

Ni compra ni lloguer...
cessió d'ús!

La masoveria urbana

Una alternativa
d'accés a l'habitatge

Col·laborem amb



Amb el suport de



Ajuntament
de Barcelona

Horari d'atenció

Dimarts de 16 a 19 h amb cita prèvia

info@sostrecivic.cat
sostrecivic.cat
93 399 69 60

C/Casp 43, baixos
08010 Barcelona



eco^s
GRUP
COOPERATIU

**SOSTRE
CÍVIC**



UNA ALTERNATIVA D'ACCÉS A L'HABITATGE

La masoveria urbana

La masoveria urbana és una tipologia de projecte d'habitatge col·lectiu basat en models no especulatius, reconeguda per la llei, que es basa en un acord entre qui té la propietat d'un habitatge (que en cedeix l'ús, per a un temps determinat) a les masoveres (que assumeixin unes obres de reforma i manteniment acordades).

Les obres de reforma i accions de manteniment poden tenir diferents envergadures i objectius, i s'ajusten a les capacitats i expectatives d'ambdues parts.

Objectius

- Donar valor d'intercanvi i ús a l'habitatge.
- Donar accés més assequible a persones i col·lectius.
- Activar i mobilitzar habitatges buits, malmesos o desactualitzats.
- Rehabilitar patrimoni en desús amb criteris d'accessibilitat i sostenibilitat.



01/
Definim
el grup



02/
Cerca
del patrimoni



03/
Definim
el projecte



04/
Executem
la masoveria

SostreCívic

És una iniciativa ciutadana, actualment formada per més de gairebé 650 persones, que promou alternatives d'accés i de tinença de l'habitatge basat en el model de cessió d'ús (MCU).

Sostre Cívic som una associació d'utilitat pública i una cooperativa mixta d'habitatges i usuàries sense ànim de lucre. Fomentem la participació i l'autoorganització de la ciutadania per promoure projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

La diversitat de projectes sota el mateix paraigües jurídic permet garantir el bé comú, el patrimoni i la reinversió en nous projectes d'habitatge cooperatiu.

Objectius

- Difondre i sensibilitzar sobre alternatives no especulatives d'accés i tinença d'habitatge, especialment basats en MCU.
- Incidir en el canvi de polítiques públiques relacionades amb l'habitatge.
- Posar en comú persones amb els mateixos interessos per dur a terme els seus projectes d'habitatge.
- Acompanyar projectes d'habitatge de socis i sòcies basats en cessió d'ús.
- Assessorar persones, col·lectius i administracions públiques en l'impuls de cooperatives de cessió d'ús.

01/ Definim el grup

Abans de posar-nos a buscar cases buides o calcular el preu de les obres que sorgiran, cal aturar-se una mica i assentar les bases del projecte, el grup.

02/ Cerca del patrimoni

No tots els immobles en desús estan a disposició d'un projecte de masoveria.

03/ Definim el projecte

El projecte de masoveria ha de ser compartit entre les masoveres i la propietat. Caldrà que establim una metodologia de treball conjunta per definir-lo i que sigui a benefici de totes.

04/ Executem la masoveria

El desenvolupament de les obres de reforma i accions de manteniment es duran a terme segons el projecte treballat i acordat en el contracte de masoveria urbana.

Qui som? Què volem?
Plantejament conjunt de les persones que integrem el grup, quina és la visió conjunta i valors compartits del projecte, què és el que ens uneix per anar a viure juntes, la motivació col·lectiva...

Com ha de ser?
Caldrà definir quin tipus de projecte ens imaginem tant a personalment (anys de durada, hores de dedicació en la rehabilitació...) com en el tipus d'edifici (casa, pisos, masia...) que ens imaginem.

On?
Decidir l'entorn on ens volem ubicar (poble, barri, comarca...) que anirà lligat amb la implicació i relació que volem tenir amb el context social i natural.

Quins elements ens condicionen?

Cal que sigui habitatge sense ús, i que no estigui afectat per cap canvi urbanístic de propera execució.

Tenir unes mínimes condicions d'habitabilitat, o un volum d'obres petit per aconseguir-les.

Motivació i benefici clar cap a la propietat. En tot moment la propietat ha d'obtenir un guany amb el projecte:

- Lligam emocional. La masoveria permet mantenir la casa familiar, li torna a donar vida, permet a la propietat fer-la servir un cop acabi la masoveria...
- Benefici econòmic. Un cop acabat el projecte la propietat li traurà un rendiment aprofitable (lloguer, vendre-la... en millors condicions i per tant més diners) que si ho fes sense la intervenció de la masoveria.

