

COOPERATIVITZEM EL SÒL PRIVAT A CATALUNYA

Guia per incentivar l'adquisició de sòl privat
en el desenvolupament de projectes d'habitatge
cooperatiu en cessió d'ús



Guia elaborada per:



Redacció:

Persones de l'equip de Perviure: Carmela Prats, Guiomar Vargas i Maria Josep Lázaro. Persones de l'equip de Celobert: Núria Colomé, Paula Martí, Cristina Poza i Helena Trias.

Participació en l'elaboració de la guia:

Agraïm especialment les aportacions que han fet tots els projectes d'habitatge cooperatiu que han participat i les persones que han realitzat les entrevistes i revisió dels extractes d'experiències: Cal Blanxart, Cal Cases, Can Carner, Can Llindar, Can Parera, D'avall, El Rusc (Sostre Cívic), La Closca, La Fàbrica de la Transició, La Morada, La Sala (Sostre Cívic), La Renegà, La Titaranya, Projecte de cohabitatge a Malgrat de Mar, Poc a Coop, Projecte de cohabitatge a Sant Martí de Tous, Walden XXI (Sostre Cívic).

Agraïm també la participació a través de la seva experiència i coneixement a Sostre Cívic, fundació La Dinamo, Undos Arquitectura, Coop 57 serveis ètics i solidaris, fundació Fiare Banca Ètica, Coophalal Cooperativa de serveis financers islàmics, Celobert i Coopdemà.

Disseny i maquetació: l'Apòstrof



Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):

No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

Aquesta Guia ha estat elaborada en el marc del projecte d'intercooperació Singulars "Cooperativitzem el sòl privat d'habitatge a Catalunya", subvencionat per la Generalitat de Catalunya, Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.



COOPERATIVITZEM EL SÒL PRIVATA CATALUNYA

Guia per incentivar l'adquisició de sòl privat
en el desenvolupament de projectes d'habitatge
cooperatiu en cessió d'ús



Índex

1.	PRESENTACIÓ	6
2.	CONSIDERACIONS PRÈVIES	8
3.	EINES I ASPECTES CLAU PER A LA COOPERATIVITZACIÓ DE SÒL PRIVAT	11
	A/ Com buscar els solars	13
	B/ Quins sòls adquirir	14
	C/ Com adquirir-lo	17
	D/ Com finançar-lo	19
	E/ Com impulsar-lo des de les administracions	22
4.	AVALUACIÓ, APRENTATGES I REPTES	26
5.	EXPERIÈNCIES	34

1. Presentació

Molts projectes d'habitatge cooperatiu es desenvolupen en sòls públics a través de cessions de sòl o patrimoni que fan les administracions locals. Els projectes de cohabitatge també poden desenvolupar-se en sòl privat si es treu sòl o patrimoni del mercat especulatiu i es cooperativitza.

L'objectiu d'aquesta guia és incentivar a adquirir sòl privat per desenvolupar-hi promocions d'habitatge cooperatiu.

PER A QUI?

La guia va destinada a grups que volen desenvolupar un projecte de cohabitatge en forma de cooperativa d'habitatge en sòl privat, a administracions que volen donar-hi suport i impulsar aquest model i a persones propietàries que volen posar el seu patrimoni a disposició de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

QUÈ S'HI POT TROBAR?

La guia aporta eines i mecanismes per adquirir solars i patrimoni en sòl privat per desenvolupar-hi cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Es transmeten recomanacions i reflexions entorn de l'adquisició de sòl privat per procurar la viabilitat dels projectes des dels diferents àmbits: jurídicolegal, econòmic i arquitectònic.

La guia també recull algunes experiències a Catalunya de projectes d'habitatge cooperatiu desenvolupats en sòl i patrimoni privat que s'ha cooperativitzat.

Per a això, hem estructurat la guia a la manera següent:

Al capítol 2 plantejarem unes consideracions prèvies com a punt de partida: nomenclatura que utilitzarem a la guia; el dret a l'habitatge com a dret bàsic vs. l'especulació i l'habitatge com a inversió; la importància d'alliberar sòl privat perquè surti del mercat privat i passi a cooperatiu-comunitari; els valors dels projectes d'habitatge cooperatiu, i la importància de crear comunitats per enfortir el teixit social en clau comunitària i de intercooperació.

