

La Balma

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al barri del Poblenou de Barcelona

01. Presentació

El projecte de La Balma neix l'any 2016, quan Sostre Cívic aposta per presentar-se al concurs impulsat per l'Ajuntament de Barcelona per desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu al barri del Poblenou de la ciutat. Amb un grup impulsor de persones sòcies de la cooperativa, l'equip d'arquitectes de la cooperativa Lacol i La Boqueria, i molts d'altres col·laboradors, elaboren la proposta que va resultar guanyadora. Així doncs, des de l'any 2017 tots els agents implicats en aquest projecte estan treballant per estendre l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a més indrets de la ciutat, i guanyar, així, terreny a l'especulació vinculada al mercat immobiliari que malauradament viu la ciutat.

Què és exactament el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús?

El Model de Cessió d'Ús (MCU), o model Andel, es basa en una cooperativa d'usuaris i habitatges on la propietat dels immobles resideix en mans de la cooperativa a la vegada que els seus membres es beneficien d'un ús indefinit i transferible de l'habitatge a canvi d'una entrada inicial retornable i una quota mensual assequible. Els principis d'aquest model són:

- 1. Propietat col·lectiva: ni pública ni privada.** La tinença pertany a la Cooperativa, les persones sòcies en són propietàries conjuntament, evitant així l'especulació i el lucre individual.
- 2. Dret d'ús: ni compra ni lloguer.** El dret d'ús de l'habitatge pot ser de llarga durada i transmissible a familiars propers, s'adquireix amb el pagament d'una quota inicial (retornable) i una quota mensual d'ús que depèn de les característiques del projecte.
- 3. Estabilitat.** Permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida amb vincles al territori amb voluntat de durada indefinida.
- 4. Gestió col·lectiva.** Les persones sòcies formen part d'una organització democràtica i participativa.

Aquests són els valors que promou l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús:

- Habitatge assequible
- Habitatge no especulatiu
- Autogestió, participació i apoderament
- Arrelament territorial
- Sostenibilitat i eficiència energètica
- Mercat social
- Suport mutu i vida comunitària

Actualment la cooperativa Sostre Cívic compta amb més de 900 persones sòcies, 5 projectes d'habitatge i 20 grups (persones amb interessos i inquietuds semblants que participen **conjunta i activament** en la cooperativa. Els grups poden agrupar-se segons edat, zona geogràfica, interessos compartits, municipis o àrees i barris de Barcelona o arreu del territori.). Els 5 projectes que actualment estan actius, són:

- Princesa 49, en fase de convivència.

- La Balma, en fase de construcció.
- Cirerers, en fase de disseny previ a la construcció.
- La Serreta, en fase de disseny previ a la construcció.
- Clau Mestra, en fase de disseny previ a la rehabilitació.

02. La Balma

Introducció

El Projecte de La Balma es desenvolupa al barri del Poblenou, concretament al carrer Espronceda 131-135, en un solar públic del qual la cooperativa en té el Dret de Superfície per a 75 anys, prorrogables. Els 20 habitatges que tindrà l'edifici seran tots en règim d'Habitatge de Protecció Oficial.

Des de l'any 2017, el grup impulsor està treballant en la definició del projecte arquitectònic, en el model de convivència, fa xarxa amb el territori, analitza les condicions econòmiques i de finançament, etc. Aquest grup impulsor, format per 19 Unitats de Convivència, treballa conjuntament amb un equip tècnic multidisciplinar:



- Equip tècnic de Sostre Cívic. L'equip de la cooperativa té a dues persones dedicades a la coordinació del projecte, tant pel que fa a la seva dimensió tècnica com social i de model. A més a més, l'equip compta amb altres figures que complementen la tasca de coordinació, fent tasques de comptabilitat, comunicació, jurídiques, de gestió, etc.
- Lacol SCCL i La Boqueria SCCL. Lacol és la cooperativa d'arquitectes que està desenvolupant el projecte arquitectònic, i ho fa amb la col·laboració d'un altre estudi d'arquitectura, la Boqueria.
- Matriu. Associació dedicada a la facilitació de grups i acompanyament de processos. Ofereixen suport al grup en qüestions vinculades a la definició d'objectius compartits, resolució de conflictes, preses de decisions, etc.
- Col·lectiu Ronda. Ofereixen un suport jurídic en tot allò necessari per a l'execució del projecte.
- Gestió Integral. Desenvolupen els plans de viabilitat en les diferents fases del desenvolupament del projecte.

