

SOSTRE CIVIC

Terra de Mar

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Palamós

Abril de 2024

00— Índex

01— Introducció **3**
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge **4**
02.1— Què és la cessió d'ús? 4
02.2— Qui som Sostre Cívic? 5
Els nostres projectes 5
Som una cooperativa per projectes 5
03— El projecte **6**
03.1— Els objectius 6
03.1— El procés de co-disseny 6
03.1— L'edifici i el projecte arquitectònic 7
03.2— Els habitatges 15
04— Valoració econòmica **18**
04.1— Paràmetres de càlcul 18
04.2— Inversió inicial 18
04.3— Finançament 19
04.4— Imports resultants 20
05— El procés d'impuls **22**
05.1— Requisits per accedir al grup impulsor 23
05.2— Requisits per a l'adjudicació dels habitatges 23
05.3— Procés d'incorporació al grup impulsor 24
05.4— Calendari estimat del projecte 25

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

01— Introducció

Sostre Cívic som una entitat amb més de 1.400 persones sòcies, 20 anys de trajectòria, 22 projectes d'habitatge cooperatiu, i una desena de grups que treballen en l'impuls de nous projectes en cessió d'ús.

El projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós s'emmarca en l'estratègia compartida entre la cooperativa i el consistori de Palamós d'oferir habitatge cooperatiu i assequible en un entorn de precarització laboral i un mercat immobiliari centrat en el turisme, per tornar a l'habitatge la seva funció social.

L'Ajuntament de Palamós ha cedit a favor de la nostra cooperativa un dret de superfície sobre una parcel·la de propietat municipal ubicada a l'Avinguda de Catalunya, on es promocionarà, construirà i gestionarà l'edifici.

L'objectiu del projecte és el d'incrementar el parc d'habitatges destinat a polítiques socials per respondre a les necessitats d'habitatge digne, estable i assequible del municipi, i en particular per respondre a la dificultat per accedir a l'habitatge d'alguns col·lectius específics.

La promoció serà de 34 habitatges, qualificats de protecció oficial, distribuïts en planta baixa i cinc plantes, a més de 34 places d'aparcament soterrani. El 25% d'aquests habitatges es destinaran prioritàriament a col·lectius específics que tenen especial dificultat en accedir a l'habitatge, com són la gent jove, les famílies monoparentals o els majors de 65 anys.

El projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós és una iniciativa público-cooperativa que impulsa una alternativa per la promoció d'habitatge protegit sota un model no especulatiu i fora del mercat, autogestionat i desenvolupat des de la participació ciutadana en el marc d'un projecte col·lectiu i transformador, que es fonamenta en la sostenibilitat econòmica, energètica i social de l'habitatge.



Ubicació de la finca a l'Avinguda Catalunya

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

02— Una alternativa d'accés a l'habitatge

02.1— Què és la 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.

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament**. És una alternativa al lloguer i la compra. Les quotes mensuals són estables i no depenen del mercat immobiliari. A més, es garanteix el dret a l'habitatge a llarg termini amb un **model no especulatiu, sense ànim de lucre** i que entén l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, posant les persones i les seves necessitats al centre.

Això s'aconsegueix gràcies a les dues característiques bàsiques d'aquest model:

- **Propietat col·lectiva:** La propietat dels habitatges és de la cooperativa, evitant l'especulació i el lucre individual, ja que no és possible llogar o vendre l'habitatge. A més, es fomenta la participació de les persones sòcies mitjançant una organització democràtica i participativa.
- **Dret d'ús:** Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida, per temps indefinit. 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 que són estables i no depenen de la situació del mercat immobiliari.

→ Per saber-ne més...

→ Preguntes freqüents

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

02.2— Qui som Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una entitat amb **més de 1.400 socis i vint anys de trajectòria** que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge més just i accessible. Ho fem a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, i la **promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús**. Som una cooperativa sense ànim de lucre i, també, promotora social d'habitatge.

Els nostres projectes

En l'actualitat tenim **24 projectes** en fase de convivència o promoció arreu del territori català: cinc a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70, Sant Andreu), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Palafrugell (Ponent), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada, Palamós, Calonge, Terrassa, Manresa, Valls, Lleida i Olesa de Montserrat (La Xicoira).

→ Aquí pots consultar tots els nostres projectes

Som una cooperativa per projectes

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges on cada projecte d'habitatge cooperatiu pot tenir **la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb autonomia** en tot allò que afecta les decisions relatives al propi projecte. Alhora, tots els projectes comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.



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

03— El projecte

03.1— Els objectius

El projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós es desenvolupa en un sòl públic cedit per l'Ajuntament de Palamós a la cooperativa Sostre Cívic a través d'un dret de superfície. Aquesta cessió està regulada a través d'un conveni entre el consistori i la cooperativa amb l'objectiu de:

- ➔ Construir un edifici de fins a **34 habitatges de protecció oficial**.
- ➔ Garantir el dret a l'habitatge digne i adequat a Palamós sota un **model no especulatiu i fora del mercat**.
- ➔ Generar participació ciutadana en el desenvolupament d'un projecte col·lectiu transformador per a la sostenibilitat econòmica, energètica i social de l'habitatge.
- ➔ Promoure el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi de Palamós i en el conjunt de les comarques de Girona.

Serà un **projecte democràtic d'autoorganització i cooperació** entre les sòcies de la cooperativa, l'equip tècnic i, també l'administració pública per impulsar un habitatge social i assequible a Palamós.

El projecte parteix dels estàndards de Sostre Cívic en matèria de projecte comunitari i sostenibilitat ambiental. La promoció constarà d'una **dotació d'espais col·lectius complementaris** per a ús i gaudi de les sòcies de la cooperativa, i comptarà amb elements de **condicionament passiu per al confort interior dels habitatges**, que donen com a resultat una certificació energètica A per l'edifici.

03.1— El procés de co-disseny

Totes les promocions de Sostre Cívic són de propietat i gestió col·lectiva, amb un alt grau de participació i impulsades mitjançant autopromoció. Els projectes es desenvolupen en un procés de **co-gestió democràtica i participativa de les mateixes sòcies usuàries** on a través de comissions i una assemblea del grup impulsor que pren les decisions de manera acompanyada per l'equip tècnic de la cooperativa.

En l'apartat arquitectònic, aquesta participació es concreta en un procés de co-disseny entre grup impulsor i arquitectes per tal de definir el programa i disseny de l'edifici de manera col·laborativa.

Amb l'objectiu de poder assolir el calendari proposat i acordat amb l'Ajuntament, en el projecte de Palamós aquest procés participatiu de co-disseny es va iniciar a partir de l'aprovació del Projecte Bàsic i l'obtenció de la preceptiva llicència d'obres. D'aquesta manera el co-disseny va estar limitat per aquest Bàsic, però, per contra, el procés

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

participatiu es va fer sobre una base sòlida quant a economia, tramitació legal i projecte arquitectònic.

03.1— L'edifici i el projecte arquitectònic

L'edifici se situa a **l'Avinguda de Catalunya de Palamós**. Estarà format per 5 plantes, una planta baixa oberta, on hi haurà aparcament, i un terrat, on se situaran les instal·lacions i alguns dels espais comunitaris. Constarà amb un total de **34 habitatges**.



L'edifici ha estat dissenyat amb els estàndards més alts d'**eficiència energètica i sostenibilitat ambiental**, compta amb un **certificació energètica A** i està en procés d'obtenir la certificació ambiental VERDE per construcció sostenible (del Green Building Council España).

