

PROJECTE SOLTERRA

**Projecte d'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús
per a persones grans a Sant Hilari Sacalm**

Maig de 2022

Amb dades actualitzades el juny de 2023



Índex

1. Breu descripció

2. Model

- 2.1 Habitatge cooperatiu
- 2.2 Sostre Cívica
- 2.3 Què és l'habitatge cooperatiu sènior?
- 2.4 Elements clau en els projectes a Sostre Cívica

3. El projecte

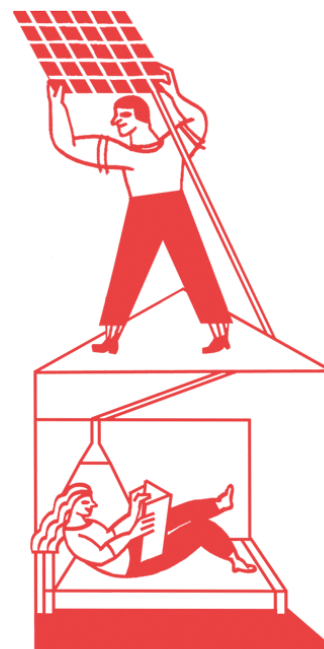
- 3.1 Introducció al projecte i motivació
- 3.2 El Grup
- 3.3 Emplaçament del projecte
- 3.4 Estat actual de la finca
- 3.5 Encaix arquitectònic
- 3.6 Tipologies d'habitatge i espais col·lectius
- 3.7 Informació econòmica

4. Noves incorporacions

- 4.1 Criteris d'incorporació
- 4.2 Procés d'incorporació



Imatge històrica de l'hotel



1. Breu descripció

Sostre Cívic és una entitat amb més de **1.000 socis**, **18 anys de trajectòria**, **17 Projectes**¹ d'Habitatge Cooperatiu, i una vintena de grups que treballen en l'impuls de nous projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Un grup de sòcies de la cooperativa, el Grup Sènior rural ha detectat un edifici en desús a St. Hilari Sacalm i volen impulsar un projecte d'habitatge cooperatiu per a persones grans.



Es tracta de l'antic Hotel Solterra, un hotel que es troba actualment en desús i que requereix de reforma per a la seva posada a punt. Aquest edifici és de propietat d'una empresa immobiliària i es disposa d'unes arres per la seva adquisició per part de la cooperativa, i **poder recuperar els habitatges de l'especulació, per a usos socials.**²

L'edifici permet ubicar-hi **30-35 allotjaments** complets (cuina, sala, bany, habitacions...), i disposarà d'**espais col·lectius complementaris** per l'ús de tota la comunitat.

¹ El juny de 2023 les xifres són de 1.200 socis i 21 projectes.

² El gener de 2023 la Cooperativa en va signar la compra.

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 Què és l'habitatge cooperatiu sènior?

L'habitatge cooperatiu sènior és una **alternativa comunitària d'habitatge** per a les persones grans. Fa front a la solitud involuntària i l'aïllament, posa al centre les cures i combina l'ajuda mútua i la vida autònoma.

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 horitzontal entre les persones sòcies, sense jerarquies;
- el 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;
- la construcció d'espais i serveis d'atenció a les cures i necessitats de la gent gran;
- 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;
- la participació de cada sòcia en les despeses comunes, tot mantenint la seva independència econòmica;
- un projecte estable, arrelat al territori i amb implicació i accions de millora cap a l'entorn (socials, mediambientals...);
- la garantia de la perdurabilitat del model i la no especulació-enriquiment del projecte inicial.



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 mateixos residents qui prendran les decisions del seu projecte d'habitatge col·lectiu, per posar les cures al centre.

>> [Pots consultar la nostra guia sobre "Cures en la vellesa per a persones grans"](#)

Actualment a Sostre Cívic es compta amb **2 projectes consolidats** d'habitatge cooperatiu per a persones grans, com són el [Projecte Walden XXI](#) (a St Feliu de Guíxols) i el [Projecte Can 70](#) (al barri de Sarrià a Barcelona) i d'altres projectes en etapa inicial.