Al capítol 3 s'expliquen les eines i els aspectes clau que s'han de tenir en compte a l'hora de buscar solars o immobles de sòl privat per cooperativitzar-los, els mecanismes d'accés al sòl i quines modificacions urbanístiques ajuden a implantar el model de cohabitatge. També aborda la manera en què es poden adquirir aquests solars i immobles, les possibilitats d'aconseguir finançament per comprar i desenvolupar

el projecte i per reduir els costos d'accés. Per acabar, analitza com es pot impulsar la cooperativització de sòl privat des de l'administració.

El capítol 4 conté un extracte dels aprenentatges i els reptes que les experiències ens han compartit, les recomanacions que farien a grups que estan començant i les demandes cap a finançadors del sector de l'habitatge cooperatiu.

Finalment, el capítol 5 està format pel recull d'experiències d'habitatge cooperatiu en sòl privat. Hi han participat disset projectes d'arreu de Catalunya. Hi ha una fitxa per cada experiència i unes fitxes més breus d'altres projectes que també estan engegats amb informació bàsica sobre ells.

Per aprofundir en la cerca i l'adquisició de sòl per a projectes de cohabitatge, podeu disposar també dels recursos següents tant per a la cooperativització de sòl privat com per a sòl públic:

Guia pràctica per a grups de cohabitatge: [Un lloc per viure](#). Eines per a facilitar la cerca i l'accés a sòls i edificis a projectes de cohabitatge.

Guia pràctica per a administracions: [Facilitem l'accés al sòl](#). Facilitar l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració.

[Aplicatiu online](#) per avaluar la viabilitat econòmica dels projectes de cohabitatge.

QUI HI HA PARTICIPAT?

La guia ha estat dissenyada i escrita per l'equip de les cooperatives Perviure, Celobert i Coopdemà dintre del projecte Singular "Cooperativitzem el sòl privat a Catalunya".

Per elaborar-la, hi han participat 17 projectes d'habitatge cooperatiu en sòl privat de diferents indrets de Catalunya, tant d'àmbit rural com urbà, i amb diferents maneres d'accés al sòl i cooperativització del sòl privat.

La guia també és fruit del camí obert per altres entitats referents i agents clau en l'impuls del model de cooperatives d'habitatge, com Sostre Cívic i la fundació La Dinamo, a través de les seves tasques d'acompanyament, reflexió, investigació i acció. També cal esmentar altres projectes de cohabitatge que no surten a les experiències i altres agents clau per desenvolupar els projectes, com ara les entitats financeres, les administracions públiques, altres cooperatives i entitats professionals que acompanyen en els àmbits arquitectònics, de gestió econòmica, de cohesió i governança i el sector d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en tota la seva amplitud.

COM S'HA FET

Aquesta guia s'ha fet de manera col·laborativa amb els equips tècnics de les cooperatives Perviure, Celobert i Coopdemà, que han aportat els seus coneixements i la seva experiència en l'acompanyament i assessorament a administracions i grups, uns coneixements que es recullen al capítol 3.

El capítol 5 s'ha fet amb la col·laboració de diferents projectes en sòl privat. La metodologia emprada ha estat la següent: s'han fet entrevistes de manera més extensa amb una o diverses persones de cada projecte. A partir d'aquesta experiència, s'ha redactat un resum dels punts clau que recull l'entrevista. Cada resum s'ha enviat a cada grup perquè el revisés i validés la informació recollida. Aquestes fitxes-resum, que resumeixen les entrevistes, amb la validació dels grups, són les que trobareu a la guia.