L'**accés als habitatges es farà mitjançant passeres** i a partir d'un sol nucli de comunicació vertical. L'aparcament serà en superfície, situat a la planta baixa sota el **porxo obert**. L'edifici **es desdobla en dos volums que s'obren cap a la riera**, generant un espai interior obert (amb caràcter de façana) que té múltiples funcions:

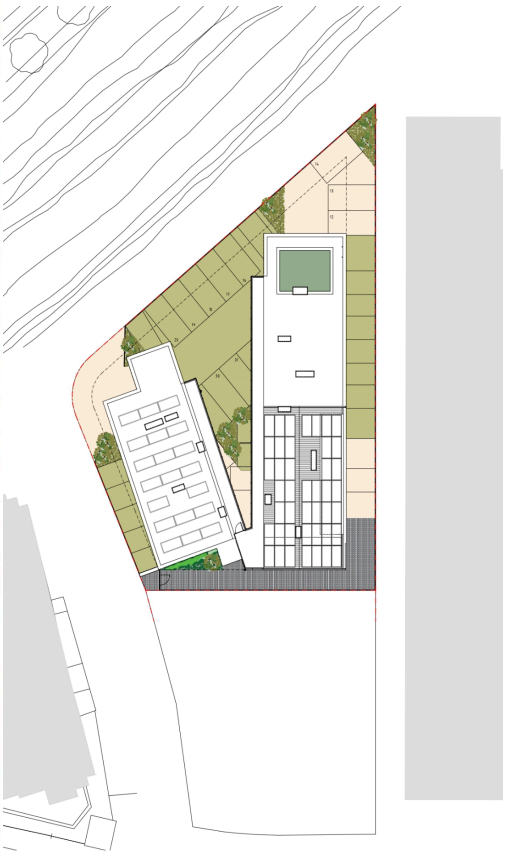
- ➔ Permetre la **ventilació natural i creuada** de tots els habitatges.
- ➔ Permetre l'entrada de **llum natural** a les façanes interiors: les passeres així com l'escala i l'espai d'arribada dels ascensors.
- ➔ Generar, mitjançant les passeres obertes i que participen del pati, uns espais de circulació i distribució que puguin ser alhora **espais de convivència**. A la planta cinquena, d'aquesta passera es connecta un dels espais col·lectius comú.



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

EMPLAÇAMENT





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

DADES BÀSIQUES	
Situació	Avinguda Catalunya s/n. Palamós.
Referència cadastral	9937909EG0393N0001RI
Superfície del solar	996 m²
Nombre d'habitatges	34 habitatges (HPO)
Nombre d'aparcaments	34 aparcaments

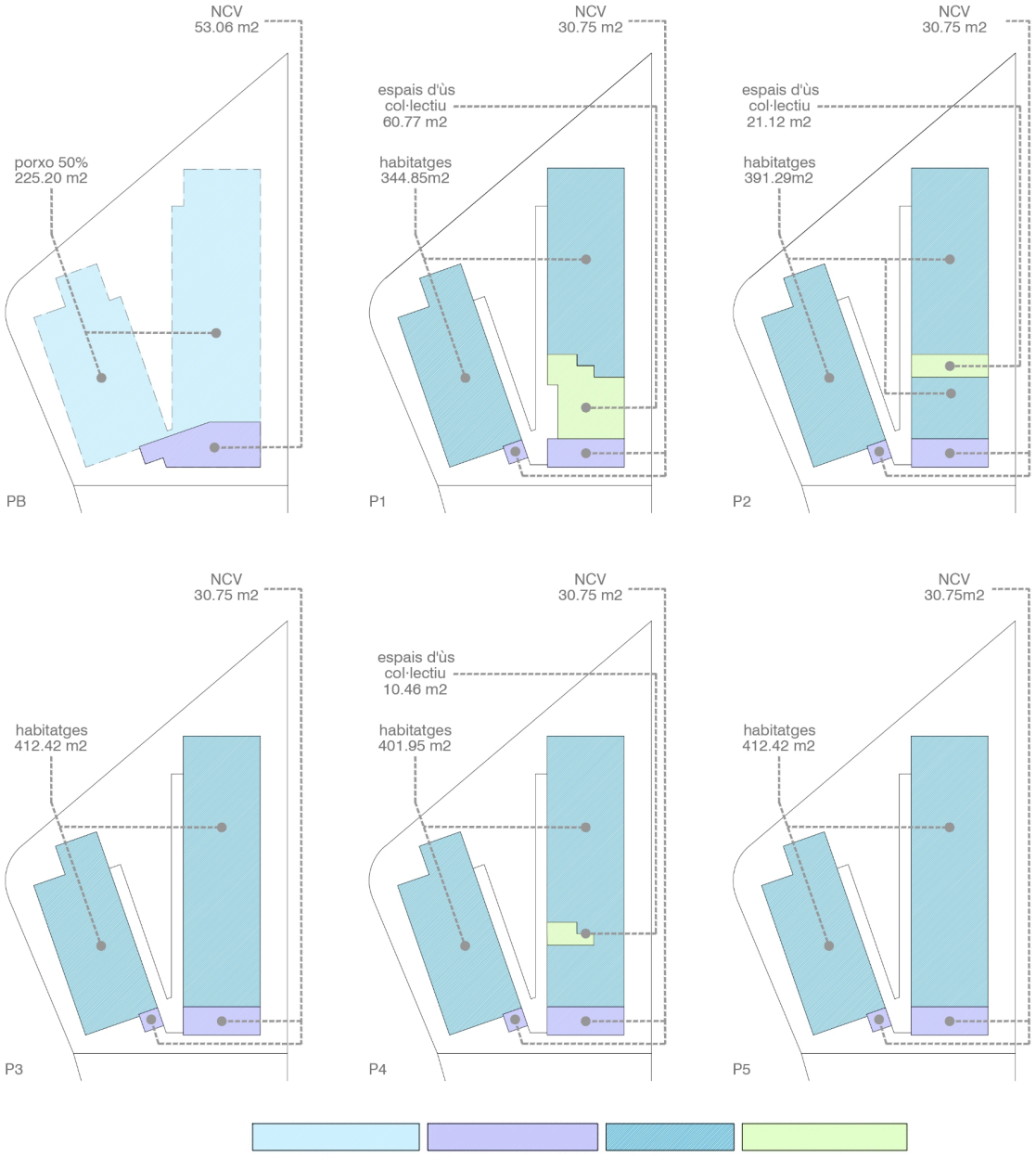
SUPERFÍCIES GENERALS	
Total aparcament	830 m²
Total habitatges	1.967,4 m²
Total espais comuns	218 m²
Total espais comuns passeres	289,83 m²
Total espais comuns ús col·lectiu	93,78 m²
Total espais servei us col·lectiu	108,72 m²
TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	**3.507,7 m²**

HABITATGES	Unitats	Superfície
Habitatge tipus "S" (1 dormitori)	10 habitatges	38 - 39 m² (+ 1,3 m² de balcó)
Habitatge tipus "M" (2 dormitoris)	14 habitatges	48 m² (+ 1,5 m² de balcó)
Habitatge tipus "L" (3 dormitoris)	9 habitatges	57 - 59 m² (+ 1,5 m² de balcó)
Habitatge tipus "XL" (4 dormitoris) *no disponible, ja assignat	1 habitatge	66 m² (+ 1,5 m² de balcó)

