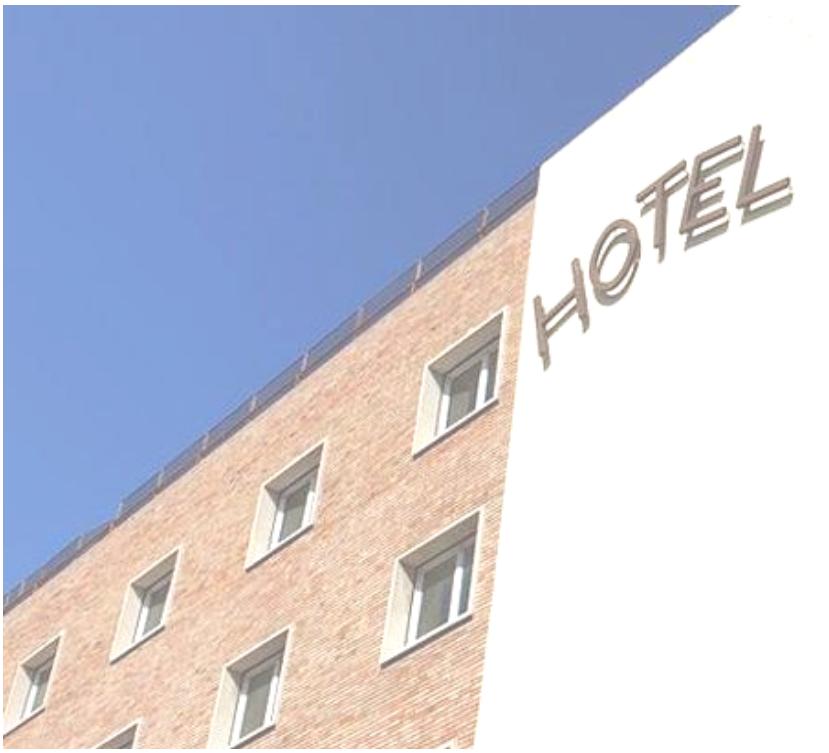
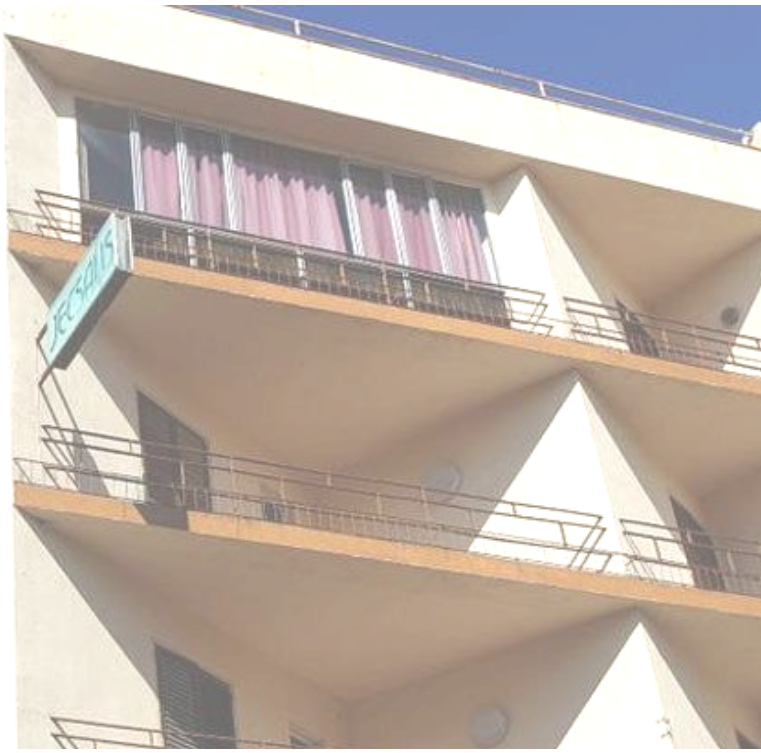
Projecte de cohabitatge cooperatiu per a gent gran a Sant Feliu de Guíxols





DOSSIER INFORMATIU DEL PROCÉS D'INCORPORACIÓ AL GRUP IMPULSOR

Març 2022

DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE

Fa més de tres anys que s'està impulsant un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (HCCU) exclusivament per a sèniors, pensat per a tenir serveis residencials, assistencials i sanitaris en un futur, a mida que les persones usuàries ho necessitin.

