

La Balma

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al barri del Poblenou de Barcelona

Última actualització: juny 2019

01/ Principis i valors del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

El Model de Cessió d'Ús (MCU), o model Andel, es basa en una cooperativa d'usuaris i habitatges on la propietat dels immobles resideix en mans de la cooperativa a la vegada que els seus membres es beneficien d'un ús indefinit i transferible de l'habitatge a canvi d'una entrada inicial retornable i una quota mensual assequible. Els principis d'aquest model són:

01/ Propietat col·lectiva: ni pública ni privada. La tinença pertany a la Cooperativa, les persones sòcies en són propietàries conjuntament, evitant així l'especulació i el lucre individual.

02/ Dret d'ús: ni compra ni lloguer. El dret d'ús de l'habitatge pot ser de llarga durada i transmissible a familiars propers, s'adquireix amb el pagament d'una quota inicial (retornable) i una quota mensual d'ús que depèn de les característiques del projecte.

03/ Estabilitat. Permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida amb vincles al territori amb voluntat de durada indefinida.

04/ Gestió col·lectiva. Les persones sòcies formen part d'una organització democràtica i participativa.

Aquests són els valors que promou l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús:

- Habitatge assequible
- Habitatge no especulatiu
- Autogestió, participació i apoderament
- Arrelament territorial
- Sostenibilitat i eficiència energètica
- Mercat social
- Suport mutu i vida comunitària

Actualment la cooperativa Sostre Cívic compta amb més de 750 persones sòcies, 5 projectes d'habitatge i 20 grups (persones amb interessos i inquietuds semblants que participen **conjunta i activament** en la cooperativa. Els grups poden agrupar-se segons edat, zona geogràfica, interessos compartits, municipis o àrees i barris de Barcelona o arreu del territori.). Els 5 projectes que actualment estan actius, són:

- Princesa 49, en fase de convivència.
- La Balma, en fase de disseny previ a la construcció.
- Roquetes-Cirerers, en fase de disseny previ a la construcció.
- La Serreta, en fase de disseny previ a la construcció.
- Cases dels Mestres, en fase de disseny previ a la rehabilitació.

Sostre Cívic s'organitza a partir de l'Assemblea General, màxim espai de decisió i participació de totes les persones sòcies. Les sòcies i els projectes escullen els i les membres del Consell Rector, òrgan executiu de la cooperativa. Per tal d'executar les tasques es compta amb un equip tècnic expert en diverses matèries.

02/ La Balma

Introducció

L'any 2016 l'Ajuntament de Barcelona va impulsar un concurs de solars per a projectes d'habitatge cooperatiu en dret d'ús. Sostre Cívic s'hi va presentar amb el projecte de La Balma, realitzat conjuntament amb diversos col·laboradors i amb el grup impulsor. L'any 2017 es comunica que s'ha guanyat el concurs, i que per tant, es farà realitat el projecte de La Balma, ubicat al carrer Espronceda del barri del Poble Nou de Barcelona.

A partir de llavors el grup impulsor, format a dia d'avui per 16 unitats de convivència, va començar a treballar en diferents dimensions: la participativa, comunitària, els principals elements de la convivència, el projecte



arquitectònic, el pla de finançament, etc. Tot això ho fa amb diferents col·laboradors:

- L'associació Matriu, que s'encarrega de l'acompanyament al grup en la presa de decisions, l'organització i participació, etc.
- Dos equips d'arquitectes: La Col i La Boqueria.

Projecte arquitectònic

La cooperativa d'arquitectes Lacol va fer la proposta arquitectònica que va ajudar a guanyar el concurs. Posteriorment, juntament amb la cooperativa d'arquitectes La Boqueria han realitzat el Projecte Bàsic i el Projecte Executiu, documents on es recull tota la proposta arquitectònica, proposta realitzada a partir de diversos tallers fets amb tot el grup on s'han anat prenent les decisions que han acabat definint el projecte.