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

DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI

SUPERFICIES COMPUTABLES



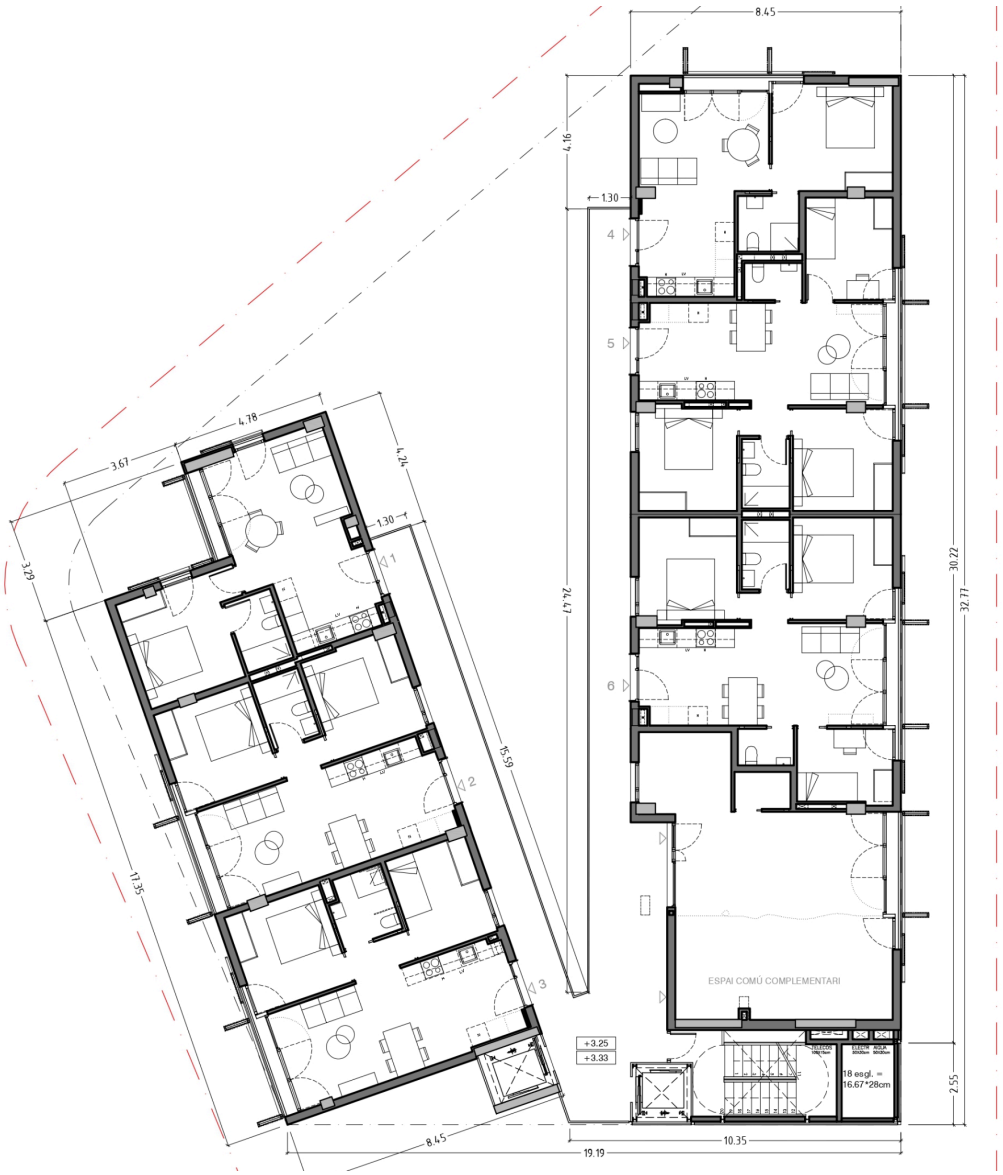
QUADRE SUPERFICIES COMPUTABLES

	porxo (50%)-m2	espais comuns (NCV)-m2	habitatges m2	espais ús col·lectiu-m2	total
planta baixa	225,20	53,06			278,26
planta 1		30,75	344,85	60,77	436,37
planta 2		30,75	391,29	21,12	443,16
planta 3		30,75	412,42		443,17
planta 4		30,75	401,00	10,46	442,21
planta 5		30,75	412,42		443,17
total	**225,20**	**206,81**	**1961,98**	**92,35**	**2486,34**

