Projecte d'Habitatge Cooperatiu

Edifici de 5 habitatges a Sant Joan de Vilatorrada

(Carrer Sant Valentí, 16)

Document informatiu

SOSTRE CÍVIC

1. El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai, i a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic. Aquest model alternatiu d'accés i tinença a l'habitatge té dues característiques bàsiques que el diferencien d'altres tipus d'habitatge cooperatiu: **la propietat col·lectiva i el dret d'ús.**

Aquestes característiques estan vinculades a l'**interès social**, ja que les cooperatives en cessió d'ús es constitueixen, en essència, sense ànim de lucre, així, són les pròpies persones residents les qui en són propietàries. A més, integren la iniciativa pública i privada en un mercat no especulatiu.

Propietat col·lectiva

La cooperativa sempre és la titular dels habitatges i es crea amb voluntat de durada indefinida. No és possible, doncs, transformar el model per obtenir habitatges de propietat privada. La propietat col·lectiva evita l'especulació, ja que **impossibilita el lucre individual** a partir del lloguer o la venda de l'habitatge. A la vegada permet i fomenta la participació de les persones sòcies de la cooperativa, que en són també propietàries, a diferència d'un model en que la propietat és pública.

En una cooperativa de cessió d'ús totes les persones residents formen part d'una **organització democràtica i participativa**.

Cessió d'ús

Els habitatges es consideren un bé d'ús i les persones sòcies de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg. Requereix **una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals** que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i no de la situació del mercat immobiliari.

Com la cessió d'ús s'estableix per un període de temps indefinit, les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida. Això permet disposar d'un **habitatge estable** on desenvolupar un projecte de vida propi a llarg termini amb vincles al territori.

En projectes en què la propietat del sòl o l'edifici no és de la cooperativa, el període de la cessió d'ús pot estar limitat. Al llarg d'aquest document exposarem les característiques concretes d'aquest projecte d'habitatge a Palafrugell, entre les quals hi trobarem la durada del contracte de cessió d'ús.

2. El dret a tanteig i retracte i la seva concreció en el model d'habitatge cooperatiu

Que és el dret de tanteig?

El DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària estableix el dret de tanteig per a la Generalitat, ajuntaments i promotors socials. Això vol dir el dret preferent d'adquirir habitatges que les entitats financeres han adquirit en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. Sostre Cívic és declarada promotor social per part de la Generalitat l'any 2017 i per tant des de llavors rebem informació dels habitatges que les entitats financeres es venen a tercers i sobre els que podem exercir aquest dret preferent.

A més a més, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, preveu a l'article 5 a) *ajuts públics en la modalitat de préstecs protegits per a l'adquisició d'habitatges, concedits per entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres*. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) col·laboren en la creació d'una línia de préstecs bonificats per a la l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret llei 1/2015 per destinar a lloguer social.
En aquest cas, el finançament per fer possible aquest Projecte d'Habitatge Cooperatiu a Palafrugell, prové de l'Institut Català de Finances.

La propietat temporal d'aquests habitatges es constitueix per un termini màxim de 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que adquirirà la propietat successiva, tal i com es preveu a l'article 547 del Codi Civil de Catalunya.

Quin procés s'ha seguit des de Sostre Cívic?

L'assemblea de Sostre Cívic celebrada el 22 de febrer de 2019 va acordar iniciar el procés d'adquisició d'immobles amb l'objectiu de poder incorporar a l'economia solidària aquest patrimoni i impulsar nous projectes d'habitatge cooperatiu d'una manera més senzilla que els projectes d'obra nova, ja que la majoria d'immobles es troben en bones condicions. Els projectes i habitatges han estat analitzats tècnicament, des de la taula de validació de patrimoni i també des del Consell Rector.