Es tracta d'un edifici de 5 plantes amb un total de 20 habitatges de diferents tipologies: S (48,9 m²), M (62,12 m²) i L (75,34 m²). Un dels habitatges del projecte es destinarà a habitatge social i es farà en col·laboració amb una entitat del sector social. A banda dels habitatges, també existiran espais comuns i compartits:

- Planta baixa: entrada porxada (possibilitat de càrrega/descàrrega amb cotxe), sala comunitària principal amb cuina i lavabo, pati, aparcament de bicicletes, taller.
- Primera planta: sala Polivalent.
- Segona planta: biblioteca.
- Tercera planta: habitacions de convidats/des.

- Quarta planta: sala de cures.
- Cinquena planta: bugaderia.
- Terrat: zona per estendre la roba, terrat comunitari.

L'entrada a l'edifici es farà pel carrer Antic de València. A la banda d'Espronceda hi haurà l'entrada a dos locals que es podran llogar. A la banda oposada, s'hi està construint un institut públic. L'edifici tindrà diverses característiques:

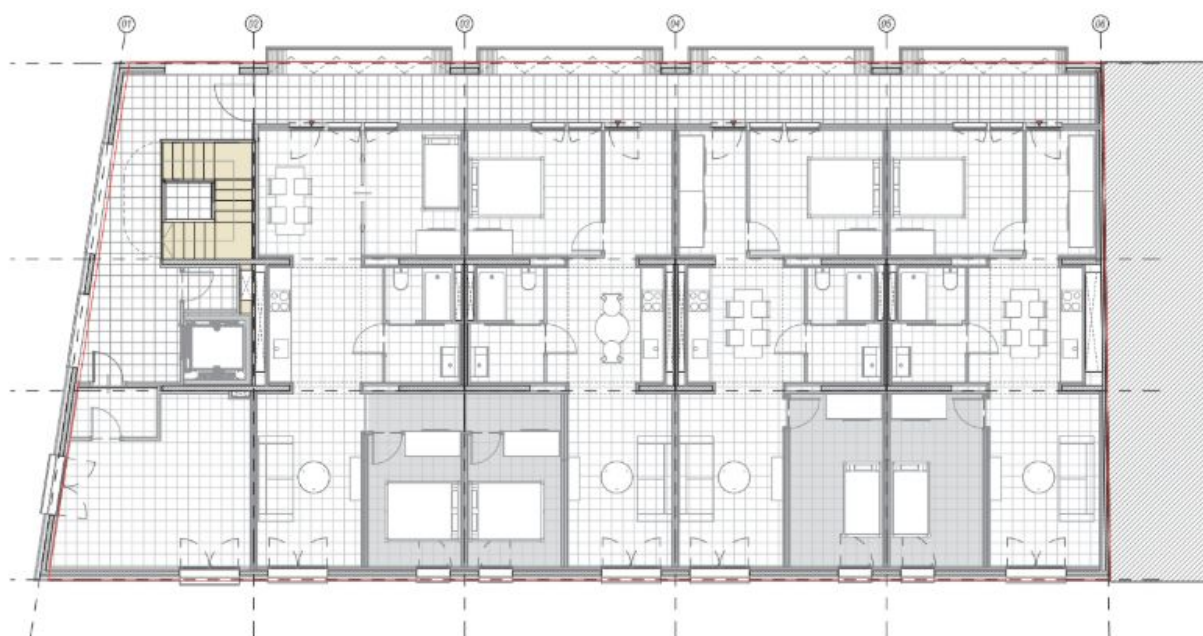
- La seva estructura serà de fusta.
- Cada planta tindrà unes passeres des de les que s'accedirà als habitatges, creant així un espai de trobada comunitari en cada planta. Les tres primeres plantes tenen la passera de cara al carrer Espronceda i el 4t i el 5è la tenen de cara a l'institut. A cada planta hi haurà quatre pisos amb entrada a les passeres i finestres al costat oposat.
- No es construirà pàrquing sota l'edifici.
- A peu de carrer, hi haurà una nevera solidària.
- Les entitats del barri tindran un espai on trobar-se.

