



Projecte de Cohabitatge Cooperatiu Sènior a Sant Feliu de Guíxols

Edició juliol 2025



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 fins ara 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 disposa 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 pertany al grup de **cohabitatges sènior** pioners a Catalunya que proposen un model d'habitatge no especulatiu, cooperatiu, sense afany de lucre, que està creixent cada dia més arreu del món per viure amb autèntica plenitud una vellesa digna i engrescadora, molt diferent de les residències privades. La nostra cooperativa segueix el model de cessió d'ús, una alternativa amb molts avantatges sobre el lloguer convencional i la propietat privada, tal com s'explica més endavant en aquest dossier.

El juliol del 2024 vam començar les obres de rehabilitació amb una gran festa a la qual van assistir l'alcalde i altres membres del Consistori, representants de la Generalitat, entitats de la ciutat, tècnics de Sostre Cívic i els membres del grup. Calculem que la convivència la iniciarem durant l'hivern 2026-27

Si t'interessa el Cohabitatge Sènior, aquest sistema comunitari de vida activa entre amics i bons veïns, com són les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús, no especulatives, encara tens l'oportunitat d'accedir-hi. Ja estem complets, però està oberta la Borsa d'Espera per entrar al grup impulsor.

DE GRUP IMPULSOR A COOPERATIVA

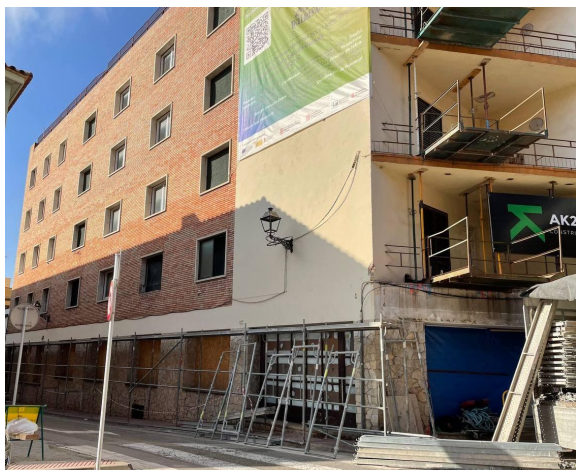
El Grup Impulsor del projecte es va crear el 2018 amb un grup de persones de diferents procedències i professions. Des d'aleshores hem compartit amb les noves incorporacions, la voluntat i la il·lusió de fer realitat el projecte d'envellir juntes de forma activa i equilibrada, autogestionant el nostre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

El nostre projecte és 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 permeten 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, a la ciutat, 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 decisions importants es prenen per consens en assemblea.



El grup humà impulsor del projecte s'ha anat desenvolupant al mateix ritme que el projecte arquitectònic prenia forma.

El novembre de 2022 vam completar la compra de l'edifici amb fons propis.

El febrer de 2023 es va obtenir la llicència d'obres, que van començar el juliol de 2024.

Inici de les obres de rehabilitació de l'edifici de 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: Fiare i Caixa d'Enginyers.

En aquest camí no hem estat sols, doncs hem comptat i comptem amb el suport de la cooperativa d'habitatges no especulatius **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 pertanyem a la cooperativa **Sostre Cívic**, amb qui a més tenim signat un contracte de suport tècnic i cogestió.

SOSTRE CÍVIC

Sostre Cívic és una cooperativa amb més de 2000 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 hi 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 va definir 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 disposa de dos ascensors, un dels quals té dimensions apropiades per lliteres. 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.

Un nou equip d'arquitectes (UMMA) ha estat contractat per la realització efectiva de les obres. Han acabat de redactar el Projecte Executiu definitiu i han iniciat la direcció de l'obra. Ja en fase d'execució es desenvoluparà un taller participatiu més 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.

El dia 19 de juliol del 2024 es va fer l'acte de col·locació de la primera pedra. Si tot es desenvolupa com esperem, es podrà entrar a viure-hi durant l'hivern 2026-27.

ASPECTES ECONÒMICS

El Pla de Viabilitat econòmica detalla els conceptes i les xifres del projecte, s'ha actualitzat periòdicament i ha estat aprovat per l'Assemblea. El pla vigent és el que correspon al Projecte Bàsic, i s'actualitzarà en acabar les obres, amb les xifres definitives.

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 cal fer dues aportacions.

La **primera aportació, de 5.000€**, es fa quan les persones interessades són acceptades per formar part del grup de coneixença. Aleshores quedaran integrades a la comissió que escullin, i podran participar amb veu però sense vot en els debats i assemblees. Aquest import de 5.000€ és retornable en cas de desistiment o renúncia.

La **segona aportació, de 55.000€**, s'ha de fer quan les persones ja han estat acceptades per l'Assemblea per ser sòcies de ple dret 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 d'abandonar del projecte, la persona que entra a continuació fa l'ingrés de la seva aportació inicial al Capital Social, i la persona que marxa recupera així 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: Correspon a l'amortització del préstec, les càrregues financeres, i el retorn de títols participatius. Es compta per cadascuna de les unitats de convivència ponderat amb els espais comunitaris, i depèn de si és d'un o dos dormitoris, i de si és ocupada per una o dues persones. Aproximadament serà de 1.200€ per una persona i un dormitori, 1.500€ dues persones un dormitori, 1.400€ una persona i dos dormitoris, i de 1.750€ en el cas de ser dues persones i dos dormitoris.

QUOTA DE SERVEIS: Es calcularà per persona, incloent menjador (un àpat al dia), neteja, manteniment i reparacions dels espais comuns; subministraments comuns; i gestió del projecte. Encara no està fixat, esperem que serà d'uns 400€ per persona.

QUOTA DE CURES: Estem estudiant un servei solidari de cures assistencials, que també podria incloure una aportació a un fons de solidaritat. Però encara no està decidit. Si es fa efectiu, podria ser d'uns 400€ mensuals per persona. 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: waldeninfo@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.

El Grup Impulsor de moment ja està complet, però segueix oberta la Borsa d'Espera per a les persones interessades a formar part del Projecte quan hi hagi alguna plaça vacant. Ja en tenim algunes apuntades al grup de socis expectants, amb molta il·lusió per poder incorporar-se quan puguin.

[Per a omplir el qüestionari cal clicar aquí](#)

Si ja compliu o esteu en disposició de complir els criteris establerts, us convocaran a una entrevista amb membres del Grup Impulsor per entrar a formar part del grup de coneixença, i més endavant, un cop aprovat per l'Assemblea, al de socis expectants.

Els criteris i requisits d'admissió son els següents:

- Ser sòcia/i de la cooperativa d'habitatge Sostre Cívic
- Tenir entre 55 i 68 anys en el moment de la sol·licitud. L'Assemblea podrà fer una excepció, a petició del Consell Rector, per superar la franja establerta.
- 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 waldeninfo@walden21.sostrecivic.cat i a continuació ingressar la primera aportació de **5.000€** com s'ha descrit abans. 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 Borsa d'Espera i per afavorir la coneixença mútua, podrà participar regularment a les activitats del Grup que se li proposin i haurà de 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:
waldeninfo@walden21.sostrecivic.cat