El projecte consta de trenta-i-un habitatges, privatius i adaptats per a la gent gran, en règim de cessió d'ús entre els 37 i 56 m2, amb una àmplia dotació d'espais col·lectius de més de 800 m2. La promoció es construirà amb criteris d'economia social, solidària i de sostenibilitat.

Interior dels habitatges (renders, Som Habitat)

Aquest projecte serà **el primer cohabitatge sènior que hi haurà a Catalunya** i vol servir de guia per altres projectes que vulguin replicar la iniciativa a altres llocs del territori, per oferir una vellesa activa, autogestionada i alhora per a reactivar el patrimoni en desús, en aquest cas de propietat privada, amb un model d'habitatge no especulatiu, autogestionat, a cost,

cooperatiu sense afany de lucre com a alternativa a les residències privades mercantils i la solitud no volguda de les persones grans.

En aquests moments el grup impulsor ja ha efectuat la compra de l'immoble. L'edifici és un antic hotel dels anys 70 en desús situat a Sant Feliu de Guíxols, Girona i molt cèntric amb tots els serveis sanitaris, socials, equipaments i comercials molt a prop. S'ha encarregat el projecte a l'equip d'arquitectura de **Som Habitat**, que treballant de manera participada amb el grup impulsor estan dissenyant els espais privats i comunitaris del futur edifici i les obres de rehabilitació integral a fer.

EL GRUP

A l'actualitat som un grup de persones que a través de la cooperativa d'habitatges no especulatius de Sostre Cívic estem fent realitat un interessant projecte de cohabitatge sènior, el **WALDEN XXI,** a la població de la Costa Brava centre, Sant Feliu de Guíxols.

En el moment que el grup impulsor estigui ple amb totes les unitats de convivència completes, s'obrirà una llista d'espera. Actualment encara queden vacants per entrar al grup impulsor.

Si t'interessa el Cohabitatge Sènior, aquest sistema comunitari de vida activa entre amics i bons veïns, les cooperatives d'habitatges sota el model de cessió d'ús no especulatives, ara tens l'oportunitat d'accedir-hi.

Al nostre país es tracta d'un model poc conegut, però al Nord d'Europa funciona de manera exitosa des dels anys 80.

El fet de participar des dels seus inicis al projecte ens ha permès trencar amb el model actual de les residències, doncs en formar una comunitat intencional amb espais privats i comunitaris ens permetrà salvaguardar per una banda la intimitat vivencial i per l'altra els espais comuns ens serveixen com interrelació del veïnatge amb tots els seus valors intrínsecs. El grup som responsables del desenvolupament del projecte des dels seus inicis i formació, ens organitzem per portar-lo endavant, amb el suport tècnic i la cogestió de la cooperativa **Sostre Cívic** i també per les diverses comissions on ens integrem tots els socis del projecte com: Economia, Governança, Social, Arquitectura, Salut, Comunicació... A més a més, en ser una promoció autogestionada, també ens estem formant amb l'acompanyament de professionals per formar la comunitat intencional que portarà a terme el projecte de **WALDEN XXI**.

Els valors del projecte, entre altres, recollits al nostre Ideari són:

- **La Transformació Social** perquè volem contribuir a que l'habitatge i l'hàbitat de les persones grans sigui un dret i no un negoci dels grans grups propietaris de residències mercantils.
- **Viure en Comunitat**, perquè creiem que la vida comunitària ens enriqueix personalment i socialment.
- **Estabilitat en temps**, perquè no volem estar sotmesos al mercat especulatiu del lloguer temporal ni que es faci negoci amb la necessitat d'anar a una residència mercantil.
- **Cohabitar**, perquè ens il·lusiona poder participar en la nostra llar i la dels nostres amics i bons veïns, autogestionant solidàriament la nostra vida en tots els aspectes,
- **Preu assequible i just,** perquè volem pagar un preu just, a cost, sense l'especulació del mercat. No volem enriquir els grans grups immobiliaris residencials privats.
- **Integració** perquè volem participar al barri, al poble, a l'entorn, volem viure integrats en xarxa amb el veïnat i el teixit associatiu, volem participar, integrar-nos i oferir activitats culturals, lúdiques... a Sant Feliu de Guíxols.

Calculem que el projecte podrà ser una realitat i iniciar la convivència el quart trimestre del 2023, depenent dels permisos, les obres, el finançament... però sobretot de la resta de persones que ens falta per complir el nostre somni.

