

# Cirerers

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

## 01. Presentació

El projecte Cirerers 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 de Roquetes de la ciutat. Amb un grup impulsor de persones sòcies de la cooperativa, l'equip d'arquitectes de la cooperativa Celobert, 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. Cirerers

### Introducció

El Projecte de Cirerers es desenvolupa al barri de Roquetes, concretament al carrer Pla dels Cirerers 2-4, en un solar públic del qual la cooperativa en té el Dret de Superfície per a 75 anys, prorrogables. Els 32 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 32 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.
- Celobert SCCL. Es tracta de la cooperativa d'arquitectes que estan desenvolupant el projecte arquitectònic.
- 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.

## Projecte arquitectònic

La cooperativa d'arquitectes Celobert va fer la proposta arquitectònica inicial que ha anat desenvolupant des dels inicis. Durant dos anys l'equip d'arquitectes i el grup impulsor ha anat definint com serà el futur edifici de Cirerers, característiques del qual descrivim a continuació:

L'edifici és de planta baixa i set alçades amb un total de 32 habitatges, entre 2 i 6 per planta de diferents tipologies, des dels 40m<sup>2</sup> fins als 70m<sup>2</sup>. Els habitatges s'organitzen al voltant del nucli de tal manera que tots ells són passants i amb doble façana. Els habitatges compten amb un bany, una cuina, sala-menjador i una habitació, dues o tres. Més enllà dels habitatges l'edifici contempla la construcció d'espais d'ús col·lectiu tant interiors com exteriors disseminats per l'edifici per promoure noves lògiques de convivència i relació entre veïnes.

Hi ha quatre espais comuns repartits per l'edifici:

- Planta baixa: local comercial, taller-magatzem, dues sales polivalents.
- Planta tercera i sisena: terrat comunitari.
- Planta setena: terrat i horts.
- Carrer - replà (cada planta): rentadores i estenedors comuns.



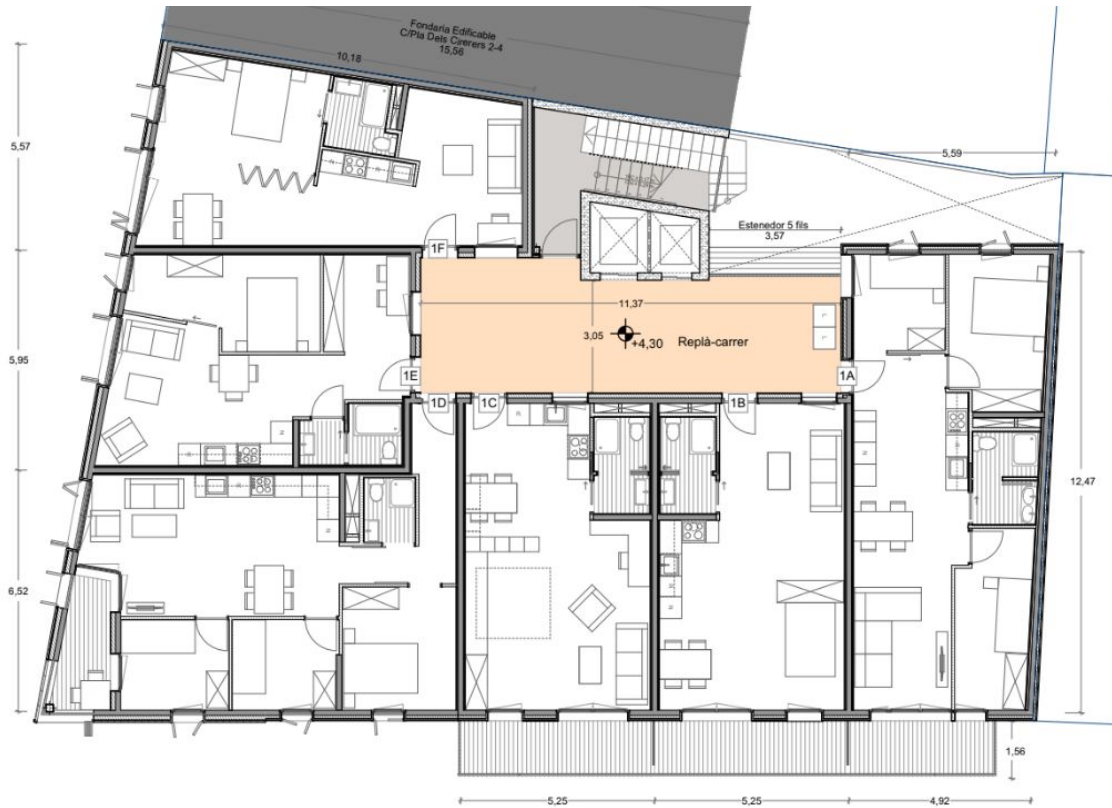
L'accés a l'interior de l'edifici es produeix pel c. Pla dels Cirerers, alliberant així la resta de la planta baixa per a local comercial, taller i sala polivalent i potenciar així l'ús i la relació amb la plaça de les Dones. El nucli d'escapes permet accedir al carrer-replà, espai de transició que s'obre a l'interior d'illa amb un total de 44m<sup>2</sup> per planta, porta d'accés als diferents habitatges i punt de trobada i relació entre les veïnes on hi poden desenvolupar diferents activitats habituals i on s'ubiquen les rentadores i estenedors comunitaris de l'edifici.