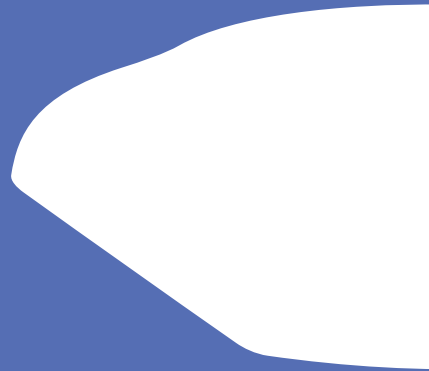
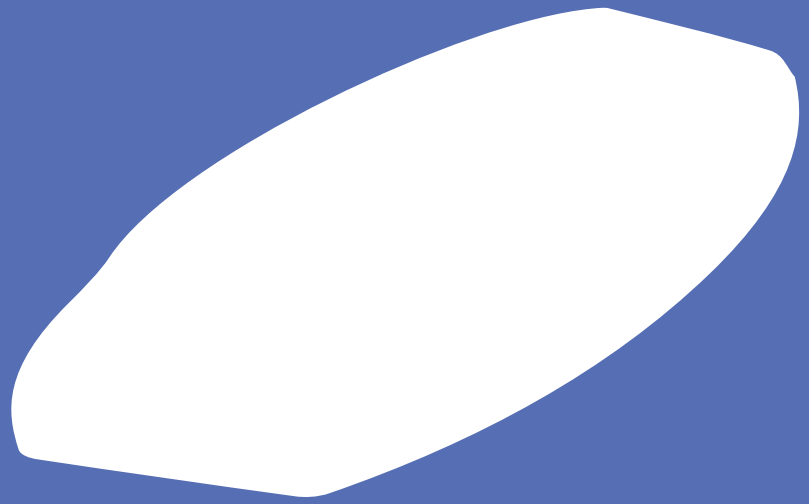
Al capítol 4 hem recollit també la manera com els grups han expressat les seves recomanacions en les seves pròpies paraules.

Volem agrair especialment a les persones de cada grup que hi han participat el temps i la dedicació per a la revisió i retorn de les fitxes.

Tot i que s'ha intentat recollir el màxim d'experiències existents, per les limitacions de temps i recursos aquesta guia no és un recull exhaustiu de tots els projectes existents en el territori català.

2.

Consideracions prèvies



En aquest apartat recollim algunes consideracions i reflexions en relació amb el plantejament de la guia i els termes emprats per referir-nos als diferents conceptes.

A QUÈ ENS REFERIM QUAN DIEM...?

Cooperativitzar sòl privat

Alliberar o cooperativitzar el sòl privat és desmercantilitzar el sòl i donar-li un ús cooperatiu-comunitari.

Entenem la cooperativització de sòl privat tant si una cooperativa d'habitatge, integral o de consum compra directament sòl privat com si una entitat social o l'administració pública ho fa i després cedeix la cessió de la propietat a una cooperativa.

Edifici, immoble o habitatge

Emprem indistintament els termes edifici, immoble o habitatge quan ens referim a edificis ja construïts.

HPO

Habitatge protegit, habitatge amb protecció oficial (HPO) o habitatge de protecció pública són termes equivalents. Significa que les persones que hi accedeixen han de complir uns criteris establerts per la Generalitat com ara una renda màxima o no tenir habitatge en propietat. Al llarg de la guia ens hi referim com HPO.

I per referir-nos a l'habitatge no protegit, se sol utilitzar el terme habitatge lliure.

Projectes d'habitatge cooperatiu

Principalment són els projectes cooperatius d'habitatge en cessió d'ús, però n'hi ha també que tenen altres formes jurídiques, com cooperatives integrals, de consum o associacions. També podem anomenar-los projectes de cohabitatge.

Sòl privat

És aquell sòl que està subjecte a les lògiques i les regles del mercat i no està regulat per l'administració. Amb aquest terme fem referència tant a sòl sense edificació com a sòl amb edificis ja construïts.

Unitats de convivència

L'espai per a un nucli de convivència són les unitats de convivència. En un edifici, sovint hi ha un nucli de convivència en cada habitatge, però en alguns projectes també poden haver-hi diversos nuclis de convivència en un mateix habitatge.

EL DRET A L'HABITATGE COM A DRET BÀSIC

El dret a un habitatge digne està reconegut a la Declaració Universal dels Drets Humans de les Nacions unides (2015) com a necessitat humana fonamental. Incideix de manera important en la qualitat de vida de les persones. Sense un espai on poder viure és molt difícil que les persones puguem desenvolupar un projecte de vida. L'habitatge està associat a altres dimensions necessàries per poder tenir una vida digna: sentir-nos segures i no poder ser desallotjades en qualsevol moment, tenir les necessitats bàsiques cobertes, no haver de viure en zones contaminades ni perilloses. La manca d'un habitatge digne i adequat perjudica la salut i a més té un impacte negatiu en el desenvolupament educatiu dels menors, el seu nivell d'estudis i la seva incorporació en el mercat de treball.

QUIN ÉS EL VALOR JUST DEL SÒL? ESPECULACIÓ, TURISME, L'HABITATGE COM A INVERSIÓ

Al sistema capitalista, l'habitatge és una mercaderia i un bé econòmic d'inversió. Això vol dir que les persones i els fons d'inversió que inverteixen en aquest bé esperen aconseguir el màxim benefici i rendiment, sigui comprant-lo a un preu i venent-lo a un preu superior, sigui mantenint la propietat i llogant l'habitatge. D'aquesta manera, especulen amb les necessitats de les persones.