L'adquisició d'habitatges es duu a terme en dues direccions: tant pel que fa a edificis amb més d'un habitatge on desplegar el model d'habitatge cooperatiu en totes les seves dimensions, com pel que fa a habitatges dispersos, on Sostre Cívic té la titularitat d'un únic habitatge. Aquest últim cas es fa de forma limitada amb l'objectiu prioritari d'esdevenir habitatges per a ús temporal de les persones que formen part de grups impulsors de projectes d'habitatge cooperatiu en promoció, mentre no entren a viure al projecte, entre altres necessitats excepcionals.

3. Procés d'incorporació als habitatges provinents dels processos de Tanteig i Retracte

Seguint la lògica del model d'habitatge cooperatiu que es promou des de Sostre Cívic, es promourà que en l'adquisició d'edificis amb més d'un habitatge hi puguin participar grups amb vincles previs entre els seus membres i amb el municipi. Això respon a garantir que els projectes:

- Tinguin grups amb certa autoorganització i autogestió.
- Tinguin vinculació amb el territori i connexió amb el context on s'ubiquen.
- Responguin a inquietuds, necessitats i demandes de grups que promouen models alternatius a l'accés a l'habitatge.
- Garanteixin l'aprofundiment en el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i contribueixin en reproduir-lo, incorporant dinàmiques convivencials i de projecte de vida comunitària.

<u>Procés d'incorporació</u>

Per tal de prioritzar la incorporació de grups en aquests projectes, el procés d'incorporació serà el següent:

1) Realització d'una sessió informativa al municipi. Per aquelles persones que no poden assistir a la sessió informativa, però estan interessades en tenir més informació del procés d'informació i adjudicació, podran informar-se a través de la web de Sostre Cívic.
2) Realització d'una visita a l'immoble, per a poder veure in situ l'estat dels habitatges.
3) Obertura del procés d'inscripció al Projecte d'Habitatge Cooperatiu a grups de persones sòcies de Sostre Cívic i al conjunt de la ciutadania del municipi i zona. Es realitzarà a través d'un formulari d'inscripció que es publicarà a la pàgina web de Sostre Cívic. S'afavorirà la participació de persones i grups del territori, i en cas que es presentin grups, aquests en tindran prioritat per sobre de les persones individuals. Es contemplaran aquests criteris per valorar els grups:
    a) Vinculació amb Sostre Cívic
    b) Característiques del grup:
        i) Característiques bàsiques del grup: Nombre d'Unitats de Convivència i nombre de persones que les conformen. El grup haurà de ser de com a màxim 5 Unitats de Convivència, però no es prendrà en consideració en la valoració el número de persones que el conformen. En aquest sentit, es poden presentar grups de menys persones i tindran les mateixes oportunitats d'accés.
        ii) Recorregut del grup i arrelament: Origen del grup, pertinença al territori, vinculació a projectes per a la transformació social, etc.
        iii) Projecte comú: què els mou, què volen promoure en la vida comunitària, etc.
    c) Presa en consideració de la diversitat del grup a nivell d'origen, gènere, edats, diversitat funcional, projecte i/o voluntat d'inclusió de persones en situació de vulnerabilitat, diversitat en les composicions familiars i de les UC, etc.

4) Verificació de la seva condició de persona sòcia a la cooperativa. Caldrà que com a mínim una persona de cada UC que s'incorpori al projecte sigui sòcia de la cooperativa en el moment de signar l'acord d'incorporació.
5) En cas que no es presenti cap grup o els grups presentats no assoleixin un mínim dels criteris establerts (o els grups no completin la totalitat de l'immoble) s'obrirà el procés a les persones inscrites en el punt 3, seguint l'ordre de prioritat de soci/a de Sostre Cívic.