Una de les principals característiques d'aquest edifici és que serà construït amb fusta i que disposarà d'aerotèrmia, sistema d'energia renovable que aprofita l'energia tèrmica existent a l'aire i la transfereix a l'interior dels habitatges per proporcionar refrigeració i calefacció.

## Planta Baixa

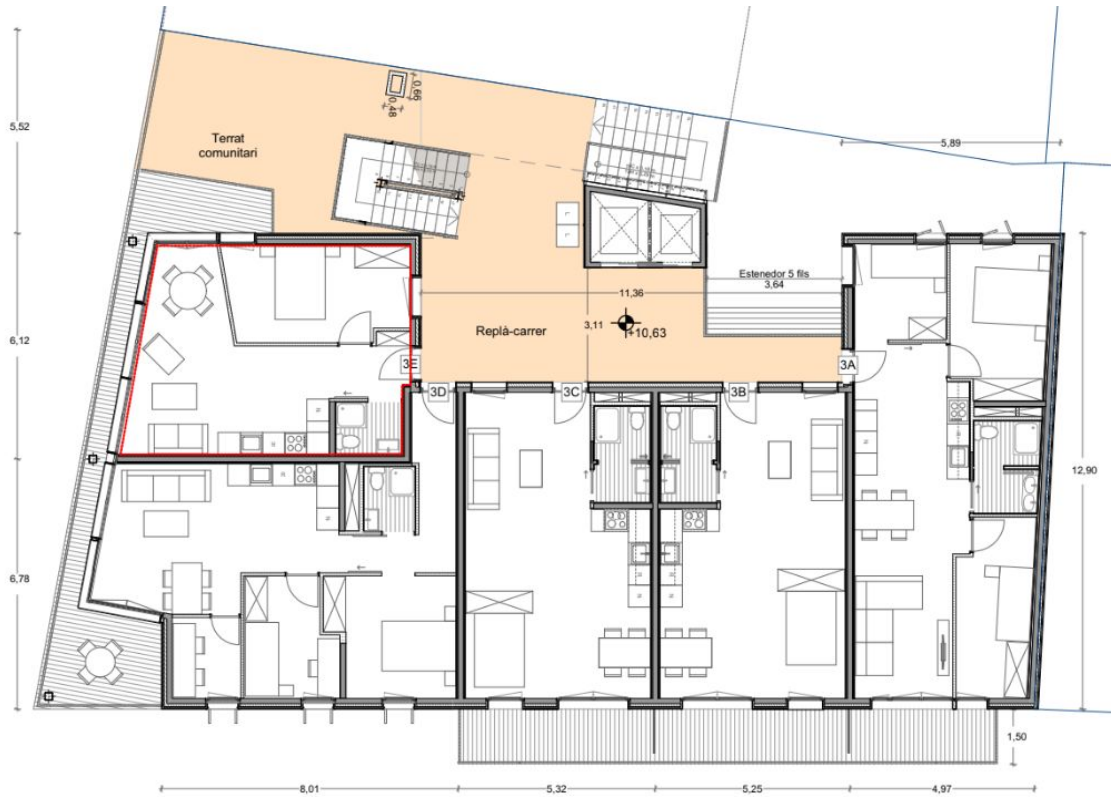


## Planta primera i segona

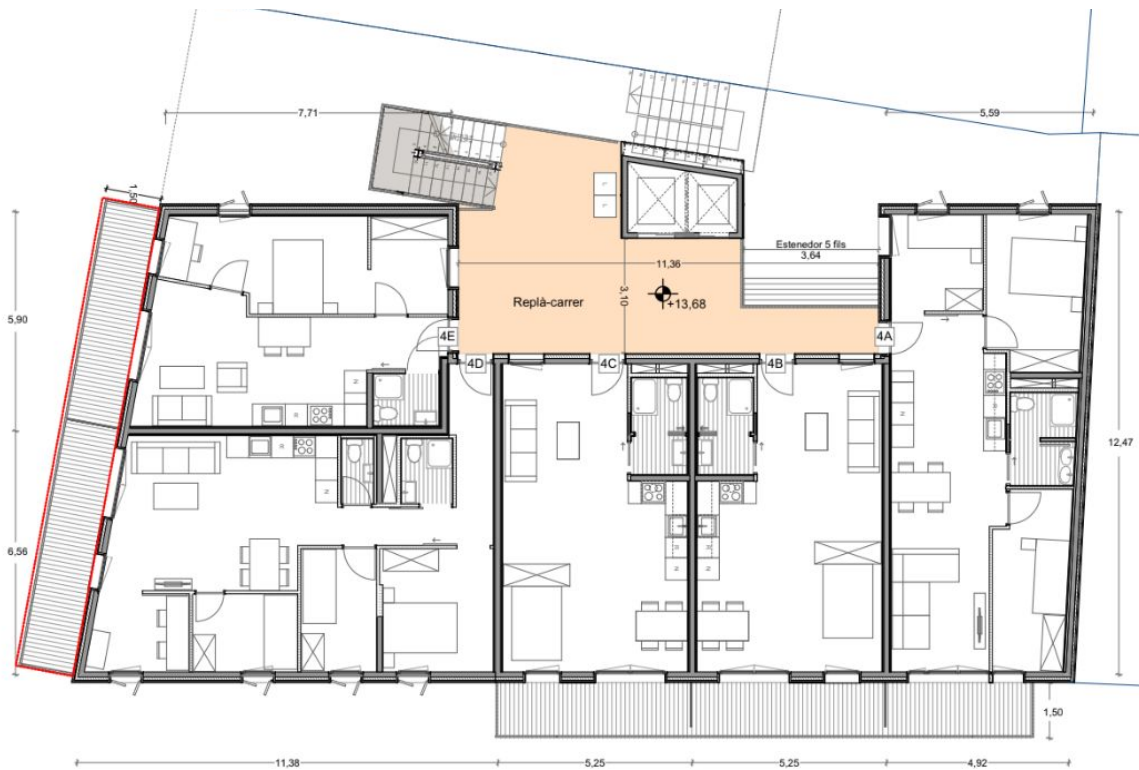


## Planta tercera

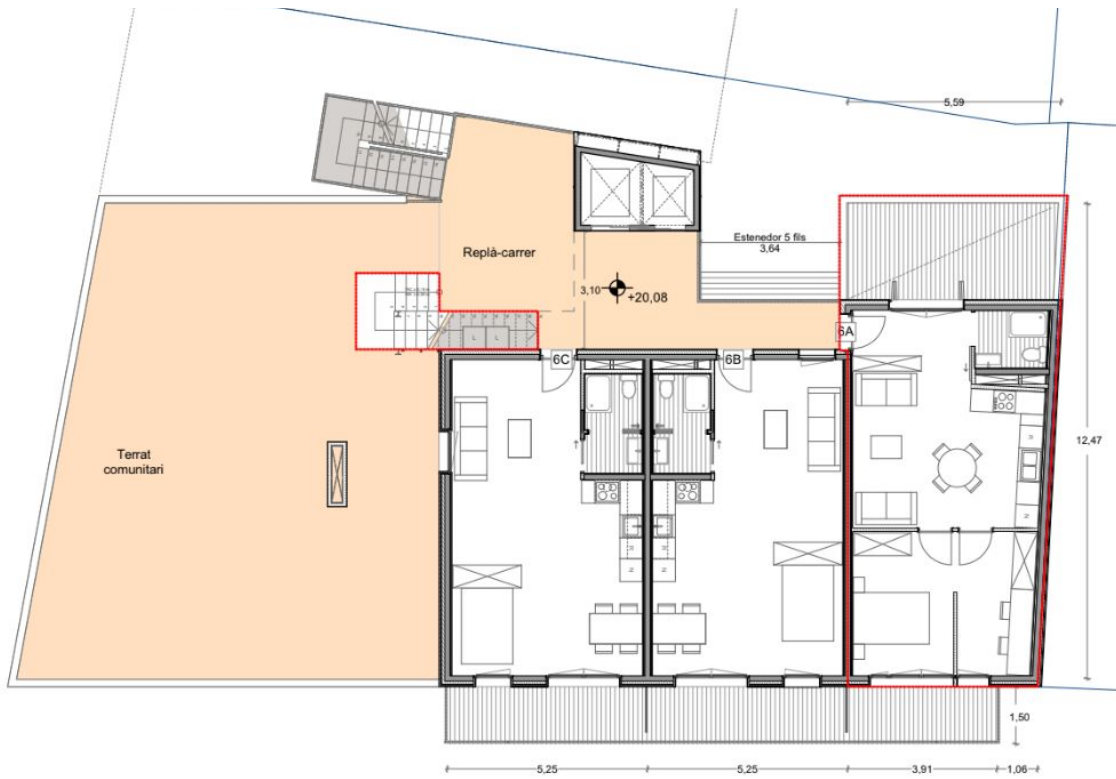




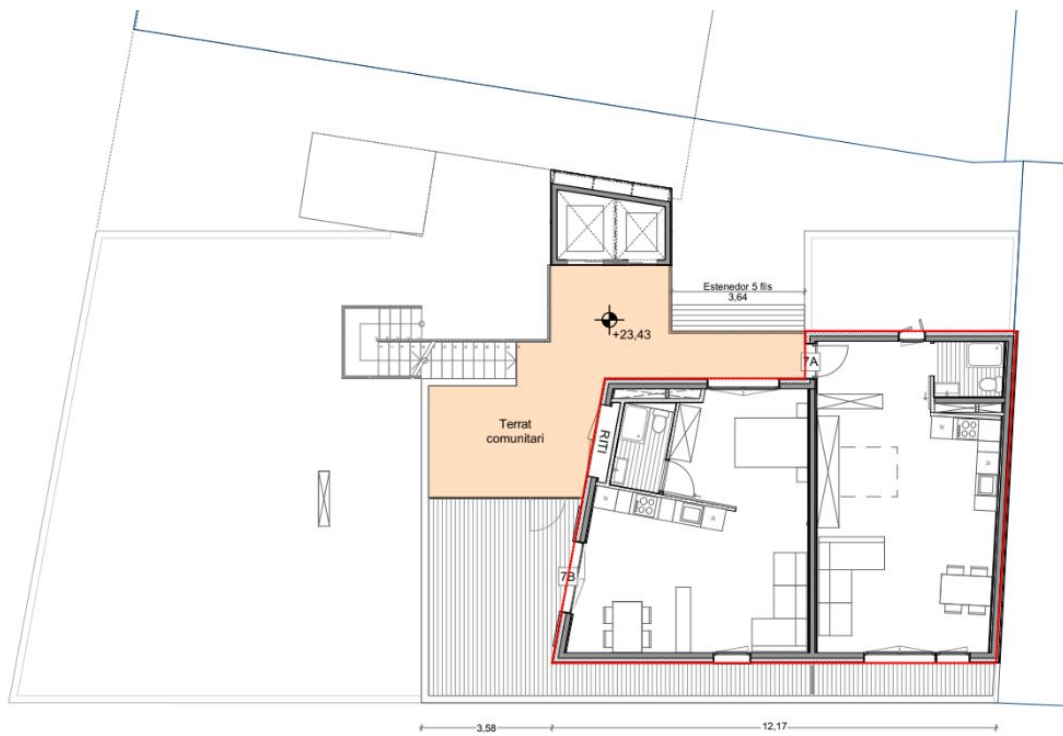
**Planta quarta i cinquena**



**Planta sisena**



**Planta setena**



**El grup de Cirerers**



El grup de Cirerers és heterogeni i intergeneracional, amb tipologies familiars diverses. Durant els inicis de la creació del grup, aquest va elaborar un ideari en forma de decàleg per definir els principis que els caracteritzen, que són aquests:

