



# SANT ANDREU

**Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús  
a Barcelona**

Octubre de 2023



# Index

<b>Com neix el projecte?</b>	<b>3</b>
<b>Què és la cessió d'ús?</b>	<b>4</b>
<b>Com serà el projecte?</b>	<b>5</b>
<b>Quins requisits s'han de complir per accedir-hi?</b>	<b>9</b>
<b>Com serà el procés d'incorporacions?</b>	<b>10</b>

# Com neix el projecte?

Impulsem al barri de Sant Andreu de Barcelona el **projecte d'habitatge cooperatiu més gran fet fins ara a Catalunya i l'estat espanyol**, amb 62 habitatges que es construiran sobre un solar municipal ubicat a l'Avinguda Torras i Bages 126-128. L'Ajuntament de Barcelona ha cedit a Sostre Cívic el solar amb un dret de superfície de 75 anys, dins de les polítiques municipals de suport a fundacions i cooperatives per augmentar el parc social d'habitatge assequible mitjançant el procediment indicat al Conveni ESAL.



Serà també una iniciativa pionera per incorporar un **ambiciós projecte d'intercooperació i inclusió** gràcies a un acord que hem signat amb el grup cooperatiu TEB i que determina que alguns dels habitatges es reservaran per a persones amb discapacitat intel·lectual. El grup TEB vetllarà per la perspectiva inclusiva en tots els vessants del projecte, i acompanyarà a la comunitat de les persones amb discapacitat intel·lectual durant la convivència.

En aquest sentit, **aquest projecte vol donar resposta tant al problema de l'accés a l'habitatge assequible com al de la inclusió social**. En tant que propietat i gestió col·lectiva, el projecte proposa una via alternativa d'accés a l'habitatge assequible i a la inclusió social, a través de la gestió democràtica i participativa dels mateixos usuaris d'una política pública com és el dret a l'habitatge.

Davant d'un projecte de tal dimensions, des de Sostre Cívic i concretament des del Consell Rector, a inicis de l'any 2023, es va apostar per crear una comissió de participació que treballés conjuntament amb l'equip tècnic de la cooperativa i amb l'equip d'arquitectes per elaborar el Projecte Bàsic arquitectònic. Aquesta comissió ha estat formada per unes 16

persones, de les quals 11 son sòcies de Sostre Cívic, i 5 son persones vinculades al grup cooperatiu TEB (persones ateses, treballadores i famílies).

Aquesta comissió ha treballat durant quatre mesos i ha contribuït a l'assoliment de les següents fites:

- La creació de l'avantprojecte i projecte bàsic.
- La creació d'uns principis i ideari del projecte, a mode de declaracions d'intencions i d'idees força que ens ajudaran en la creació del grup impulsor i del conjunt del projecte de Sant Andreu.



Amb aquest treball elaborat, ara ens disposem a obrir les inscripcions al grup impulsor del projecte, és a dir, el grup de persones que hi aniran a viure i que treballaran, fins l'any 2026 en el desenvolupament del projecte en totes les seves dimensions (comunitària, econòmica, arquitectònica, etc)

# Què és la cessió d'ús?

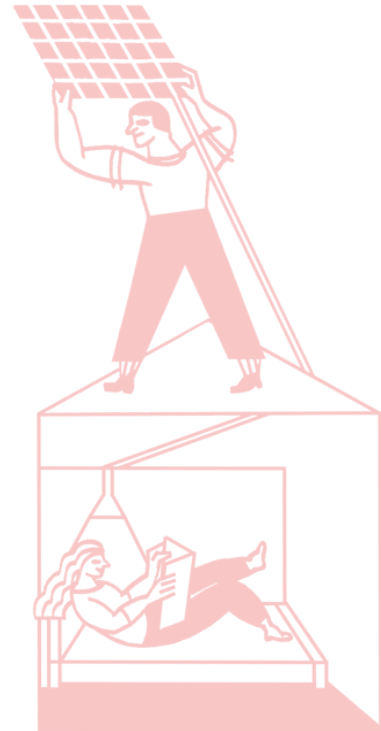
El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai i, a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic.

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament**, 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 serà el projecte?

## DECLARACIÓ D'INTENCIONS

La comissió de participació esmentada va contribuir al disseny arquitectònic del projecte, així com a l'elaboració d'una declaració d'intencions, a mode d'ideari del projecte que ens ajuda a marcar el camí que tenim per endavant:

Volem ser una comunitat de persones molt diverses que conviuen de manera cooperativa i en igualtat, una comunitat plenament inserida al barri de Sant Andreu (Barcelona), que habita en un edifici viu, amable, tranquil, sostenible, respectuós i adaptat també a la nostra diversitat.

Volem crear en el dia a dia un oasi de democràcia, suport mutu, corresponsabilitat i, per descomptat, de no discriminació. Volem fer de la inclusió de totes les persones que habiten a l'edifici i, en particular, de les persones amb neurodivergència o amb discapacitat intel·lectual, un senyal d'identitat del projecte, capaç d'inspirar en la societat un nou model de convivència.

Volem que totes les dimensions del projecte permetin alhora la intimitat i la socialització; que fomentin els aprenentatges, l'autodeterminació de les persones residents, les necessitats sensorials, els vincles socials, així com el desig de compartir i de comunitat però sense obligar mai a ningú.