Avaluació de l'estat de l'immoble
Detectar les deficiències i necessitats. Establir una prioritització de possibles actuacions:

- Garantir la seguretat i salubritat.
- Aconseguir unes condicions mínimes d'habitabilitat
- Evitar deteriorament dels elements constructius
- Aconseguir un major confort

Definir les accions de reforma i manteniment de l'immoble
Cal tenir present el tipus de projecte que ens imaginem (anys i tipologia d'intervenció) per definir les accions. A major quantitat d'obres i de major complexitat ens caldrà un projecte de més anys, i amb major ajuda externa que encarirà el projecte.

Obres

- Cal comptar amb l'assessorament de tècnics en tot el procés per garantir la seguretat i el compliment de la normativa i evitar problemes.
- Feu les obres al principi per gaudir-ne com més anys millor. Eviteu viure sempre en obres. Si les obres són grans, establir fases de treball, amb objectius a més curt termini per anar treballant per fases i etapes "de descans" en mig.
- Treballar l'obra per sectors. Reserveu-vos sempre espais habitables i segurs, sense obres.
- Tingueu clar el calendari d'obres del contracte. Cal acordar visites amb la propietat per certificar obres fetes. Element clau en cas de rescissió prematura del contracte, per fixar les indemnitzacions a rebre.

La definició del grup va acompanyada de l'empoderament de les persones. Accions com:

- **Conèixer** altres experiències i projectes d'habitatge col·lectiu i masoveries urbanes

- **Formar-se** sobre temàtica lligada al projecte:
· Dret a l'habitatge i alternatives d'accés i tinença a l'habitatge basades en el bé comú
· Normativa urbanística i cerca de patrimoni
· Cooperativisme i economia solidària
· Autoconstrucció i bio-construcció

- **Implicar-nos** en la reivindicació d'un habitatge digne: moviments juvenils i veïnals, plataformes de defensa del dret a l'habitatge, cooperatives d'habitatge en cessió d'ús...

Com cerquem el patrimoni?

Ajuntaments i altres administracions.
Patrimoni propi, Llistat de patrimoni buit, catàleg de masies o llistat de propietaris disposats a fer un projecte de masoveria.

Cerca a peu o "safari" urbà. Ajudats per entitats veïnals, o coneixement propi de l'entorn, podem recórrer buscant habitatges desocupats.

Portals d'agències immobiliàries.
Ens poden donar pistes també d'aquells habitatges buits on la propietat té interès en què algú els usi.

Establir els recursos i suport tècnics necessaris
Determinar les accions de reforma que no podem fer nosaltres i requereixen personal especialitzat.

Calcular la despesa econòmica del projecte
Preveure el cost de les obres i manteniment, separant la mà d'obra pròpia i materials que puguem aportar (que ens ho estalviarem) d'allò que haurem de comprar o obres a externalitzar.

Definir el finançament de la despesa
Més enllà dels estalvis que puguem aportar, caldrà buscar estratègies per aconseguir la resta de diners: banca ètica, micro-mecenatge, campanyes econòmiques...

Com trobem la propietat?

Nota simple: És un document emès pel Registre de la Propietat que ens permet conèixer les dades d'inscripció d'una finca: qui són titulars, situació de la finca, possibles càrregues, superfície.

Què necessitem per sol·licitar la nota?
La ubicació exacta de la finca i el registre on tenen la documentació.

On podem obtenir la nota simple?
Presencialment al Registre adequat (cost entre 6-9 euros) o Telemàticament (cost entre 12-20 euros)

Podem contactar amb la propietat a partir del seu nom. A través d'informació facilitada pels veïns o comerços propers, cercador d'Internet, revistes de dades telefòniques (Pàgines blanques)...

Contracte
És un acord on les masoveres es comprometen a fer un seguit d'obres ben quantificades (amb unes qualitats i calendari d'execució) a canvi de poder-ne fer un ús durant un període en concret. El contracte també pot estipular un pagament en metàl·lic mensual com a complement a les obres.

El contracte determina tots els aspectes clau: les intervencions, la durada del contracte, calendari d'obres, indemnitzacions en cas d'incompliment...

Convivència

- Organització col·lectiva. Més enllà de les tasques i actuacions d'obres, cal organitzar les tasques domèstiques (cuina, neteja, compra...) - Cal pensar els criteris d'incorporació i baixa de membres al grup.
- No ens oblidem de l treball de la motivació, gestió emocional i les cures

Difusió

Cada projecte és un granet de sorra i els projectes pioners són imprescindibles per motivar a nous projectes i anar construint, mica en mica, una nova manera d'entendre l'habitatge i la propietat. Com qualsevol alternativa, és nova i cal fer difusió. Cal reservar-se esforços per poder anar fent tasques divulgatives i de conscienciació.