

# Cirerers

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

Última actualització: octubre 2019

## 01/ Principis i valors del 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:

**01/ 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.

**02/ 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.

**03/ Estabilitat.** Permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida amb vincles al territori amb voluntat de durada indefinida.

**04/ 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 750 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.

Sostre Cívic s'organitza a partir de l'Assemblea General, màxim espai de decisió i participació de totes les persones sòcies. Les sòcies i els projectes escullen els i les membres del Consell Rector, òrgan executiu de la cooperativa. Per tal d'executar les tasques es compta amb un equip tècnic expert en diverses matèries.

## 02/ Cirerers

### Introducció

L'any 2016 l'Ajuntament de Barcelona va impulsar un concurs de solars per a projectes d'habitatge cooperatiu en dret d'ús. Sostre Cívic s'hi va presentar amb el projecte de Cirerers, realitzat conjuntament amb diversos col·laboradors i amb el grup impulsor. L'any 2017 es comunica que s'ha guanyat el concurs, i que per tant, es farà realitat el projecte de Cirerers, ubicat al barri de Roquetes de Barcelona.



A partir de llavors el grup impulsor va començar a treballar en diferents dimensions: la participativa, comunitària, els principals elements de la convivència, el projecte arquitectònic, el pla de finançament, etc. Tot això ho fa amb diferents col·laboradors:

- L'associació Matriu, que s'encarrega de l'acompanyament al grup en la presa de decisions, l'organització i participació, etc.
- La cooperativa d'arquitectes Celobert.

### Projecte arquitectònic

La cooperativa d'arquitectes Celobert va fer la proposta arquitectònica que va ajudar a guanyar el concurs. Posteriorment 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.

L'edifici és de planta baixa i set alçades amb un total de 32 habitatges, entre 4 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, sala polivalent.
- Planta tercera i sisena: terrat comunitari
- Planta setena: terrat i horts
- Carrer - replà (cada planta): rentadores comunes

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.

L'edifici serà construït amb fusta i no tindrà aparcament.

Està previst començar la construcció entre finals del 2019 i inicis del 2020 i per tant ens trobem en una nova fase intensa de la construcció d'aquest projecte. La previsió és poder entrar a viure-hi a finals de l'any 2021.