Està previst començar la construcció el segon semestre de 2019 i per tant ens trobem en una nova fase intensa de la construcció d'aquest projecte. La previsió és poder entrar a viure-hi a principis de l'any 2021.

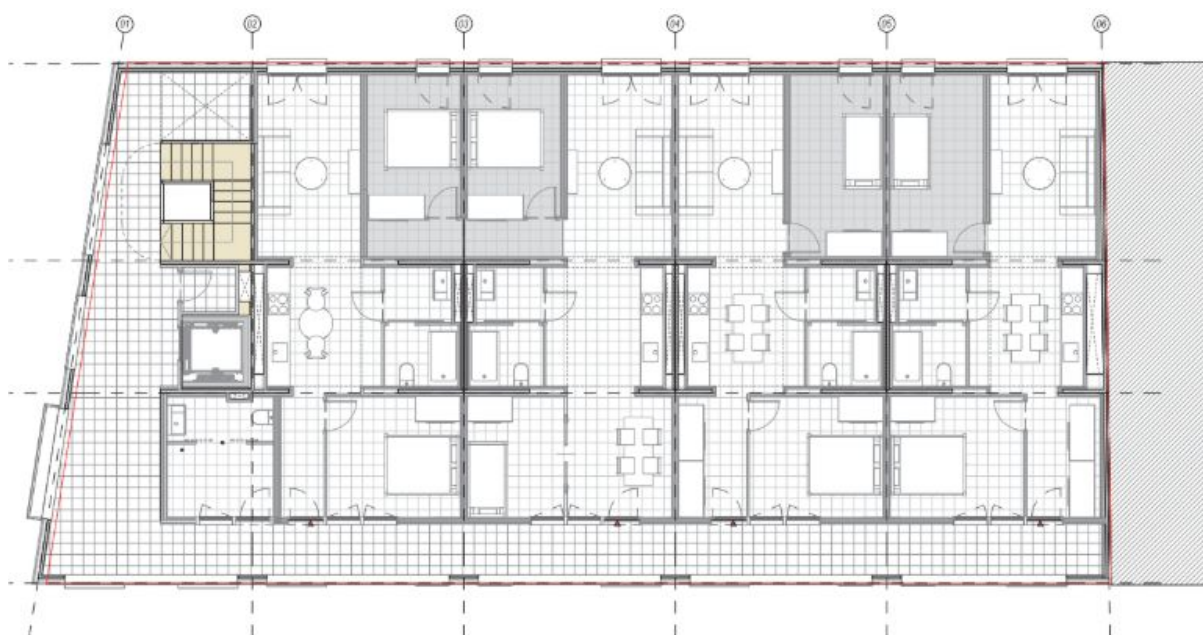
Planta Baixa



Planta primera, segona, tercera



Planta quarta i cinquena



Vistes passeres



Economia

Les persones del grup impulsor disposen del Pla de Viabilitat, eina que s'actualitza en les diferents etapes del projecte. A dia d'avui, el Pla de Viabilitat vigent és el que correspon al Projecte Bàsic, tot i que durant les properes setmanes es disposarà del Pla de Viabilitat corresponent al pressupost de la construcció. A continuació es fa un resum de les principals característiques del projecte a nivell econòmic.

Per tal de fer front a la construcció de l'edifici Fiare Banca Ètica ens ha concedit un crèdit per un valor de 2.622.000€. Això correspon aproximadament al 80% del finançament necessari, i per tant, la resta s'ha de fer a través de les aportacions de les persones sòcies del grup impulsor, o bé buscant altres fórmules, com poden ser els títols participatius.