Volem garantir l'accessibilitat tant física com cognitiva. Hem de fer un edifici que promogui la inclusió de totes les persones que hi visquin, que sigui fàcil d'accedir-hi, entendre'l i habitar-lo, com fàcils d'accedir, entendre i habitar han de ser també els espais comuns i la governança.

Sabem que fer realitat la comunitat inclusiva que aspirem a ser constitueix un repte que ens demana aprendre a totes. Hi estem disposades!

## LA GOVERNANÇA

Ens trobem amb el projecte més gran fet fins ara a la cooperativa, fet que ens ha demanat adaptar el procés participatiu realitzat fins ara, i el procés que farem d'ara en endavant. Per aquest motiu, plantegem un model de governança nou i un procés progressiu d'incorporació de les sòcies i socis.

El projecte tindrà dos cercles de participació, que es correspondran a dos nivells de participació i implicació diferents, i cadascú podrà triar en quin cercle s'ubica en el moment d'incorporar-se al grup. Un cop l'any es revisarà el compromís de participació a cada cercle, moment en el que es podran fer canvis respecte la participació de cadascú, encoratjant a que tothom pugui passar per ambdós cercles durant els primers anys.

El **primer cercle** estarà format per unes 25 Unitats de Convivència aproximadament, i es correspondrà amb aquelles que tindran més implicació amb el projecte. Serà el grup que coneixerà el dia a dia del projecte i prendrà les decisions rellevants per al seu desenvolupament. Es trobarà en assemblea aproximadament una vegada al mes, i s'organitzarà en comissions de treball que agilitzaran la feina. L'assemblea mensual serà l'espai de treball, seguiment i decisió. Les comissions s'estructuraran de la següent manera:

- Junta i governança
- Comunitat i inclusió
- Arquitectura, obres i manteniment
- Economia
- Comunicació i entorn

El **segon cercle** estarà format per les 37 Unitats de Convivència restants. Participarà a una assemblea cada quatre mesos, que es realitzaran aproximadament els mesos de febrer, juny i octubre. Aquestes unitats de convivència fan confiança al primer cercle en tot allò que desenvolupi conjuntament amb l'equip tècnic de la cooperativa, i les tres assemblees anuals serviran per:

- Estar alineades amb el sentit general del projecte
- Ratificar els principals avenços del projecte
- Treballar temes específics identificats pel primer cercle
- Ser l'espai consultiu per tal que el primer cercle segueixi treballant

Les persones d'aquest segon cercle no participaran de les comissions.

En el moment d'inscriure's a la llista de persona interessada a formar part del projecte de Sant Andreu, cada persona haurà de triar en quin cercle prefereix participar. Aquesta tria es podrà revisar a la primera assemblea del projecte, tot i que sempre s'haurà de garantir la proporcionalitat expressada entre els dos cercles.

## L'EDIFICI

El disseny arquitectònic del projecte l'està desenvolupant l'equip format pel Pau Vidal i la Yaiza Terré, que van ser escollits a través d'un concurs d'idees de la base de proveïdores de Sostre Cívic. Aquest procediment, que impulsem des de 2021, serveix per regular amb transparència el procediment per a la selecció dels equips professionals que desenvolupen els nostres projectes.

Des de març de 2023, la **comissió de participació** integrada per sòcies de Sostre Cívic i el Grup TEB han decidit els trets generals del projecte, i han treballat en el co-disseny i la definició de l'avantprojecte juntament amb els arquitectes.

El resultat ha estat un edifici de 10 plantes amb 62 habitatges i espais comuns. Hi trobem les següents tipologies d'habitatges:

- Tipologia S1: 4 habitatges de 35m<sup>2</sup> aproximadament
- Tipologia M1, M2 i M3: 20 habitatges d'entre 45 i 51m<sup>2</sup> aproximadament
- Tipologia L1, L2, L3 i L-adaptada: 31 habitatges d'entre 61 i 64m<sup>2</sup> aproximadament
- Tipologia XL1, XL2, XL3: 7 habitatges d'entre 71 i 94m<sup>2</sup> aproximadament

L'edifici també tindrà diversos espais comuns, que trobarem ubicats en diversos llocs de l'edifici. S'han previst espais polivalents de manera que el propi grup impulsor en pugui determinar els usos amb posterioritat, a més d'una zona de cuina i un altre de bugaderia amb la instal·lació ja definida.

El volum de l'edifici serà aquest, vist des del c/Torras i Bages:

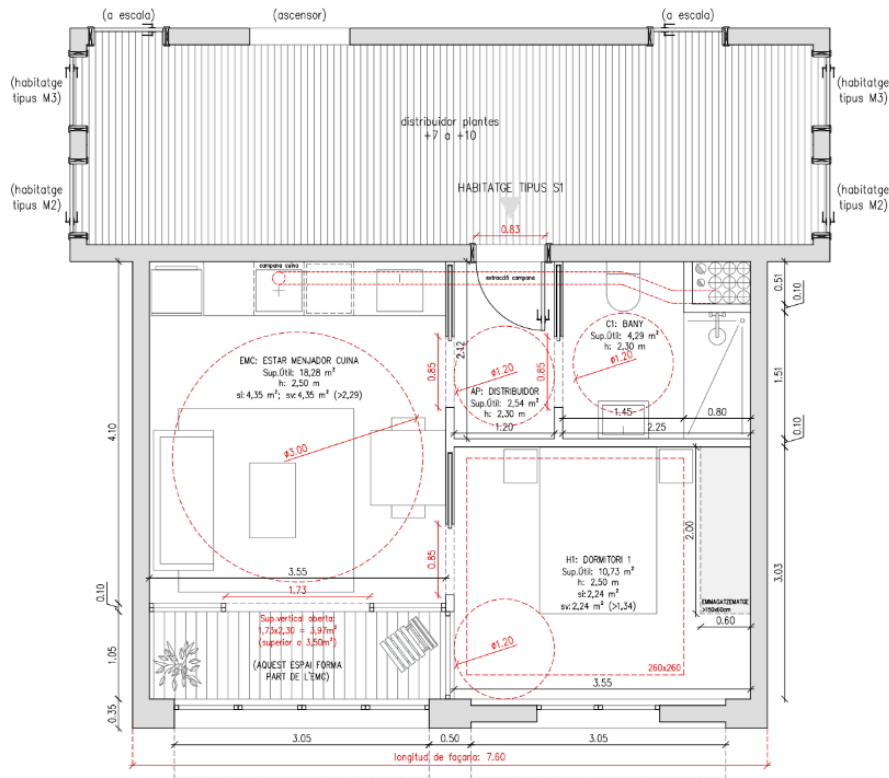


El projecte està en definició actualment, i s'espera el lliurament del Projecte Bàsic en els propers dies. Per aquest motiu no mostrem el plànol de totes les plantes, ja que tindrà algunes modificacions segons allò presentat anteriorment.

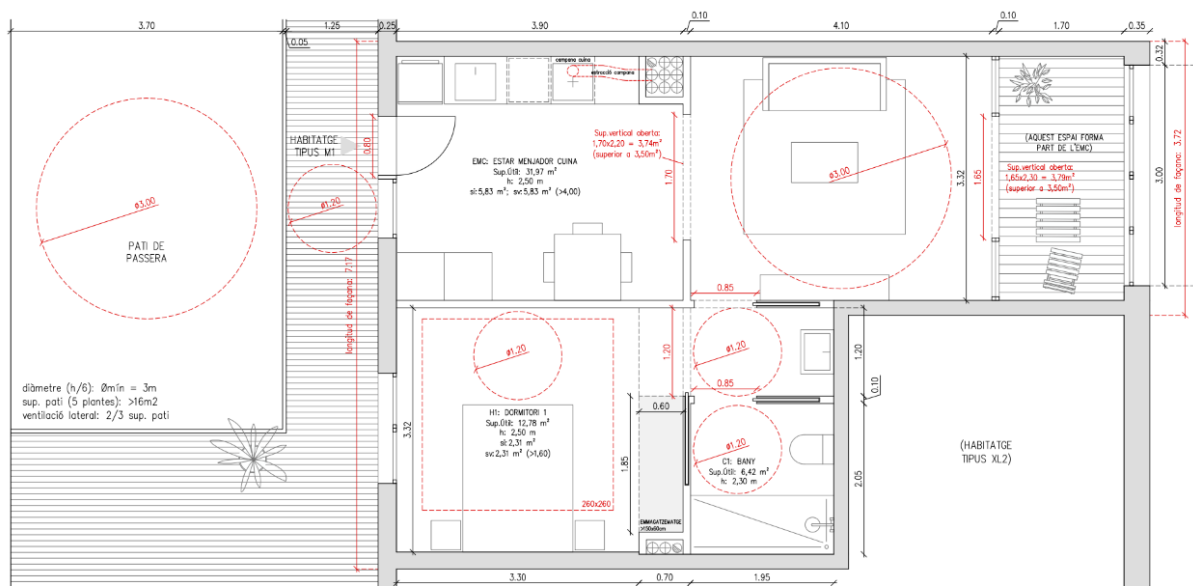
No obstant això, podem mostrar les tipologies d'habitatges que s'estan definint:



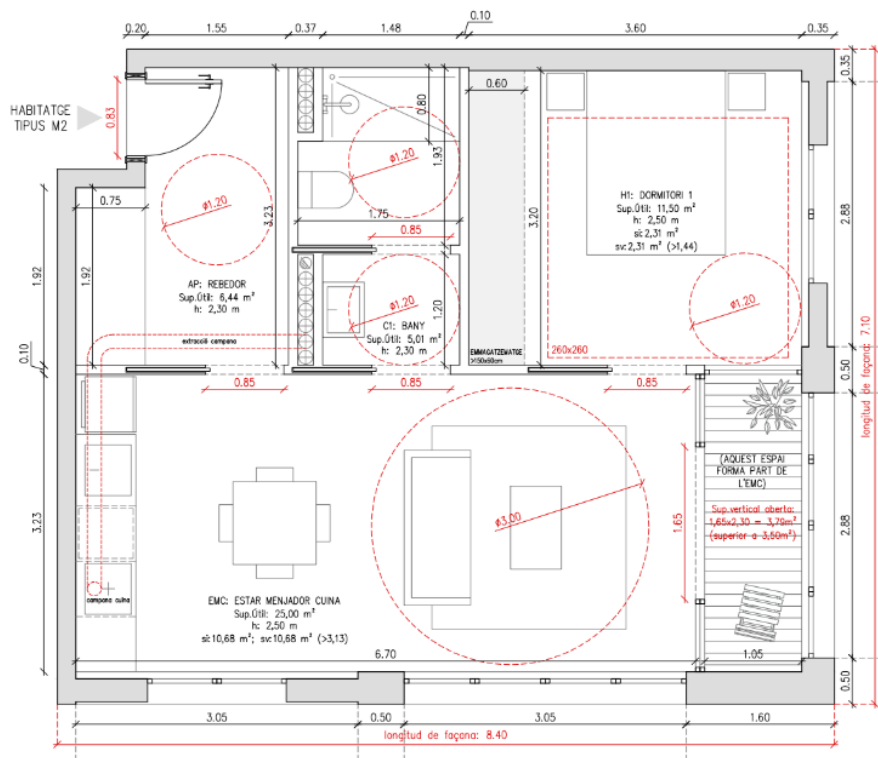
### Tipologia S1:



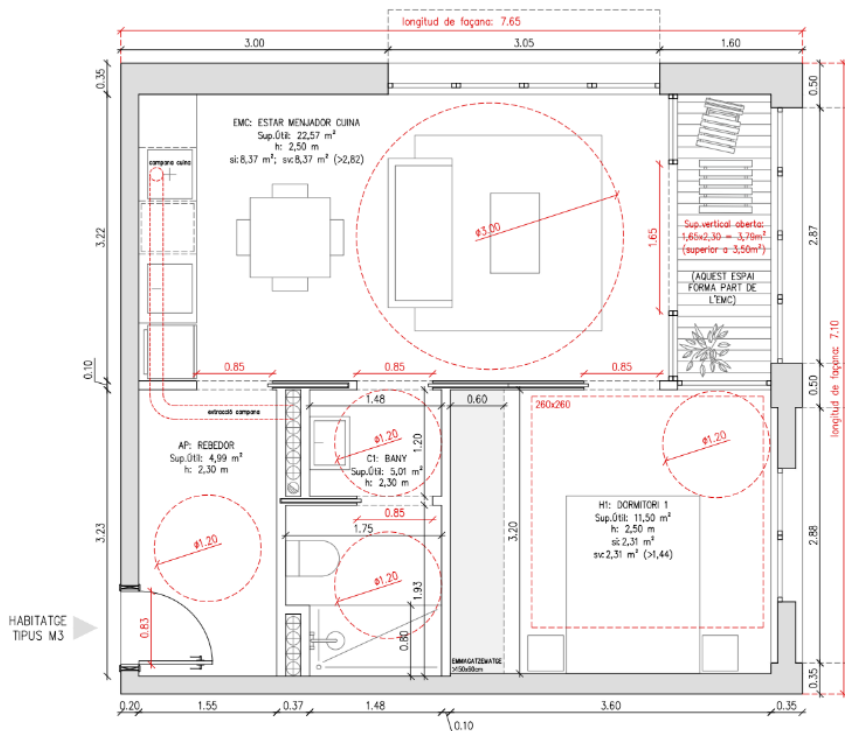
### Tipologia M1:



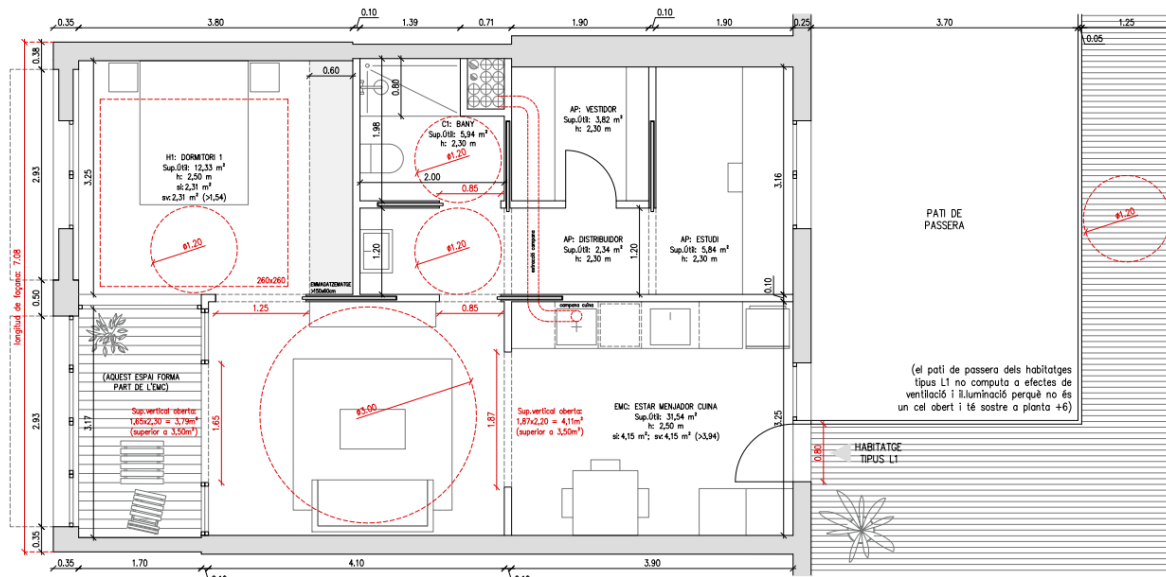
### Tipologia M2:



