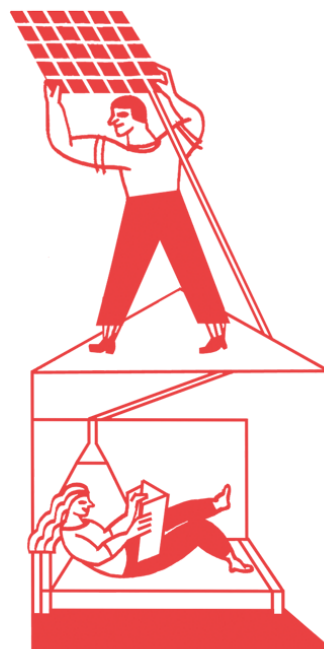




Impuls d'un projecte d'habitatge cooperatiu per a persones grans

OFERTA DE COL·LABORACIÓ
PÚBLICO-COOPERATIVA





1. Resum

Sostre Cívica és una entitat amb més de 900 socis, 15 anys de trajectòria i diversos projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. En els darrers 3 anys des de la base social de la cooperativa s'està impulsant projectes d'habitatge col·lectiu per a persones grans, amb serveis d'assistència i cures autogestionat, i des de la lògica de cooperativa en cessió d'ús, com a alternativa al model assistencial per a persones grans a través de residències.

Ara mateix l'interès de la població en aquesta tipologia de projectes és creixent i des de la cooperativa s'està impulsant un projecte en sòl privat a St Feliu de Guíxols, el projecte Walden XXI, però no és suficient per atendre a aquesta forta demanda i neguit.

Alhora, la pandèmia de la COVID19 ha posat de manifest la necessitat de repensar la cura a les persones i concretament el model d'atenció a les persones grans. Per això, es creu necessari apostar per l'impuls de projectes d'habitatge col·lectiu basats en l'autogestió de les pròpies persones residents i que posin al centre l'atenció de les persones grans.

Des de Sostre Cívica ha estat adjudicatària d'un subvenció de la convocatòria de Projectes Singulares del Departament de Treball - Direcció General d'Economia Social, el Tercer Sector i les Cooperatives pel projecte "*Impuls del cohabitatge sènior pel foment d'una vellesa activa i autogestionada*" i amb aquest suport vol realitzar la promoció d'un projecte amb la col·laboració d'una l'administració pública local que vulgui participar. Es proposa realitzar un estudi de viabilitat del projecte en sòl municipal, sense cost per l'Ajuntament, que contempli els vessants urbanístics, arquitectònics, econòmics i de cures.



2. Model

2.1 Habitatge cooperatiu

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús 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: 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: El dret d'ús de l'habitatge pot ser de llarga durada i transmissible, 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.

En definitiva es un model que concep l'habitatge com un bé d'ús i no com un bé d'inversió o propietat, posant les persones i les seves necessitats al centre.

[>> per saber-ne més](#)

2.2 Sostre Cívic

Sostre Cívic és una cooperativa amb més de 900 socis i sòcies arreu del territori, que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge, a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús. En l'actualitat la cooperativa té 10 projectes arreu del territori català: tres a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI) Martorell, Calonge, Sant Joan de Vilatorrada i Valls en fase de convivència o promoció i una vintena de grups organitzats que participen a la cooperativa per impulsar nous projectes. Sostre Cívic és una **cooperativa sense ànim de lucre** i que està homologada per la Generalitat de Catalunya com a promotora social.

Des de Sostre Cívic el model que promovem és el d'una única cooperativa d'habitatges on l'estructura organitzativa recollida en els Estatuts determina que cada projecte d'habitatge cooperatiu té la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb total autonomia en tot allò que afecta les decisions relatives a l'habitatge, al funcionament, en l'autofinançament, en la pròpia governança, alhora que comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els valors i principis cooperatius de Sostre Cívic.

Aquesta fórmula permet evitar l'especulació o la presa de decisions contràries als valors i objectius comuns. És l'Assemblea General de la cooperativa la que reté la capacitat de prendre decisions sobre patrimoni i qüestions clau com l'aprovació dels diversos projectes, una qüestió bàsica per evitar una possible dissolució de la cooperativa-fase, venda o usos inadequats del patrimoni i pràctiques no ètiques.

[>> per saber-ne més](#)

2.3 Habitatge cooperatiu sènior

L'envelliment de la població catalana -i estatal- és un fet. El 2018, les persones que tenien 65 anys o més sumaven gairebé 1,42 milions, el 18,8% del total del Principat i el 2060, els majors de 65 anys superaran els 2,6 milions de persones i representaran gairebé el 30% de la població catalana. El creixement serà especialment accentuat en els majors de 80 anys. En aquests moments hi ha 4,6 persones entre 45 i 65 anys per cada persona major de 80 anys. Al 2030 aquesta ràtio es reduirà gairebé a la meitat, i pels volts de 2050 es calcula que hi hagi només 1,3 persones entre 45 i 65 anys per cada persona major de 80 anys.