Aquest model de l'habitatge com a bé econòmic patrimonial i d'inversió ha estat promogut per administracions públiques, que han incentivat aquesta visió de l'habitatge desenvolupant polítiques públiques que promovien la compra d'habitatges utilitzant incentius i desgravacions fiscals i potenciant l'habitatge lliure davant de l'habitatge social.

A conseqüència d'aquesta visió:

- Han augmentat progressivament els preus de lloguer i la venda dels habitatges privats i alhora ha augmentat el nombre d'habitatges de titularitat privada desocupats i/o que són propietat d'entitats financeres.
- Han aparegut els fons d'inversió, que estan adquirint habitatges per llogar-los sobretot en les grans

ciutats, on la demanda és molt més alta i poden incrementar els preus i així especular amb la necessitat de les persones de disposar d'una llar. Molts habitatges es destinen a fins turístics i no d'habitatge.

- Molta població que no disposa de suficients recursos per llogar o comprar a preu de mercat no pot accedir als habitatges, perquè els preus augmenten de manera continuada.

LA IMPORTÀNCIA D'ALLIBERAR SÒL PRIVAT PERQUÈ SURTI DEL MERCAT PRIVAT I PASSI A L'ÀMBIT COOPERATIU-COMUNITARI

Que el sòl privat passi a sòl cooperatiu-comunitari assegura que, d'aquest sòl i patrimoni, se'n beneficiïn les persones de la cooperativa i la comunitat en la qual es troba amb una lògica no especulativa, i de manera estable i continuada en el temps

El marc des del qual es regeixen les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, dins de l'àmbit de l'economia social i solidària, promou que se'n faci un ús en benefici de la comunitat, i no que el sòl i l'habitatge tinguin com a finalitat la inversió. Una altra de les claus del model d'habitatge cooperatiu és la tinença compartida, ja que la propietat és de la cooperativa.

L'IMPACTE DELS PROJECTES EN EL TEIXIT SOCIAL DEL TERRITORI

Considerem molt important el fet que grups o administracions puguin adquirir sòl privat i posar-lo a disposició de les cooperatives d'habitatge, perquè d'aquesta manera s'està contribuint a crear comunitat. És a dir, una cooperativa d'habitatge no és una comunitat aïllada en el seu entorn, sinó que és un agent actiu en la dinamització i cohesió del territori. A través del seu enxarxament i vincle amb altres agents, establint diferents relacions d'intercooperació al llarg del temps, es converteix en agent dinamitzador i que fomenta la cohesió del teixit social en clau comunitària en aquest territori, tal com ens demostren les experiències de diferents cooperatives d'habitatge tant en entorns rurals com urbans.

La provisió de serveis compartits és una altra de les potencialitats d'aquest model. Per serveis compartits ens referim, per exemple, als serveis d'atenció a persones dependents en cas de cooperatives sènior, que poden estar adreçats tant a les persones sòcies de la cooperativa com a persones del barri o municipi en alguns casos. L'existència d'espais comuns dins l'edifici, com ara un menjador comunitari o una sala d'estudi, té també la potencialitat d'oferir serveis a les mateixes persones de la cooperativa i alhora a persones que visquin en el mateix barri o zona.

EL ROL DELS DIFERENTS AGENTS EN AQUEST PROCÉS: PARTICULARS PROPIETARIS, ELS GRUPS I LES ADMINISTRACIONS

Remarquem la importància del rol dels diferents agents (la propietat, els grups i les administracions) en aquest procés de cooperativització de sòl privat.

El rol dels propietaris i propietàries particulars és cabdal, perquè són els qui poden facilitar les condicions d'accés a aquest sòl o patrimoni: a través del preu de sortida, del temps en el procés de negociació i venda, o de com faciliten aquest procés de negociació.

El rol de les administracions és cercar mecanismes necessaris i dissenyar polítiques i intervencions per donar suport a aquest model com a estratègia valuosa per solucionar necessitats d'habitatge de la població i fer efectius els drets de les persones a un habitatge digne. Poden ser accions i intervencions destinades a facilitar que iniciatives de projectes de cooperatives d'habitatge puguin dur-se a terme en sòl privat i fins i tot tenir un rol actiu en l'alliberament de sòl privat per cedir-lo, posteriorment, a alguna cooperativa d'habitatge.