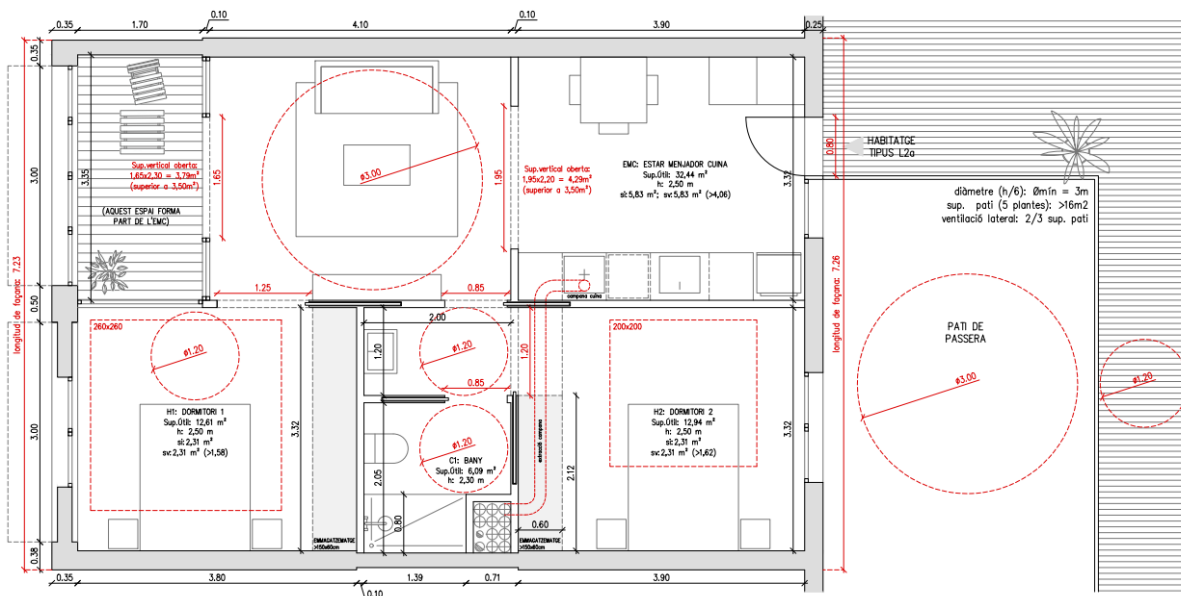
### Tipologia M3:



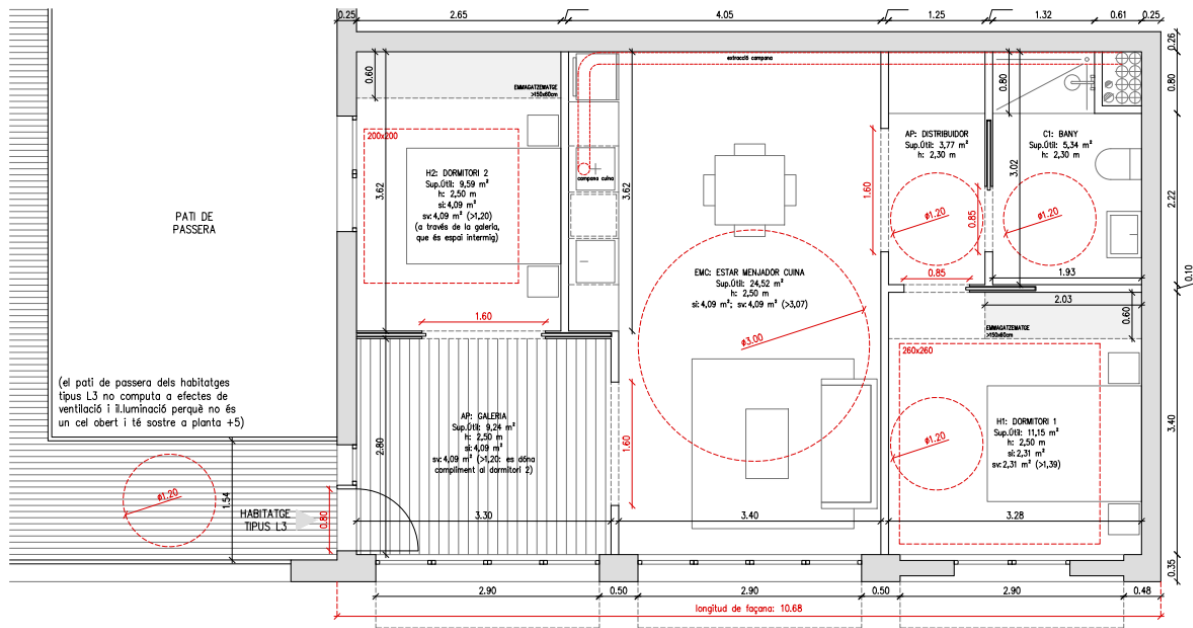
### Tipologia L1:



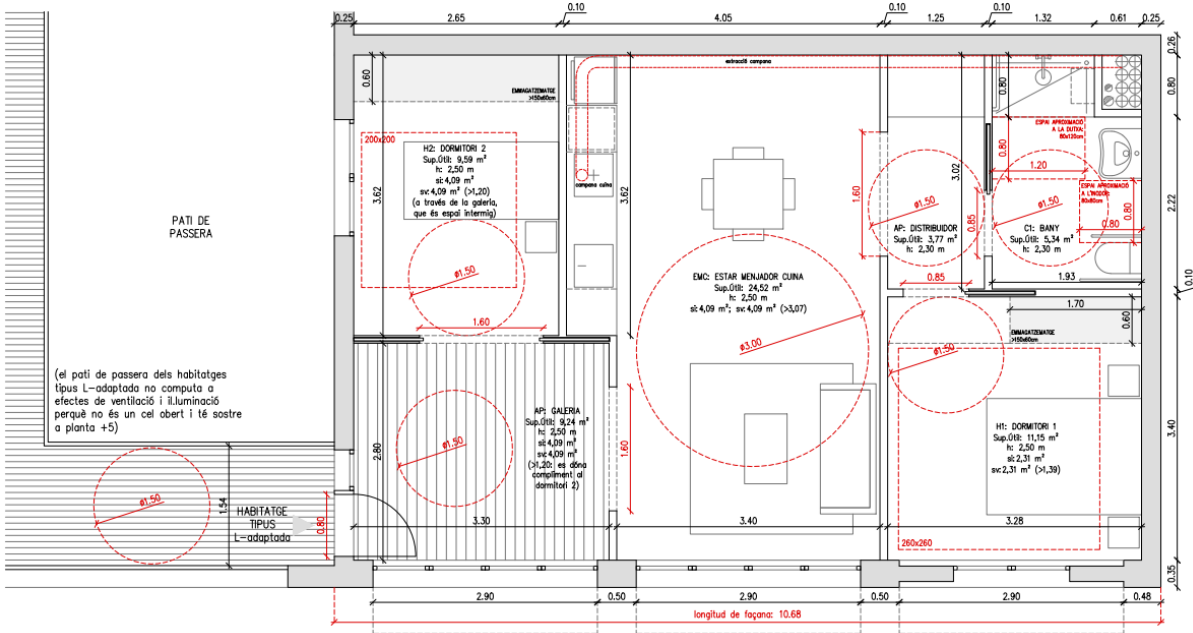
### Tipologia L2:



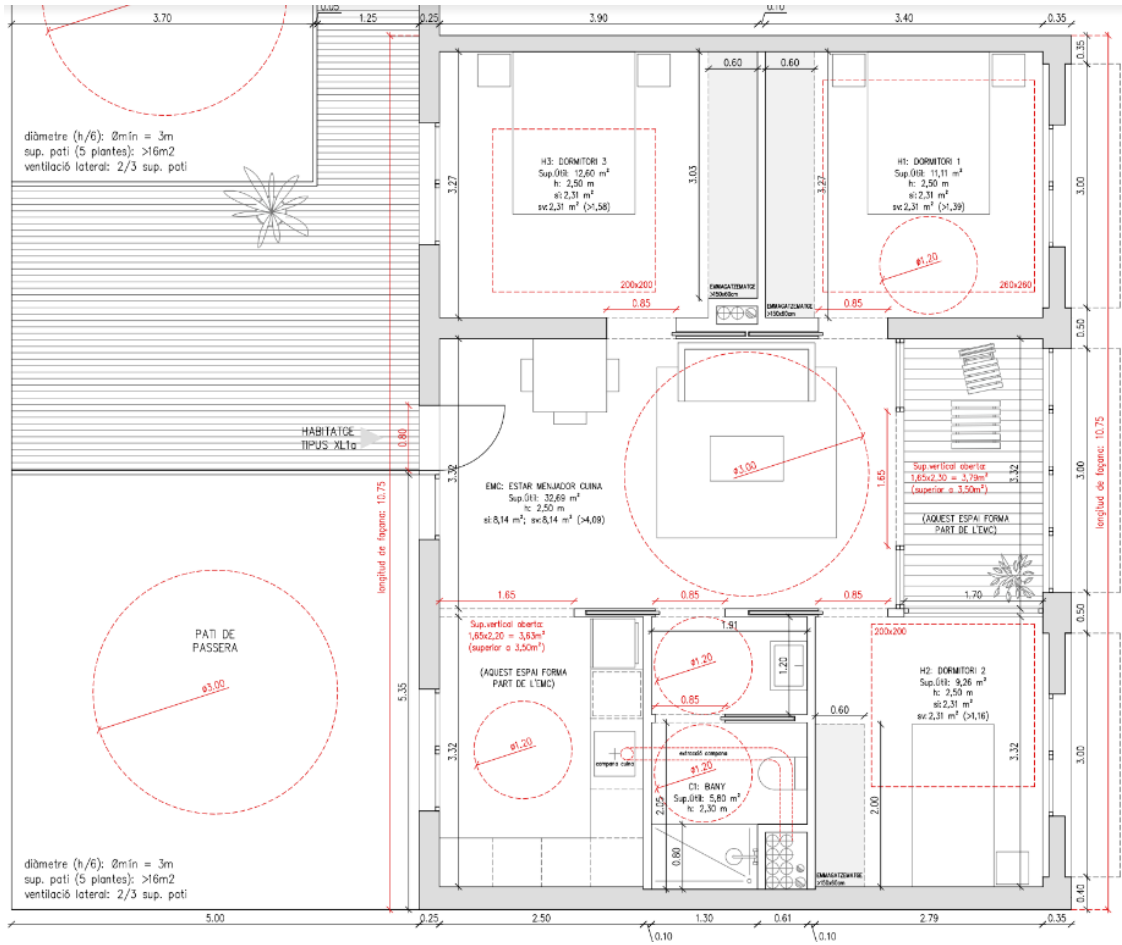
### Tipologia L3:



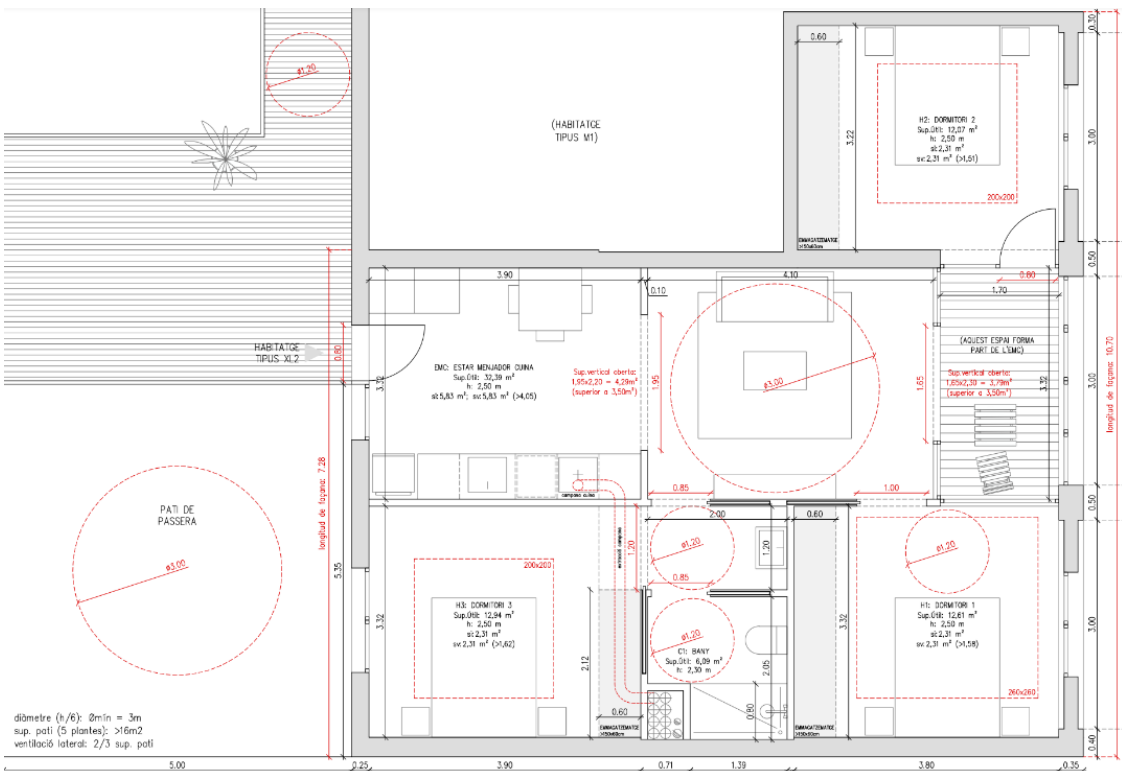
### Tipologia L-adaptada:



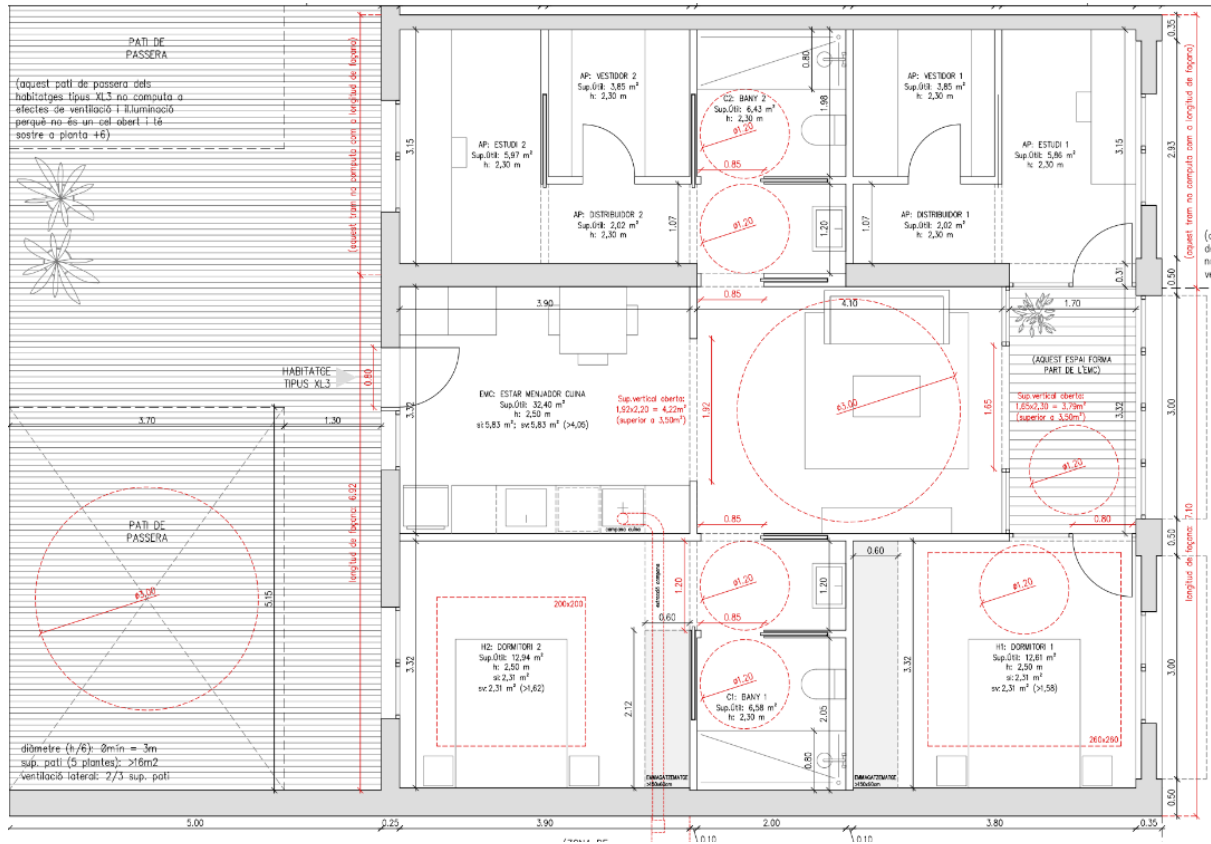
**Tipologia XL1:**



**Tipologia XL2:**



**Tipologia XL3:**



**Possible imatge interior dels habitatges:**



## UNA COMUNITAT INCLUSIVA PER TRENCAR AMB ELS ESTIGMES

Alguns dels habitatges del projecte de Sant Andreu aniran destinats a persones amb discapacitat intel·lectual i també a unitats de convivència que volen acompanyar a aquestes persones, i que comparteixen una mateixa visió d'inclusió social.

Els habitatges destinats a persones amb discapacitat intel·lectual seran entre un 10 i un 12% dels habitatges totals de la promoció, i s'espera que puguin acollir a unes **24 persones**: Es dividiran en dos tipus:

- Un conjunt d'habitatges organitzats en format de "llar residència".
- Habitatges convencionals per les persones amb discapacitat intel·lectual que tenen més autonomia.

A més, el projecte de Sant Andreu inclourà **espais col·lectius que tindran en compte la realitat de les persones amb discapacitat**. Totes les persones que hi viuran formaran part d'una mateixa comunitat per compartir la visió i el sistema de governança únic.

## L'ECONOMIA DEL PROJECTE

El detall dels aspectes econòmics del projecte s'explicarà a les sessions informatives. Per ara, recordem com funciona el model econòmic:

Amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es fan dos tipus d'ingressos: l'aportació inicial i les quotes mensuals.

- **L'aportació inicial inclou:** la quota d'ingrés, que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa, i l'aportació de capital social, que és retornable en cas de baixa .
- **Mensualment, s'abona la quota d'ús de l'habitatge i les altres despeses**, que inclouen: despeses comunitàries (ascensor, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris), impostos (taxa d'escombraries, IBI, IVA), manteniments i diferents serveis col·lectius, com internet per tots els habitatges. Les quotes mensuals s'han de poder assumir i no poden superar el 40% dels ingressos mensuals de la unitat de convivència.

Tot i concretar properament les aportacions de capital social, estimem unes forquilles que aniran entre els 20.000€ i els 40.000€ segons la tipologia de l'habitatge (xifra que podria modificar-se en el transcurs del projecte).

Aquestes aportacions de capital es fan de forma progressiva des del moment en que la persona s'incorpora al projecte i fins que hi entra a viure. Les primeres aportacions es faran seguint aquest calendari:

- Novembre 2023, en el moment de la incorporació: 3.000€ (dels quals 300€ es correspondran a la quota d'ingrés, per tant, no son retornables)
- Gener 2024: 5.000€
- Durant el 2024 i 2025: l'import restant, que es calendaritzarà en les primeres reunions d'acord amb l'elaboració del pla de viabilitat.



# Quins requisits s'han de complir per accedir al grup impulsor?

- 1. Cal ser soci/a de Sostre Cívic.** En cas de no ser-ho, cal fer-se soci/a ([enllaç](#)) per participar.
- 2. Participar a 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 a les sessions formatives que es duren a terme. Concretament, caldrà participar a l'itinerari formatiu "primers passos", creat específicament per les noves incorporacions a projectes de la cooperativa. Podeu fer la inscripció [aquí](#).

# Quins requisits s'han de complir en el moment d'adjudicació de l'habitatge?

- 1. Cal estar inscrit/a al [Registre de Sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial \(HPO\)](#).** Els **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges són:

4 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons n° de persones			
1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
45.894,13 €	47.313,54 €	49.348,53 €	50.993,48 €

Data d'actualització de l'Agència de l'Habitatge: 30/03/2023

# Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte santandreu.sostrecivic.cat fins el 31/10/2023** (inclòs). Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. Durant el mes de novembre es revisaran les sol·licituds rebudes i es **comunicarà** l'ordre d'incorporació al projecte **a les persones inscrites**. El criteri utilitzat per establir l'ordre serà segons antiguitat de sòcia a la cooperativa i, segons l'acord del Consell Rector, tindran prioritat les sòcies que, a data de gener del 2023, formaven part de grups llavor de Barcelona i segueixen sent-ne membres.
3. Per fer efectiva la incorporació, s'haurà de signar l'acord d'incorporació al grup impulsor, que l'equip tècnic enviarà a cada sòcia. En aquest moment, la sòcia haurà de fer una primera aportació de capital social de **3.000€** (dels quals 300€ es corresponen a la quota d'ingrés i no son retornables).
4. Un cop signat l'acord i feta l'aportació, la sòcia ja pot participar a la primera assemblea del projecte, que serà una assemblea plenària. Hi participaran totes les persones d'ambdós cercles de participació. Aquesta assemblea serà el **dimecres 8 de novembre a les 18h a Barcelona** (lloc concret a determinar)
5. **El calendari previst és iniciar obres durant el 2024, i l'entrada a viure a finals del 2026.**  
A partir de l'entrada a viure a l'habitatge caldrà assumir les quotes mensuals.

Per a més informació, pots escriure'ns a [incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat](mailto:incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat)