



Projecte de Cohabitatge Cooperatiu Sènior a Sant Feliu de Guíxols

Abril 2023



DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE

Walden XXI és un projecte d'habitatge cooperatiu 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 s'ubica al centre urbà de Sant Feliu de Guíxols, en un edifici actualment en desús. És molt accessible, a menys de 500 metres de la platja, de l'estació de bus, de la piscina i del gimnàs municipal. Quant a centres mèdics, és a 5 minuts del CAP, a 20 minuts de l'Hospital de Palamós i a 40 minuts de l'Hospital de Girona. La llista d'equipaments culturals i d'esbarjo



de Sant Feliu inclou museus, biblioteca, equipaments esportius, vies verdes, platges, camins de ronda, teatre, festivals d'estiu, i associacions socials. Disposa de bones comunicacions a Barcelona i Girona amb autobús directe o enllaçant amb tren (estacions de Girona i Caldes de Malavella).

L'edifici disposarà de trenta-un habitatges, adaptats per a la gent gran, de 36 a 50 m²,

amb una àmplia dotació d'espais col·lectius de més de 1300 m² útils, dels quals 630 m² són interiors, (menjadors, sales d'estar, tallers, etc.,) i més d 620 m² exteriors (terrasses i patis).



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 i que serveixi com a alternativa a les residències privades mercantils i planti cara a la solitud no volguda de les persones grans.

Calculem que el projecte podrà ser una realitat i iniciar la convivència el primer trimestre del 2025, depenent de les obres, i sobretot de la resta de persones que ens falten per complir el nostre somni.

Si t'interessa el Cohabitatge Sènior, aquest sistema comunitari de vida activa entre amics i bons veïns, les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús, no especulatives, ara tens l'oportunitat d'accedir-hi. Encara queden vacants per entrar al grup impulsor.

DE GRUP IMPULSOR A COOPERATIVA

El Grup Impulsor del projecte es va crear el 2018 amb un grup de persones de diferents procedències i professions. Des d'aleshores hem compartit amb les noves incorporacions, la voluntat i la il·lusió de fer realitat el projecte d'envellir juntes de forma activa i equilibrada, autogestionant el nostre dia a dia de forma independent. Per aconseguir-ho, les persones del Grup Impulsor hem constituït recentment la cooperativa "Cohabitatge Sènior - Per una Vellesa Autogestionada, SCCL"

Volem que el nostre projecte sigui pioner en la superació del model actual de les residències, creant un habitatge col·lectiu amb espais comuns i privats. Els espais comuns ens facilitaran la relació de veïnatge mentre que els privats ens permetran la intimitat dins de cada unitat de convivència.

Els valors del projecte, recollits al nostre Ideari són:

- **Viure en Comunitat**, perquè creiem que la vida comunitària ens enriqueix personal i socialment i ens il·lusiona poder participar en la nostra llar i la dels nostres veïns, autogestionant la nostra vida.
- **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.
- **Preu assequible i just**, perquè volem pagar un preu just, a cost, sense l'especulació del mercat.
- **La Transformació Social** perquè volem contribuir a que l'habitatge i l'hàbitat de les persones grans sigui un dret social reconegut per llei.
- **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.

Per aconseguir aquests objectius, totes les persones del Grup Impulsor, ara integrades a la Cooperativa, treballem en cinc Comissions: Economia, Arquitectura, Comunicació, Cures, i Governança. El Consell Rector coordina les comissions i pren les decisions operatives, i les

decisiones importants les prenem tots junts en Assemblea.

El grup humà impulsor del projecte s'ha anat desenvolupant al mateix ritme que aquest prenia forma i anava assolint les seves fites.

El febrer de 2020 es va escripturar la compra de l'immoble, i es va encarregar l'elaboració del projecte de rehabilitació, en un procés que expliquem més avall. El novembre de 2022 vam completar la compra de l'edifici amb fons propis. La redacció del projecte arquitectònic ha culminat el febrer de 2023 amb el projecte executiu de rehabilitació i l'obtenció de la llicència d'obres.



Edifici que serà rehabilitat per ser el futur Cohabitatge Cooperatiu Sènior Walden XXI

El finançament per executar-les obres l'hem obtingut per medi de la col·laboració de dues importants entitats financeres de la banca ètica i cooperativa.

En aquest camí no hem estat sols, doncs hem comptat i comptem amb el suport de la cooperativa d'habitatges no especulatius de **Sostre Cívic**, que té àmplia experiència en cooperatives d'habitatge, i ara també en projectes sènior com el de Walden XXI. Totes les persones del Grup Impulsor i l'esmentada cooperativa també pertanyem a la cooperativa **Sostre Cívic**, amb qui tenim signat un contracte de suport tècnic i cogestió.