El rol dels grups en aquest tipus d'accés al sòl pot ser percebut com més complex, i per això els animem a veure que sí que és possible. També poden tenir un paper important en la cerca de sòl, ja que a través de les seves xarxes poden mobilitzar contactes i informadors per fer una cerca de sòl o patrimoni en els seus barris o municipis.

ELS VALORS DELS PROJECTES D'HABITATGE COOPERATIU

Els projectes de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús comparteixen valors alineats amb l'economia social i solidària. Els principals valors són:

- **Propietat i gestió col·lectiva.** La cooperativa és la propietària de l'edifici, i aquest es gestiona de forma col·lectiva tant en la fase de disseny com de convivència. Aquesta característica promou l'apoderament i la corresponsabilitat de les persones sòcies en la presa de decisions sobre la gestió i el manteniment de la cooperativa i l'habitatge.
- **Dret a l'habitatge: habitatge assequible i estable.** L'habitatge en cessió d'ús no s'ha de renovar periòdicament, sinó que hi ha el dret d'ús mentre s'és soci o sòcia habitant de la cooperativa. Les habitants assumeixen únicament el preu de cost de la construcció o rehabilitació de manera col·lectiva.
- **No especulació.** L'habitatge és un bé d'ús. Quan una persona sòcia marxa de la cooperativa, recupera l'aportació inicial, però no pot enriquir-se venent l'habitatge i especulant-hi.
- **Vida comunitària.** El model d'habitatge en cessió d'ús afavoreix el vincle i la implicació entre les sòcies habitants. Les sòcies defineixen com volen viure, compartint espais de gestió i també espais comuns de convivència, com ara una cuina i una sala col·lectiva, la terrassa, l'hort, l'habitatge de convidades... Es poden desenvolupar mecanismes de suport mutu entre les sòcies i optimitzar alhora els recursos, espais i serveis de la cooperativa.
- **Compromís amb l'entorn.** Els projectes poden anar més enllà de les sòcies i tenir un compromís amb el barri, la ciutat o el poble arrelant-se socialment, creant teixit social i mecanismes de suport també amb el barri, i oferint espais de la cooperativa al veïnat.
- **Sostenibilitat.** En la construcció o rehabilitació dels habitatges, es prioritza l'eficiència energètica i l'ús de materials en la construcció amb menor impacte ambiental per contribuir a la sostenibilitat ambiental i a la cura del medi ambient.

3.

**Eines i aspectes
clau per a la
cooperativització
de sòl privat**

A continuació trobareu una sèrie d'aspectes clau i aspectes específics que poden ser útils als projectes d'habitatge cooperatiu que cooperativitzen sòl privat. En les guies [Un lloc per viure](#) i [Facilitem l'accés al sòl](#) es pot trobar informació més extensa i detallada sobre el procés de cerca de sòl i sobre els tipus de sòl i els mecanismes d'accés, respectivament.

A/ COM BUSCAR ELS SOLARS O HABITATGES

Abans d'iniciar la cerca, és recomanable aclarir els aspectes bàsics sobre:

- Qui sou: si sou un grup motor petit o un grup més ampli.
- Què voleu, és a dir, quina és la vostra visió i/o propòsit.
- Si en aquest moment el grup està obert a noves incorporacions i com és el procés d'incorporació.
- De quins recursos disposeu com a grup per al procés de cerca. És a dir, quines capacitats i habilitats internes teniu, de quin temps de dedicació disposeu en el grup, quines xarxes us poden donar suport o si podeu disposar de recursos econòmics per demanar suport extern.
- Quins seran els vostres criteris cerca. Aquests criteris us ajudaran a ser més directes i encaminar la cerca cap a un lloc que us encaixi. Caldrà definir i prioritzar uns criteris a partir de l'encaix de les necessitats personals i la visió del grup. Els àmbits bàsics que recomanem tenir en compte per establir els criteris bàsics i les prioritats són: la zona geogràfica, l'entorn immediat, el tipus d'edificació, el nombre d'unitats de convivència i, a partir d'aquí, el sostre necessari i la capacitat econòmica.
- Com us organitzareu, és a dir, com prendreu les decisions, si tindreu comissions o grups de treball i quines seran les funcions de cada comissió o grup.

