Clau Mestra

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Sant Cugat (La Floresta)

Última actualització: febrer 2021

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

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 900 persones sòcies, diversos projectes d'habitatge en fase de promoció i convivència i també diversos 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 projectes que actualment estan actius, són:

- Princesa 49, a Barcelona, en fase de convivència.
- Projecte Mur, a Martorell, en fase de convivència.
- La Balma, en fase de construcció.
- Cirerers, en fase de construcció.
- Cal Paler Nou, 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/ Clau Mestra: un projecte fruit de la lluita col·lectiva

Introducció

Les Casetes dels Mestres, que havien estat abandonades anys abans, han estat protagonistes de la lluita veïnal pel dret a l'habitatge a la Floresta. Després d'un seguit d'ocupacions, el juny de 2014, davant l'estat de deteriorament general que presentava l'immoble, van ser ocupades de nou pel Col·lectiu 6 Claus com a mitjà de pressió per forçar l'Ajuntament a donar un ús d'habitatge social a l'edifici. L'acció va comptar amb el suport de diferents col·lectius socials i polítics.

Al llarg del següent any es va donar un procés de negociació a on Sostre Cívic va actuar com a agent mediador entre el col·lectiu i l'Ajuntament. L'ocupació finalitzà el març del 2015, en el moment que es va arribar a un acord entre les parts i es van signar les condicions per a la constitució d'un dret de superfície de l'edifici en favor de la cooperativa per promoure habitatges d'HPO en règim de cessió d'ús. A tal efecte, el 10 de juliol de 2015 Promusa va obrir el procés d'inscripció de les possibles adjudicatàries dels habitatges de "Les Casetes dels Mestres" i el projecte va començar a caminar.

Així va néixer Clau Mestra.

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. A continuació es descriuen els principals elements que caracteritzen el projecte.

Projecte arquitectònic

L'edifici existent, que històricament albergava els mestres destinats a la zona, consta de planta baixa i primera, amb una organització tipològica assimilable a la de cases en filera. La construcció existent, a banda de la situació d'abandonament actual, és molt bàsica amb carències en l'aïllament i la impermeabilització, però cal dir que l'estructura portant està en bon estat. El projecte contempla la rehabilitació integral de l'immoble i la seva ampliació per permetre l'accés a tots els habitatges i incrementar la superficie habitable.

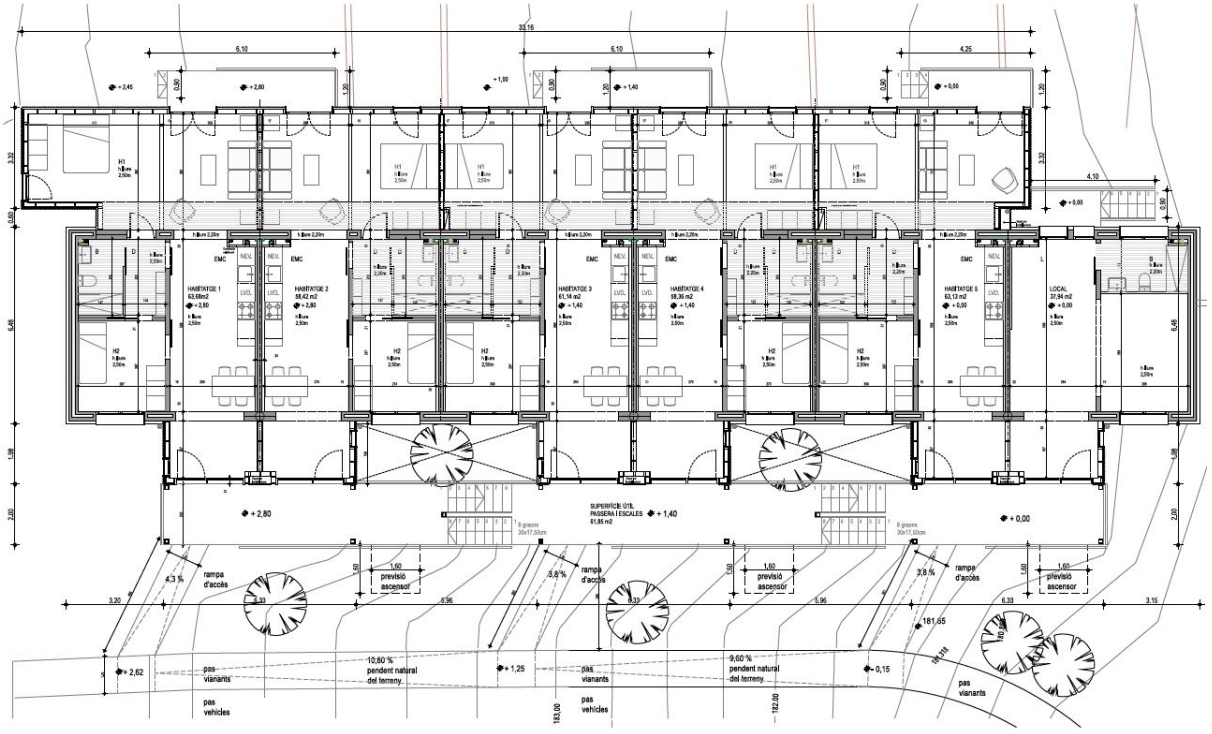
Les ampliacions s'executaran amb sistema d'estructura d'entramat de fusta i acabat de façana ventilada de xapa miniona, de manera que aquests volums nous es diferencien de l'antiga construcció. El sistemes constructius implementats al projecte prioritzen la construcció en sec, i els materials naturals i de baix impacte, per construir hàbitats saludables i sostenibles.

