics, el dret a la propietat compta amb una protecció institucional molt més robusta, que pot arribar fins a l'execució de desnonaments en situacions on no existeix una alternativa habitacional real. Aquesta asimetria, sosté, posa de manifest la necessitat de replantejar les prioritats de les polítiques públiques i situar el bé comú al centre de l'acció institucional.

En aquest sentit, es posa sobre la taula el cas de l'habitatge de protecció oficial. Tant Ill-Raga com Laura Aznar alerten que, segons les previsions actuals, l'any 2040 el 71% dels habitatges de protecció oficial de la demarcació de Barcelona hauran perdut aquesta qualificació, fet que comportarà la seva incorporació al mercat privat. A aquesta problemàtica s'hi afegeixen diverses pràctiques abusives vinculades a entitats financeres i promotors, com clàusules contractuals abusives o l'increment dels preus fins als límits màxims permesos en els habitatges protegits.

La representant del Sindicat de **Llogateres emmarca aquesta situació dins d'una crisi més àmplia del cost de la vida, en què la qüestió residencial ocupa un lloc central**, però que també està relacionada amb l'estancament salarial, la crisi energètica, la incertesa geopolítica i l'augment de la despesa militar. Davant d'aquest escenari, defensa la necessitat d'articular respostes col·lectives capaces d'abordar les múltiples dimensions del problema.

És en aquest marc que presenta la campanya “Viure ens costa la vida”, impulsada conjuntament per sindicats laborals i organitzacions pel dret a l'habitatge. La iniciativa busca reforçar l'organització sindical i obrir el debat sobre una futura vaga general a partir d'un conjunt de reivindicacions compartides, entre les quals destaquen la reducció de la jornada laboral a 35 hores, l'augment dels salaris i les pensions mínimes, la vinculació dels salaris a l'IPC, la reducció dels preus del lloguer, l'estabilitat residencial, l'aturada dels desnonaments sense alternativa habitacional i la limitació efectiva de les compres especulatives.

A partir d'aquest diagnòstic, Ill-Raga defensa que el moviment per l'habitatge ha de deixar de limitar-se a resistir les conseqüències del mercat immobiliari per començar a construir alternatives capaces de desmercantilitzar l'habitatge. En aquest procés, considera fonamental l'articulació entre el sindicalisme d'habitatge i el cooperativisme, amb l'objectiu de consolidar formes col·lectives de tinença i gestió que permetin treure habitatges de les dinàmiques especulatives i avançar cap a models residencials més justos i democràtics.

EL COOPERATIVISME D'HABITATGE COM A ALTERNATIVA?

Davant la pregunta de si l'habitatge cooperatiu pot esdevenir una alternativa real a la crisi residencial, Jose Téllez, membre de Sostre Cívic, defensa que el model ja ha demostrat la seva viabilitat. Actualment, assenyala, més de 1.200 habitatges funcionen sota fórmules cooperatives a Catalunya. Tot i que la xifra continua sent reduïda en relació amb el conjunt del parc residencial, considera que **evidencia la capacitat del cooperativisme per generar formes d'accés a l'habitatge desvinculades de l'especulació immobiliària.**

Segons explica, l'expansió d'aquest model ha estat possible gràcies a una combinació d'iniciativa comunitària i suport institucional. Aproximadament un 40% dels habitatges cooperatius existents s'han desenvolupat íntegrament des del mateix sector cooperatiu, mitjançant l'adquisició de sòl o edificis i el finançament obtingut a través de la banca cooperativa. El 60% restant, en canvi, ha estat possible gràcies a mecanismes de suport públic com la cessió de sòl, subvencions o línies de finançament impulsades per les administracions. Per a Téllez, aquesta distribució demostra que el cooperativisme no és una iniciativa marginal, sinó una eina amb capacitat de créixer quan disposa de les condicions materials necessàries.

Aquesta experiència coincideix, segons apunta, amb el que ha succeït en altres contextos internacionals on el cooperativisme d'habitatge ha assolit una dimensió significativa. Tant en ciutats europees com Viena o Copenhaguen com en experiències de l'Amèrica Llatina, el creixement d'aquests models ha anat lligat a polítiques públiques sostingudes orientades a consolidar un parc residencial fora de les lògiques especulatives.