En aquest tipus de projectes les persones sòcies fan dos tipus d'ingressos: una **aportació inicial** que la compromet amb el projecte i unes **quotes mensuals**. En cas de marxar del projecte, la sòcia que entraria a continuació faria l'ingrés de l'aportació inicial, de manera que la que marxa recuperaria els seus diners. Les quotes mensuals es comencen a pagar a partir del moment en que es comença a viure a l'habitatge, i no es retornen.

El Pla de Viabilitat vigent preveu les següents aportacions i quotes (es tracta d'una aproximació que pot veure's modificada durant el transcurs del projecte fins a l'entrada a viure-hi.):

Tipologia d'habitatge	Aportació inicial*	Quota mensual
Habitatge 48,5m2	29.000€ - 31.000€	550 - 580€
Habitatge 60,9m2	35.000€ - 37.000€	600 - 730€
Habitatge 72,9m2	39.000€ - 40.000€	770 - 880€

*Segons els estatuts de SC la persona usuària no pot endeutar-se amb un préstec bancari per aquesta aportació inicial. En el cas de deixar el projecte, es retornen per una nova persona usuària o en un màxim de cinc anys.

Les aportacions inicials s'han estat fent de forma periòdica fins ara. En el darrer punt d'aquest document es descriuen els terminis actuals per realitzar les aportacions.

En qualsevol cas, durant aquests mesos, mentre no posem en marxa el finançament bancari, hem hagut d'anar avançant les aportacions. Ho hem fet de forma desigual però solidària. En el contracte signat en fer aquestes aportacions, consta que els possibles deutes del projecte o del no desenvolupament d'aquest queden socialitzats. Això vol dir que seran assumits per totes les persones integrants del projecte a parts iguals, independentment de l'import de les aportacions del capital social voluntari que hagi desemborsat cadascú.

Totes les aportacions es fan al compte de La Balma de Fiare Banca Ètica. Les quotes mensuals s'aporten amb l'entrada a viure al projecte.

Aportació restant de l'entrada

El grup s'ha compromès a fer la resta de l'aportació inicial abans de signar el crèdit hipotecari amb Fiare (entre els mesos de juny i juliol de 2019). Si algú no pot fer front a aquest ingrés de diners, cal que avisi amb temps a la comissió i s'estudiarà cada cas.

El grup de La Balma

Som un grup heterogeni i intergeneracional amb tipologies familiars molt diverses (monoparentals, parelles, parelles amb fills/es i unitats individuals joves o jubilades). Aquesta diversitat del grup és la riquesa per encarar el projecte comunitari. El nostre objectiu és: ser feliços i felices vivint junts. Volem viure en comunitat per aturar la dinàmica d'individualització que ens imposa el sistema i retornar als valors de solidaritat, suport mutu i confiança. Més enllà de tenir espais comuns, volem tenir interessos compartits i aprendre els uns dels altres. Volem construir una vida en comú, ser veïns i veïnes. Som tribu.

Volem fomentar formes de convivència més comunitàries, que potenciïn la interrelació entre les persones que habiten l'edifici i també amb el barri i persones externes a la cooperativa. Com a projecte d'habitatge cooperatiu volem prendre les decisions de forma col·lectiva i democràtica, de manera que la gestió participativa del procés i del resultat tinguin una gran rellevància. Aquest projecte vol promoure la convivència a través dels espais de trobada, l'economia compartida, la inclusió de les minories i la gestió emocional dels conflictes. El

respecte a cada persona i la cura dels espais comuns seran imprescindibles per aconseguir-ho.