L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS I SOSTRE CÍVIC

Sostre Cívic és una cooperativa amb més de 1000 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.

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 (o fase) 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. El model de cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús de Sostre Cívic permet generar uns espais de treball de col·laboració on les persones amb característiques i necessitats diferents cooperen entre iguals per accedir a un habitatge. Apostem pel vincle jurídic entre projectes, com ho és **WALDEN XXI**, per garantir la continuïtat dels valors i la impossibilitat d'especulació acudint a la propietat horizontal.

L'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús constitueix un model alternatiu d'accés i tinença d'habitatge. El model es basa en:

1. **Propietat col·lectiva: ni publica 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, 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.

Es tracta d'un model a mig camí entre la propietat i el lloguer. Un model d'accés a l'habitatge més just i accessible sense ànim de lucre en pro de l'interès general, no especulatiu i transformador. Per una forma de convivència més solidària, d'acord amb els valors de l'economia social i solidària: la igualtat, l'equitat, la democràcia i l'autoorganització.

Potenciar aquest model té un efecte multiplicador també en el patrimoni privat generant impacte en el desenvolupament de la ciutat i el territori, com s'ha vist en precedents en altres països. És l'aposta per un projecte transformador que reivindica la permanencia dels valors i compromisos cooperatius.

>> Més informació: https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_5.pdf
https://sostrecivic.coop/habitatge-cooperatiu-senior/

UBICACIÓ I PROJECTE ARQUITECTÒNIC

El projecte s'ubica al centre urbà de Sant Feliu de Guíxols, en un edifici actualment en desús. És a 5 minuts a peu de la platja, estació de bus, piscina i gimnàs municipal, mercat i tots els serveis sanitaris com el CAP, centre mèdic a prop de l'Hospital a Palamós o Girona. També els serveis culturals, museus, biblioteca, equipaments esportius, vies verdes, platges, camins de ronda, teatre, festivals d'estiu, associacions socials, amb bones comunicacions a Barcelona i Girona, tren (estació Caldes de Malavella) etc. han estat els motius valorats de la localització.

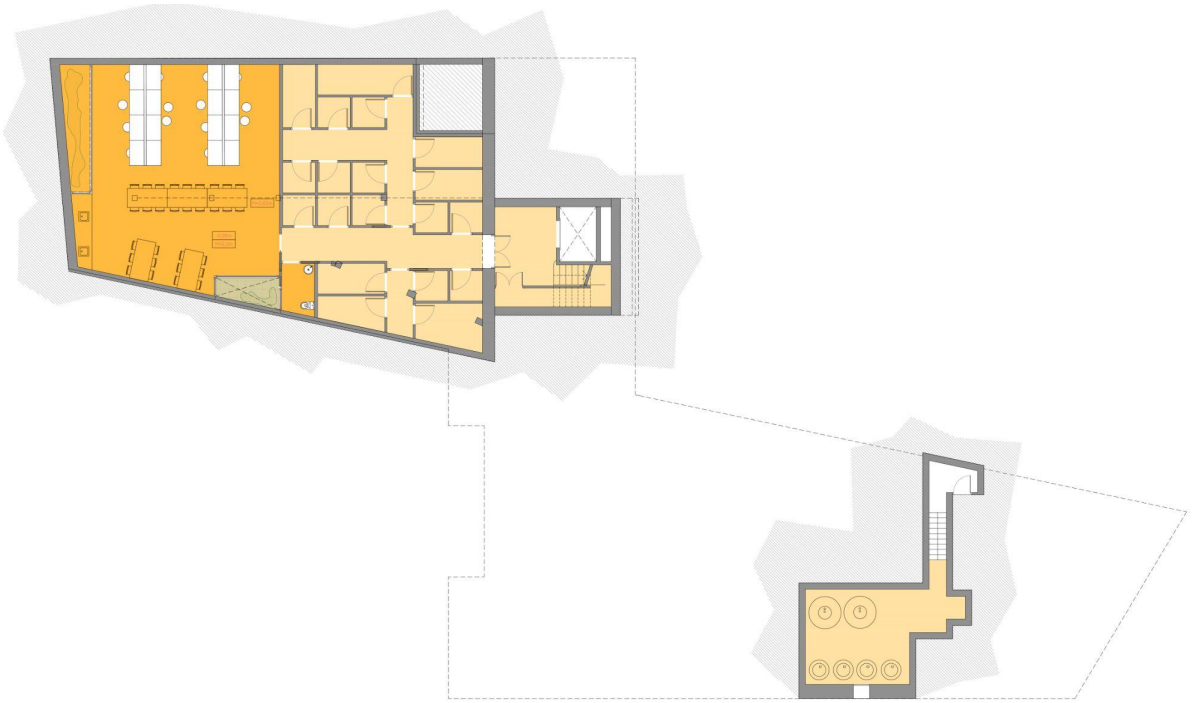
El grup va encarregar a l'equip d'arquitectura **SomHabitat** l'elaboració del projecte arquitectònic, que contempla també el vessant de normativa urbanística. El grup de **Walden XXI**, a través d'un ampli procés participatiu amb els arquitectes, ha definit conjuntament els espais, usos i acabats perquè esdevingui un edifici funcional, bioclimàtic, modern, sostenible i adaptat perquè compleixi amb tots els requeriments d'un cohabitatge sènior.