Els diferents grups sènior de la cooperativa s'organitzen en la Taula de Gent Gran, un espai de coordinació i treball conjunt per afrontar els reptes i necessitats de manera col·lectiva.

>> [Per saber-ne més](#)

2.3 Sostre Cívic

Sostre Cívic és una cooperativa amb 1.200 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 17 projectes³ arreu del territori català: Quatre a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can70), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI) Martorell, Calonge, Sant Joan de Vilatorrada, Valls, Palafrugell, Terrassa, Manresa, Argelaguer i Palamós 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 per projectes** 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](#)



³ El juny de 2023 el nombre de projectes és 21.

2.4 Elements clau en els projectes a Sostre Cívic

El marc organitzatiu i de governança de Sostre Cívic i del model que proposa es troba fixat per la Llei de Cooperatives, els Estatuts socials de l'entitat i el Reglament de Règim intern general i de cadascun del projectes.

/ Model sense ànim de lucre i no-especulatiu.

El cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús parteix del principi de la no-especulació amb l'habitatge i per tant, és requisit de l'entitat que els habitatges siguin per a ús permanent (1a residència), i es prohibeix que el soci que hi viu especuli amb d'altres habitatges en propietat (o buits o cobrant en excés). En cas que es tingui habitatge en propietat caldrà garantir la no-especulació.

/ Model en construcció

El desenvolupament dels Projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es troba en una fase molt incipient a Catalunya i, en conseqüència, es troba immers en un procés de construcció col·lectiva, innovació permanent i de definició progressiva.

El projecte ha de contribuir al creixement i consolidació de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i al suport a nous projectes.

/ Tinença col·lectiva

La tinença del patrimoni (depenent de cada projecte, pot ser de propietat, dret de superfície, lloguer...) sempre és col·lectiva. No hi ha divisió horitzontal dels habitatges.

/ Autonomia dels Projectes

Els Projectes d'Habitatge Cooperatiu tenen autonomia de gestió i comptable així com patrimoni separats d'acord amb l'art. 126 de la Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya, i els Estatuts de SostreCívic.

/ Aportació de capital inicial

Per poder cobrir les necessitats de finançament de l'operació s'aplicarà el criteri habitual d'un màxim 30% d'autofinançament via aportació de capital dels socis. El capital restant s'haurà d'aconseguir via finançament extern.

/ Quota mínima

Els Estatuts estableixen una quota mínima, que es considera justa, i en el cas que les despeses siguin inferiors a aquesta, serveix per a replicar el model.

/ Construcció del projecte

El projecte serà codesenvolupat entre les persones usuàries, tècnics i persones de suport de Sostre Cívic, així com d'entitats i empreses col·laboradores. La participació del soci/a queda condicionada al criteri dels diferents equips tècnics que hi participen.

/ Principis de l'entitat

Els Principis generals de l'entitat i del model en cessió d'ús es basen en la propietat col·lectiva amb caràcter indefinit, el cohabitatge i el suport mutu, la sostenibilitat i l'eficiència energètica, l'arrelament territorial i el foment del mercat social i l'economia social i solidària.



3. El projecte

3.1 Introducció al projecte i motivació

Avui dia es fa necessari trobar noves formes de viure i conviure a causa dels canvis demogràfics i socials que es van produint, com ara l'augment de l'esperança de vida, o la diversitat de famílies amb més llars unipersonals i monoparentals. També es dona un menor nivell d'ingressos, el pressupost en l'àmbit de Serveis Socials ha disminuït alhora que augmenta la tendència a la privatització de serveis i subministraments.

En aquest context considerem prioritari trobar sistemes per viure de forma més sostenible, fent un consum responsable i pràctiques respectuoses amb el medi.

Volem construir un projecte col·lectiu que ens permeti una forma de vida centrada en les persones, sostenible en aspectes socials, ecològics i econòmics d'acord amb les nostres necessitats i valors. Volem una vida activa, que potencii les relacions socials i alhora respecti l'autonomia i la independència personal, en una comunitat col·laborativa, basada en l'ajuda mútua i amb esperit de bon veïnatge.