- El Risell. Ofereix un acompanyament per a la definició del projecte social i d'impacte territorial.

La construcció de l'edifici ha començat el mes de setembre del 2019, i la cooperativa La Constructiva és la que s'encarrega de la seva execució. La previsió de la durada de l'obra és d'entre 16 i 18 mesos, i l'entrada a viure de les 20 unitats de convivència es preveu pels inicis de l'any 2021.

Projecte arquitectònic

La cooperativa d'arquitectes Lacol va fer la proposta arquitectònica que va ajudar a guanyar el concurs. Posteriorment, juntament amb la cooperativa d'arquitectes La Boqueria han realitzat el Projecte Bàsic i el Projecte Executiu, documents on es recull tota la proposta arquitectònica, proposta realitzada a partir de diversos tallers fets amb tot el grup on s'han anat prenent les decisions que han acabat definint el projecte.

Es tracta d'un edifici de 5 plantes amb un total de 20 habitatges de diferents tipologies: S (48,9 m²), M (62,12 m²) i L (75,34 m²). Un dels habitatges del projecte es destinarà a habitatge social i es farà en col·laboració amb una entitat del sector social. A banda dels habitatges, també existiran espais comuns i compartits:

- Planta baixa: sala comunitària principal amb cuina i lavabo, pati, aparcament de bicicletes, taller.
- Primera planta: sala Polivalent.
- Segona planta: biblioteca.
- Tercera planta: habitacions de convidats/des.
- Quarta planta: sala de cures.
- Cinquena planta: bugaderia.
- Terrat: zona per estendre la roba, terrat comunitari.



Una de les principals característiques d'aquest edifici és que serà construït amb fusta i que disposarà de geotèrmia, energia renovable obtinguda de la calor emmagatzemada a l'interior de la Terra.

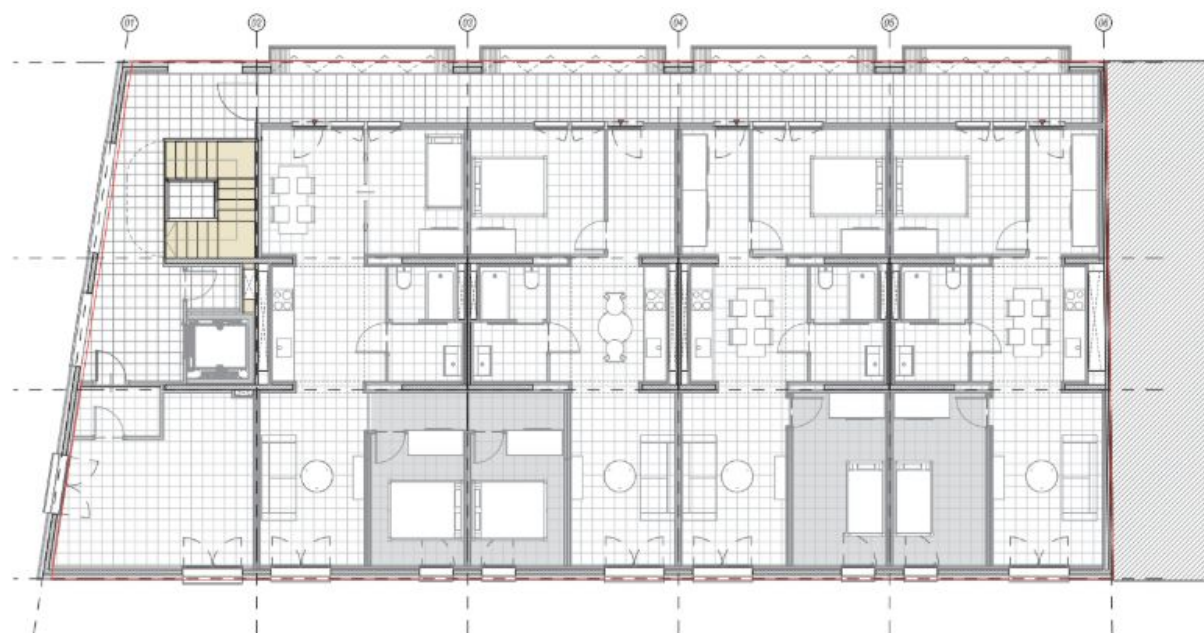
La principal característica, però, és que s'està reservant un habitatge dels 20 per a destinar-lo a una unitat de convivència que es trobi en una situació d'especial vulnerabilitat. Això es farà a partir de l'elaboració d'un conveni amb una entitat de referència. L'emissió dels títols participatius es fa, en part, per poder finançar l'aportació de capital que correspondria aportar a aquest vintè habitatge. Al posterior apartat dedicat a la dimensió financera i econòmica es fa especial esment a aquest tema.