4. Condicions dels habitatges provinents del dret a tanteig

El finançament de l'adquisició i rehabilitació es realitza generalment amb finançament de l'Institut Català de Finances d'acord amb l'acord marc signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les condicions que aquest estableix i amb unes condicions de finançament preferents.
Algunes de les característiques i condicionants dels habitatges adquirits són:

- Destinar els habitatges a lloguer o cessió d'ús onerosa per a unitats de convivència amb ingressos no superiors a 3,5 vegades l'IRSC.
- Instar la qualificació dels habitatges com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer pel període equivalent a la vigència del préstec bonificat.
- L'existència d'una línia de subvencions que cobreix el diferencial entre la quota prevista i la quota justa, per a unitats de convivència amb menys ingressos (per sota d'1,86 IRSC). Se n'analitzarà la idoneïtat posteriorment a l'adjudicació.
- La constitució d'una propietat temporal a favor de Sostre Cívic i de l'AHC l'any 75 o bé, anticipadament, en cas d'impagament.

Requisits d'accés per a les persones sòcies de Sostre Cívic

Per tal d'accedir a l'habitatge, cal que la Unitat de Convivència compleixi els següents requisits:

- La Unitat de Convivència ha de tenir uns ingressos no superiors a 3,5 vegades l'IRSC *(Zona C).* En aquest enllaç es pot consultar la Taula d'ingressos. No obstant, especifiquem aquí els topalls:

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
Zona B	34.858,82	35.936,93	37.482,60	38.732,02
Zona C	32.808,30	33.822,99	35.277,74	36.453,67
Zona D	27.887,06	28.749,54	29.986,08	30.985,62

- Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial i estar inscrit/a al registre.

- Les Unitats de Convivència que s'incorporin, s'han de comprometre a participar de les sessions formatives proposades al Pla de Formació de Sostre Cívic, sobre el model d'habitatge cooperatiu en totes les seves dimensions.
- Tenir uns ingressos regulars per Unitat de Convivència superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.

5. Característiques de l'edifici

Direcció Carrer Sant Valentí 16 **Codi postal** 08250

Municipi Sant Joan de Vilatorrada **Estat** obra nova (construït al 2015)

Referència cadastral (parcel·la) 0825517DG0202N

Descripció de l'edifici

Edifici de 5 habitatges, a Sant Joan de Vilatorrada, al costat de Manresa i per tant sota el seu radi d'influència. Consta de planta baixa i 2 plantes construït l'any 2015, que no ha estat mai habitat. Situat a 350m (4 minuts caminant) de l'estació d'autobusos i a 10 minuts caminant de l'Ajuntament i la Plaça Nova.
L'edifici compta amb ascensor per accés als habitatges. Està dissenyat amb habitatges de diferents mides i habitacions, tal i com es podrà veure en aquest document. Tots els habitatges són habitatges de protecció oficial, per tant, **les usuàries que hi accedeixin hauran de complir els requisits de protecció oficial.**
Disposa d'un traster i un garatge de 6 places en planta soterrani, ambdós no s'han adquirit i serà decisió de les usuàries finals dels habitatges optar a la seva compra.

Instal·lacions

L'edifici té subministrament d'aigua, gas i electricitat. Cada habitatge disposa de caldera a l'exterior, així com de radiadors per a la calefacció.

Dades generals

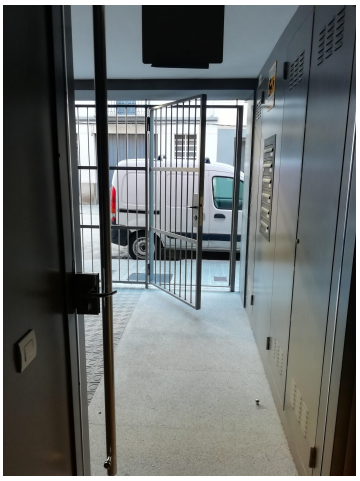
Estança	**sup. útil***	**nº hab.**	**observacions**
Vestíbul	20 m^2	-	
Baixos 1a	36,70 m^2	1	
1r 1a	46,80 m^2	2	terrassa
1r 2a	46,80 m^2	2	terrassa
2n 1a	81,30 m^2	3	dúplex
2n 2a	81,30 m^2	3	dúplex
Trasters+aparcament	149 m^2	5	no adquirit