SOSTRE CÍVIC

Sostre Cívic és una cooperativa amb més de 1000 sòcies i socis arreu del territori, que promou **l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o HCCU**, 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.

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 permanència dels valors i compromisos cooperatius.

L'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS

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

1. **Propietat col·lectiva: ni pública ni privada.** Les Unitats de Convivència (UECs) pertanyen a la Cooperativa i no a cada persona o persones usuàries, evitant així l'especulació i el lucre individual.
2. **Dret d'ús: ni compra ni lloguer.** Cada persona sòcia de la Cooperativa participa amb l'aportació al capital social que correspon a una Unitat de Convivència (*). Amb aquesta aportació adquireix el dret d'ús de l'habitatge, abonant una quota mensual. Aquest dret d'ús es manté fins que la persona abandona el projecte, moment en que se li retorna la seva aportació al capital social en les condicions que determinen els estatuts

(*) En una mateixa Unitat de Convivència podran viure una o dues persones compartint les aportacions i quotes d'ús esmentades segons determinin els estatuts.

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 que està d'acord amb els valors de l'economia social i solidària: la igualtat, l'equitat, la democràcia i l'autoorganització.

Aquest model econòmic permet disposar d'un habitatge estable on poder desenvolupar un projecte de vida formant part d'una organització democràtica i participativa. Al nostre país és poc conegut, però al Nord d'Europa funciona de manera exitosa des dels anys 80.

EL PROJECTE ARQUITECTÒNIC

El Grup Impulsor va encarregar l'elaboració del projecte de rehabilitació, previ concurs, a l'equip d'arquitectura **SomHabitat**. A través d'un ampli procés participatiu amb el Grup Impulsor, aquest equip d'arquitectes ha definit un edifici funcional, bioclimàtic, modern, sostenible i adaptat, amb tots els requeriments d'un cohabitatge sènior.



El projecte planteja una reforma integral de l'actual edifici per construir-hi trenta-una unitats de convivència (UECs), ubicades des de la planta primera a la quarta. Tindran unes superfícies entre els 36 m² (un dormitori) i els 42-50 m² (dues habitacions). Tots els habitatges disposen d'un bany adaptat, menjador amb sala i cuina americana equipada, i climatització.

Imatge de l'esquerra: UEC de 36 m²

El projecte compta també amb amplis espais compartits (més d'un 40% de la superfície del projecte). A la planta baixa hi haurà els espais comunitaris principals, com el menjador, la sala d'estar amb llar de foc, la cuina comunitària, una àmplia sala polivalent, sales de treball, biblioteca, espai de recolliment, infermeria i fisioteràpia, etc.



*Vista de la planta baixa
amb espais comunitaris*

L'edifici disposarà de dos ascensors, un dels quals tindrà dimensions apropiades per camilles. A les plantes dels apartaments (UECs) s'ubicaran també espais comunitaris accessoris com habitacions de convidats o petites sales de treball.

A la planta superior s'ubicarà la bugaderia i altres serveis, a més d'una espaiosa terrassa a l'aire lliure. I al soterrani hi haurà espai per tallers de bricolatge, trasters, magatzem,, etc.

En aquests moments l'equip d'arquitectes ja ha acabat de redactar el Projecte Executiu definitiu. En fase d'execució es desenvoluparà un taller participatiu per decidir el mobiliari i algunes opcions d'execució final. El que es mostra en aquest dossier inclou algunes propostes de detall que s'han de parlar amb tot el grup i aprovar en aquest futur taller.

Si tot es desenvolupa com esperem, es podrà començar la rehabilitació a partir del tercer trimestre de 2023, per entrar a viure-hi el darrer trimestre del 2024. Les dates són aproximades, atesa l'actual incertesa de les variables industrials i econòmiques.

ASPECTES ECONÒMICS

El Pla de Viabilitat econòmic detalla els conceptes i les xifres del projecte, i es va actualitzant periòdicament. S'aprova per Assemblea. El pla vigent és el que correspon al Projecte Bàsic, i durant les properes setmanes s'actualitzarà amb les xifres del Projecte Executiu acabat de redactar, els amidaments i els pressupostos corresponents.

D'acord amb la Llei de cooperatives, les persones sòcies han de fer una **aportació de capital social a la cooperativa, que en el nostre cas és de 60.000€**. Per poder entrar al grup impulsor caldrà fer dues aportacions.

