

LA XICOIRA

Document informatiu

Febrer 2024

Índex

Índex 2
Què és la cessió d'ús? 3
Com neix La Xicoira? 4
Imatges de l'edifici 5
Quins requisits s'han de complir? 7
Quins són els criteris de preferència d'accés? 8
Per saber-ne més 9

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[*1].

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament**, i 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** 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 al no ser possible el lloguer o la venda de 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

Com neix La Xicoira?

Quan un grup de sòcies de **Sostre Cívic**[*1] resident a Olesa de Montserrat, que porten des del 2018 impulsant el model d'habitatge cooperatiu al municipi, va detectar un edifici que un promotor privat va començar a construir fa anys i **que fruit de la crisi immobiliària de 2008 es va quedar aturat**, no ho van dubtar.

Així va néixer La Xicoira, un projecte amb el qual hem recuperat aquest patrimoni privat en desús que havia estat en mans d'un fons immobiliari, per complir amb la funció social de l'habitatge des de l'autopromoció amb lògica de bé comú i no-lucre.

L'edifici, situat entre els carrers Pau Casals i Colom, a ple centre de l'Eixample nou del municipi, comptava amb l'estructura, soterranis i parets exteriors ja construïdes.

A finals de 2021 es va adquirir l'immoble amb el suport financer de la Generalitat i el març de 2022 es van iniciar les obres que han durat 11 mesos. Els treballs s'han centrat en millorar l'edificació ja construïda amb millors distribucions dels habitatges i accessibilitat, també l'eficiència energètica i l'augment d'aïllaments, instal·lacions centralitzades, i plaques fotovoltaiques, i el treball en els acabats dels habitatges per l'entrada a viure el setembre de 2023.
EL 2023 s'ha establert una col·laboració econòmica amb l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat pel destí dels habitatges amb preferència a persones del municipi.



Ubicació de la finca al costat de l'estació



Vista de la finca abans d'iniciar les obres

Característiques de l'edifici

Direcció Carrer Colom, 153 **CP i Municipi** 08640 Olesa de Montserrat

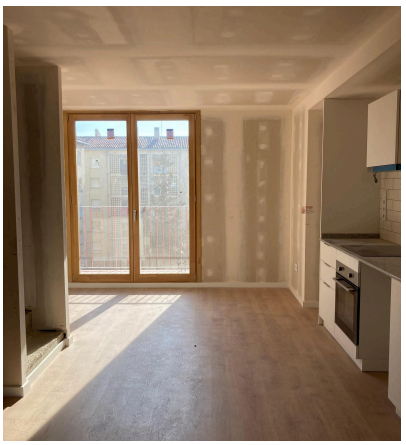
Estat obra nova **Referència cadastral:** 7497001/DG0979N/0001/TR

L'edifici se situa al carrer **Colom 153** d'Olesa de Montserrat i està format per planta baixa, tres plantes i àtic. Es tracta d'una obra que va començar el 2007 i va quedar aturada a mig construir degut a la crisis inmobiliaria. S'han realitzat les obres de construcció per tal de finalitzar l'edifici i alhora s'han realitzat els canvis de distribució necessaris per disposar d'uns habitatges amb una distribució flexible, espais comunitaris i altes prestacions energètiques.

A la planta baixa hi trobem dos **espais col·lectius**, un pensat per a ús intern i un altre, amb accés directe des del carrer Pau Casals, per a ús del poble. A planta primera hi trobem un tercer espai comunitari, en aquest cas la bugaderia comunitària i la terrassa comunitària.

L'edifici compta amb un **sistema de climatització (fred i calor)** per aerotèrmia centralitzada mitjançant fan coils. Compta també amb **24 plaques fotovoltaiques** en coberta.
Les obres han permès millorar les condicions d'habilitat dels habitatges alhora que s'ha treballat amb l'objectiu d'aconseguir una major eficiència energètica, aconseguint un certificat energètic A.

Imatges de l'edifici






Quins requisits s'han de complir?

1. Cal ser soci de Sostre Cívic. En cas de no ser-ho, cal fer-se soci/a (enllaç) per participar.

2. Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i estar inscrit/a al registre. 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 que 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. En aquest cas, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi d'Olesa de Montserrat:

3,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons nº de persones			
1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
37.182,74 €	38.332,72 €	39.981,44 €	41.314,16 €

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les despeses previstes: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars que assegurin que la quota mensual de l'habitatge no suposa més del 40% del total mensual dels ingressos. Cal assumir el compromís d'abonament de les despeses de l'habitatge a partir de la incorporació, previsiblement a mitjans de març de 2024.

4. 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.

Quins són els criteris de preferència d'accés?

Com s'endreça la llista de persones que han sol·licitat accedir al Projecte d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús, durant els 15 dies del procés de sol·licitud?

D'acord amb un conveni de col·laboració amb l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat pel destí dels habitatges s'estableix el següent criteri de preferència d'accés al projecte:

1r ordre de preferència: Estar empadronat al municipi d'Olesa de Montserrat un mínim de 2 anys i ser menor de 35 anys, o bé major de 65 anys.

2n ordre de preferència: Qualsevol altra persona que estigui empadronada en el municipi d'Olesa de Montserrat un mínim de 2 anys.

3r ordre de preferència: Persones amb la condició de soci de la cooperativa Sostre Cívic segons antiguitat o ordre de soci.



Per saber-ne més

*[1] Què és Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una cooperativa sense ànim de lucre amb **més de 1.300 socis i sòcies** i 19 anys de trajectòria que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge a través de l'impuls i gestió de projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús.

Treballem per una forma alternativa d'accés i tinença d'habitatge més justa i accessible, no especulativa i transformadora; alhora que una convivència d'acord amb els valors de l'economia social i solidària: igualitària, solidària, equitativa, democràtica i autoorganitzada.

Actualment hem desenvolupat **20 projectes** 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), Olesa de Montserrat (La Xicoira), Sant Joan de Vilatorrada (Valentí), Sant Hilari Sacalm (Solterra), Palamós (Terra de Mar), Calonge (La Sala), Lleida, Manresa (El Rusc), Valls (La Redolta) i Terrassa (La Mola).

Ideari del Projecte La Xicoira

Som un grup de persones diverses amb la voluntat de viure en un model d'habitatge cooperatiu localitzat a Olesa de Montserrat.
Compartim valors com el bé comú, el suport mutu, el cooperativisme, la justícia i economia social, la solidaritat, l'autosuficiència i l'autogestió.

Aquest és un document que reflecteix la nostra manera d'entendre l'habitatge, la convivència i la nostra posició respecte a l'entorn proper i al món. Tot i així, és un document viu, susceptible de ser revisat i actualitzat periòdicament.

Ens defineixen 3 eixos fonamentals:

1. Habitatge digne / per què estem juntes

Ens uneix el desig de tenir un habitatge digne i assequible que ens doni estabilitat. Hem triat el model en cessió d'ús per mostrar a la societat que és possible una altra manera de viure com alternativa a l'especulació immobiliària. Això significa, entre d'altres coses, que volem:

- Allunyar-nos de la volatilitat de preus i de la curta duració dels contractes en els lloguers.
- Minimitzar els riscos d'una hipoteca unifamiliar.
- Evitar la gentrificació del territori.

Creiem que el model cooperatiu reforça l'entorn local i ens agrada el projecte d'Olesa perquè és un lloc tranquil i proper a la natura.

Sostre Cívic ha fet de nexe entre nosaltres i ens ha permès conèixer-nos i relacionar-nos amb altres projectes, aprendre de la seva experiència, replicar el model d'habitatge cooperatiu, fer-ne difusió al municipi d'Olesa i, en el futur, ajudar a altres projectes cooperatius que vindran.