3.2 El Grup

QUI SOM

Actualment el grup està format per 15 unitats de convivència⁴ majors de 55 anys, a les quals ens motiva i ens agrada la idea de viure en comunitat i de participar en un model d'habitatge no especulatiu.

El grup s'ha anat modificant i ampliant en el transcurs dels anys. El que ens uneix és l'amor per la natura i l'interès de crear un projecte d'habitatge col·laboratiu que combini el respecte a la privacitat amb la col·laboració entre els membres del grup.

⁴ El juny de 2023 hem arribat a les 27 UC.



Amb aquest model la propietat és col·lectiva i tenim el dret d'ús.

A la primavera del 2016 s'iniciaren les primeres trobades i reunions amb la intenció d'anar configurant i definint el que volem.

Som un grup obert i respectuós amb la diversitat i que té com a objectiu el bé col·lectiu.

Considerem que el fet religiós i l'adscripció política formen part de l'esfera privada.

OBJECTIUS

- Abordar la cura i l'envelliment de les persones des d'una posició humanística i salutogènica, és a dir, que respecti la dignitat de les persones i que tingui per objectiu aconseguir la màxima qualitat de vida sigui quin sigui el seu estat de salut.
- Viure una vellesa digna i activa, compartint experiències que afavoreixin l'enriquiment personal i col·lectiu
- Establir xarxes de suport mutu i espais col·lectius compartits que afavoreixin l'equilibri emocional tant en l'aspecte personal com relacional, evitant l'aïllament i la soledat.
- Dissenyar el nostre projecte i gestionar-lo de forma participativa.
- Construir un conjunt d'habitatges adaptats que comprendrà: espais privats i espais comunitaris.
- Aportar a la nostra qualitat de vida aspectes com la tranquil·litat, la privacitat, la seguretat, l'afecte, la companyia i la cooperació. Sentir-nos part d'una comunitat orgànica on cadascú aporta la seva experiència vital.
- Estendre i aportar la nostra participació en la vida de Sant Hilari Sacalm, en la qual ens volem inserir, interactuar plenament en la vida social del poble.

GOVERNANÇA

Volem gestionar el nostre projecte seguint valors democràtics en espais assemblearis i de presa de decisions, preferentment per consens o per majoria depenent de l'abast del tema. Sempre que sigui possible utilitzarem la metodologia que es proposa des de la "Sociocràcia".

Per organitzar-nos hem creat grups de treball o comissions d'acord amb les capacitats i interessos de les diferents persones membres del grup. Totes les persones del grup participen activament en alguna de les comissions.

Partim de la idea de la Democràcia participativa, incentivant la implicació de totes les persones.

Promourem una comunicació assertiva, empàtica i no violenta.

El nostre projecte respon a la necessitat d'innovar la nostra forma de viure, i neix de la constatació i el convenciment que és possible i necessària una forma de viure i conviure que ens aporti més benestar i que tenim capacitat d'organitzar-nos per a trobar solucions creatives a les opcions que se'ns plantegen.