A Catalunya hi ha gairebé 60.000 places en residències per a gent gran i l'administració pública cobreix amb places de servei d'assistència en residència per a gent gran amb finançament públic el 2,7% (respecte el nº de persones majors de 65 anys).

Les entitats privades d'iniciativa mercantil (d'empreses amb ànim de lucre) lideren actualment el sector residencial amb 35.517; 10.298 són públiques i 14.073 corresponen al que s'anomena "iniciativa social", és a dir, a entitats del tercer sector.

Per tant, es conclou que hi ha un clar envelliment de la població, i hi haurà un requeriment important de serveis d'atenció a aquesta franja de la població. Aquesta demanda de serveis ja està sent difícil assumir per l'administració pública i obre un nínxol de mercat per empreses amb afany de lucre i hi ha el perill que en aquests serveis tendeixin a una lògica mercantilista i es prioritzin altres motivacions per sobre del benestar i la qualitat de l'atenció de les persones.

Alhora la recent pandèmia de la COVID19 ha posat de manifest una gran mancança en l'atenció a les persones grans dependents i posa de manifest la necessitat d'un canvi de model. La perspectiva encara és curta i es fa difícil fer una anàlisi acurada de les dades, però les xifres de 4.200 persones mortes que vivien en residències de gent gran a Catalunya en el període març-octubre (el 31% del total de decessos al país) i xifres de 19.717 casos positius detectats (per prova PCR) a les residències de gent gran (un 30,8 % del total de persones que viuen en residències de gent gran) evidencien aquesta necessitat.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús sènior és una forma de vida amb espais comuns i privats, que permet viure la vellesa de forma autogestionada i amb la participació de totes les persones implicades en el projecte col·lectiu. Aquest model innovador es basa en la participació i la gestió entre les persones sòcies, sense jerarquies, i s'adapta al temps; disseny d'arquitectura col·lectiva on l'habitatge d'ús privat es complementa amb zones comunes per a la trobada, l'ajuda mútua i les activitats compartides; cada soci participa en les despeses comunes, tot mantenint la seva independència econòmica; i en la construcció d'espais i serveis d'atenció a les cures i necessitats de la gent gran.

El model de cohabitatge sèniors dins de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús garanteixen:

1. Un **model d'envelliment actiu** a partir de la convivència entre iguals, de suport i acompanyament mutu que manté activa a la persona, lluny de situacions de solitud i/o de càrrega cap als seus familiars.
2. Un projecte **estable, arrelat al territori i amb implicació** i accions de millora cap a l'entorn (socials, mediambientals...) com a base d'aquesta activitat de la comunitat.
3. S'estableixen **economies d'escala** que permeten la reducció de despeses dels serveis lligats a l'habitatge, ja siguin de manteniment i serveis habituals de l'habitatge, com serveis i activitats terapèutiques, assistencials i sanitàries pròpies de la vellesa de les persones.
4. Es **garanteix la perdurabilitat del model** i la no especulació-enriquiment del projecte inicial. El fet que la propietat del sòl no recaigui sobre les persones que hi habiten, sinó sobre una cooperativa d'habitatges de major escala, amb projectes i persones sòcies en altres indrets, i amb condicions en els Estatuts, impedeixen aquest afany de lucre que poguessin tenir alguns dels socis (o hereus directes).

En definitiva és una resposta des de l'economia social cooperativa a la crisi de cures en la vellesa, que busca una alternativa a la privatització de les cures, i que defensa una vellesa activa i autogestionada, sent els propis residents (socis usuaris) qui prendran les decisions del seu projecte d'habitatge col·lectiu, per posar les cures al centre.

>> [Per saber-ne més](#)



3. Objectius

Com s'ha citat anteriorment, la cooperativa esta formada per una àmplia base social de més de 900 persones, entre les quals es troben unes 300 persones grans que tenen interès en el desenvolupament d'aquest model d'habitatge amb serveis.