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

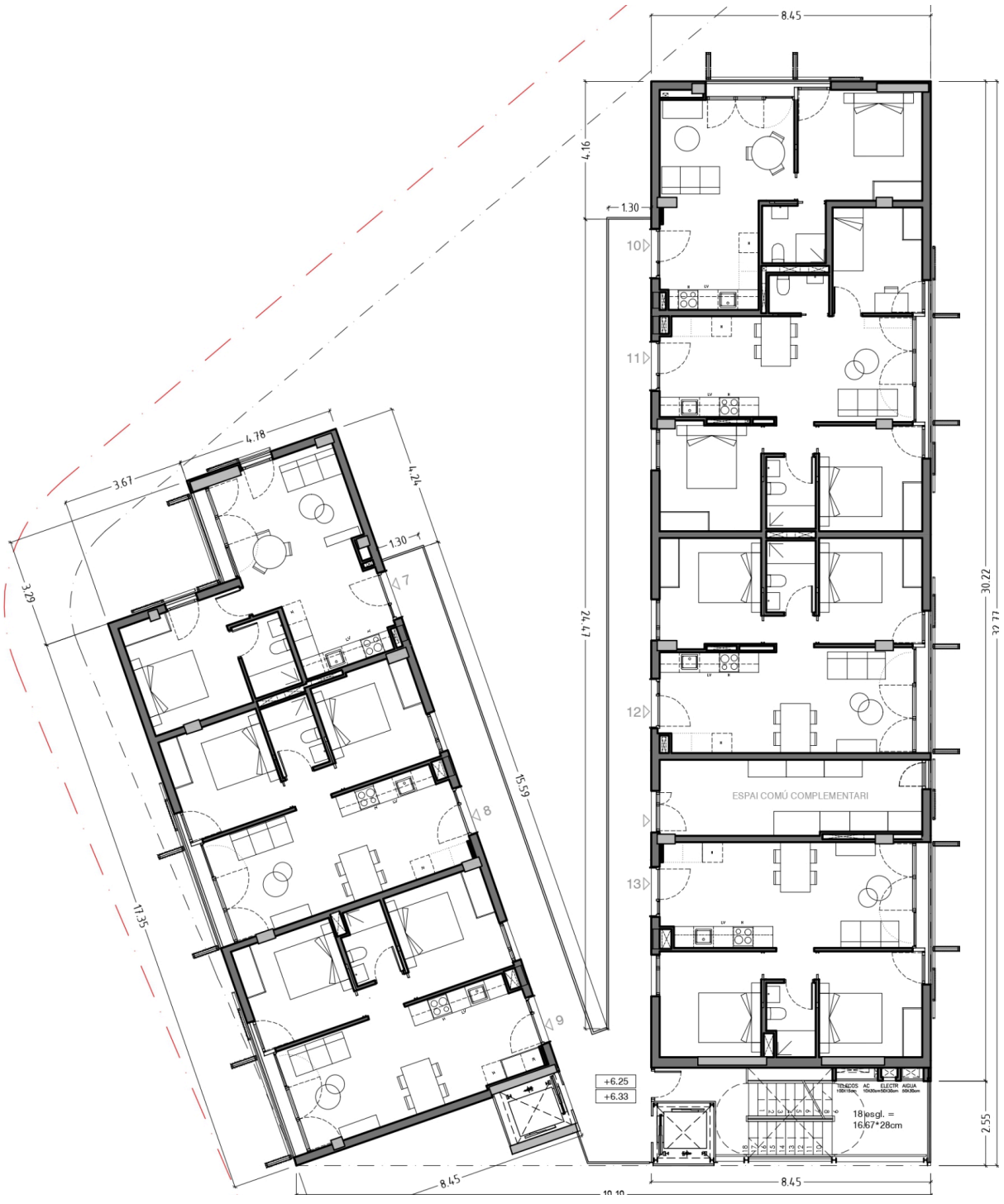
PLANTES TIPUS DE L'EDIFICI

Planta 1

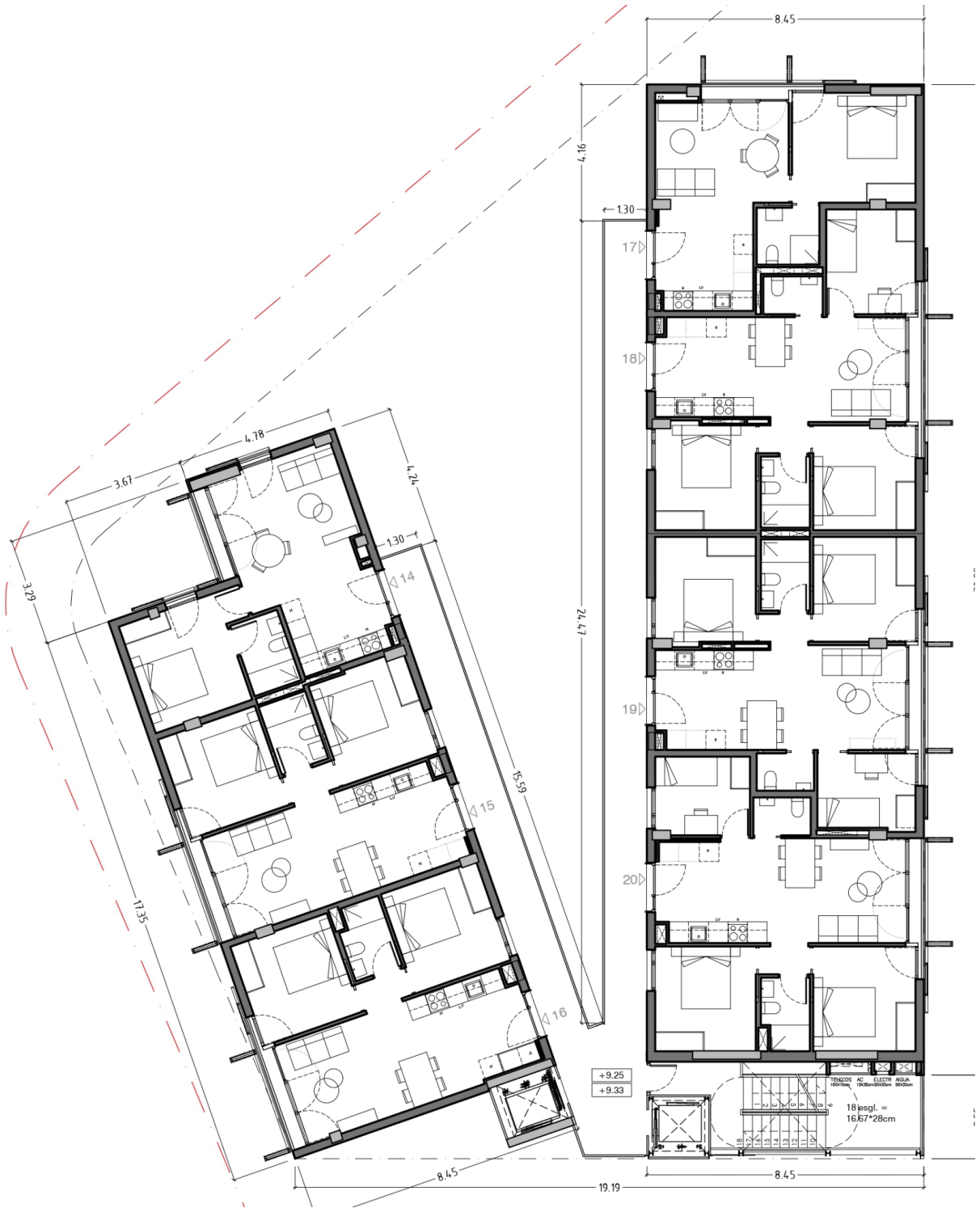


Sostre Cívic | c. Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

Planta 2

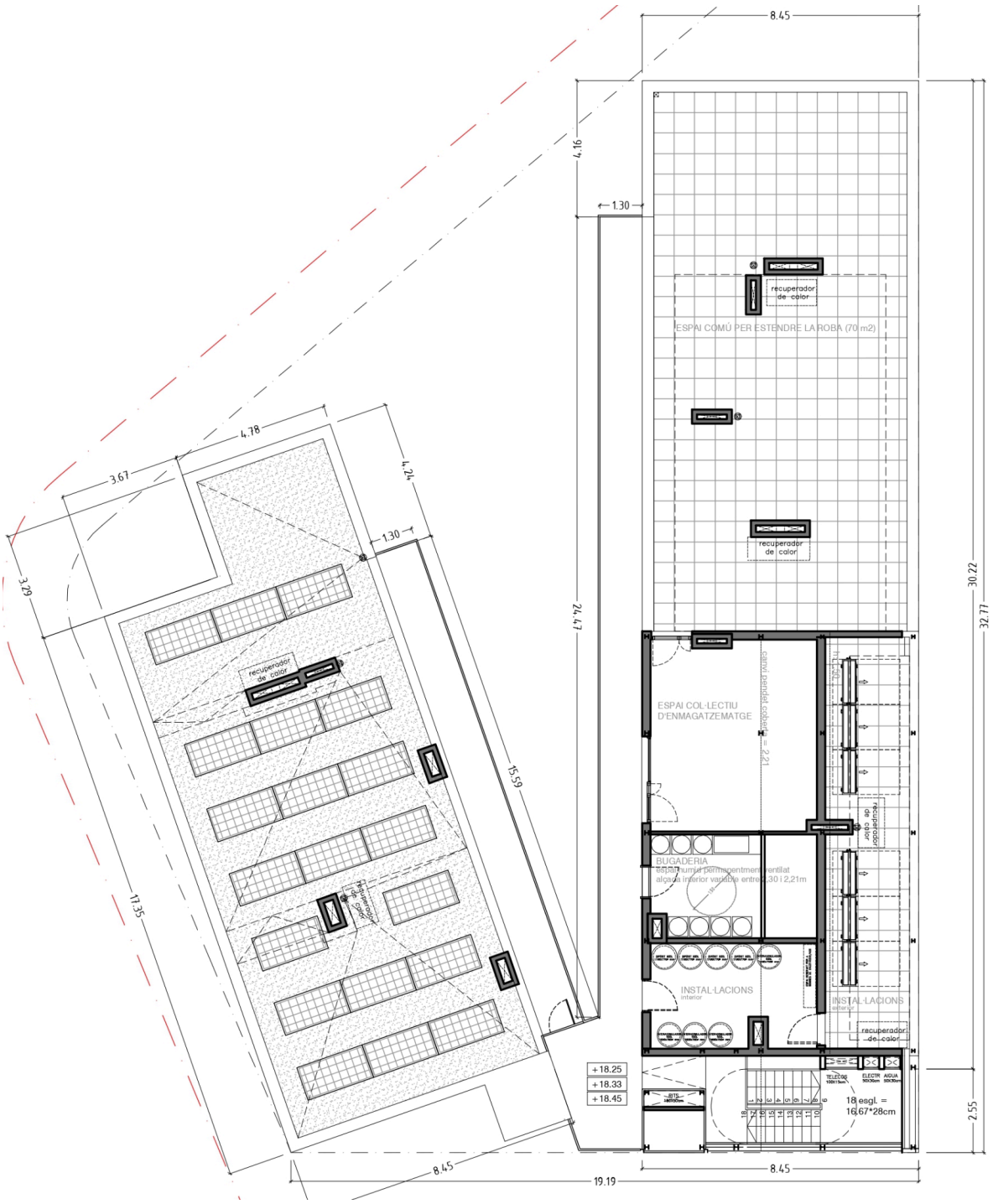

8.45
4.16
1.30
10
11
12
13
ESPAI COMÚ COMPLEMENTARI
24.47
30.22
2.55
4.78
3.67
4.24
1.30
3.29
17.35
15.59
8.45
8.45
+6.25
+6.33
18 lesgl. =
16.67*28cm