Malgrat valorar positivament el suport que les administracions han ofert durant els darrers anys, Téllez es mostra crític amb algunes de les orientacions actuals de la política d'habitatge. Considera que **existeix una contradicció entre el discurs institucional que reivindica la necessitat d'ampliar el parc públic i determinades mesures que continuen transferint recursos públics a promotors privats amb ànim de lucre.** Com a exemple, es refereix als concursos impulsats recentment per l'Ajuntament de Barcelona per a la construcció d'habitatge de protecció oficial a perpetuïtat, una fórmula que valora com un avenç respecte a models anteriors en què aquests habitatges acabaven incorporant-se al mercat privat. Tanmateix, assenyala que bona part d'aquests projectes són gestionats per grans promotores immobiliàries que reben sòl públic, subvencions i finançament públic en condicions avantatjoses, tot obtenint rendibilitats que situa entre el 9% i el 12%.

Des de la seva perspectiva, aquesta estratègia corre el risc de reproduir les lògiques mercantils dins de les mateixes polítiques públiques d'habitatge. Si bé permet ampliar l'oferta d'habitatge assequible, manté la dependència d'actors privats i converteix recursos col·lectius en oportunitats de negoci a llarg termini. Per aquest motiu, defensa que cooperatives i fundacions sense ànim de lucre haurien de tenir un paper molt més central en la gestió d'aquests recursos, garantint que els beneficis generats es reinverteixin en el manteniment, la rehabilitació i

l'ampliació del parc d'habitatge fora del mercat. En paraules seves, el risc és acabar "mercantilitzant i privatitzant l'habitatge públic" sota fórmules aparentment orientades a garantir-ne l'accessibilitat. En aquest sentit, insisteix que **el debat no s'ha de limitar a la necessitat de construir més habitatges, sinó que ha d'abordar també qui els controla, com es gestionen i quina funció social compleixen.**

També emergeix la qüestió no resolta de qui pot accedir avui a aquest tipus de projectes d'habitatge. Tot i que el model es presenta com una alternativa, reconeix que continua existint una barrera econòmica important derivada de les aportacions inicials necessàries per incorporar-se a molts projectes. Aquesta realitat genera el risc que el cooperativisme quedi restringit a determinats perfils socials amb una certa capacitat d'estalvi. Davant d'aquest repte, defensa que una de les prioritats actuals del sector és ampliar l'accessibilitat dels projectes i garantir que puguin arribar a col·lectius cada vegada més diversos. En aquest sentit, destaca la importància del finançament públic, dels mecanismes de solidaritat interna entre cooperatives i de noves fórmules que permetin reduir les aportacions inicials requerides. Així, **el repte no és únicament augmentar el nombre de projectes existents, sinó garantir que aquestes alternatives siguin accessibles per a sectors socials cada vegada més amplis.**

DE L'OKUPACIÓ A LA COOPERATIVA: L'EXPERIÈNCIA DE CAL BLOKE

La intervenció de Saúl, membre de la cooperativa *Cal Bloke*, narra l'experiència d'un projecte neix en un context marcat per l'existència d'un elevat nombre d'habitatges desocupats a Manresa. En aquest sentit, Saúl qüestiona la mateixa categoria d'*habitatge buit*, assenyalant que bona part d'aquests immobles eren habitatges que, malgrat no formar part del mercat immobiliari, estaven habitats per persones que hi residien de manera estable.

L'origen de *Cal Bloke* es remunta a l'ocupació d'un edifici propietat d'un fons d'inversió que, tot i haver estat construït l'any 2013, no havia estat comercialitzat ni destinat al lloguer. Durant gairebé una dècada, les persones residents van sostenir una lluita continuada per garantir la seva permanència a l'edifici, fent front a intents de desnonament i explorant diferents vies per regularitzar la seva situació residencial.

Segons explica Saúl, la possibilitat de transformar aquesta experiència de resistència en un projecte cooperatiu va aparèixer quan la propietat va decidir posar els habitatges a la venda arran de les expectatives de revalorització de la zona. Davant d'aquest escenari, les veïnes van començar a explorar fórmules per adquirir col·lectivament l'edifici i garantir-ne l'ús comunitari. El procés va coincidir amb l'obertura d'una línia de finançament de l'Institut Català de Finances, que va permetre fer viable l'operació i consolidar el projecte cooperatiu.

La seva intervenció també posa de manifest les dificultats que afronten les persones que intenten garantir el seu dret a l'habitatge davant grans propietaris i fons d'inversió. Saúl relata la complexitat de negociar amb estructures empresarials allunyades del territori i denuncia les

contradiccions d'un sistema que continuava impulsant procediments de desnonament mentre les negociacions per a la compra de l'edifici ja estaven en marxa. Igualment, assenyala les pressions exercides per empreses intermediàries especialitzades a facilitar el desallotjament de persones residents mitjançant incentius econòmics o altres formes de coerció.