A hores d'ara ja hi ha un grau de maduresa en l'entitat i el sector suficient que permeten poder tirar endavant amb solvència un projecte, però es requereixen de suports públics pel seu impuls. Els objectius d'aquesta col·laboració público-cooperativa són:

- 1. Impulsar una prova pilot de projecte d'habitatge cooperatiu per a persones grans en un sòl municipal.** A hores d'ara no existeix cap projecte en funcionament al país, i només hi ha un en etapa de promoció en sol privat. L'accés al sòl és un dels principals impediments pels projectes i alhora permeten la col·laboració i implicació de l'administració en la necessitat pública.
- 2. Difondre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a persones grans entre l'administració pública,** com a model per fer front a l'atenció i cures de les persones davant de l'envelliment demogràfic del nostre país.
- 3. Generar coneixement per a la creació d'un marc favorable per l'impuls de projectes de cohabitatge sènior a Catalunya.** Amb la realització d'una primera experiència de col·laboració público-cooperativa es permetrà aportar informació qualificada i pautes en relació a qüestions urbanístiques i administratives per donar major seguretat als futurs projectes de cohabitatge sènior.



4. Oferta de col·laboració

4.1 Objecte de la col·laboració público-cooperativa

Sostre Cívic vol promoure una **prova pilot** d'un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a persones grans, amb serveis d'atenció i cura gestionats pel propi col·lectiu, amb la col·laboració d'una administració pública local per mitjà de la cessió de sòl per a cobrir les necessitats de la gent gran no ateses suficientment pel mercat, i puguin accedir a un habitatge digne, estable i assequible amb serveis assistencials de qualitat.

La col·laboració es basa en el compromís per part de l'Ajuntament en constituir un **dret de superfície sobre un sòl de propietat municipal** en favor de Sostre Cívic i de la realització per part de la cooperativa d'un **estudi de viabilitat del projecte**, que contempli els vessants urbanístics, arquitectònics, econòmics i de cures. Alhora la realització d'una tasca conjunta de **difusió i promoció del model** al conjunt de persones grans de la població, per informar i motivar a la participació en el futur projecte.

L'estudi de viabilitat té una durada màxima prevista de 4 mesos i es realitzarà per l'equip tècnic de la cooperativa i els seus col·laboradors externs seguint les indicacions dels tècnics municipals.

Aquesta col·laboració s'articularà a través d'un protocol d'intencions que reculli els aspectes a treballar en l'Estudi de viabilitat del projecte, i les condicions reguladores del Dret de Superfície pel qual es cedirà el sòl públic a Sostre Cívic en cas que es faci palesa la viabilitat.

4.2 Requisits

Per tal de vetllar per la solvència del futur projecte, es defineixen un seguit de criteris necessaris per a la realització del projecte.

- Municipi català amb una població major de 12.000 habitants
- Municipi que disposi d'un sòl o un immoble en propietat municipal, que ostenti la qualitat de solar, i disposi d'una qualificació que permet l'ús d'habitatge, residencial o l'ús sanitari-assistencial, i que en tot cas han de ser susceptibles de ser adjudicats directament a través d'un Dret de superfície i permetre la construcció d'habitatges.
- Una densitat mínima de 30 habitatges i un sostre edificable mínim de 2.500 m² i una superfície de solar major de 700m²
- Voluntat d'assumir el compromís d'una adjudicació directa de sòl a través d'un Dret de Superfície per 75 anys en el termini màxim de 6 mesos des del lliurament del projecte.

S'entén que alguns d'aquests requisits poden ser excloents per algunes poblacions, i la voluntat serà treballar per l'enfortiment del model i poder assumir criteris més amplis en un futur proper.

4.3 Presentació de candidatures i procés

Aquells municipis que compleixin els requisits i que tinguin interès en aquesta oferta de col·laboració públic-cooperativa, hauran de presentar els solars que creuen susceptibles de participar en el projecte segons el punt 4.2 i les seves característiques bàsiques omplint el següent formulari **abans del 18 de gener de 2021**.

>> [Enllaç](#)

Les diferents sol·licituds seran analitzades i valorades per la cooperativa a partir d'un procés intern i d'acord amb els següents aspectes:

- Condicions del sòl (geometria de la parcel·la, paràmetres urbanístics de densitat i sostre, capacitat de desenvolupament del programa arquitectònic en el solar proposat, ubicació en relació al terme)
- Condicions normatives i del planejament del municipi (normativa en relació a l'eficiència energètica, en relació a les places i ubicació de l'aparcament, etc)
- Serveis del municipi (comunicacions, serveis sanitaris)
- Trajectòria del municipi en el desenvolupament de polítiques d'habitatge i atenció a les persones grans.
- Existència de teixit associatiu de gent gran o existència previa de grups impulsors de cohabitatge senior al municipi.
- Capacitat de co-finançament del projecte per part del municipi.



MINISTERIO
DE TRABAJO, MIGRACIONES
Y SEGURIDAD SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO
DE EMPLEO ESTATAL



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