Una vegada tingueu clar què voleu trobar, quins recursos teniu per aquesta fase i com us organitzareu, hauréu de definir també quina estratègia de cerca voleu seguir segons si la zona és un entorn urbà, un petit nucli rural o un entorn rural més aïllat, i segons els mecanismes d'accés al sòl o l'edifici. Sobre els mecanismes d'accés al sòl privat, en detallem les diferents possibilitats a l'apartat "Com adquirir-lo".

També haureu de decidir quins canals de cerca seran els més adients: si la cerca en línia, la consulta en la zona de cerca a través d'oficines immobiliàries, l'ajuntament o administració, la xarxa comunitària de la zona o l'observació directa sobre el terreny.

B/ QUINS SÒLS ADQUIRIR

Si voleu impulsar una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, podreu fer-ho en diferents tipus de sòl. I podreu fer-ho tant a partir de solars no edificats com de la rehabilitació d'edificis.

L'accés al sòl privat presenta uns reptes diferents de l'accés al sòl públic. Més enllà del sobrecoast que implica l'adquisició, ens trobarem amb problemes per conèixer a quines propietats podem accedir i com, i per concretar el tipus d'intervenció que podem fer en el cas que vulguem desenvolupar la cooperativa en un edifici existent.

Les normatives urbanístiques sempre fixen el nombre d'habitatges que es poden fer i la dimensió i característiques de l'edifici resultant. Abans d'iniciar qualsevol projecte haureu de garantir que les condicions s'adeqüen a la cooperativa que voleu fer pel que fa al nombre d'habitatges i al tipus d'edifici. Altrament, haureu de valorar si es poden fer les modificacions de planejament municipal necessàries per ajustar-lo i pactar aquests canvis amb l'Ajuntament; si no, haureu de descartar el sòl.

Si necessiteu més informació tècnica, sobretot des de l'Ajuntament, podeu consultar la guia [Facilitem l'accés al sòl](#).

[QUINS TIPUS DE SÒL SÓN APTES PER IMPLANTAR EL COHABITATGE EN SÒL PRIVAT](#)

Per saber de quin tipus de sòl es tracta haureu de mirar la qualificació del sòl en el planejament urbanístic municipal. Podeu consultar a l'Ajuntament o a través del [Mapa Urbanístic de Catalunya](#).

Habitatge

En el moment de buscar un sòl, el més interessant serà buscar-ne un on es prevegi el seu ús com a habitatge, ja que en aquest cas tindreu total llibertat per implantar la cooperativa que vulgueu, sempre que la proposta s'adeqüi a la forma i dimensió de l'edifici que preveu el planejament.

El sòl d'habitatge és el més habitual que es troba en tots els municipis.

Qualsevol sòl en el qual es permet l'ús d'habitatge es podrà destinar a habitatge cooperatiu en cessió d'ús, ja sigui habitatge lliure, habitatge protegit o una combinació entre els dos.

Abans de començar la cerca, serà recomanable conèixer la capacitat econòmica de les persones que integren la cooperativa per saber si compleixen les condicions per accedir a un habitatge protegit.

En el cas que trobeu un sòl d'habitatge lliure, sempre es podrà transformar en habitatge protegit i accedir als ajuts públics existents.

Allotjament dotacional

No és fàcil trobar municipis on hi hagi un sòl destinat a allotjaments dotacionals de propietat privada; no obstant això, en el cas que n'hi hagi, pot ser una bona opció, sobretot per a projectes per a persones grans o persones en situació de vulnerabilitat, ja que el model de cooperativa en cessió d'ús pot ser molt ben rebut en l'àmbit municipal.

Els allotjaments dotacionals són un tipus d'equipaments, però són els més aptes per desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. No obstant això, imposen algunes limitacions que caldrà tenir en compte:

- Es destinen a donar resposta a necessitats temporals i, per tant, seran molt adequats per a col·lectius senyors o, si no, caldrà preveure sistemes de rotació.
- Es destinen a col·lectius específics: joves, gent gran, dones o persones amb diversitat funcional, per exemple.
- Caldrà redactar un pla especial en què s'acotin les seves característiques i haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

Equipament

Com en el cas dels allotjaments dotacionals, no serà fàcil trobar municipis amb sòl destinat a equipament de titularitat privada, però si se'n troba pot ser interessant també per a l'Ajuntament, ja que li pot permetre

donar resposta a la necessitat d'habitatge assequible al seu municipi adreçat a col·lectius amb necessitats que no troben resposta al mercat, com ara persones grans que volen envellir conjuntament, persones amb diversitat funcional o altres.