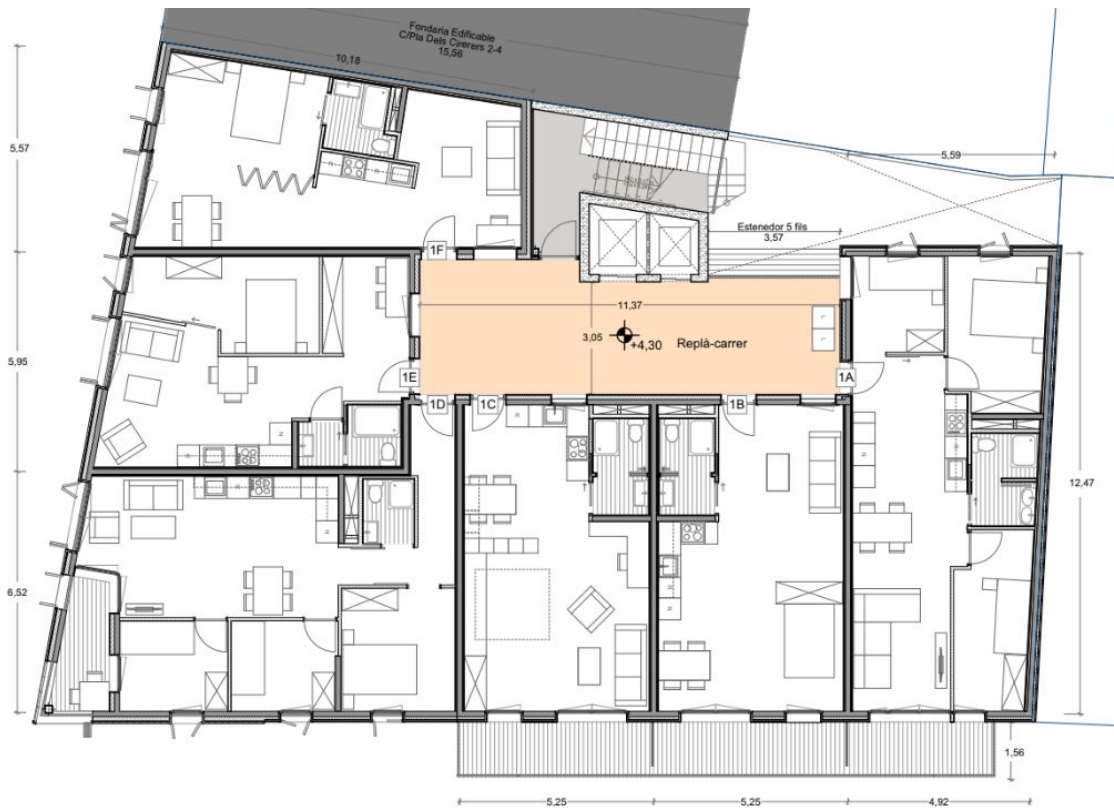
## Planta Baixa



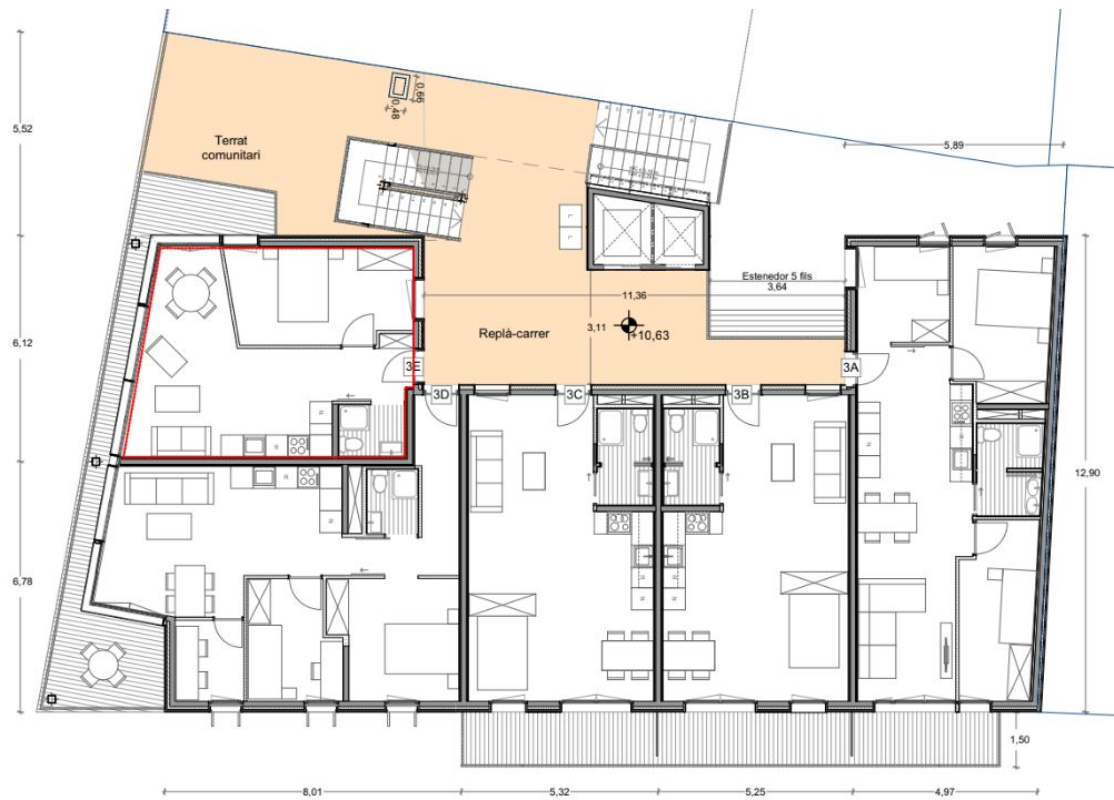
Sostre Cívic

c.Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

## Planta primera i segona



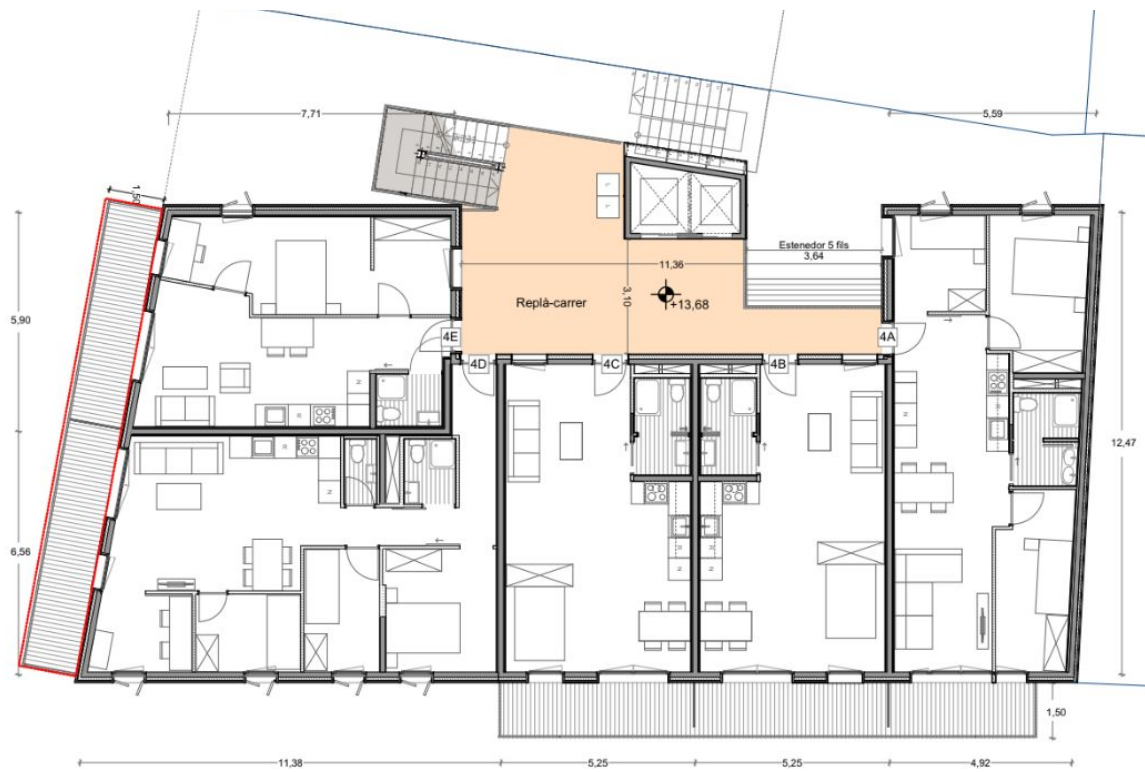
## Planta tercera



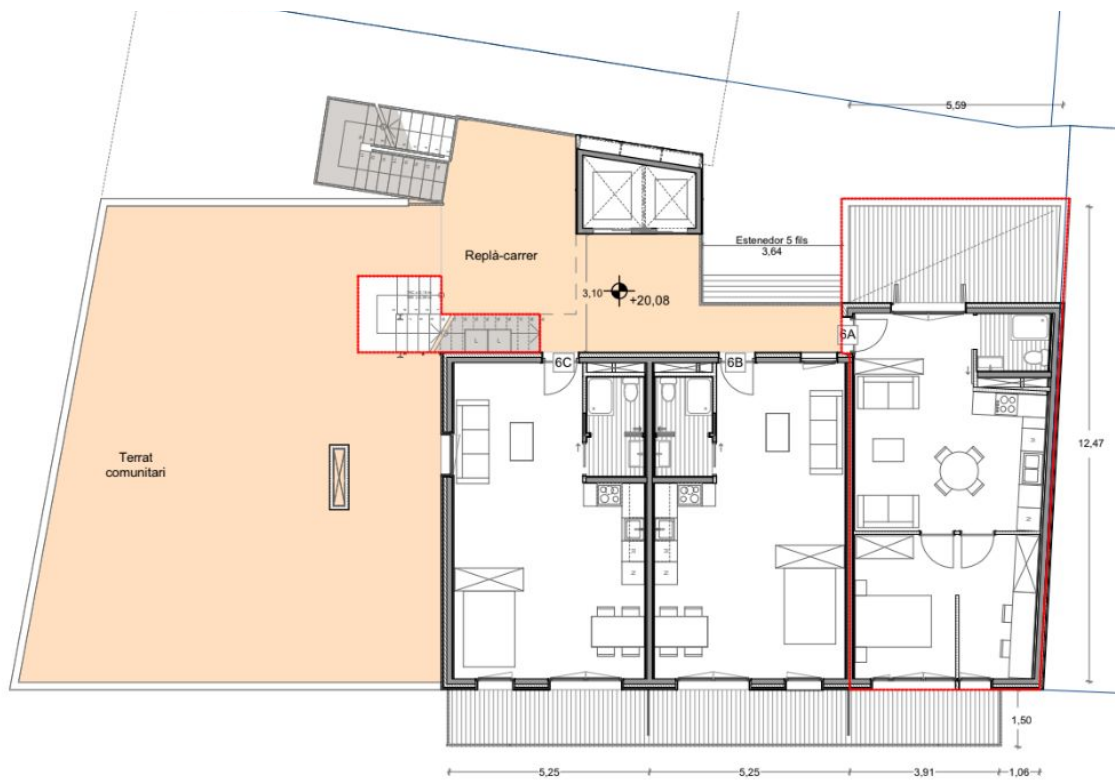
Sostre Cívic

c.Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

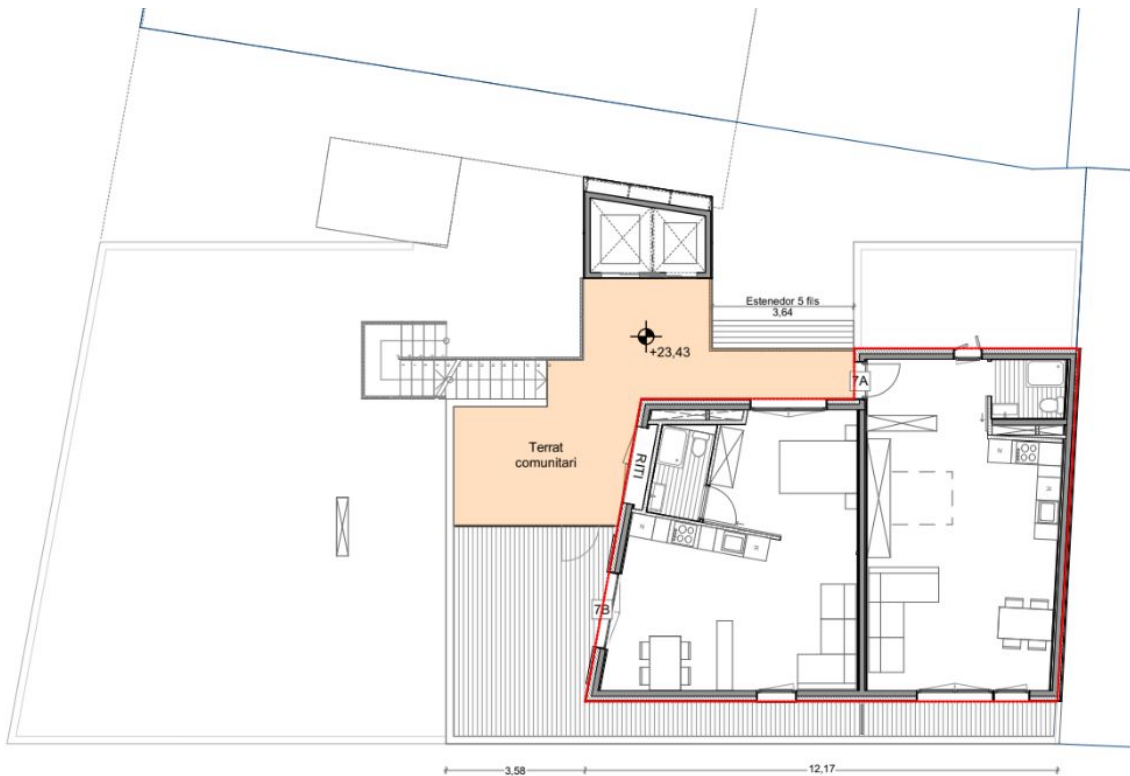
## Planta quarta i cinquena



## 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.

Sostre Cívica

c.Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

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

Actualment, el grup s'organitza en les següents 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 Cívica i els tècnics externs.
- La Comissió d'Arquitectura és la que manté el seguiment del projecte arquitectònic i participa a les reunions amb l'equip tècnic de sostre cívica i de Celobert que es realitzen periòdicament.