El projecte de Clau Mestra té la voluntat de ser un edifici d'energia quasi nul, un edifici nZEB, i ja consta d'una etiqueta A de certificat d'eficiència energètica. Es va escollir una caldera de pellets amb un sistema centralitzat. El projecte també consta d'un sistema de reciclatge d'aigües grises per reduir al màxim les emissions de CO2 i el consum d'aigua. L'elecció dels materials va formar part d'un procés participatiu i col·laboratiu entre usuàries i tècnics, en el qual es van seguir criteris de Bioconstrucció (aïllament de suro i fusta, estructura de fusta, pintures al silicat, ect).

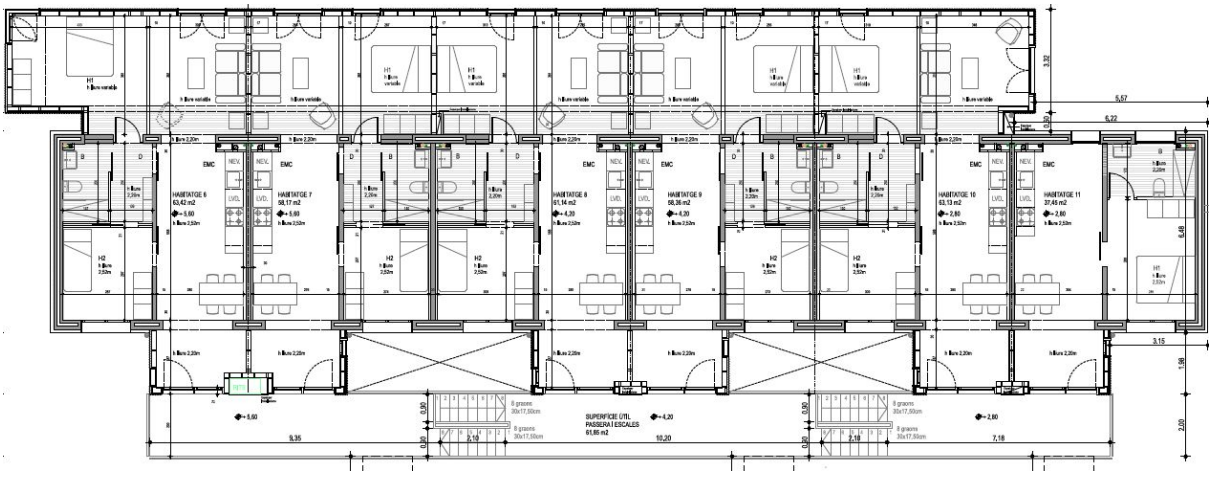
Es preveuen 11 habitatges, un espai col·lectiu de 38m2, i un altre espai col·lectiu per instal·lacions i bugaderia en planta semisoterrani. La promoció consta també d'un ampli espai exterior, a on es preveu fer-hi un hort i una zona d'esbarjo.
El projecte vol impulsar la vida en comunitat dins de l'edifici i fora d'ell: així doncs, el projecte participa activament en la xarxa veïnal per impactar positivament en l'entorn.

Per últim, un dels elements que caracteritza a Clau Mestra és l'autoconstrucció. El grup de sòcies del projecte participarà del procés de construcció realitzant tasques constructives juntament amb l'equip de La Constructiva, cooperativa que s'encarregarà de la gestió de l'obra. Actualment s'estan definint quines seran les tasques concretes que el grup desenvoluparà.