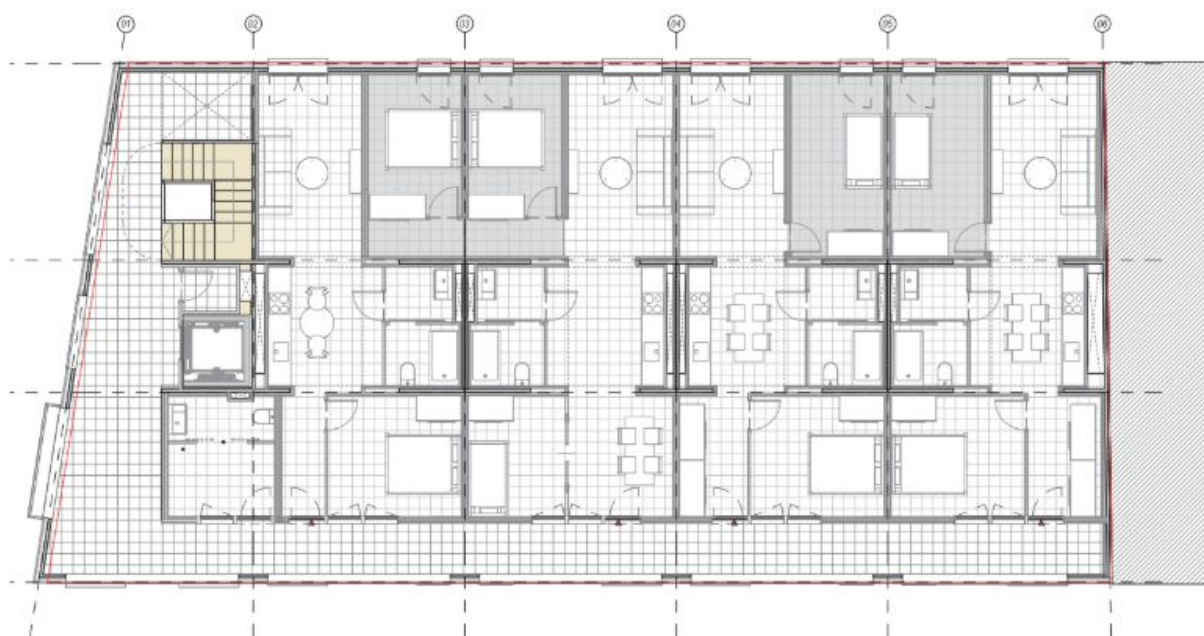
Planta Baixa



Planta primera, segona, tercera



Planta quarta i cinquena



El grup de La Balma

La Balma és un grup heterogeni i intergeneracional amb tipologies familiars molt diverses (monoparentals, parelles, parelles amb fills/es i unitats individuals joves o jubilades). Aquesta diversitat del grup és la riquesa per encarar el projecte comunitari:

El nostre objectiu és: ser feliços i felices vivint junts. Volem viure en comunitat per aturar la dinàmica d'individualització que ens imposa el sistema i retornar als valors de solidaritat, suport mutu i confiança. Més enllà de tenir espais comuns, volem tenir interessos compartits i aprendre els uns dels altres. Volem construir una vida en comú, ser veïns i veïnes. Som tribu.

Volem fomentar formes de convivència més comunitàries, que potenciïn la interrelació entre les persones que habiten l'edifici i també amb el barri i persones externes a la cooperativa. Com a projecte d'habitatge cooperatiu volem prendre les decisions de forma col·lectiva i democràtica, de manera que la gestió participativa del procés i del resultat tingui una gran rellevància. Aquest projecte vol promoure la convivència a través dels espais de trobada, l'economia compartida, la inclusió de les minories i la gestió emocional dels conflictes. El respecte a cada persona i la cura dels espais comuns seran imprescindibles per aconseguir-ho.

Organització del grup

La Balma es reuneix de forma periòdica per treballar tot el que envolta el projecte. Es desenvolupen assemblees plenàries i també hi ha una organització per comissions:

- La Comissió de Coordinació vetlla pel funcionament del projecte. Elaboren l'ordre del dia de les reunions i les animen, i estan en coordinació amb l'Equip Tècnic de Sostre Cívic i els tècnics externs.
- La Comissió d'Arquitectura/Obres fa un seguiment específic del projecte arquitectònic del seu desenvolupament i de tot el procés d'obra.
- La Comissió d'Economia fa el seguiment periòdic de l'estat de tresoreria, capital social, finançament, etc. del projecte.
- La Comissió de Comunicació i Participació porta les xarxes socials del projecte per difondre aquest model d'habitatge.
- La Comissió de Cures/Acollida s'encarrega de vetllar per la convivència i inclusió dins del grup, així com de procurar la bona acollida en els processos d'incorporació de noves persones al grup.