- La Comissió d'Economia fa el seguiment econòmic del projecte, juntament amb l'equip tècnic de Sostre Cívica.
- La Comissió de Comunicació porta les xarxes socials del projecte per difondre aquest model d'habitatge i coordina l'elaboració d'aquells materials que convingui elaborar.
- La Comissió de Cures ha d'encarregar-se de la convivència i inclusió dins del 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.

A part del grup, des de Sostre Cívica es compta amb un equip tècnic que treballa pel bon desenvolupament del projecte. La cooperativa d'arquitectes Celobert són les encarregades de l'edificació. Des de Matriu fan un acompanyament en tot el que fa referència a la

Sostre Cívica

c.Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | [info@sostrecivic.cat](mailto:info@sostrecivic.cat) | [www.sostrecivic.cat](http://www.sostrecivic.cat)



facilitació del grup quan així es creu oportú, fent especial atenció a la dimensió de les cures i la gestió del conflicte. Aquest Equip Tècnic es reuneix periòdicament amb les comissions. A més a més, existeix la Taula de Coordinació del projecte, on hi participen els diversos agents que hi intervenen per poder fer una mirada global a tot el procés del projecte tant a nivell arquitectònic, com de grup o de finançament, entre d'altres.

## Economia

Les persones del grup impulsor disposen del Pla de Viabilitat, eina que s'actualitza en les diferents etapes del projecte. A dia d'avui, el Pla de Viabilitat vigent és el que correspon al Projecte Bàsic, tot i que durant les properes setmanes es disposarà del Pla de Viabilitat corresponent al pressupost del Projecte Executiu. A continuació es fa un resum de les principals característiques del projecte a nivell econòmic.

Per tal de fer front a la construcció de l'edifici Fiare Banca Ètica ens ha concedit un crèdit per un valor de 3.348.000€. Això correspon aproximadament al 80% del finançament necessari, i per tant, la resta s'ha de fer a través de les aportacions de les persones sòcies del grup impulsor, o bé buscant altres fórmules, com poden ser els títols participatius.

En aquest tipus de projectes les persones sòcies fan dos tipus d'ingressos: una **aportació inicial**<sup>1</sup> que la compromet amb el projecte i unes **quotes mensuals**. En cas de marxar del projecte, la sòcia que entraria a continuació faria l'ingrés de l'aportació inicial, de manera que la que marxa recuperaria els seus diners. Les quotes mensuals es comencen a pagar a partir del moment en què es comença a viure a l'habitatge, i no es retornen.