3.3 Emplaçament del projecte

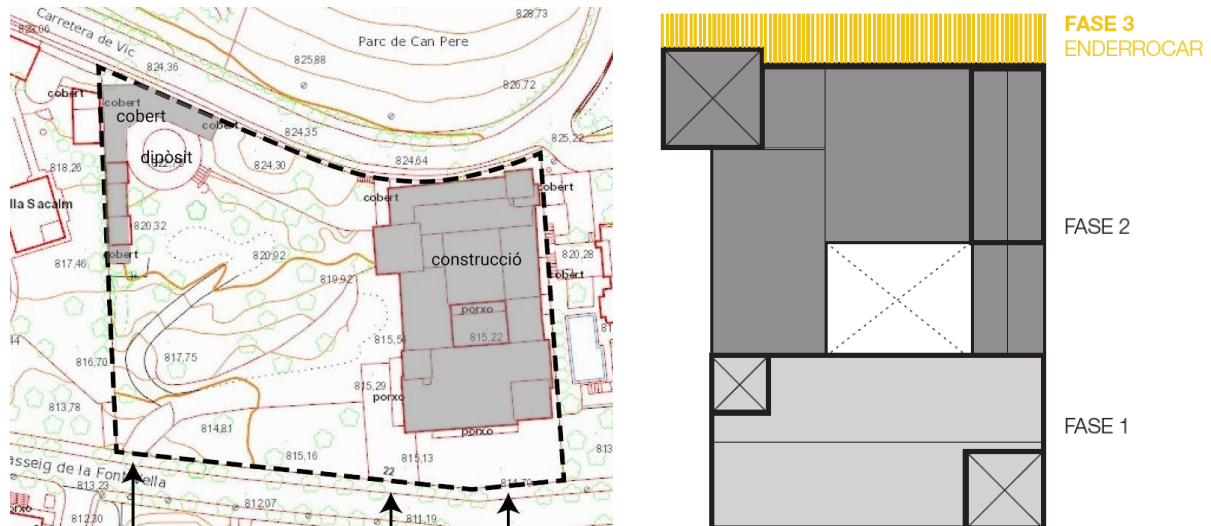
El projecte s'ubica a l'antic hotel Solterra, al Passeig de la Font Vella. És a la sortida de Sant Hilari Sacalm però queda a prop de l'ajuntament i del centre de la vila.



3.4 Estat actual de la finca

L'edifici es va construir el 1954 en tres fases (indicades al plànol), una part de les quals allotjava les habitacions, sales d'estar i accessos, i l'altra era destinada a l'aparcament i zona de spa/solarium.

És una parcel·la de 6.504,00 m² composta per dues edificacions i consta també d'una àmplia extensió de terreny que degut al seu pendent s'ha dividit en diferents terrasses.



L'estat general de totes les edificacions requereix una rehabilitació integral, tot i que a nivell estructural i constructiu no presenta patologies greus. L'any 2006 un antic promotor va iniciar les obres de reforma la qual es va quedar a mitges amb reforços estructurals i particions interiors ja realitzades.



A nivell urbanístic es troba en un sòl urbà amb qualificació d'Equipament privat ús hotel·ler (Clau E2ph).



vista interior edifici



vista del pati



vista exterior des del jardí de la finca

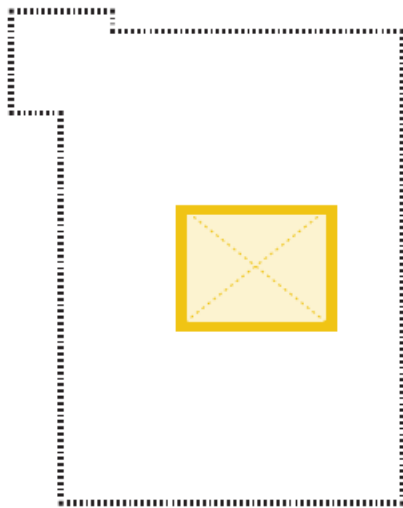
3.5 Encaix arquitectònic

Després de la signatura del contracte d'arres s'ha contractat un equip d'arquitectura (despatxos DATAAE i Les Golfes) per realitzar un estudi arquitectònic i una proposta d'encaix del projecte de reforma.

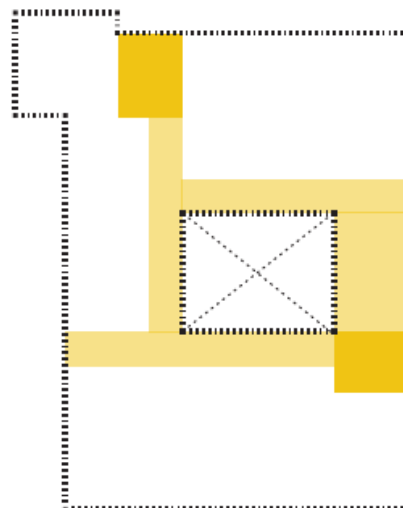
Els arquitectes plantegen un projecte de reforma posant en valor l'edificació actual, com a estratègia de minimitzar el pressupost de la reforma i alhora aprofitar tot el potencial de què disposa aquesta edificació.

Tot seguit es trasllada un resum del plantejament de l'equip d'arquitectura en l'encaix del projecte de reforma i el seguit d'estratègies que es plantegen:

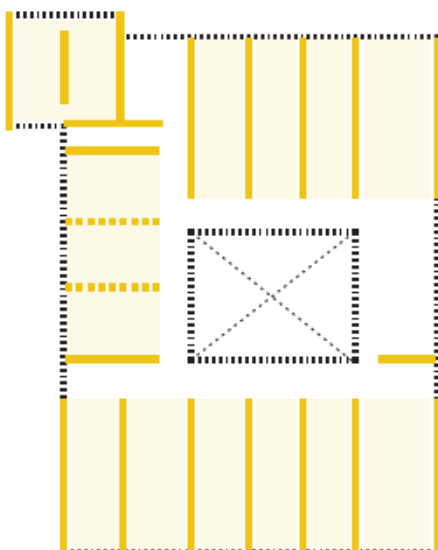
ATRI CENTRAL



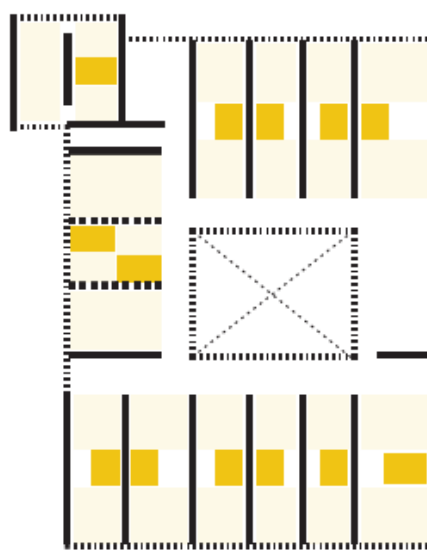
PASSADISSOS APROPIABLES



ESTRUCTURA = HABITATGES

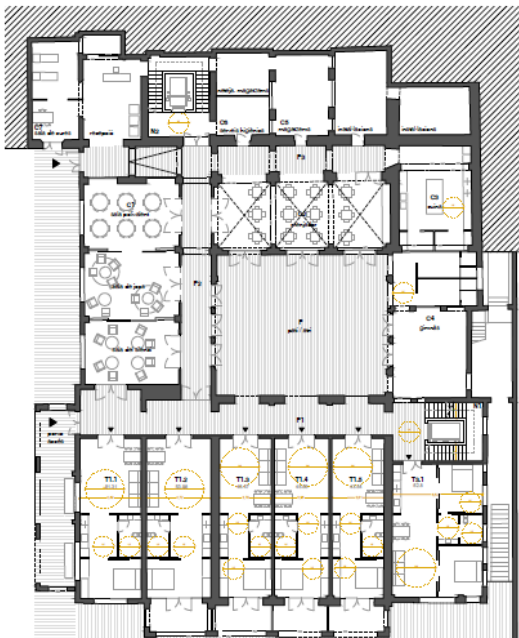


NUCLIS HUMITS = DIVISIÓ ESTANCES

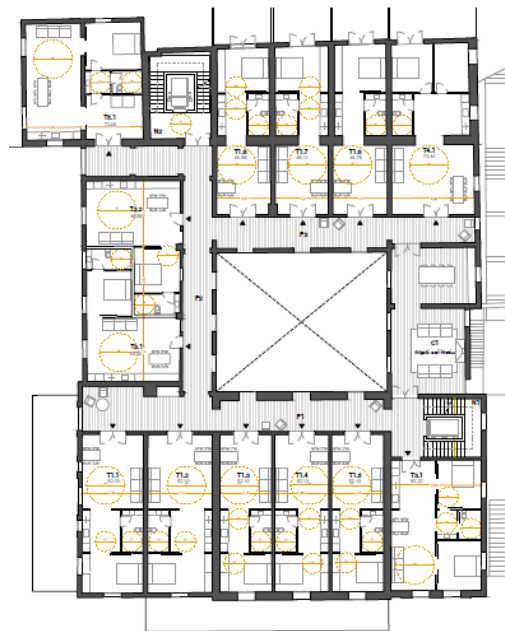


Amb aquest plantejament de projecte, s'ha realitzat una primera proposta de distribució del projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a persones grans.

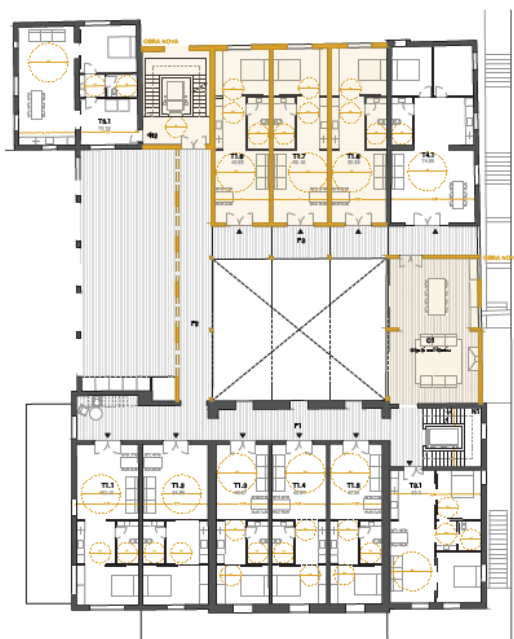
PLANTA BAIXA PROPOSTA



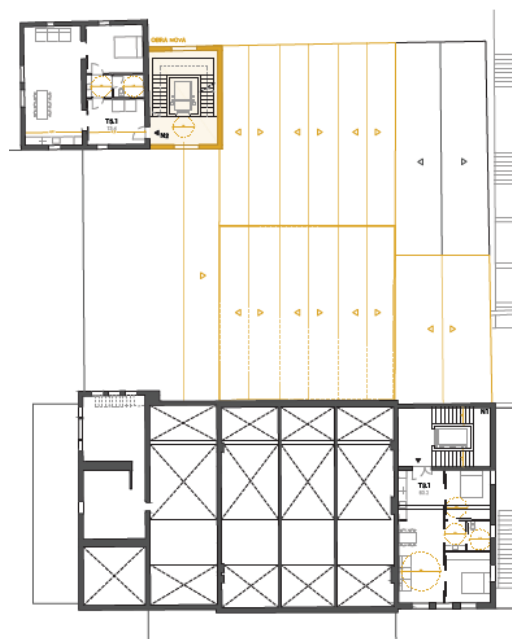
PLANTA PRIMERA PROPOSTA



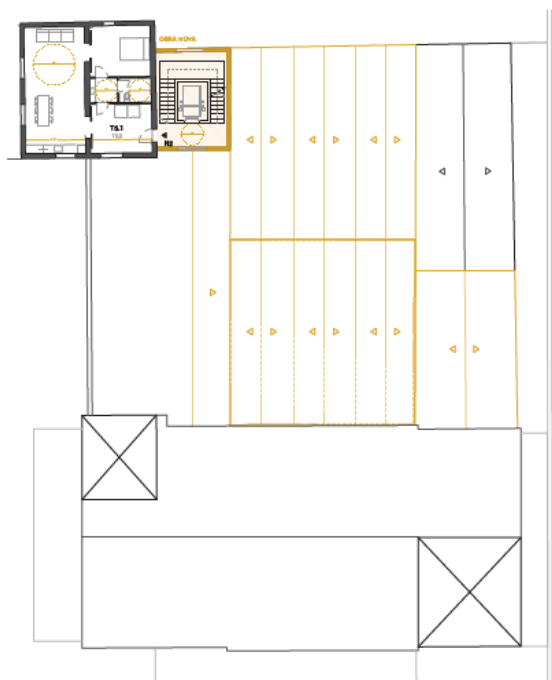
PLANTA SEGONA PROPOSTA



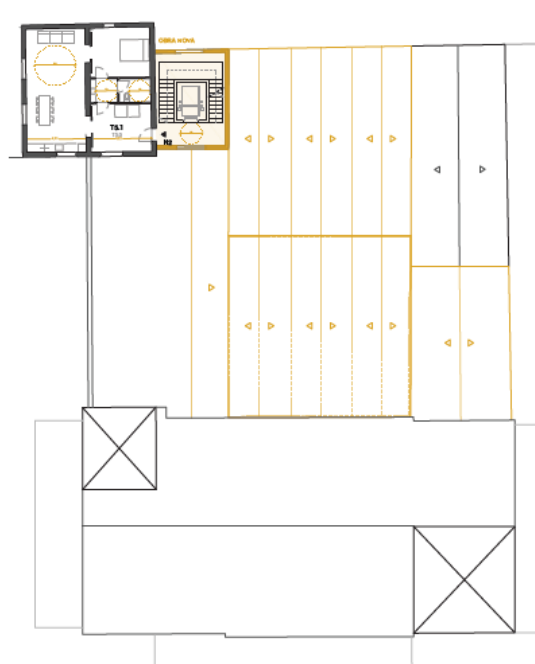
PLANTA TERCERA PROPOSTA



PLANTA QUARTA PROPOSTA



PLANTA CINQUENA PROPOSTA



SECCIÓ PROPOSTA



3.6 Tipologies i espais col·lectius

El projecte disposarà de **30-35 habitatges**, espais col·lectius (tant interiors com exteriors) i places d'aparcament.

Com s'ha citat anteriorment, en tractar-se d'un edifici en mig del procés de construcció i que ja disposa de bona part dels elements fixos materialitzats, les distribucions resultants venen força condicionades.

L'edifici disposarà de:

- Més de 2.000 m² d'espais privatis (apartaments) amb sala d'estar-cuina i una o dues habitacions, entre 45 i 75 m² útils)
- Més de 500m² d'espais col·lectius per a usos de la comunitat
- Més de 3.500m² de jardí



3.7 Informació econòmica

Ens trobem en un estadi molt inicial del projecte i encara es plantegen força incerteses que fan difícil calcular unes xifres resultants aproximades. Malgrat això, s'ha elaborat una previsió econòmica i financera del projecte a partir de les hipòtesis inicials i mentre es vagi concretant el projecte, s'anirà definint la xifra exacta necessària que caldrà per fer-lo viable.

Cal advertir que les xifres d'aquesta valoració econòmica són aproximades i per tant, els imports de quota resultant també ho són i podran variar.

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 persona que marxa recupera 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, com en un lloguer.

El projecte preveu l'adquisició i reforma de l'antic hotel, assumint totes les despeses de la promoció com les obres de rehabilitació, els honoraris dels arquitectes i altres equips tècnics, els costos de gestió i altres despeses indirectes vinculades a la promoció. Es preveu que tinguin un cost de més de 6 milions d'euros.

Ens trobem amb una oportunitat que requereix d'una forta inversió en el moment inicial, tant per l'adquisició de l'edifici com pel cost de les obres i costos derivats. Aquesta inversió es **finançarà de manera col·lectiva pel projecte** a través de diferents instruments.

El finançament bancari a través d'un préstec hipotecari serà el mecanisme principal. També suma el finançament d'altres aportacions, com els títols participatius i les subvencions. L'import que resta per finançar el total de la inversió s'assumeix per part dels socis amb aportacions de capital social.

D'acord amb la Llei de Cooperatives i el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, els projectes són autopromocions i funcionen **a cost, és a dir, que es repercuteixen de manera directa els costos del projecte als socis que hi viuen.**

Caldrà fer efectiva una **primera aportació inicial** (de 3.000€) **en el moment de la incorporació al Grup Impulsor de ple dret** quan s'accepti tant pels membres del Grup Impulsor amb ratificació per l'Assemblea, com per la persona que vol ser admesa.

La resta d'import de l'aportació inicial fins als 35.000 € s'haurà de satisfer en els propers mesos, abans de l'octubre de 2022.

La previsió d'aportacions econòmiques pel projecte és:

- **Aportació inicial.** Aquesta aportació té caràcter de capital social de la cooperativa i és retornable quan una persona marxa d'acord amb els acords societaris de la cooperativa i la Llei. Cal tenir en compte que a la darrera assemblea de Sostre Cívic [es va aprovar que hi ha una quota adicional no retornable](#).
L'import mitjà que apareix variarà en funció de l'import assumible per l'entitat financera i altres fonts de finançament que es puguin aconseguir.
Es preveu una aportació inicial de **35.000€** aproximadament per habitatge
- **Quota mensual.** Aquesta és l'aportació mensual per fer ús de l'habitatge i espais comuns. Inclou les despeses de finançament del projecte, les taxes municipals, i les despeses de comunitat (subministraments, assegurança, manteniment). Aquesta quota és una despesa del projecte i no és retornable quan un soci marxa.
El present càlcul no inclou les despeses de subministraments privatives (les dels habitatges), o altres despeses que pugui tenir el projecte (neteja espais comuns, atenció a la vellesa...)
Es preveu una quota mensual de **890€** aproximadament per habitatge

Més endavant caldrà decidir des del grup impulsor quin sistema de repartiment dels costos es farà servir o altres despeses col·lectives que es vol tenir, que caldrà repercutir als costos dels socis.

Com s'ha citat anteriorment, cal advertir que les xifres d'aquesta valoració econòmica són aproximades i per tant els imports de l'aportació inicial i de la quota resultant també ho són i podran variar substancialment.



4. Noves incorporacions

4.1 Criteris d'incorporació

- Comprometre's i estar en situació de poder fer les aportacions econòmiques necessàries.
- Comprometre's a utilitzar l'habitatge de Solterra com a domicili habitual, així com seguir la resta de principis i d'aspectes de funcionament del model de cessió d'ús recollits en els acords societaris.
- Cal tenir **menys de 66 anys**. Es fa una aposta per tenir un grup homogeni a nivell generacional per poder treballar les cures a la vellesa de manera organitzada i amb lògica de suport mutu. Per això es requereix d'una distribució generacional del grup ben repartida. Es prioritzarà, arribat el cas, l'entrada a les persones més joves.
- Tenir autonomia funcional.
- Les persones de nova incorporació hauran de respectar els acords presos prèviament pel grup.
- Ser capaç de treballar en equip. Participar almenys en un dels grups de treball.
- Complir amb les tasques encomanades.
- Acceptar les crítiques constructives.
- Mantenir una actitud participativa, col·laboradora i facilitadora del desenvolupament del projecte

4.2 Procés d'incorporació

Com s'ha citat anteriorment, es tracta d'un projecte impulsat per un Grup llavor de la cooperativa i, tal i com determinen els Estatuts Socials de Sostre Cívic, des del grup es disposa dels requisits i processos d'admissió. Tot seguit se'n detalla el procediment:

1. Empleneu el formulari de sol·licitud per formar part del Grup Impulsor, si teniu **fins a 65 anys** ([Enllaç](#)).
2. Assistiu a una de les sessions informatives mensuals sobre el model que s'organitza des de Sostre Cívic. Consulteu [l'agenda](#) per inscriure-us a la propera.
3. Feu-vos soci/sòcia de Sostre Cívic, si no en sou, atès que es tracta d'un projecte impulsat per la cooperativa. Us en podeu fer aquí ([enllaç](#)).
4. Entrevisteu-vos amb la Comissió d'acollida. En cas d'acceptació, s'inicia el procés d'apadrinament.
5. Participeu en les sortides de germanor. Realitzem sortides lúdiques amb freqüència amb l'objectiu de facilitar el coneixement mutu.
6. Incorporeu-vos a les sessions de treball: Període màxim de 3 mesos de prova mútua.
7. Incorporeu-vos al Grup impulsor del projecte. Cal l'aprovació unànime de tot el grup. Signatura de l'acord d'incorporació del grup impulsor.

Per més informació podeu escriure a senior-rural@sostrecivic.cat