Planta 3-4-5



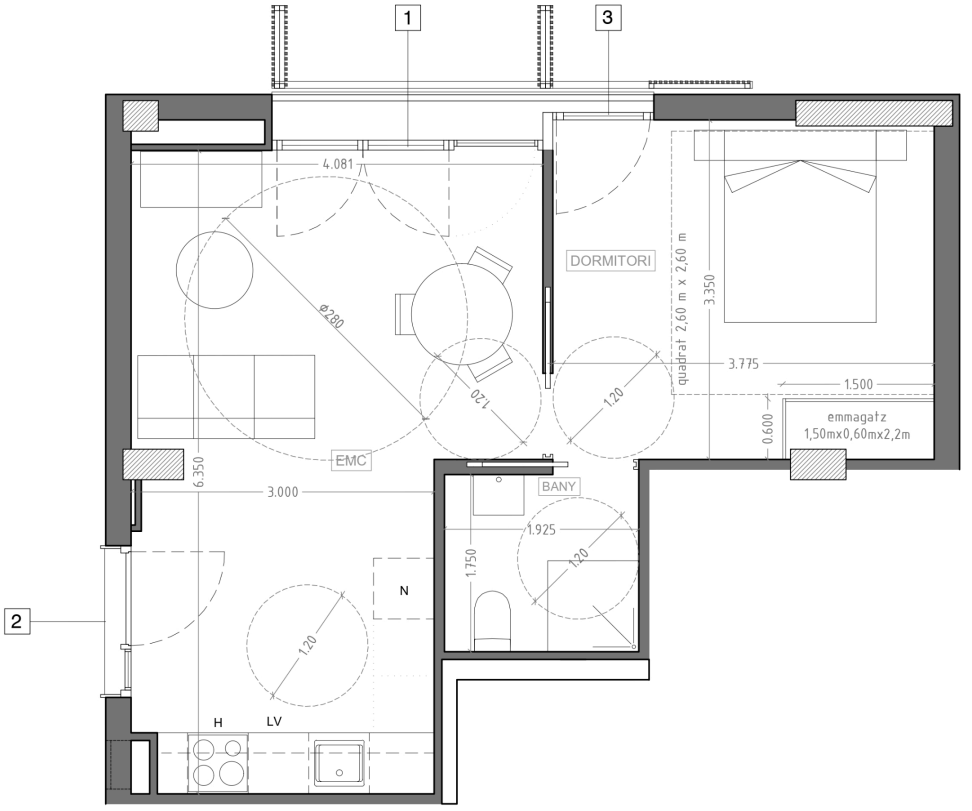
Sostre Cívic | c. Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

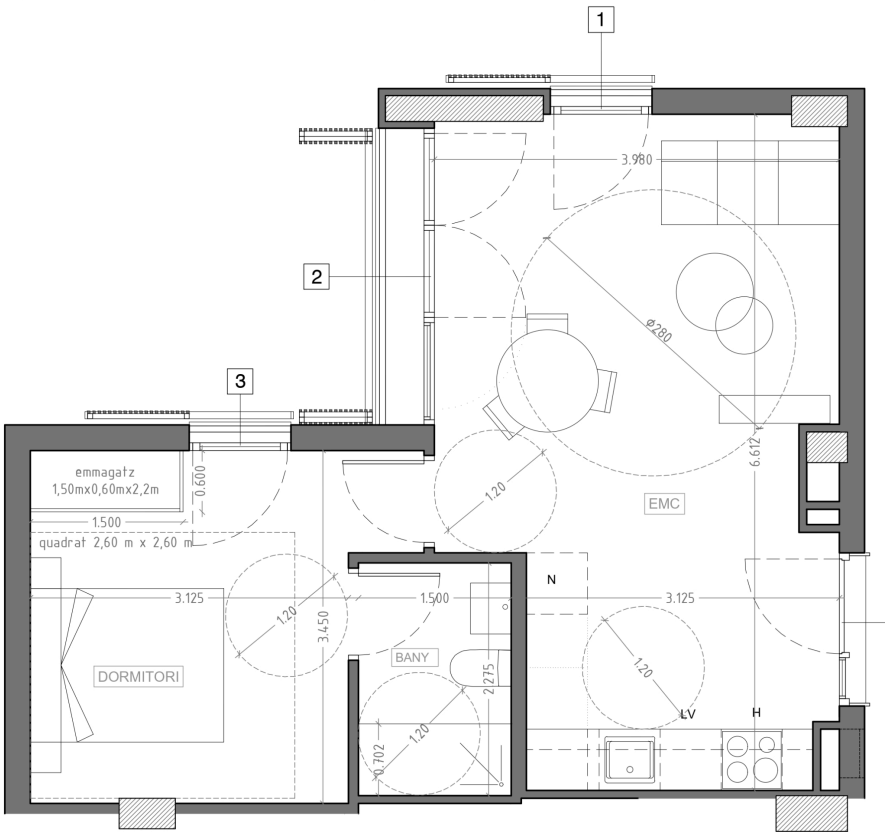
Terrat


8.45
4.16
1.30
recuperador de calor
ESPAI COMÚ PER ESTENDRE LA ROBA (70 m2)
recuperador de calor
30.22
32.77
24.47
ESPAI COL·LECTIU D'ENMAGATZEMATGE
BUGADERIA
INSTAL·LACIONS
INSTAL·LACIONS
recuperador de calor
+18.25
+18.33
+18.45
18 esgl. = 16.67*28cm
2.55
4.78
3.67
4.24
1.30
3.29
15.59
17.35
8.45
19.19
8.45