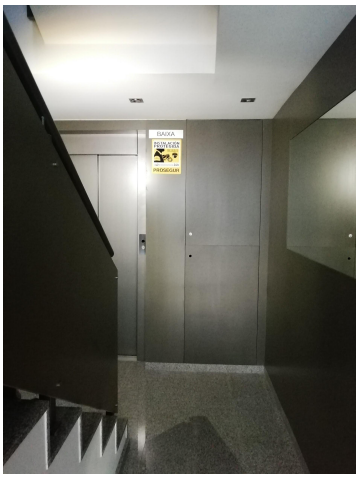
*segons llibre de l'edifici

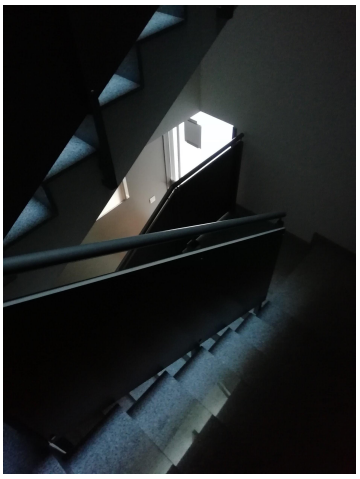
Imatges exteriors de l'edifici

Façana exterior i interior - accés Sant Valentí 16

Imatges interiors de l'edifici







Interior - accés Sant Valentí 16

6. Característiques dels habitatges

Direcció **Carrer Valentí 16 baixos 1a**

Codi postal 08250 **Municipi** Sant Joan de Vilatorrada **Estat** obra nova (2015)

Descripció habitatge

L'habitatge es situa a la planta baixa i és d'obra nova. Té una superfície útil de 36,70 m^2 i consta d'un espai obert amb la cuina integrada, un lavabo complert i un vestidor. L'estança principal és exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua, electricitat i gas.

Dades generals

Sup. útil 36,70 m^2

Estança	**sup. útil***	**observacions**
Cuina-menjador-sala d'estar-habitació	30,70 m^2	espai obert
Vestidor	2,50 m^2	
Lavabo	3,50 m^2	

*segons llibre de l'edifici

Fotografies

Direcció Carrer Valentí 16 1r 1a

Codi postal 08250 **Municipi** Sant Joan de Vilatorrada **Estat** obra nova (2015)

a planta primera i és d'obra nova. Té una superfície útil de 46,80 m² i consta d'una habitació doble, una habitació individual, un lavabo complert i un menjador-sala d'estar, amb sortida a la terrassa, i la cuina separada. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua, electricitat i gas.

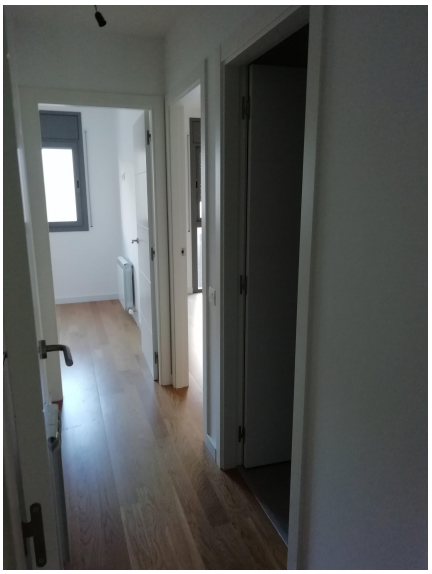
Dades generals

Sup. útil 46,80 m²

Estança	sup. útil*	observacions
Menjador-sala d'estar	16,20 m²	accés a terrassa
Cuina	6,30 m²	
Vestíbul	2,20 m²	
Passadís	2,30 m²	
Habitació 1	10,00 m²	
Habitació 2	6,20 m²	
Lavabo	3,90 m²	
Terrassa	36,30 m²	

*segons llibre de l'edifici

Fotografies



Direcció Carrer Valentí 16 1r 2a

Codi postal 08250 **Municipi** Sant Joan de Vilatorrada **Estat** obra nova (2015)

Descripció habitatge

L'habitatge es situa a la planta primera i és d'obra nova. Té una superfície útil de 46,80 m^2 i consta d'una habitació doble, una habitació individual, un lavabo complert i un menjador-sala d'estar, amb sortida a la terrassa, i una cuina separada. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua, electricitat i gas.