LÍNIES DE TREBALL

1.1. Treballar per fer possible el projecte d'habitatge cooperatiu La Xicoira.

1.2. Contribuir a enfortir, difondre i replicar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

2. Vida en comunitat / com ens relacionem cap endins entre nosaltres

Ens agradaria crear una comunitat que sigui solidària entre nosaltres, propera, amable i respectuosa, i que tingui en compte el suport mutu i cura d'allò col·lectiu, fugint de l'individualisme imperant. Com a comunitat activa, tenim ganes de créixer i compartir aprenentatges, temps, activitats i interessos.

La nostra comunitat és intergeneracional i diversa, i ens esforcem perquè sigui oberta: en què tothom se senti lliure de prendre les seves decisions, però que aquestes tinguin en compte tota la comunitat.

Tot i que ens uneix una visió compartida i uns objectius comuns, volem trobar l'equilibri entre l'esfera privada (intimitat) i la pública (comunitat). El cooperativisme és el nostre puntal, i l'autoorganització i l'assemblearisme seran la nostra forma d'organització. Per això cal implicació compromesa en les trobades assembleàries, però alhora necessitem un grau d'implicació flexible i voluntària en la resta d'activitats.

Els espais comunitaris, tant físics com relacionals, seran clau per fomentar la vida en comunitat. En tant que ens relacionem, el conflicte pot estar present, i és fonamental que es prenguin solucions democràtiques als conflictes, acatant amb tarannà positiu les resolucions. Per això caldrà preveure mecanismes diversos per a la gestió d'emocions i conflictes, per escoltar i reparar les tensions i malestars.

En el nostre dia a dia tindran tanta importància els espais formals com els informals, que propicien la familiaritat en les relacions: ens saludem, ens somriem quan estem bé, ens preocupem per les altres, conversem...

Aquests espais relacionals, poden ser trobades de tota la comunitat per celebrar, parlar i decidir coses que ens afecten a totes, o bé espais de trobada entre grups més petits segons les nostres afinitats, per compartir jocs, aficions, recursos...

LÍNIES DE TREBALL

2.1. Consolidar la comunitat a través dels espais comuns i dinàmiques col·lectives.

2.2. Establir formes d'organitzar-nos, i recollir-les en un reglament de règim intern.

- Organització logística: espais comuns, compres, taulell d'anuncis.
- Assemblea: escoltar les veus, apostar consens, repartir les responsabilitats, treball per comissions, ...

2.3. Establir mecanismes per cuidar les relacions, les emocions i els conflictes.

- Entrades i baixes del projecte
- Celebracions i trobades lúdiques
- Moments de "com estem" i d'avaluació periòdica

3. Transformació social / com ens relacionem cap enfora amb el món

Ens comprometem a ser un projecte cooperatiu cap a dins i alhora cap afora. Desenvolupar una tasca transformadora en termes de justícia i medi ambient és clau per afavorir la cohesió interna del grup. Per això, volem donar suport a projectes de consum sostenible, enxarxar-nos amb agents de l'economia solidària, ser sensibles a les desigualtats produïdes pel capitalisme i tornar-nos una comunitat autosuficient a nivell de materials i habilitats.

Amb un impacte ambiental mínim, incloent el soroll. I afavorint el consum d'aliments de proximitat i ecològics. Realitzar aquestes vessants requereix de ser espais comuns i oberts a les persones més enllà del projecte, respectant l'entorn humà i natural i potenciant iniciatives cooperatives i obertes al teixit veïnal d'Olesa de Montserrat que estiguin en sintonia amb els valors del nostre projecte.

LÍNIES DE TREBALL

3.1. Compromís amb la justícia social i mediambiental.

- Contractar serveis de l'ESS.
- Promoure l'autosuficiència, els intercanvis de sabers i habilitats presents en les persones del grup.
- Destinar un pis a habitatge social - fer extensiva la solidaritat cap enfora.

3.2. Treballar per ser una comunitat oberta a Olesa.