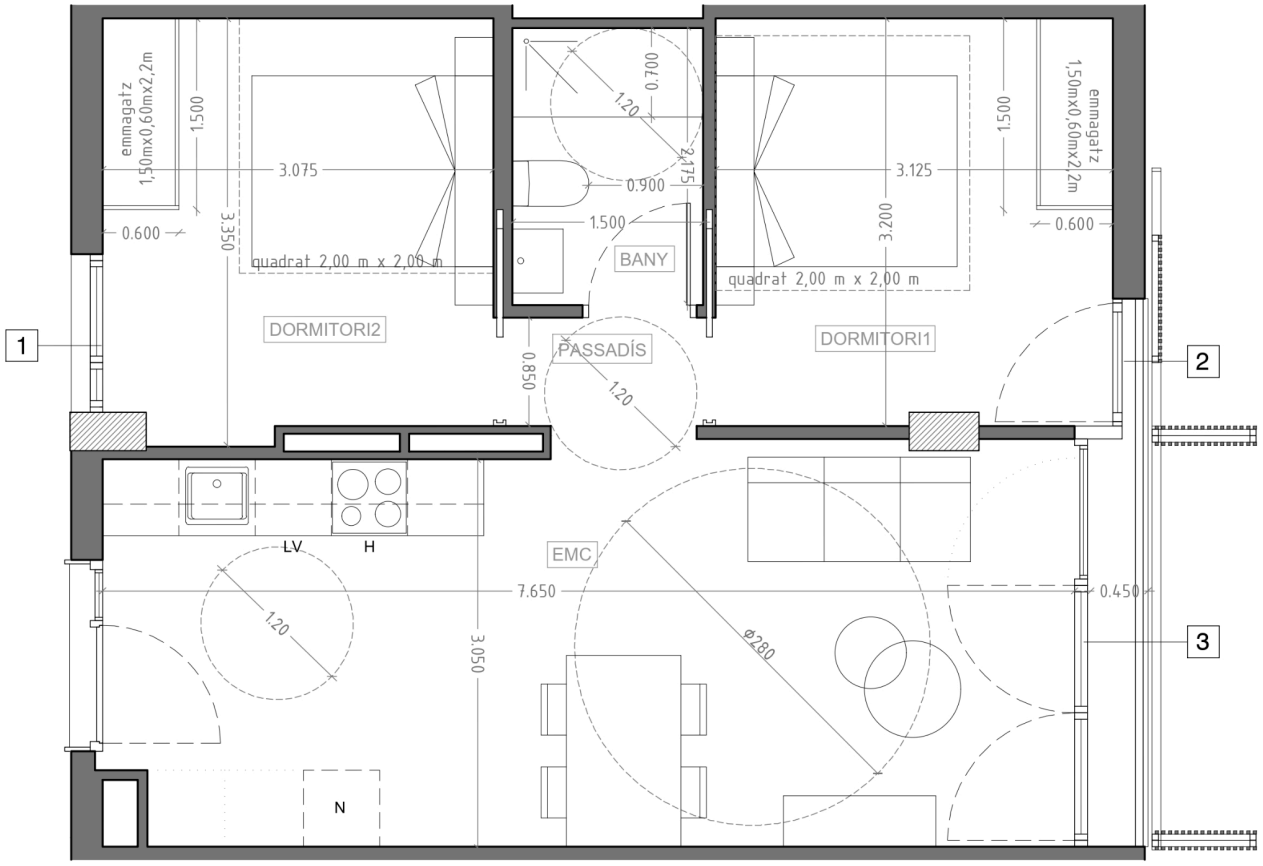
03.2— **Els habitatges**

Habitatges tipus ‘S’

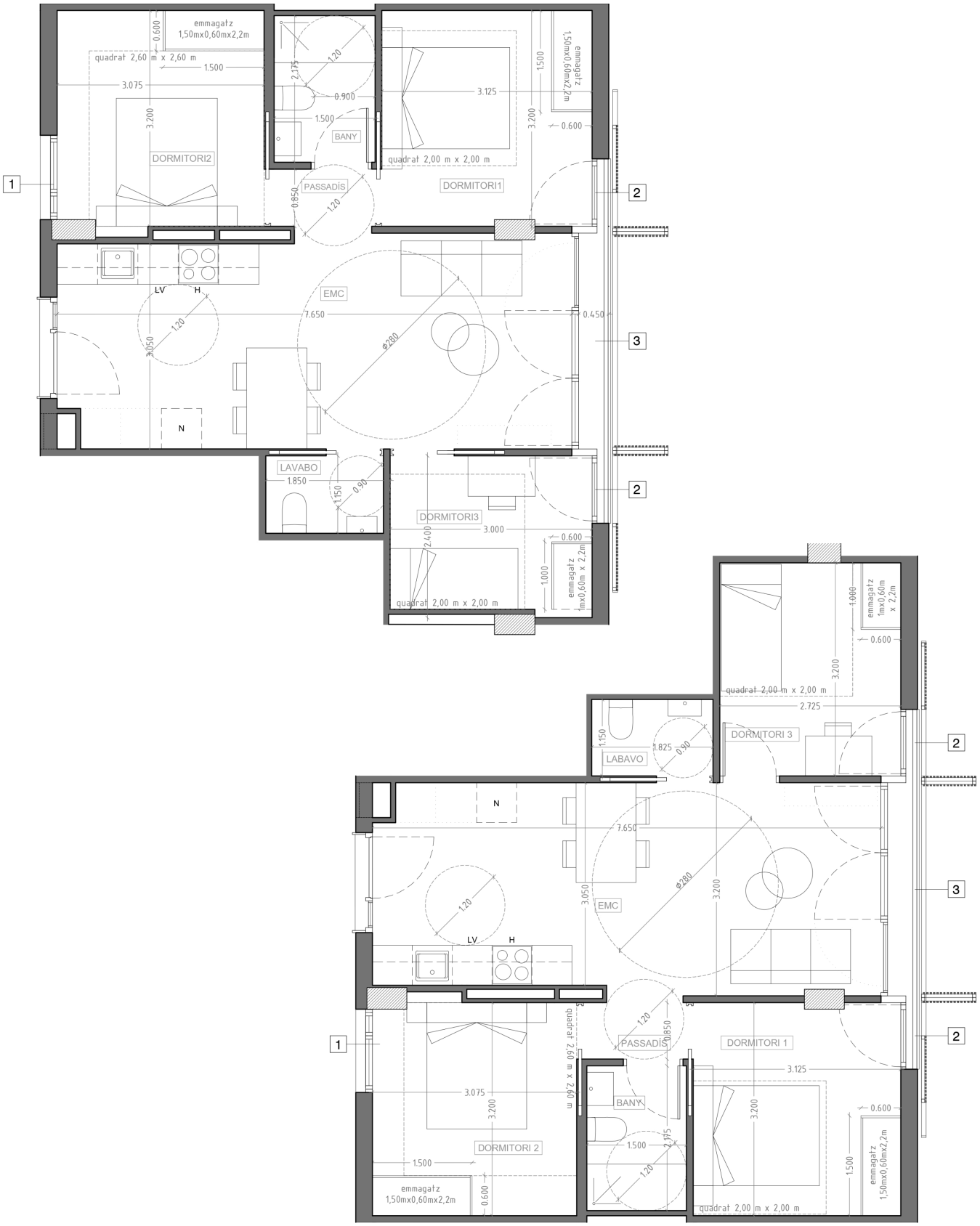




Habitatges tipus ‘M’



Habitatges tipus “L”



04— Valoració 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, es defineixen un seguit de paràmetres de càlcul, com a hipòtesi econòmica de partida del projecte.

Cal advertir doncs que **les xifres de la present valoració econòmica són estimatives i en cap cas definitives**. Els projectes de Sostre Cívic són d'**autopromoció i a cost** (sense ànim de lucre), i per tant el cost del projecte és aquell que defineix la seva viabilitat econòmica, constructiva i social.

04.1— Paràmetres de càlcul

- **Habitatges i espais col·lectius**: es defineixen 34 habitatges, 34 aparcaments i diversos espais col·lectius segons Projecte Bàsic.
- **Cost de l'obra**: Segons Projecte Bàsic visat i lliurat a l'Ajuntament.
- **Finançament bancari**: a través de l'entitat financera pública estatal del Instituto de Crèdito Oficial (ICO) amb amortització a 40 anys.
- **Subvenció per HPO**: Subvenció ja concedida al projecte d'acord amb la resolució TES/1547/2021 - 19 de maig (per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús) que preveiem d'un import total de 867.724€ de manera proporcional al cost de les obres a executar.

04.2— Inversió inicial

Tot seguit es fa un recull dels valors aproximats que es preveuen per la inversió de la promoció, junt amb un detall de què inclou cada partida.