El projecte planteja una reforma integral de l'actual edifici per construir-hi trenta-i-un apartaments (espais privatius d'habitatge). Els espais d'habitatge es situen en les plantes pis, i tindran unes dimensions entre els 37 (un dormitori) a 56 m^2 (amb dues habitacions). Tots els habitatges disposen d'una petita cuina americana equipada, sala-menjador, bany ampli i adaptat, calefacció amb terra radiant, climatització aire fred, exteriors...

El projecte compta també amb amplis espais comunitaris (més d'un 20% de la superfície del projecte) com sales polivalents, cuina, menjador, biblioteca-ordinadors, bugaderia, trasters, jardí interior, terrasses, tallers de bricolatge, magatzem, infermeria, espai de fisioterapia, etc.

Els espais comunitaris s'agrupen en la planta soterrani, i planta baixa. En les diferents plantes dels pisos es situen petits espais comunitaris com habitacions de convidats o sales de treball. L'edifici compta també amb un jardí interior, i dues terrasses, en planta 2a i 5a.
Està previst començar la rehabilitació el segon semestre del 2021 i la previsió és poder entrar a viure-hi a finals del 2023.

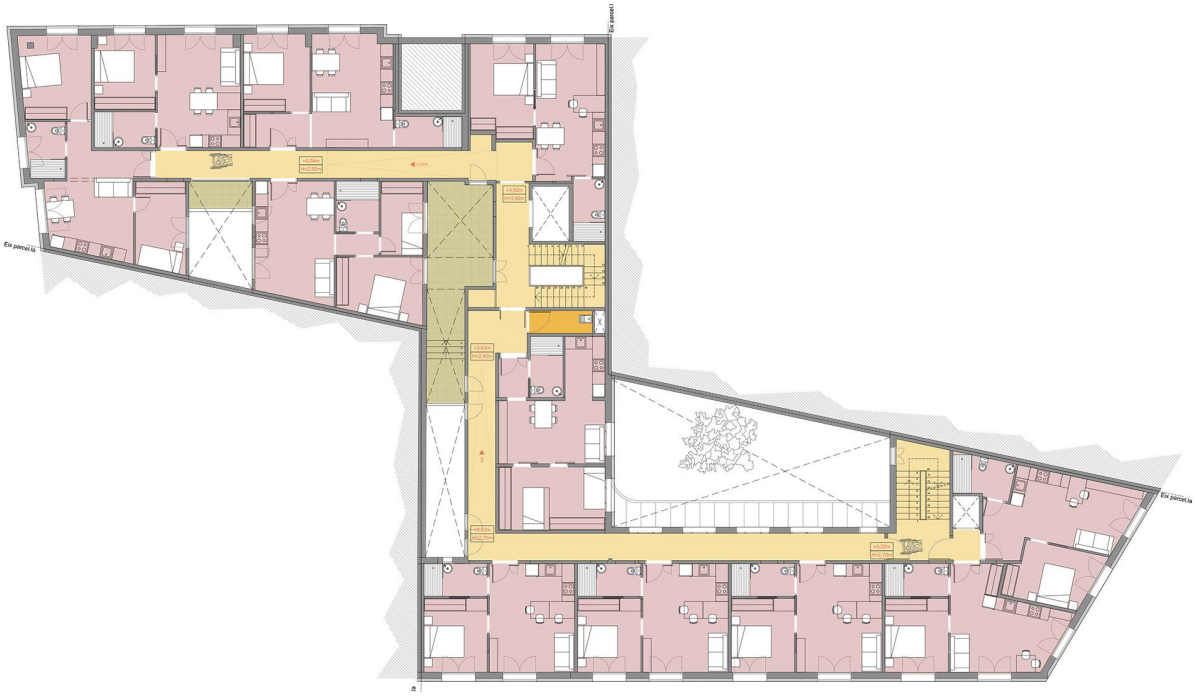
Planta soterrani amb tallers i trasters



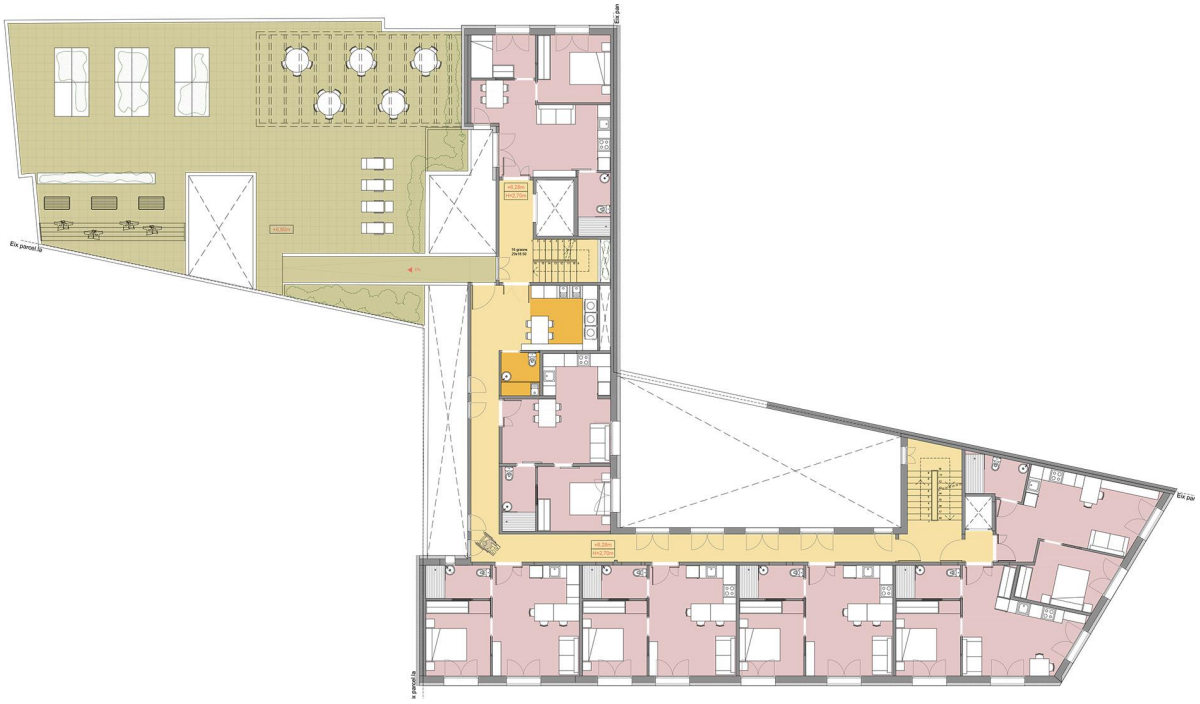
Planta baixa amb espais comunitaris

(EP) Ús privatiu	(EI) Ús instal·lacions i circulacions
(EC) Ús comú	(EE) Ús espai exterior

Planta primera, amb habitatges i espais comunitaris

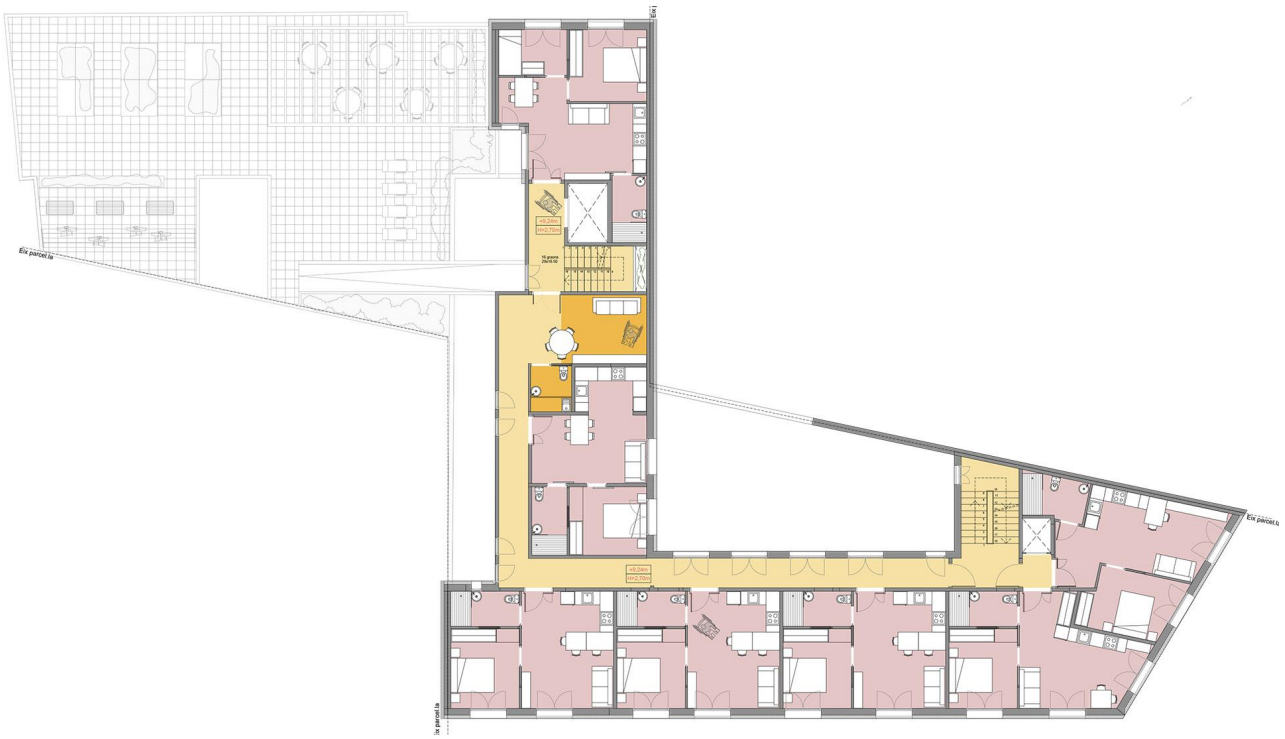


Planta segona amb habitatges, terrassa i espais comunitaris

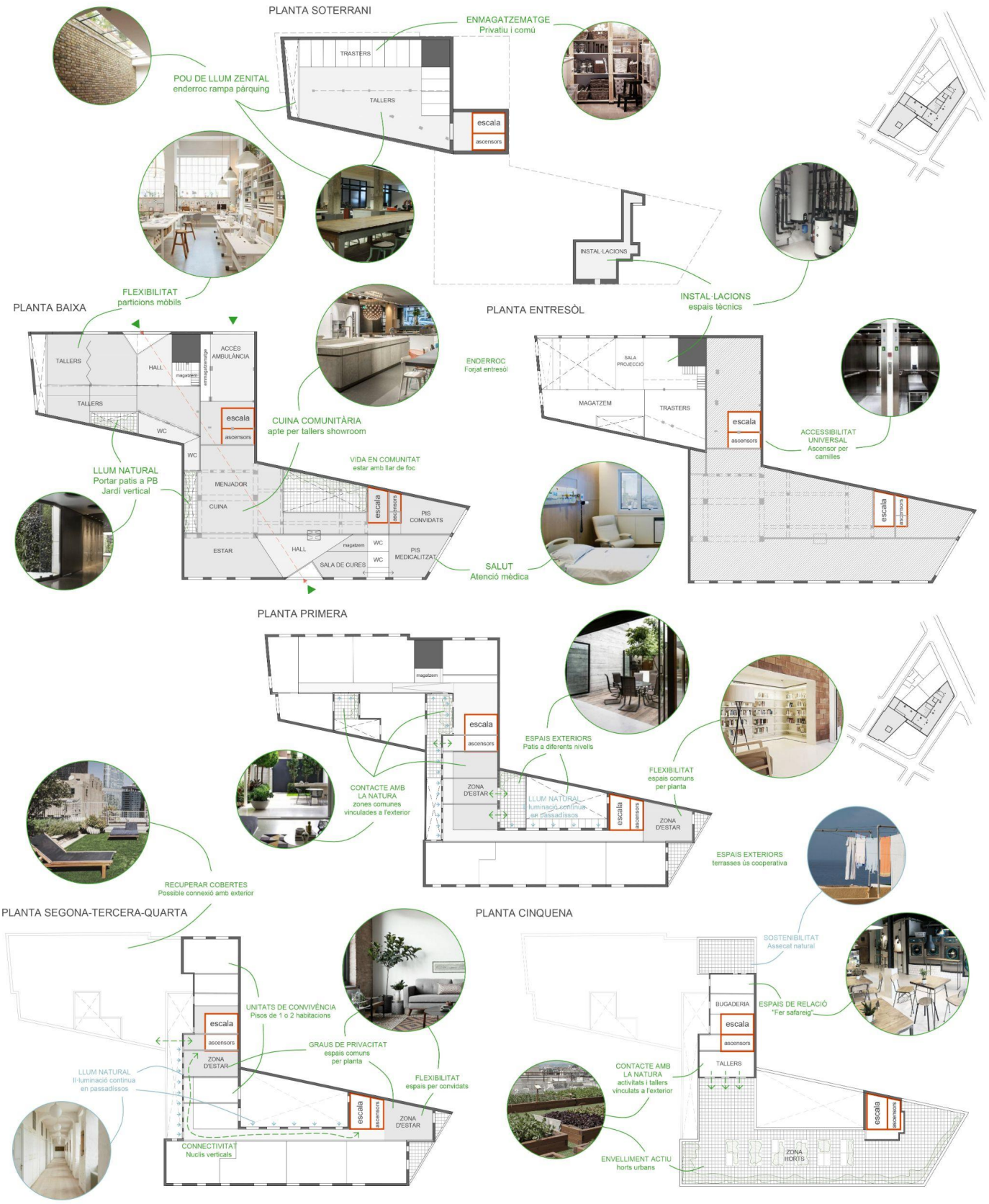


(EP) Ús privatiu	(EI) Ús instal·lacions i circulacions
(EC) Ús comú	(EE) Ús espai exterior

Planta tercera i quarta amb habitatges i espais comunitaris



Zones comunes



NECESSITATS ECONÒMIQUES

Les persones del grup impulsor disposen del Pla de Viabilitat, eina que s'actualitza en les diferents etapes del projecte, i s'aprova per Assemblea pel Grup Impulsor del projecte. A dia d'avui, el Pla de Viabilitat vigent és el que correspon a l'Avantprojecte i Projecte Bàsic arquitectònic. A mesura que es vagi concretant el projecte, s'anirà definint la xifra exacta necessària que caldrà per fer-lo viable.

En aquest tipus de projectes les persones sòcies fan dos tipus d'ingressos: una **aportació inicial que s'integra al capital social, retornable i/o heretable** que la compromet amb el projecte i unes **quotes mensuals** una vegada finalitzades les obres. En cas de marxar del projecte, la persona que entraria a continuació fa l'ingrés de l'aportació inicial al capital social, de manera que la que persona que marxa recupera els seus diners. Les quotes mensuals es comencen a pagar a partir del moment en què s'accedeix al dret d'ús per a anar-hi a viure. i no es retornen, com en un lloguer.

L'aportació inicial al capital social del projecte **WALDEN XXI** sempre es farà efectiva abans d'entrar al Grup Impulsor de ple dret i quan s'accepti la nova incorporació tant pels membres del Grup Impulsor amb ratificació per l'Assemblea, com per la persona que vol ser admesa.

Les xifres que s'aporten són fruit dels primers càlculs del projecte i aniran variant amb el desenvolupament del mateix, per tant són aproximades i s'han d'entendre de forma orientativa a data de gener 2020 i del Pla de Viabilitat, condicions de finançament...

Cal entendre també que la pandèmia del Covid 19 ha portat a l'economia en general i en particular al nostre projecte alguns retards en la planificació, adaptació d'alguns espais constructius, així com la seva finançament.

Aportació inicial:
Els càlculs actuals preveuen que per fer viable el projecte caldrà aportar **45.000€** per unitat de convivència. Aquesta aportació serà en forma de Capital Social a la Cooperativa Sostre Cívic i retornable quan el soci marxi del projecte d'acord amb la Llei de cooperatives i els Estatuts Socials.