Planta Baixa:

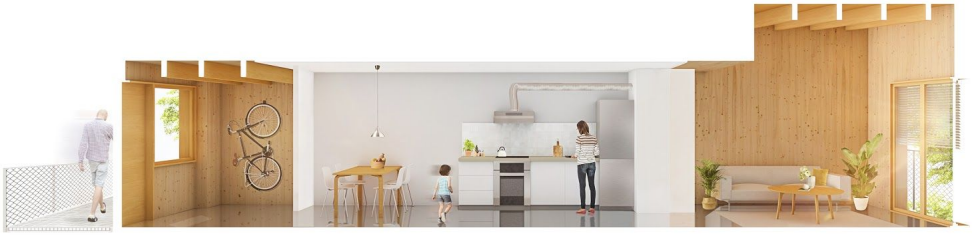


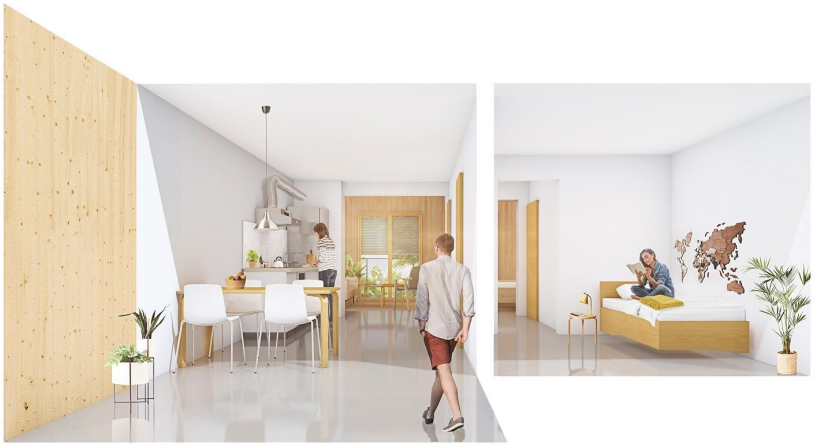
Planta Primera:



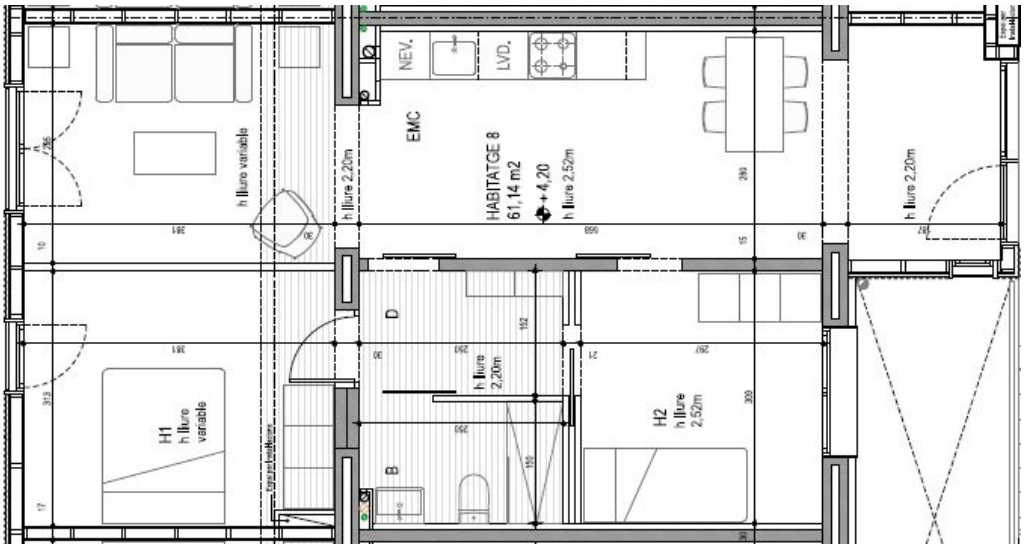
Tipologia d'habitatges

Per mitjà del procés participatiu de codisseny es van ampliar els espais i es va millorar la distribució dels habitatges incrementant la flexibilitat i simplificant-ne la distribució. Els habitatges (10 d'uns 60m2 i 1 habitatge de 38m2) són tots passants, i s'organitzen al voltant d'una cuina, un bany i en vestíbul situats al centre, que permeten diferents distribucions i usos a cada banda d'aquest nucli central.