1. Desitgem contribuir a una transformació social, política i econòmica implicant-nos i sent actors participants en activitats associatives i moviments compromesos amb el canvi del nostre entorn.
2. Afavorirem els valors de l'economia social i solidària: participació, transparència, sostenibilitat ambiental, no especulació. Aquest projecte de convivència inclou establir relacions laborals dignes, exemptes d'explotació, tant en els àmbits comunitaris com en els privatis.
3. Defensem el dret a la igualtat en la diversitat. Aquest és un espai lliure de discriminació per raó de gènere, d'orientació sexual, de religió, de diversitat funcional, de pertinença ètnica o de qualsevol altre tipus.
4. Desenvoluparem estratègies d'inclusió amb l'objectiu d'evitar el sexisme, l'explotació laboral i qualsevol altre tipus d'abús.
5. Proposem un model de convivència basat en el suport mutu. Aspirem, sempre en acord amb les possibilitats i desitjos individuals i col·lectius, a compartir espais, serveis, objectes, cures i temps.
6. La nostra convivència, emmarcada tant en aquelles normes consensuades com en el diàleg i la solidaritat comunitària, aspira a ser tranquil·la, harmoniosa i respectuosa.
7. El projecte s'organitza basant-se en l'autogestió. Discussions, debats i acords són accions que requereixen presència i participació. Per tant, cada unitat de convivència participarà activament en, com a mínim, una de les comissions que cada grup assembleari consideri necessàries per a la vitalització del projecte.
8. La nostra presa de decisions és assembleària. No creiem en la representativitat, però sí en el nomenament de portaveus i en la creació de comissions de treball (comissió de barri, d'economia, de manteniment, de festes i activitats lúdiques, de convivència, de difusió i extensió del model, etc.). Aspirem a prendre decisions amb la voluntat de consens, evitant el bloqueig. Així mateix, totes les persones adultes residents assistiran a les assemblees generals resolutives.
9. L'organització i la presa de decisions que concerneixen exclusivament a cada planta podran funcionar de manera autònoma. Per al funcionament quotidià cada planta de l'edifici serà autònoma per les decisions que concerneixen exclusivament a la seva planta.
10. Fomentarem algunes iniciatives d'especial valor i significació per al projecte, com l'hort urbà i la cooperativa de consum. Aquest és un projecte amb voluntat de ser part activa en la vida del barri i de la ciutat.

## Organització del grup

Cirerers 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, té una visió global de tot el procés i està en coordinació amb l'Equip Tècnic de Sostre Cívic i els tècnics externs.
- La Comissió d'Arquitectura 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 porta les xarxes socials del projecte per difondre aquest model d'habitatge i promou l'elaboració de tots aquells materials que convingui per difondre el projecte.
- La Comissió de Cures 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.
- La Comissió de Barri, s'encarrega de mantenir el vincle amb el teixit social del barri i de promoure la participació activa del grup en els processos participatius del territori.

## 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 principal el pressupost projectat per la coordinació de l'equip d'arquitectura de Celobert SCCL.

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	3.480.345,43 €
Equip multidisciplinar	361.547,49 €
Gestió projecte	207.245,66 €
Assegurança	15.198,01 €
Imprevistos	110.531,02 €
Altres despeses d'obra	132.968,79 €
Altres despeses inicials	84.148,68 €
Despeses financeres	97.038,65 €

<b>TOTAL INVERSIÓ INICIAL</b>	<b>4.489.023,74 €</b>
-------------------------------	-----------------------

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 3.348.000€. 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	3.150.000€
Aportació socis i sòcies	1.070.000€
Títols participatius	275.000€
<b>Finançament previst total</b>	<b>4.495.000€</b>

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 d'entre 40m <sup>2</sup> i 45m <sup>2</sup>	25.000€ - 29.000€
Habitatge d'entre 49m <sup>2</sup> i 59m <sup>2</sup>	32.000€ - 39.000€
Habitatge d'entre 60m <sup>2</sup> i 66m <sup>2</sup>	37.000€ - 43.000€

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 Cirerers són:

Tipologia d'habitatge	Quota mensual
Habitatge d'entre 40m <sup>2</sup> i 45m <sup>2</sup>	450 - 520€
Habitatge d'entre 49m <sup>2</sup> i 59m <sup>2</sup>	520 - 670€
Habitatge d'entre 60m <sup>2</sup> i 66m <sup>2</sup>	670 - 760€