Quotes mensuals:
Un cop s'hi visqui els socis usuaris hauran de fer front a les despeses del dia a dia del projecte. Aquestes es calculen en funció dels m^2 de l'habitatge i si hi viuen una o dues persones. Segons el Pla de Viabilitat actual, les quotes resultants són, per habitatge senzill i un doble:

Tipologia	S	Doble
nº	*14*	*1*
m2	*36*	*49,6*
Persones	*1*	*2*
QUOTA ÚS	**702,15**	**1.090,62**
QUOTA SERVEIS	**60,06**	**93,27**
ALTRES QUOTES	**24,4**	**29,84**
IVA	**82,83**	**128,65**
TOTAL QUOTA HABITATGE	**869,44 €**	**1.342,38 €**
TOTAL QUOTA CURES	**600€/pers.**	**600€/pers.**

Es preveuen unes quotes mensuals de **600 €/persona** pels serveis de cures dels socis i les dependències (quan es necessitin), neteja general, consergeria, cuina. etc. i sempre dependrà de l'Assemblea del Projecte WALDEN XXI decidir quins serveis assistencials es necessiten en cada moment i es volen incorporar.

PROCÉS D'INCORPORACIÓ I DESPESES

Les persones interessades en formar part del projecte ho han de comunicar al grup Impulsor al correu **info@walden21.sostrecivic.cat**

De totes les persones interessades, el Grup Impulsor actual escollirà aquelles que consideri més afins amb el projecte, es farà una entrevista personal o de grup on s'explicarà àmpliament el projecte i s'aclariran els dubtes.

Llista d'incorporació al grup: són les persones disposades a entrar a formar part del Grup Impulsor amb tots els drets i deures tan aviat com sigui possible amb un termini màxim de tres mesos, a comptar a partir de la data de la petició d'incorporació, o quan es produeix una baixa del Grup Impulsor. Es farà un dipòsit de **5.000 €** per unitat de convivència, retornables, dins els termes acordats. Aquest dipòsit, pel cas de ser admès al Grup Impulsor, formarà part del capital social.
Tindrà dret de participació en algunes activitats del projecte (a proposta de la Junta) amb veu i sense vot en les Assemblees, així com podrà participar en alguna comissió del seu interès amb la finalitat de propiciar la coneixença mútua.

Llista d'espera: Una vegada el grup impulsor estigui complert, s'obrirà una llista d'espera, en el benentès que serà amb el compromís d'incorporació immediata pel cas que hagi alguna vacant i seguint l'ordre d'inscripció, si es dóna el cas que no vulgui incorporar-se en el temps senyalat, passarà a ocupar el darrer lloc de la llista. De la llista d'espera s'en decau automàticament el dia que es supera l'edat màxima (70 anys) o es perd l'autonomia necessària per a poder formar part de la comunitat.
Es farà un dipòsit retornable de **5.000 €** per unitat de convivència.
Per fer aquesta selecció es demana que totes les persones interessades per entrar, omplin un formulari d'admissió on es detallen els diferents aspectes que es volen valorar.

El procés d'incorporació de nous membres al grup impulsor del projecte serà:

1/ Omplir el formulari d'inscripció **aquí**.

2/ El grup analitzarà les diferents persones que volen incorporar-se i escollirà les que consideri més afins.

Els **criteris** del grup per acollir les noves persones són:

- Coneixement i compromís en el projecte, en el model de cooperativisme de cessió d'ús.
- Edat, i poder configurar un grup equilibrat per afavorir el relleu generacional. (S'està elaborant una piràmide d'edats on es contemplen les franges lliures. En aquests moments la **franja dels 67 a 70 anys ja està quasi plena**, les persones interessades han de tenir entre 55 i 70 anys.
- Grau d'autonomia de les persones
- Professions i habilitats de les persones que puguin ajudar a fer créixer el projecte.

Són **requisits**:

- Capacitat econòmica per fer front a les despeses previstes i indicades.
- Grau d'autonomia personal.
- Ser socis o sòcies de Sostre Cívic (una vegada admesa)

3/ Les persones que es considerin més afins, se les convocarà a una entrevista personal o de grup pel coneixement mutu i aclarir dubtes. (pels temps que estem vivint ens haurem d'anar adaptant a les normes que s'indiquin)

4/ El grup impulsor proposarà, a partir de llavors, a les persones més afins a incorporar-se al projecte immediatament, amb aprovació de l'Assemblea o bé a les llistes d'espera pel cas que el grup impulsor estigui complert.

Altra informació d'interès:

- Per fer-se soci de SostreCívic: https://sostrecivic.coop/fes-te-socia/
- Per més informació del projecte WALDEN XXI podeu anar a la web: http://walden21.coop
- Per més informació i aclariment de dubtes: info@walden21.sostrecivic.cat