En diferents etapes del projecte s'elabora el Pla de Viabilitat, que determina les aportacions i quotes i que s'actualitza segons l'evolució dels pressupostos del projecte arquitectònic i de la construcció. Les dades concretes del Pla de Viabilitat es posaran a disposició en el moment en que les persones interessades puguin incorporar-se al grup impulsor. De tota manera, de forma aproximada les aportacions inicials són d'entre 25.000€ i 45.000€ segons la mida de l'habitatge, i les quotes mensuals oscil·len entre els 500€ i els 850€ també segons tipologia. Aquesta forquilla d'aportacions i quotes es dona per la gran diversitat de tipologies d'habitatges que conformen el projecte.

Malgrat tot, **aquestes xifres són orientatives i aproximades i poden variar en properes revisions del Pla de Viabilitat.**

Les aportacions inicials s'han estat fent de forma periòdica fins ara. En el darrer punt d'aquest document es descriuen els terminis actuals per realitzar les aportacions. Totes les aportacions es fan al compte de Cirerers de Fiare Banca Ètica.

---

<sup>1</sup> La persona usuària no pot endeutar-se amb un préstec bancari per aquesta aportació inicial. En el cas de deixar el projecte, es retornen per una nova persona usuària o en un màxim de cinc anys.

## 03/ Noves incorporacions

### Requisits per formar part de Cirerers

**1. Ser sòcia de Sostre Cívic.** En cas de no ser-ho, cal iniciar el tràmit en el moment d'apuntar-se a la llista d'espera del projecte. En aquell moment s'assignarà un número de sòcia, i la llista d'espera per entrar al projecte s'endregarà segons aquesta numeració.

### 2. Complir els criteris d'HPO de Barcelona en el moment d'entrada a viure.

- No tenir cap habitatge en propietat
- Empadronament a Barcelona

### **3. Criteris subvencions Pla Estatal de l'Habitatge.**

Les bases reguladores<sup>2</sup> per l'accés a les subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús estableixen uns ingressos màxims de 4,5 IPREM. A la zona geogràfica A (corresponent al municipi de Barcelona) aquest serà el topall màxim d'ingressos segons el nombre de persones que conformen la Unitat de Convivència:

- 1 membre: 45.117,54€ brut anual
- 2 membres: 46.512,92€ brut anual
- 3 membres: 48.513,48€ brut anual
- 4 membres o més: 50.130,60€ brut anual.

### **4. Aval mancomunat del finançament del projecte amb Fiare Banca Ètica.**

- Hipoteca a 30 anys
- 2 anys de carència

### Procés d'incorporació al projecte

El procés d'incorporació al projecte es farà a partir de la llista d'espera, endreçada per número de persona sòcia. El procés que es seguirà serà el següent:

1. En el moment en que hi hagi una vacant, es comunicarà per correu electrònic a la persona de la llista d'espera a qui li pertoqui l'entrada, per l'ordre establert.
2. Confirmació d'interès per part de la persona sòcia a les coordinadores del projecte.
3. Reunió grupal o individual, segons si cal omplir més d'una vacant, amb la coordinadora del projecte de Sostre Cívic i amb la comissió de cures del grup.
4. Aportació del capital social de 1.500€ de confirmació en el termini d'una setmana.

---

<sup>2</sup> RESOLUCIÓ TES/1454/2019, de 27 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a l'accés a les subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús del Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021.

- 5.** Firma de l'Acord d'incorporació al grup impulsor.
- 6.** Aportació de tota la documentació que demana el banc per a la signatura dels avals durant la primera setmana d'incorporació al projecte.
- 7.** Aportació del capital social d'entrada establert en aquell moment pel grup impulsor. Com a mínim serà del 50% del total de l'aportació inicial de cada tipologia, a aportar durant els primers dos mesos a comptar des de la data en que s'efectua la primera aportació de capital (de 1.500€). Malgrat tot, segons el moment en que la persona s'incorpori, aquesta aportació podria ser superior.
- 8.** Aportació de la totalitat del capital social durant els primers mesos d'entrada al projecte amb el termini que s'acordi en el procés d'entrada.