- **P.E.C.:** Preu d'Execució de Contracte. El cost total de l'obra.
- **Equip Multidisciplinari:** Arquitectes, aparelladors i altres tècnics externs.
- **Gestió Projecte:** Costos de l'equip tècnic i els

Despesa	Import
P.E.C. (IVA inclòs)	4.817.179 €
Equip Multidisciplinari	329.243 €
Gestió Projecte	359.827 €
Assegurança	37.076 €
Imprevistos	224.892 €
Altres Despeses Obra	83.471 €
Despeses Inicials i Despeses Financeres	294.967 €
Recuperació IVA (Inversió S. Passiu)	-151.895,74 €
TOTAL INVERSIÓ INICIAL	**6.146.653 €**

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

col·laboradors interns contractats de Sostre Cívic que gestionen la promoció (Cogestió).

- ➔ **Assegurança:** Assegurança d'obra com a promotora i Organisme de Control Tècnic.
- ➔ **Imprevistos:** Són de la promoció.
- ➔ **Altres despeses Obra:** Llicència d'Obres, Impost sobre Instal·lacions, Construccions i Obres (ICIO), Despeses d'escomeses de subministraments projecte, altres estudis professionals, Laboratori extern d'assaig de control.
- ➔ **Despeses Inicials:** Escripturació d'obra nova, registre de la propietat, i despeses de la finca (IBI, subministraments) durant la promoció.
- ➔ **Despeses financeres:** Despeses de constitució del préstec i càrrega financera (interessos) durant la promoció.
- ➔ **Recuperació IVA (Inversió S. Passiu):** Recuperació d'IVA a través de la figura d'Inversió S. Passiu.

04.3— Finançament

Com s'ha pogut observar, ens trobem amb un projecte que, com tota l'edificació en aquest moment, requereix una forta inversió en el moment inicial pel cost de les obres i els costos derivats.

En el model cooperatiu d'autopromoció són les aportacions inicials de les sòcies impulsores del projecte les que hauran de finançar el diferencial entre el cost total de la promoció i la suma del finançament bancari i de les subvencions.

Tot seguit es fa un recull dels imports de finançament previst:

Concepte	import
Préstec Hipotecari	4.460.000 €
Donacions i Subvencions	1.219.841 €
Títols Participatius (no es preveu)	-
Aportació inicial Sòcies	500.000 €
Total Finançament	**6.179.841 €**

- ➔ **Préstec Hipotecari:** Com s'ha citat en l'apartat "Paràmetres de càlcul" es calcula amb un finançament bancari d'acord amb els préstecs signats amb la banca pública fins a aquest moment per part de Sostre Cívic: amb amortització a 40 anys i 24 mesos de carència d'interessos.
- ➔ **Donacions i subvencions:** Es considera la subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per HPO TES/1547/2021-19 de maig. Aquest import és atorgat en diverses bestretes a l'inici, mig i final de la construcció de la promoció. Aquesta subvenció fixa un topall per la quota de cessió d'ús de 7,27 €/m2 inferior al topall actual. També cal tenir en compte que per rebre la subvenció és requisit complir amb els criteris d'Habitatge de Protecció Oficial, i que la renta dels ingressos ponderats màxims de les sòcies del projecte no poden superar 3,5 vegades l'IRSC. També incorpora la subvenció per HPO dels fons Next Gen.

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

- **Títols participatius:** Finançament a base de micro-préstecs d'entorn proper del projecte i de la cooperativa. En aquest moment no es considera necessària l'emissió de títols participatius per al projecte de Palamós.
- **Aportació inicial de les sòcies: És l'import que aportarà cada unitat de convivència.** Es calcula a partir de la resta d'ingressos necessaris. És a dir, l'import és resultat de la diferència entre la inversió inicial i la resta d'ingressos. En el següent apartat apareix una mitjana per unitat de convivència

04.4— Imports resultants

Després de l'aproximació dels costos de la inversió inicial de la promoció, i de plantejar la hipòtesi de finançament d'aquesta, es passa a calcular els imports resultants, és a dir, **les quotes i aportacions que hauran de fer els socis usuaris un cop estiguin vivint en el projecte**.

D'acord amb la Llei de Cooperatives i el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, els projectes s'impulsen des de l'autopromoció i van a cost, és a dir, que es repercuteix de manera directa els costos del projecte a les sòcies i usuàries que impulsen el projecte.

Més endavant, a través de la participació del grup impulsor en la cogestió del projecte, aquest podrà decidir quin sistema de repartiment dels costos vol fer servir (proporcional als metres quadrats d'habitatge, mateix import per cada unitat de convivència, etc.) o altres aspectes de la imputació de costos del projecte.

Per tal de finançar el projecte s'efectuen 2 tipus d'aportacions econòmiques:

- **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. Aquest import és el que cobreix el diferencial entre el màxim de finançament que ens ofereix la banca (que sol ser un 80% de la promoció), i ens servirà per finançar el projecte sense disposar d'un crèdit en el període inicial de l'obra (pagar despeses de cogestió, arquitectes, impostos, etc.)
- **Quota mensual**: Aquesta és la quota mensual per fer ús de l'habitatge, que es comença a pagar en entrar a viure. Inclou les despeses de finançament del projecte, les taxes municipals, i les despeses de comunitat (subministraments, assegurança, manteniment, internet), així com les quotes de sostenibilitat de la cooperativa. Aquesta quota és una despesa del projecte i no és retornable quan un soci marxa. No inclou les despeses de subministraments privatives (aigua i llum), o altres despeses que pugui decidir el projecte (neteja espais comuns, etc.)

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

Segons els tipus d'habitatge establerts pel Projecte Bàsic i depenent dels m^2 de cadascun d'aquests, s'estimen les següents forquilles de cost per les aportacions i quotes:

Tipus habitatge	Superfície	Aportació inicial	Quota mensual
HABITATGE "S" (1 dormitori)	39 m^2	13.000 - 14.000 €	550 - 600 €
HABITATGE "M" (2 dormitoris)	49 m^2	14.000 - 16.000 €	650 - 700 €
HABITATGE "L" (3 dormitoris)	59 m^2	16.000 - 18.000 €	740 - 790 €

Com s'indica anteriorment, aquestes xifres podran variar segons canviïn els escenaris de cost i finançament, així com si les sòcies modifiquen els criteris de repartiment de les quotes fixades per fer aquesta estimació econòmica.

En aquest sentit, caldrà tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que es preveuen: **s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge**.

A banda d'aquestes dues aportacions que són estrictament del projecte, cal tenir en compte les quotes habituals de sòcia que es paguen des del moment d'alta a la cooperativa i la quota d'ingrés al grup impulsor pel procés de promoció:

- ➔ A consultar en aquest enllaç les diferents quotes habituals de sòcia segons condicions personals. Una vegada s'entra a viure a l'edifici, va inclosa en la quota mensual.
- ➔ Aportació de capital social a la cooperativa: 100 € (retornable en cas de baixa).
- ➔ Quota d'ingrés al grup impulsor: no és retornable i es calcula d'acord amb l'1,25% del cost total de l'habitatge (no pot ser menor a 300 € ni superior a 1.500 €). Aquesta quota es fixa en 300 € quan s'ingressa en el grup impulsor, i es completa al final de l'obra.

Com s'ha esmentat a l'inici d'aquest capítol, cal advertir que aquestes xifres de la present valoració econòmica són aproximades i, per tant, els imports de l'aportació inicial i la quota resultant són estimacions que poden variar substancialment.

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

05— El procés d'impuls

El projecte de Palamós és un projecte d'iniciativa general de Sostre Cívic, és a dir, fins aquest moment la seva promoció ha estat impulsada pels òrgans societaris i l'equip tècnic de la cooperativa. **A finals del 2022** es va realitzar una primera campanya de comunicació oberta a les sòcies individuals, als grups de sòcies de la cooperativa i a la ciutadania en general, on **es va formar un grup impulsor que ara consta d'11 unitats de convivència**.

