

欧洲居民合作社：民众住房的第三条路

2008年5月30日，星期五

这是一个面向那些正试图理解有关当今民众住房这一公共问题的发展与挑战，以及欧洲当地和美国组织针对这一问题做出的回应的地方行政人员，实践者，研究人员，学者，居民联合会和学生的国际会议

“这种新形式联合形式的合作社旨在于创造和使用积蓄，减少中间人，首先施用于集体，然后是个人，来合理利用公共利益”Ernest Brelay，经济政治新字典，1893

正如 DALO 法（可加强房权）开始实施，法国国家特别部门，和地区，地方当局和组织当局，都面对着日益扩大的不同区域等级可接受住房供需鸿沟的问题，不能忽略这一类型问题的解决方法，可能提供一个针对当今可负担住房短缺问题的替代办法。（里昂大区提供了一个典例，那里有 44000 需求社会住房未果的等待人员名单）这是一个面向那些正试图理解有关当今民众住房这一公共问题的发展与挑战，以及欧洲当地和美国组织针对这一问题做出的回应的地方行政人员，实践者，研究人员，学者，居民联合会和学生的国际会议。

内容和问题

在 1998 年，拉齐奥大区无异议的通过了一项法律，即运用区域法来合法化征用被所有者弃用的公共建筑（市政当局，住房组织等等）这样一来，对被所有者闲置和长期处于初级粗劣状态的公共建筑进行再分配的举措就合法化了。合作伙伴对集体区域进行改造，所有者（通常是市政当局）采取可持续发展的举措（安装太阳能供热系统，雨水收集装置，可生物降解油漆等等）来改造公共区域。极低收入的家庭和个人，通常是强制性迁移的受害者，有机会

得到那些大多是在城市中心的经济适用房（比如在罗马）。这一住房再使用举措，基于谨慎的金融投资（从-30%的自由市场价到-50%）以及“人力资源”的可持续性投资，也适用于那些由不合适住房转变为生态住房。举个例子，200个住房合作公寓再使用的招标项目正在罗马进行，由一个特别市政技术部门支持（Riqualificazione urbana）这些都表明，这一举措在罗马有很大的潜力，罗马有相当于60000的公共无人居住住房

伴随着住房再使用的举措，在2000年早期一个新的自建合作社发展运动展开了（在佩鲁贾，米兰，那波里，罗马，博洛尼，拉文纳等等）。多元文化项目是为了给那些很少或者没有信贷的中产阶级以及移民团体以一个高度创新的社会形式来获得房产的机会。自建合作社给非典型的金融和银行机构提供了机会，比如GEPAFIN（在翁布里亚地区的SEM），ETICA银行，其作用不是局限于简单的给与按揭贷款，而是逐渐延伸到通过给由合作社建立的房产项目提供帮助。

当地的意大利机构，新形式合作形式的欧洲先锋（在拉齐奥大区，伦巴第大区，皮埃蒙特，罗马涅），然而在欧洲的许多城市（布鲁塞尔，鹿特丹，伦敦，马德里，柏林，哥本哈根，等等）出现了类似的合作机构，因城市的不同，它们都处在不同的发展阶段。不妨来看看在北美大陆发生在北美大陆的一些事情，主要的合作社运动诞生于七十年代的魁北克省，更近一些和创新的是美国的"community landership",我们不应忘记居民合作社源于南美城市的城市抗议运动，在布宜诺斯艾利斯和 El ciebo 的活跃的互助合作是一个很好的例子。