La **primera aportació, de 5.000€**, correspon quan les persones que estan interessades són acceptades per formar part d'una comissió i participar amb veu però sense vot en els debats i assemblees. Aquest import és retornable en el moment de la renúncia.

La **segona aportació, de 55.000€**, s'ha de fer quan les persones han estat acceptades per l'Assemblea per ser sòcies de la nostra Cooperativa. La totalitat dels 60.000 € constaran com Capital Social i seran retornables i/o heretables segons la Llei de cooperatives. En cas de marxar del projecte, la persona que entraria a continuació fa l'ingrés de la seva aportació inicial al Capital Social, de manera que la persona que marxa recupera els seus diners.

Després caldrà abonar les **quotes mensuals**, que seran revisades per la Comissió d'Economia i aprovades per l'Assemblea. Les xifres que s'indiquen són orientatives, sense IVA.

QUOTA D'ÚS: Correspondrà a cadascuna de les unitats de convivència, i es determinarà segons la seva superfície i altres factors d'avaluació. Podrà estar entre els 860€ i els 1100€. Inclou l'amortització del préstec, les càrregues financeres, i el retorn de títols participatius.

QUOTA DE SERVEIS: Inclou menjador (un àpat al dia), impostos, taxes i cànon; neteja, manteniment i reparacions als espais comuns; subministraments comuns; i gestió del projecte. Serà d'uns 400€ per persona.

QUOTA DE CURES: Preveiem una quantitat mensual d'aproximadament 400€ per persona pel servei solidari de cures assistencials, que també pot incloure una aportació a un fons de solidaritat. Els serveis i aportacions que es vagin necessitant en cada moment es decidiran en Assemblea.



Passeig del Mar a Sant Feliu de Guíxols

PROCÉS D'INCORPORACIÓ

Les persones interessades a formar part del Projecte Walden XXI han de sol·licitar per escrit la seva admissió al correu electrònic: info@walden21.sostrecivic.cat

Un cop rebuda la sol·licitud, se'ls farà arribar un qüestionari on hauran de facilitar les seves dades personals, la seva motivació pel projecte i altres dades relacionades.

Quan el Grup Impulsor estigui complet, s'obrirà una Llista d'espera per a les persones interessades a formar part del Projecte quan hi hagi alguna plaça vacant.

Per a omplir el qüestionari cal clicar aquí

Si les persones compleixen (o estan en disposició de complir) els criteris i requisits establerts, es convocaran a una entrevista amb membres del Grup Impulsor.

Els criteris i requisits d'admissió son els següents:

- Ser sòcia/i de la cooperativa d'habitatge Sostre Cívic
- Compartir, en termes generals, els principis del model cooperatiu en cessió d'ús. I, específicament els de Walden XXI com a projecte d'habitatge per a gent gran, així com el seu ideari.
- Estar en condicions de poder satisfer les aportacions de capital social corresponents en les dates requerides; les quotes d'ús i de serveis a partir del lliurament de claus; i altres despeses personals que es puguin generar en cas de dependències greus (no assumibles per la comunitat).
- Estar disposat a participar activament en el dia a dia i en la presa de decisions en tant que membre de Walden XXI (Assemblees, Comissions, activitats de formació....)

- Tenir autonomia personal. Tenir capacitat de controlar, afrontar i prendre decisions personals per iniciativa pròpia. Ha de poder decidir com viure d'acord amb les normes, realitzar les activitats bàsiques de la vida diària i decidir quines són les seves preferències.
- Aportar la documentació que li demani la cooperativa, segons els requeriments dels bancs.

Després de l'entrevista, si les persones volen seguir endavant amb el procés d'incorporació ho hauran de comunicar a info@walden21.sostrecivic.cat i a continuació ingressar **5.000 €** de dipòsit (retornables); aquest dipòsit passarà automàticament a formar part del capital social si la persona interessada arriba a esdevenir membre de Walden XXI. Se li farà arribar tota la informació necessària per fer aquest ingrés.

Pel fet de formar part de la Llista d'admissió i per afavorir la coneixença mútua, haurà de participar regularment a les activitats del Grup que se li proposin i participar a les Assemblees del Grup Impulsor, amb veu però sense vot.

Més informació:

- Sobre Sostre Cívic i el projecte Walden XXI:
https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_5.pdf
<https://sostrecivic.coop/habitatge-cooperatiu-senior/>
<http://walden21.coop>
- Per fer-se soci de SostreCívic:
<https://sostrecivic.coop/fes-te-socia/>
- Pel formulari d'inscripció, més informació i aclariment de dubtes, escriviu-nos:
info@walden21.sostrecivic.cat