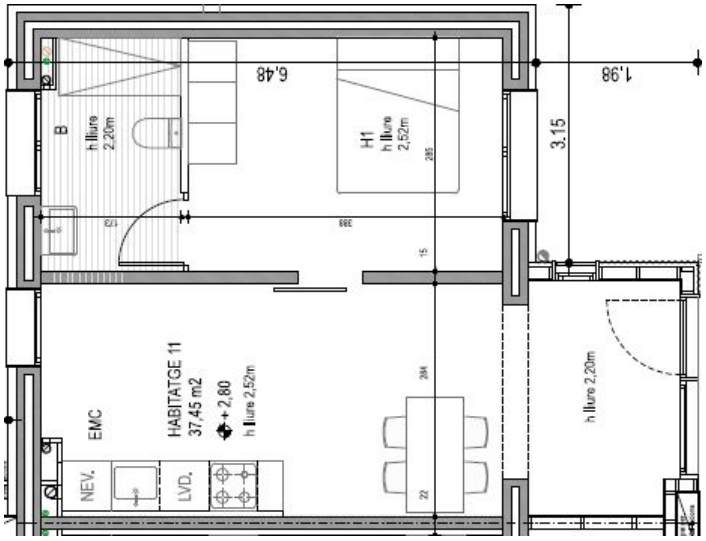




Planta habitatge 61m2:



Planta habitatge 37m2:



El grup de Clau Mestra

Actualment el grup està format per nou unitats de convivència, de tipologies diverses. El grup s'ha anat modificant i ampliant-se en el transcurs dels anys i actualment té dues vacants a incorporar.

El grup s'organitza en assemblea i per comissions. Cada unitat de convivència participa a una comissió com a mínim. A dia d'avui, les comissions de treball son:

- Comissió d'economia
- Comissió d'arquitectura
- Comissió de convivència i cures i facilitació
- Comissió de governança i règim intern
- Comissió de comunicació, difusió i xarxa

A dia d'avui, el grup està elaborant el Reglament de Règim Intern, per la qual cosa, les persones que accedeixin a Clau Mestra hauran de subscriure allò que resulti d'aquest procés.

L'equip del projecte

Per impulsar i tirar endavant el projecte de Clau Mestra també hi ha un grup de professionals treballant-hi des de fa anys. L'equip tècnic de Sostre Cívic es dedica a la coordinació del projecte i de tots els professionals implicats, tant interns de la cooperativa com externs. A nivell extern, comptem amb l'equip de Zaga arquitectura, que s'han encarregat del disseny de la rehabilitació. La cooperativa La Constructiva serà l'encarregada de les obres de rehabilitació.
Pel que fa a l'acompanyament del grup, comptem amb l'associació Matriu, que ofereix suport en qüestions vinculades amb la governança, visió o gestió dels conflictes, entre d'altres.
Per últim, entitats com el Col·lectiu Ronda o Gestió Integral, ofereixen suport periòdic en qüestions relatives a l'àmbit jurídic i a l'àmbit financer, entre d'altres.

03/ Economia del projecte

Les persones del grup impulsor disposen del Pla de Viabilitat, eina que s'actualitza en les diferents etapes del projecte.
Per tal de fer front al cost de la promoció i de la construcció, s'ha concedit un crèdit de l'Institut Català de Finances. Les sòcies, a través de l'aportació de capital social, assumeixen aproximadament el 10% de les necessitats de finançament.

En aquest tipus de projectes les persones sòcies fan dos tipus d'ingressos: una **aportació inicial** 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 al projecte de Clau Mestra oscil·len entre els 6.007€ i els 9.631€, segons la superfície de l'habitatge. Les quotes mensuals son d'entre 208€ i 350€
Malgrat tot, **aquestes xifres són orientatives i aproximades i poden variar en properes revisions del Pla de Viabilitat.**

04/ Noves incorporacions

Requisits per formar part de Clau Mestra

1. Ser sòcia de Sostre Cívic.

2. Constar al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Sant Cugat del Vallès.

3. Acreditar un mínim d'1 any d'empadronament al municipi de Sant Cugat del Vallès.

4. Complir amb el topall d'ingressos que s'indica en aquesta taula:

3,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	37.182,74	38.332,72	39.981,44	41.314,16

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. S'informarà a totes les persones sòcies de les vacants que hi ha al projecte. Les interessades s'hauran d'inscriure a la llista d'espera, que s'endreçarà segons antiguitat a la cooperativa.

2. Abans de contactar a les persones, per ordre de la llista, es verificarà que compleixen els requisits. En cas que la primera persona de la llista no els compleixi, es passarà a la següent, i així successivament. Es comunicarà a les persones inscrites el motiu de l'exclusió o la confirmació d'accés al projecte per correu electrònic.

3. La persona sòcia confirmarà l'interès a les coordinadores del projecte de Sostre Cívic per correu electrònic.

4. 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 facilitació del grup.

5. Aportació del capital social de 1.500€ de confirmació en el termini d'una setmana des que es comunica a la sòcia la seva possibilitat d'accedir al projecte.

6. Firma de l'Acord d'incorporació al grup impulsor.

7. Aportació de la totalitat del capital social abans de l'1 d'abril del 2021.