Organització del grup

Fem reunions periòdicament on ens trobem tots i totes. De moment hem anat alternant els diumenges i els dilluns perquè sembla que són els dies que van millor a la majoria. A cada reunió es pren acta del que es parla perquè tots els membres que no hi han assistit puguin seguir el fil del que s'està treballant. També hem establert unes comissions de treball per agilitzar la feina i reunir-nos amb els altres agents implicats, de manera que les reunions de tot el grup siguin més fluides:

- La Comissió de Coordinació vetlla pel funcionament del projecte. Elaboren l'ordre del dia de les reunions i les animen, i estan en coordinació amb l'Equip Tècnic de Sostre Cívic i els tècnics externs.
- La Comissió d'Arquitectura ens ajuda a traduir la informació que ens fan arribar els arquitectes.
- La Comissió d'Economia s'ocupa de buscar formes de finançament pel projecte.
- La Comissió de Comunicació i Participació porta les xarxes socials del projecte per difondre aquest model d'habitatge.
- La Comissió de Cures ha d'encarregar-se de la convivència i inclusió dins del grup.

A part del grup, des de Sostre Cívic s'ha creat un Equip Tècnic que treballa pel bon desenvolupament del projecte. L'Arantxa i l'Eva treballen a Sostre Cívic i són les persones que controlen l'evolució, calendari i documentació del projecte. Les cooperatives d'arquitectes Lacol i La Boqueria són les encarregades de l'edificació. Des de Matriu ens fan un acompanyament en la gestió dels conflictes i la presa de decisions. Aquest Equip Tècnic es reuneix periòdicament amb la Comissió de Coordinació i a vegades també amb la Comissió d'Economia i d'Arquitectura a la Taula de Coordinació del projecte.

03/ Noves incorporacions

Requisits per formar part de la Balma

1. Ser sòcia de Sostre Cívic.

2. Complir els criteris d'HPO de Barcelona en el moment d'entrada a viure.

- No tenir cap habitatge en propietat
- Empadronament a Barcelona

3. Criteris subvencions Pla Estatal de l'Habitatge.

Les bases reguladores¹ per l'accés a les subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús estableixen uns ingressos màxims de 4,5 IPREM, tot i que aquest topall serà ponderat en el moment en què es publiqui la convocatòria de la subvenció. A la zona geogràfica A (corresponent al municipi de Barcelona) aquest serà el topall màxim d'ingressos² segons el nombre de persones que conformen la Unitat de Convivència:

- 1 membre: 45.117,54€ brut anual
- 2 membres: 46.512,92€ brut anual
- 3 membres: 48.513,48€ brut anual
- 4 membres o més: 50.130,60€ brut anual.

4. Aval mancomunat del finançament del projecte amb Fiare Banca Ètica.

- Hipoteca a 30 anys
- 2 anys de carència

Procés d'incorporació al projecte

El procés d'incorporació al projecte es farà a partir de la llista d'espera generada durant el mes de juny de 2019, que serà endreçada per número de persona sòcia. El procés que es seguirà quan es disposi de la llista, serà el següent:

1. En el moment en que hi hagi una vacant, es comunicarà per correu electrònic a la persona de la llista d'espera a qui li pertoqui l'entrada, per l'ordre establert.

2. Confirmació d'interès per part de la persona sòcia a les coordinadores del projecte en el termini d'una setmana.

3. Aportació de capital social de 1.500€ de confirmació en el termini d'una setmana.

¹ RESOLUCIÓ TES/1454/2019, de 27 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a l'accés a les subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús del Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021.

² Aquests topalls d'ingressos estan condicionats a la publicació de les bases de la convocatòria de la subvenció per part de la Generalitat de Catalunya, que es publicarà durant les properes setmanes.

4. Reunió amb la comissió d'acollida del projecte durant la primera setmana.
5. Firma de l'Acord d'incorporació al grup impulsor.
6. Confirmació de l'habitatge escollit, en cas que hi hagi més d'una vacant.
7. Aportació del capital social d'entrada establert en aquell moment pel grup impulsor. A dia d'avui són 8.500€ a aportar durant el primer mes a comptar des de la signatura de l'acord al grup impulsor.
8. Aportació de la totalitat del capital social durant els primers mesos d'entrada al projecte (abans de la signatura del crèdit amb Fiare). Els terminis d'aportació es concretaran en el moment en que la persona ja formi part del grup impulsor.