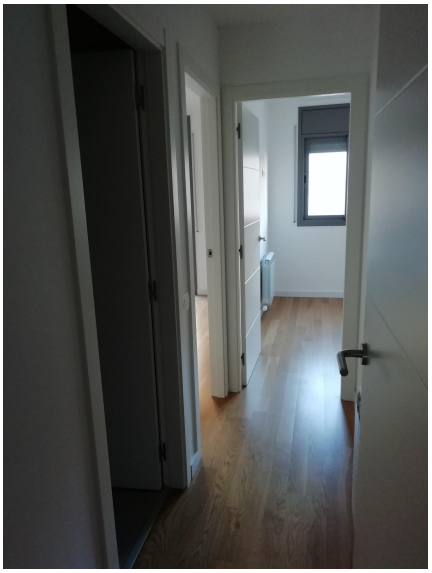
Dades generals

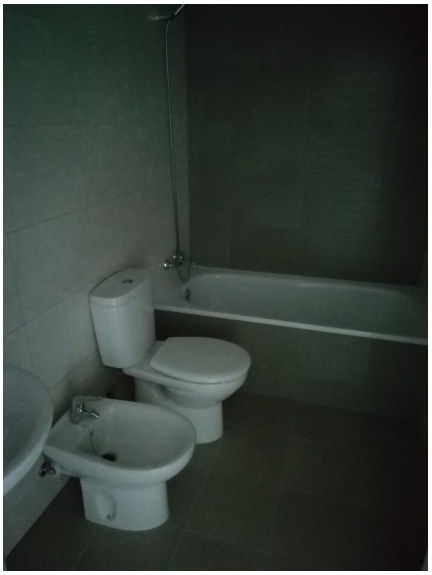
Sup. útil 46,80 m^2

Estança	**sup. útil***	**observacions**
Menjador-sala d'estar	16,20 m^2	accés a terrassa
Cuina	6,30 m^2	
Vestíbul	2,20 m^2	
Passadís	2,30 m^2	
Habitació 1	10,00 m^2	
Habitació 2	6,20 m^2	
Lavabo	3,90 m^2	
Terrassa	36,30 m^2	

*segons llibre de l'edifici

Fotografies





Direcció Carrer Valentí 16 2n 1a

Codi postal 08250 **Municipi** Sant Joan de Vilatorrada **Estat** obra nova (20015)

Descripció habitatge

L'habitatge és dúplex i es situa a la planta segona. Té una superfície útil de 81,30 m^2 i consta, en la planta primera, d'una habitació doble amb accés a una terrassa, un menjador-sala d'estar amb sortida a terrassa, una cuina separada i un lavabo complert. A la segona planta, consta de dues habitacions individuals amb una sortida a terrassa, un lavabo complert i un distribuidor que pot servir de sala. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua, electricitat i gas.

