

L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS

Com funciona?

- **Propietat col·lectiva:** la tinença pertany a la cooperativa, les persones sòcies en són propietàries conjuntament, de manera que s'evita l'especulació i el lucre individual. Permet i fomenta la implicació de les sòcies mitjançant la gestió democràtica i participativa.
- **Cessió d'ús:** els habitatges són un bé d'ús on les sòcies poden viure-hi de manera estable a llarg termini mitjançant una entrada inicial (reemborsable en cas de baixa) i una quota mensual, equivalent a un lloguer assequible.

És un model alternatiu sense ànim de lucre, més just i accessible, que entén l'**habitatge com un dret** i no com una inversió. Els projectes promouen la vida comunitària en espais compartits, la sostenibilitat ambiental, l'autogestió, i el vincle amb el barri i el mercat social, és a dir, promovent consum de béns i serveis de l'economia social i solidària.



Assemblea de la cooperativa juny 2019



Acte d'inici de les obres de rehabilitació

Una cooperativa, d'habitatge o d'altres tipus, està gestionada democràticament pels seus socis i sòcies: una persona té un vot, independentment del capital aportat. Els principis cooperatius sobre els que s'ha de basar qualsevol cooperativa són l'adhesió lliure i oberta; la gestió democràtica; la participació econòmica dels socis; l'autonomia; l'educació, la informació i la formació; la cooperació entre cooperatives i l'interès per la comunitat.

SOSTRE CÍVIC

Sostre Cívic neix el **2004** en forma d'associació per impulsar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i el 2011 en forma de cooperativa integral d'habitatges i persones usuàries d'iniciativa social. Com la resta de cooperatives, els seus òrgans socials principals són l'assemblea general i el consell rector. Com que és una cooperativa organitzada per projectes d'habitatge cooperatiu, cada edifici té també els seus propis òrgans de govern: l'assemblea i la junta de projecte.

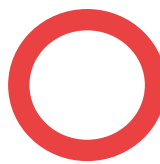
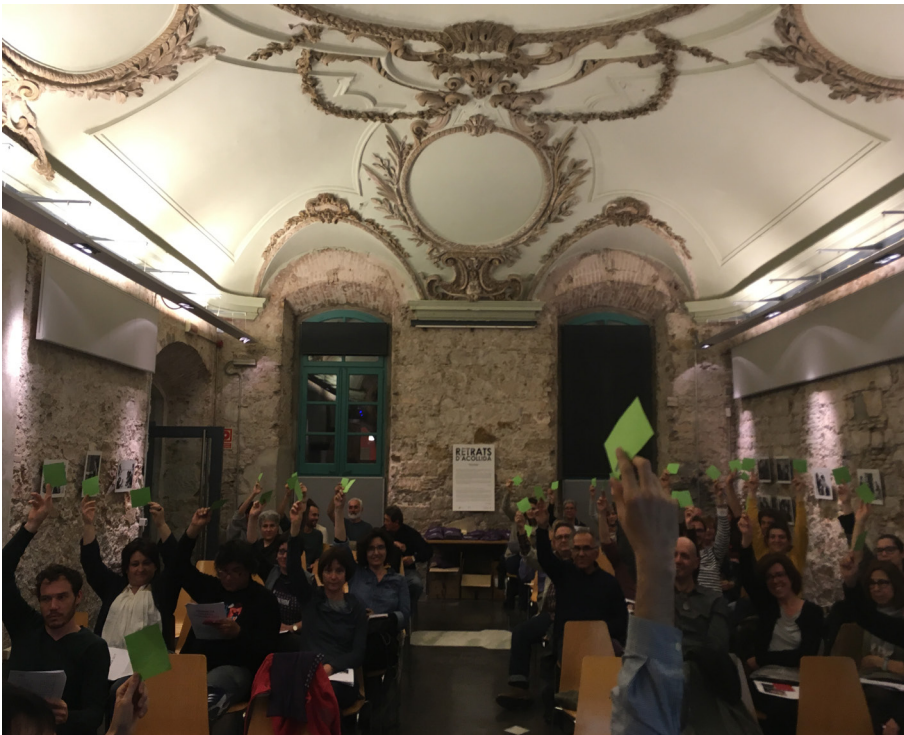
Els nostres objectius són fonamentalment promoure projectes d'habitatge, però també divulgar el model, incidir en el canvi de les polítiques públiques i treballar en xarxa amb entitats de l'àmbit de l'economia social i solidària.



COM NEIX EL PROJECTE

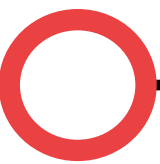
Princesa49 va sorgir de la col·laboració amb l'Ajuntament, que va constituir un dret de superfície de 75 anys a favor de la cooperativa per fer-ne la rehabilitació integral, millorar-ne tant l'accessibilitat com l'eficiència energètica, i la seva gestió.

Es tracta de la **primera cessió de sòl públic de Catalunya i de l'Estat espanyol** per desenvolupar-hi habitatge cooperatiu en cessió d'ús.



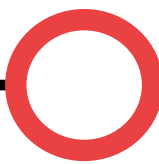
2014

Se signa el conveni regulador de la constitució del dret de superfície



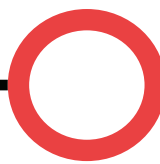
2016

Se signa el dret de superfície amb l'Ajuntament



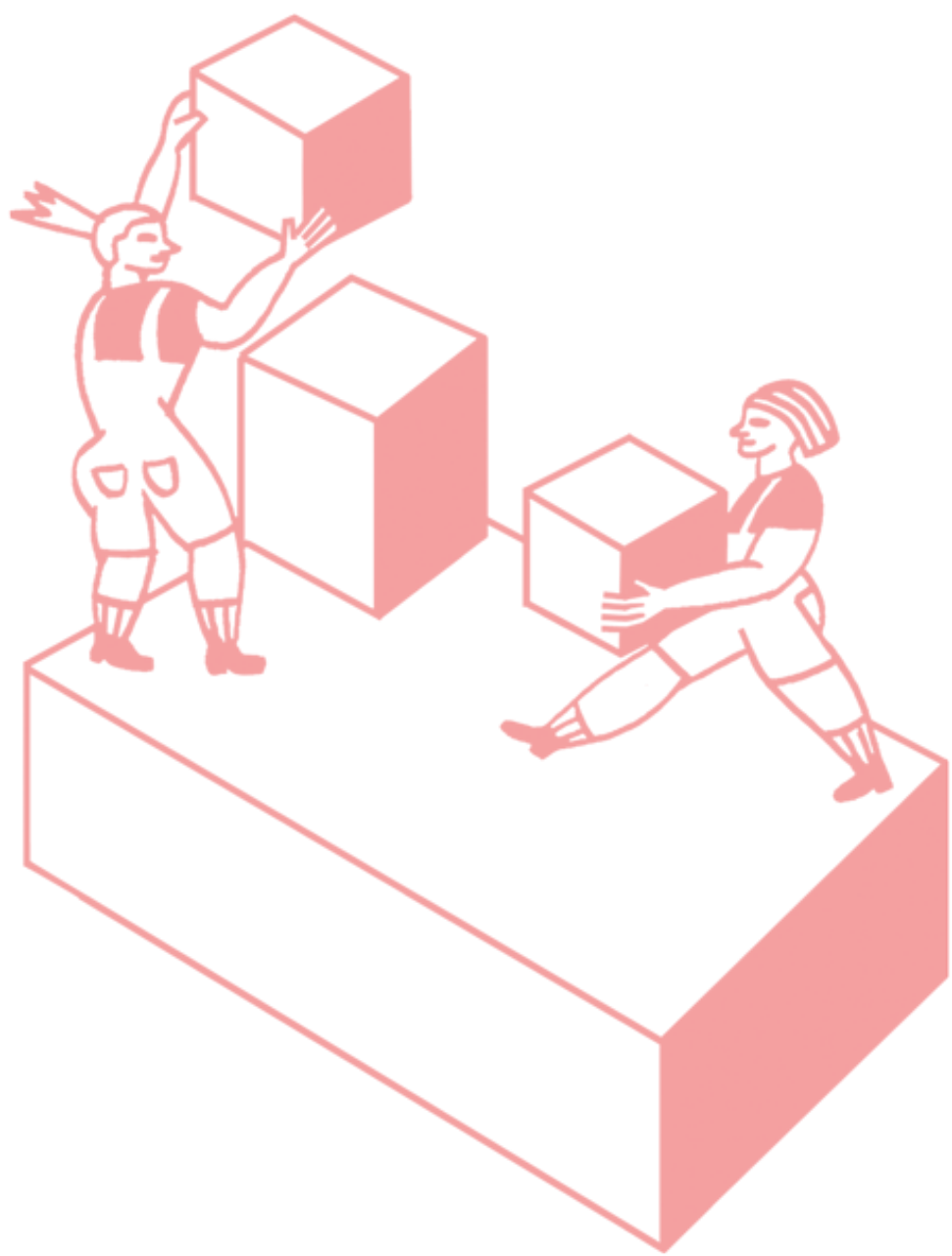
2017

Acord amb Coop57 pel finançament del projecte i inici de les obres de rehabilitació a l'edifici



2018

Els veïns i veïnes hi entren a viure



PENSAT EN COMÚ PER VIURE EN COMÚ

Aquest procés ha suposat un aprenentatge integral per a les persones sòcies implicades a construir un projecte col·lectiu, adquirint coneixements arquitectònics, econòmics i de gestió de recursos adaptant les expectatives i els interessos del grup impulsor.

Per acordar els usos dels **espais comunitaris** i facilitar la presa de decisions hem realitzat diferents tallers (arquitectura, economia, cures...) en un procés col·laboratiu intens i de llarga durada. Com a resultat, l'edifici disposa de tres espais comunitaris: el vestíbul, una sala polivalent i la coberta.



tallers participatius de les usuàries

visita d'obra de les usuàries

L'EDIFICI: ORÍGENS I ESTRUCTURA

Es tracta d'un edifici de **mitjans del segle XIX**, segons el Catàleg de Patrimoni arquitectònic de Barcelona, i la seva rehabilitació ha permès recuperar els paviments hidràulics originals i els embigats, que estaven ocults, a més de reutilitzar les fusteries interiors i exteriors. Les distribucions interiors originals es van veure afectades per la introducció del nou ascensor, que ha garantit l'accessibilitat a tots els habitatges de l'edifici.



possibles distribucions dels suports i dels espais que generen



diferents possibilitats de distribució dels habitatges

REHABILITACIÓ I MILLORES REALITZADES

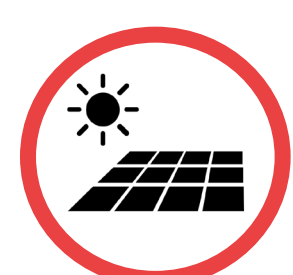
El projecte, com que es tractava d'una rehabilitació energètica de l'edifici, partia de dues premisses:

- Aprofitar els **avantatges constructius** que presenta l'edifici, com la inèrcia tèrmica dels tancaments i l'aprofitament del pati per a la ventilació natural.
- Descartar l'enderroc i l'obra nova per aconseguir així una gran **reducció de recursos i energia** i, per tant, una reducció d'emissions.



El projecte juga amb dues actuacions diferents que, combinades, aconseguixen arribar a l'escenari d'un edifici d'emissions gairebé zero.

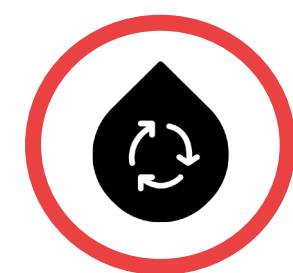
- La **millora de les prestacions** dels elements constructius i materials de l'edifici existent per reduir la demanda energètica i, per consegüent, els consums.
- La implementació d'unes **instal·lacions centralitzades** que permeten una reducció d'emissions de gasos amb efecte d'hivernacle respecte l'escenari actual.



plaques solars tèrmiques



recollida d'aigües pluvials



recollida d'aigües grises



caldera de pèl·lets



estat original de l'edifici



estat posterior a la rehabilitació

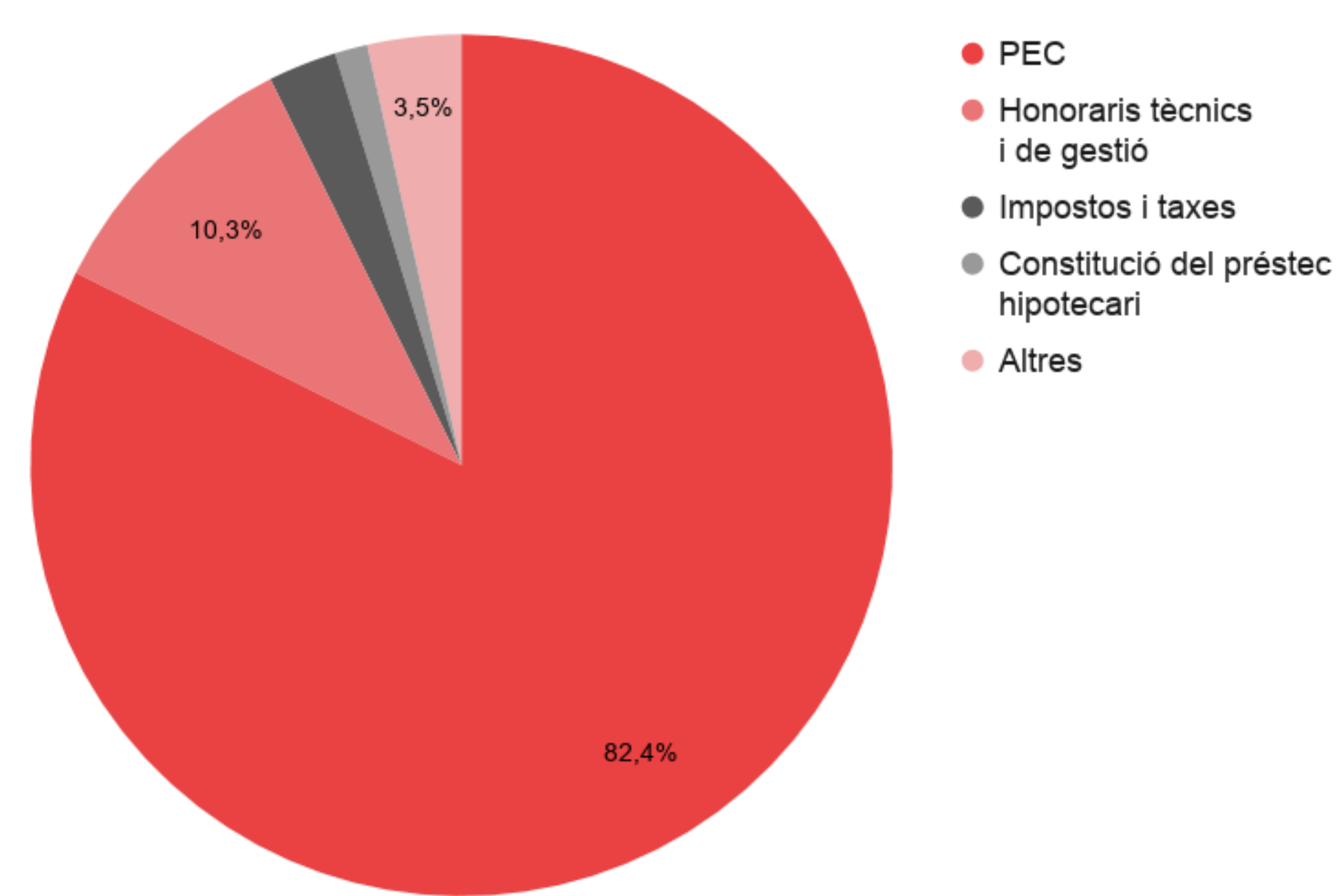
- **Arquitectura:** Joan Barba, Àngel Martín (assessor en participació i projecte) i Daniel Molina (assessor en estalvi energètic i bioconstrucció).
- **Constructora:** Aprise Catalunya, Empresa d'Inserció, SLL.

SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

Inversió

- PEC: 309.475,88 €
- Honoraris tècnics i de gestió: 38.725,10 €
- Impostos i taxes: 9.672,86 €
- Constitució del préstec hipotecari: 4.601,05 €
- Altres: 13.220,95 €

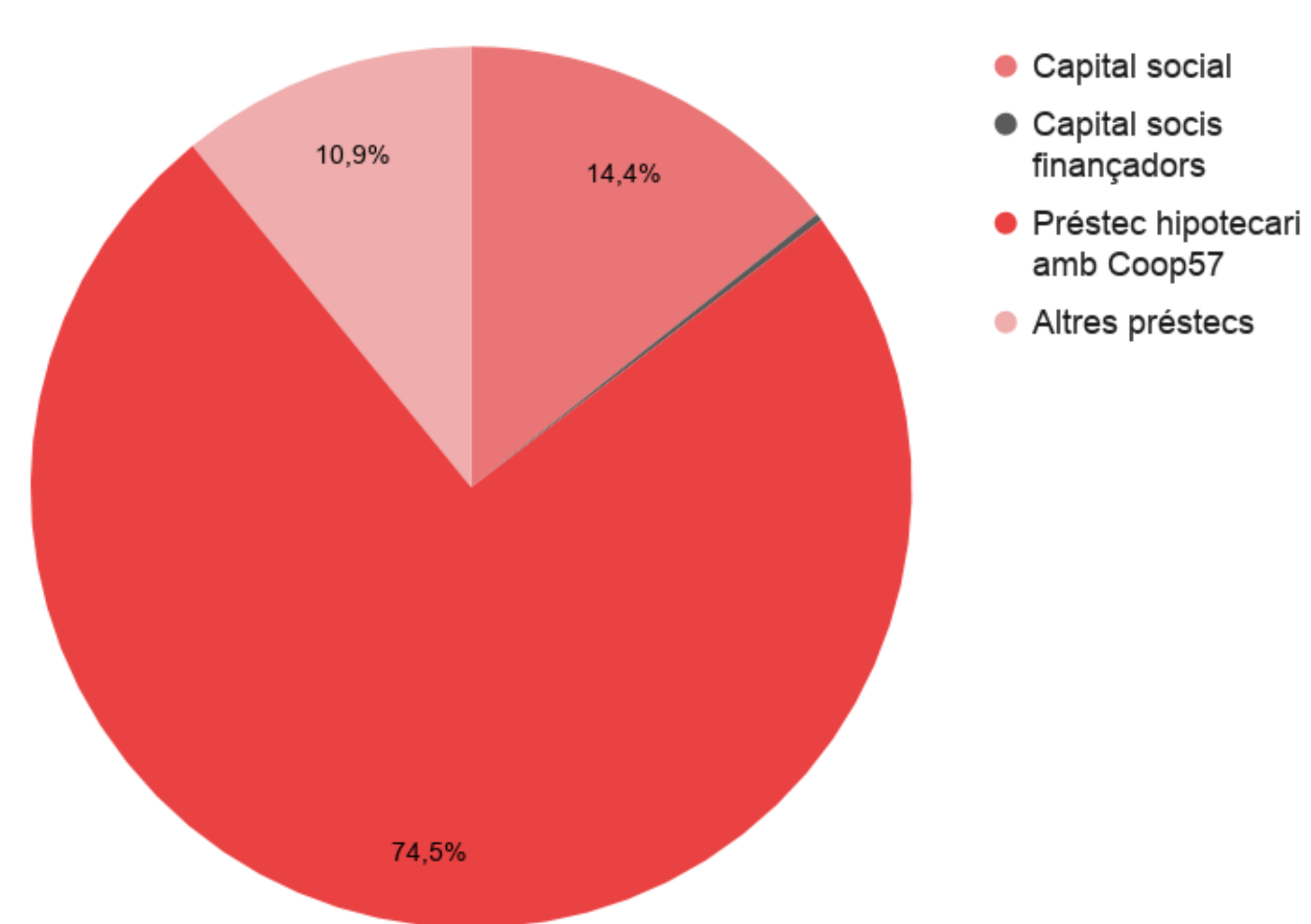
Total: 375.695,84 €



Finançament

- Capital social: 54.000,00 € (9.000 € per UEC)
- Capital socis finançadors: 1.000,00 €
- Préstec hipotecari amb Coop57: 280.000,00 €
- Altres préstecs: 41.000,00 €

Total: 376.000,00 €



Quotes

QUOTES MENSUALS 2019	HAB. GRAN (65m²)	HAB. PETIT (45m²)
Ús Serveis*	377,86	249,97
Sòcia usuària	182,45 (+IVA)	120,7 (+IVA)
Solidaritat	10	10
	11,34	7,5
Total base imposable	581,65 €	388,17 €

*La quota de serveis inclou: assegurança, internet, subministraments dels espais comuns, manteniment d'instal·lacions i gestió de Sostre Cívic.

Consums i altres serveis

Les usuàries abonen mensualment un import fix pel consum de pèl·lets (ACS i calefacció), segons el consum de l'habitatge. Els imports i els consums de cada habitatge es revisen semestralment.

Els imports mensuals oscil·len entre els 15 i 40 €, segons l'habitatge.