Economia

En diferents etapes del projecte s'elaboren Plans de Viabilitat que concreten les necessitats financeres i d'aportacions de capital. En la fase actual del projecte el pla de viabilitat està elaborat prenent com a referència el PEC (pressupost d'execució per contracte) presentat per La Constructiva per a l'execució de l'obra, i aprovat des de La Balma - Sostre Cívic.

A la inversió inicial prevista s'hi sumen, a més a més del cost de l'obra pròpiament, les despeses vinculades a l'equip multidisciplinar d'arquitectura, les de gestió de la cooperativa, assegurances, i s'hi incorpora un percentatge d'imprevistos així com altres despeses menors vinculades a l'obra i la promoció:

| INVERSIÓ INICIAL | |
|-------------------------------|-------------------|
| PEC | 2.646.989 |
| Equip multidisciplinar | 301.263 |
| Gestió projecte | 184.347 |
| Assegurança | 11.790 |
| Imprevistos | 112.372 |
| Altres despeses d'obra | 89.324 |
| Altres despeses inicials | 37.975 |
| Despeses financeres | 71.393 |
| TOTAL INVERSIÓ INICIAL | 3.455.453€ |

Per poder fer front a aquest import es contemplen, inicialment, tres grans formes de finançament:

D'una banda, Fiare banca ètica ha concedit un crèdit per un valor de 2.622.000€. El període d'amortització del crèdit és de 30 anys, amb una carència de 2 anys. El tipus d'interès durant el període de carència és d'Euribor + 2.25, i durant el període d'amortització serà d'Euribor + 1.20.

El préstec concedit correspon aproximadament al 80% del finançament necessari, i la resta es fa a través de les aportacions de les persones sòcies del grup impulsor i dels **títols participatius**. La previsió és la següent:

| FINANÇAMENT | |
|----------------------------------|-------------------|
| Préstec hipotecari | 2.622.000€ |
| Aportació socis i sòcies | 670.000€ |
| Títols participatius | 225.000€ |
| Finançament previst total | 3.517.000€ |

L'aportació dels i les sòcies del grup impulsor es fa de forma proporcional entre els membres del grup segons la tipologia de l'habitatge assignat. Així doncs, les aportacions de capital social segons la tipologia de l'habitatge oscil·len entre els següents imports:

| Tipologia d'habitatge | Aportació inicial |
|------------------------------|-------------------|
| Habitatge 48,5m ² | 29.000€ - 31.000€ |
| Habitatge 60,9m ² | 35.000€ - 37.000€ |
| Habitatge 72,9m ² | 39.000€ - 40.000€ |

A banda de l'aportació inicial, que és retornable en cas de baixa, les persones sòcies fan un altre tipus d'ingrés: les quotes mensuals. Aquestes quotes comencen a pagar-se en el moment en que inicia l'etapa de convivència, i no són retornables. Les quotes mensuals a dia d'avui inclouen:

- **La quota d'ús:** Correspon a la part proporcional de la repercussió de la càrrega hipotecària, de crèdit o similars i a la repercussió tributària.
- **La quota de serveis:** Incorpora les despeses de gestió del projecte i totes les despeses dels diferents serveis que incorpora el projecte: vinculades als espais comuns, subministraments comunitaris o serveis d'altres tipus.
- **La quota de solidaritat:** Es destina a la solidaritat interna i entre projectes, amb l'objectiu de capitalitzar la cooperativa i generar un fons que actuï en situacions de risc econòmic de projectes i casos d'impagament.
- **La quota de soci/sòcia usuària:** Destinada al sosteniment general de la cooperativa, correspon a la repercussió de les despeses generals de Sostre Cívic per cada projecte. L'assemblea en fixa l'import anualment.

Les quotes mensuals que a dia d'avui es preveuen en el projecte de La Balma són:

| Tipologia d'habitatge | Quota mensual |
|------------------------------|---------------|
| Habitatge 48,5m ² | 550 - 580€ |
| Habitatge 60,9m ² | 600 - 730€ |
| Habitatge 72,9m ² | 770 - 880€ |