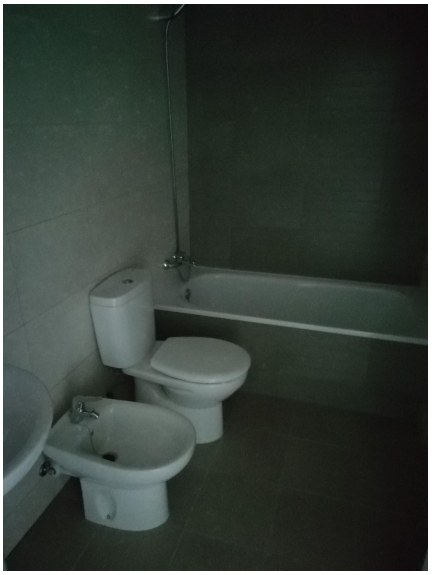
Dades generals

Sup. útil 81,30 m^2

Estança	**sup. útil***	**observacions**
Menjador-sala d'estar	19,90 m^2	accés a terrassa 1
Cuina	8,00 m^2	
Vestíbul	5,60 m^2	
Habitació 1	10,50 m^2	accés a terrassa 2
Habitació 2	8,60 m^2	
Habitació 3	8,30 m^2	accés a terrassa 3
Distribuidor	8,20 m^2	
Lavabo 1	3,30 m^2	
Lavabo 2	3,90 m^2	
Terrassa 1	2,70 m^2	
Terrassa 2	10,80 m^2	
Terrassa 3	4,80 m^2	
Escala	5,00 m^2	

*segons llibre de l'edifici

Fotografies



Direcció Carrer Valentí 16 2n 2a

Codi postal 08250 **Municipi** Sant Joan de Vilatorrada **Estat** obra nova (2015)

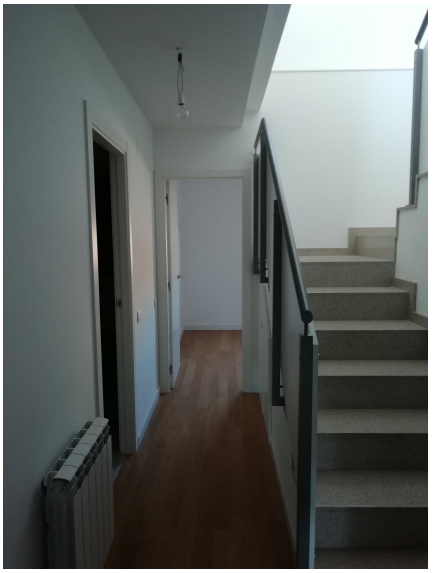
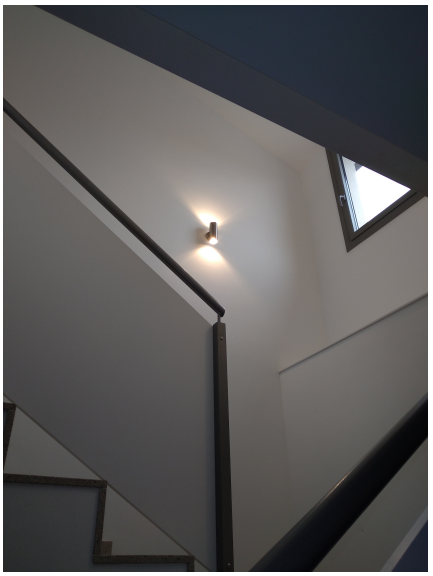
Descripció habitatge

L'habitatge és dúplex i es situa a la planta segona. Té una superfície útil de 81,30 m^2 i consta, en la planta primera, d'una habitació doble amb accés a una terrassa, un menjador-sala d'estar amb sortida a terrassa, una cuina separada i un lavabo complert. A la segona planta, consta de dues habitacions individuals amb una sortida a terrassa, un lavabo complert i un distribuidor que pot servir de sala. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua, electricitat i gas.

Dades generals

Sup. útil 81,30 m^2

Estança	**sup. útil***	**observacions**
Menjador-sala d'estar	19,90 m^2	accés a terrassa 1
Cuina	8,00 m^2	
Vestíbul	5,60 m^2	
Habitació 1	10,50 m^2	accés a terrassa 2
Habitació 2	8,60 m^2	
Habitació 3	8,30 m^2	accés a terrassa 3
Distribuidor	8,20 m^2	
Lavabo 1	3,30 m^2	
Lavabo 2	3,90 m^2	
Terrassa 1	2,70 m^2	
Terrassa 2	10,80 m^2	
Terrassa 3	4,80 m^2	
Escala	5,00 m^2	

*segons llibre de l'edifici

Fotografies