Aquest grup ha anat treballant durant tot l'any 2023 diferents aspectes de la governança del grup —visió del grup, comissions, junta, procés de decisió, procés d'assignació d'habitatges...—, i aprovant i fent un seguiment de totes les etapes del projecte d'habitatge cooperatiu. Amb tot aquest bagatge i amb la fita de l'inici de les obres, **es busquen noves unitats de convivència per ampliar el grup i encarar l'última fase del projecte prèvia a l'entrada a viure**.

També cal recordar que el projecte de Palamós forma part d'una c**ol·laboració públic-cooperativa** regulada per un conveni amb l'ajuntament que estableix una sèrie de requisits d'accés al projecte, amb **prioritat per la ciutadania del municipi de Palamós** i per alguns **col·lectius específics**. Segons aquest conveni, els **criteris de preferència** d'inscripció per a l'adjudicació dels habitatges són:

- ➔ Acreditar **empadronament** vigent **a Palamós** o acreditar un històric d'empadronament continuat de com a mínim deu anys. Només en el cas que no hi hagi demanda per part de la població de Palamós s'admetran persones d'altres municipis.
- ➔ Es destinaran almenys un 25% dels habitatges a col·lectius preferents (**persones joves fins a 35 anys, persones majors de 65 anys i famílies monoparentals**). Només en cas que aquests habitatges no siguin ocupats pels col·lectius esmentats se seguirà el criteri general d'accés.

Per tant, el projecte disposarà de 34 habitatges dels quals el 25% (9 habitatges) es destinaran prioritàriament a aquests col·lectius preferents. Llavors, per tal de donar compliment a aquests requisits des del primer moment i permetre la versatilitat i la mobilitat a dins del mateix grup es proposa un grup impulsor menor a 34, el número del qual es determinarà a partir dels resultats de la campanya de formació del grup.

D'altra banda, cal separar els **requisits d'accés al grup impulsor** que desenvoluparà la promoció, dels **requisits de l'adjudicació dels habitatges**, **que s'han de complir en el moment d'entrar a viure** al projecte (quan s'hauran de donar compliment als requisits d'HPO que estipula la Generalitat).

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

05.1— Requisits per accedir al grup impulsor

Requisits obligatoris:

1. Ser soci/a de Sostre Cívic. En tractar-se d'un projecte impulsat per una cooperativa, cal ser-ne membre. En cas de no ser-ho, cal fer-se'n per participar. → Associa-t'hi!

Es donarà prioritat d'accés a les sòcies individuals per **antiguitat de soci**, i als grups llavor tal com estipulen els estatuts de la cooperativa.

2. Participar en les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme. Les persones que s'incorporin al projecte, s'han de comprometre a participar en les sessions formatives que es duran a terme.

Criteris de preferència per establir ordre de prioritat d'accés:

1. Acreditar empadronament vigent a Palamós o acreditar un històric d'empadronament continuat de com a mínim deu anys.

2. Acreditar pertànyer a un dels col·lectius preferents, si s'escau: majors de 65 anys, joves fins a 35 i famílies monoparentals (títol de família monoparental).

→ Què es una familia monoparental? / Com s'acredita?

2. Antiguitat de sòcia de Sostre Cívic.

05.2— Requisits per a l'adjudicació dels habitatges

1. Complir amb els requisits del punt anterior, el 05.1.

2. Caldrà complir els requisits d'**Habitatge de Protecció Oficial** i estar inscrit/a al registre en el moment de l'adjudicació dels habitatges.

Els requisits d'HPO fixats per la Llei són:

- Tenir necessitat d'habitatge, és a dir, si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. Hi ha alguns supòsits en què es considera que hi ha necessitat d'habitatge tot i tenir-ne.
- Residir en un municipi de Catalunya: la residència s'acredita mitjançant l'empadronament.
- Complir el límit d'ingressos que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges i de la subvenció obtinguda. En aquest cas, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Palamós:

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

3,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons núm. de persones			
1 membre	**2 membres**	**3 membres**	**4 o més membres**
39.680,51	40.907,74	42.667,21	44.089,45

05.3— Procés d'incorporació al grup impulsor

Actualment, el procés d'inscripció està obert, fins al 26 de maig de 2024. Passat aquest període d'inscripció, es tancarà la campanya de formació del grup impulsor i es generarà una llista d'espera, si s'escau. A mesura que el projecte avanci, es realitzaran noves campanyes d'incorporacions fins a completar les 34 unitats de convivència.

→ Podreu trobar el formulari d'inscripció al projecte AQUÍ

Per poder incorporar-se al grup impulsor del projecte de Palamós caldrà seguir aquestes passes:

1. Les interessades s'hauran d'inscriure omplint el **formulari d'alta abans del 26 de maig** de 2024.

2. Es verificarà que les sòcies inscrites a la llista d'espera compleixen els requisits del punt 05.1. Es comunicarà a les persones inscrites el motiu de l'exclusió o la confirmació d'accés al projecte per correu electrònic.

3. Les sòcies confirmades hauran de signar l'**acord d'incorporació al grup impulsor** i hauran de **fer efectiva l'aportació econòmica inicial de 1.800 €** (1.500 € de l'aportació del capital social i 300 € de la quota d'ingrés al grup impulsor).

   L'ordre d'accés al projecte ve donat segons ordre d'aportació d'aquests 1.800 €.

4. **Incorporació efectiva al grup impulsor i participació en primera assemblea**, segons el calendari establert per la incorporació de noves unitats de convivència.

5. **2a aportació del capital social**. En general, caldrà continuar amb el calendari d'aportacions econòmiques segons determini el Pla econòmic i financer del projecte aprovat pel grup fins a arribar a l'import total segons la tipologia d'habitatge.

Per a més informació podeu escriure a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat

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

05.4— Calendari estimat del projecte

Tot seguit es fa una previsió aproximada del calendari de la promoció i una data estimada de l'entrada en ús dels habitatges del projecte:

2021	
abril - juliol	Signatura Dret de Superfície Contractació Arquitectes
Setembre - desembre	Elaboració projecte Bàsic Sol·licitud llicència
2022	
Gener - abril	Modificacions projecte bàsic (informes) Inici taxació hipotecària Cerca de finançament
maig - juny	Obtenció llicència d'obres
juny - juliol	Incorporació nous membres al grup impulsor Període d'incorporacions **1a aportació de 1.800 €** corresponent a part de capital social i quota d'ingrés al grup impulsor
Setembre - desembre	Consolidació i cohesió del grup impulsor: treball sobre la governança Inici de l'itinerari formatiu de Sostre Cívic Inici del procés de co-disseny Inici de l'elaboració de "Visió del grup" **2a aportació de 5.000 € de capital social**
2023	
Gener - març	Validació del projecte arquitectònic Estructura de governança interna Elecció del nom del projecte Cerca de finançament

	Acord de "Visió del grup" Obtenció subvenció NextGen
abril - juliol	Treball Projecte Executiu Ampliació Grup Impulsor Recepció subvenció Habitatcoop Seguiment cerca finançament Activació prèvia d'obra
Setembre - desembre	Revisió Pla de Viabilitat del Projecte executiu Ajust Pressupost d'obra
2024	
Gener	Final Projecte Executiu i licitació: obtenció de pressupost obra Acord i signatura finançament: ICO Tancament previ obra **3a aportació de capital social (a determinar)**
Febrer	**Inici de l'obra**
Març - maig	Campanya noves incorporacions grup impulsor Assignacions d'habitatges **4a aportació de capital social (a determinar)**
Juny	Incorporacions nous membres al grup impulsor
2025	
Primavera - estiu	Adjudicació d'habitatges
Tardor	**Final d'obra**
2026	
	Entrada a viure

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