Més enllà dels aspectes jurídics i financers, en destaca que la cooperativització de l'edifici no hauria estat possible sense els anys previs d'organització col·lectiva. La convivència, els aprenentatges del procés d'okupació, l'aturada de desnonaments i la construcció de vincles de confiança entre les veïnes van generar les condicions necessàries per impulsar un projecte cooperatiu estable. En aquest sentit, defensa que **la cooperativa representa la continuïtat d'un procés d'autoorganització comunitària més ampli**, orientat no només a garantir l'accés a l'habitatge, sinó també a construir formes col·lectives de suport mutu.

És precisament en aquesta línia que José Téllez **reivindica la complementarietat entre el cooperativisme d'habitatge i el moviment pel dret a l'habitatge, que defineix com una aliança natural**. Segons argumenta, mentre el sindicalisme d'habitatge combat les conseqüències immediates de la crisi residencial i organitza la defensa davant les dinàmiques especulatives, el cooperativisme contribueix a construir alternatives estables capaces de garantir el dret a l'habitatge fora de les lògiques del mercat. Ambdós moviments comparteixen, segons apunta, una mateixa voluntat de concebre l'habitatge com un dret i no com una mercaderia.

Téllez amplia aquesta reflexió assenyalant que l'habitatge cooperatiu permet construir formes alternatives d'organització comunitària. Segons explica, els projectes impulsats per Sostre Cívic mostren una gran diversitat de models adaptats a les necessitats de cada comunitat. Aquesta flexibilitat permet desenvolupar iniciatives que van més enllà de la provisió d'un sostre. Alguns projectes incorporen espais comunitaris compartits per afavorir les relacions de veïnatge i el suport mutu, mentre que altres articulen propostes vinculades a la recuperació d'oficis, l'activitat agrària o la revitalització de territoris rurals. També assenyala experiències específicament orientades a col·lectius concrets, com projectes per a persones grans, dones i identitats dissidents o persones amb discapacitat. De la mateixa manera, altres iniciatives incorporen models de criança compartida, mobilitat col·lectiva o consum cooperatiu. **Aquesta capacitat d'adaptació constitueix una de les principals fortaleses del cooperativisme d'habitatge: la possibilitat que cada comunitat defineixi les seves pròpies formes de convivència i organització de necessitats.**

MÉS ENLLÀ DE L'HABITATGE: UNA ALTRA MANERA D'ENTENDRE L'ECONOMIA

Laura Aznar, la moderadora, assenyala alguns dels canvis que hi ha hagut en l'imaginari col·lectiu en relació amb el dret a l'habitatge els últims anys. Segons la primera enquesta del CEO dedicada específicament a aquesta qüestió, el 71% de la població catalana es mostra favorable a una major intervenció pública sobre el mercat de l'habitatge i el 74% defensa limitar els pisos turístics. Per a Marta Ill-Raga, aquests canvis de percepció no són casuals ni

automàtics, sinó el resultat d'anys d'organització, mobilització i pedagogia política impulsades pels moviments socials.

En aquest sentit, la representant del Sindicat de Llogateres destaca que conceptes com el rendisme o les vagues de lloguer, que fa pocs anys semblaven difícils d'introduir en el debat públic, formen avui part del vocabulari polític compartit per amplis sectors de la societat. Més enllà de les victòries concretes, considera que un dels principals èxits del moviment ha estat la construcció d'organitzacions capaces d'oferir respostes col·lectives a problemes que sovint es vivien de manera individualitzada.

Aquesta transformació dels imaginaris connecta amb algunes de les reflexions plantejades per Jose Téllez sobre els límits del model residencial dominant. Des de la seva perspectiva, la consolidació d'alternatives com l'habitatge cooperatiu no depèn únicament de l'accés al sòl o al finançament, sinó també de la **capacitat de qüestionar la centralitat de la propietat privada i de construir noves formes d'entendre l'habitatge, l'economia i la vida** en un sentit més ampli. Així, **la transformació de les condicions materials i la transformació dels imaginaris socials apareixen com dos processos inseparables en la lluita pel dret a l'habitatge.**

Les ConversESS van comptar amb el suport i participació de la Direcció General d'Economia Social i Solidària i el Cooperativisme.