En primer lloc, caldrà comprovar que s'hi permeti l'ús residencial o assistencial, ja que no serà possible implantar una cooperativa si se'n preveu un ús educatiu, administratiu, cultural, d'abastament o d'altres tipus no relacionats amb l'allotjament de persones.

També podeu trobar equipaments que no tinguin definit l'ús, és a dir, que en el planejament municipal consta que es destina com a equipament, però no especifiqui de quin tipus o no tingui un ús definit. En aquest cas, caldrà parlar amb l'Ajuntament per assegurar-se que hi ha la voluntat de fer els passos necessaris per implantar una cooperativa d'habitatges, ja que pot ser necessari modificar el planejament municipal per implantar aquest ús a partir d'especificar el seu ús com a allotjament dotacional.

Residencial

No és un tipus de sòl habitual en els planejaments, però en alguns casos es poden trobar qualificacions del tipus "residencial comunitari", "residencial col·lectiu", "residencial especial" o altres nomenclatures similars. Es tracta de sòls que tradicionalment s'han destinat a allotjaments turístics i a residències de gent gran, d'estudiants o d'altres tipus.

En aquests casos, cal mirar les condicions que fixa el planejament municipal i veure com encaixen amb la voluntat del grup. Són sòls que poden ser adequats per a la implantació d'una cooperativa, ja que a l'Ajuntament li pot interessar facilitar aquest sòl perquè s'hi faci una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, encara que calgui fer canvis en el planejament.

Edificis catalogats patrimonialment

En el cas que l'edifici triat estigui catalogat patrimonialment (sigui un bé d'interès local -BCIL- o nacional -BCIN-) caldrà avaluar quines són les intervencions que s'hi permeten i com encaixen amb el projecte que la cooperativa somnia. Normalment, les limitaci-

ons imposades des del punt de vista patrimonial no es podran modificar i, per tant, és bàsic que en siguem conscients, ja que poden imposar limitacions a les possibles ampliacions, a la distribució interior de l'edifici o a les intervencions en les façanes. Cal ser conscients que difícilment, en un habitatge catalogat podreu fer modificacions a la façana, encara que us semblin canvis petits o molt justificables, i, per tant, abans de començar caldrà que us assegureu que podeu fer aquests canvis.

Masies en sòl rústic

Quan es busca un edifici en sòl rústic (que no estigui en un nucli urbà o una urbanització) s'ha de tenir especialment en compte la normativa existent, ja que habitualment imposa fortes restriccions.

- Necessitat d'un pla especial. En el cas que el municipi no compti amb catàleg de masies, pot ser necessari desenvolupar un pla especial urbanístic específic on s'hauran d'establir les característiques i usos previstos. Aquest document pot no tenir una gran complexitat, però sí que afegeix temps i costos a l'actuació. La redacció d'un pla especial difícilment implicarà un temps inferior a l'any.
- Existència d'un catàleg de masies. En el cas que l'edifici triat estigui inclòs al catàleg de masies del municipi (si aquest ha estat redactat), caldrà avaluar el tipus d'intervencions que es permeten i els usos que s'hi recullen. Sovint no es permetran tants habitatges com voldríeu o pot estar limitat fer-hi determinades intervencions. Això us pot portar a haver de modificar la fitxa específica de la masia inclosa al catàleg de masies per ajustar-la a les necessitats del projecte. Per fer els canvis necessaris, caldrà comptar amb el suport municipal, ja que es tracta d'un document que el ple municipal haurà d'aprovar. En aquest cas, serà imprescindible justificar l'interès social de la intervenció i la seva comptabilitat amb el sòl rústic. Normalment serà difícil incloure un nombre significatiu d'habitatges si aquesta masia es troba en sòl rústic, i haureu de plantejar projectes que tinguin al voltant de 4 habitatges com a màxim.

- Inclusió al catàleg de patrimoni. Finalment us podreu trobar que la masia triada també tingui una catalogació patrimonial i que, per tant, el tipus d'intervenció encara es trobi més limitada. En aquest cas, abans d'iniciar qualsevol tràmit caldrà concretar amb l'Ajuntament i amb el Departament de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya el tipus d'intervenció que es podrà fer tant pel que fa a les actuacions a l'interior de la masia com a les façanes. La normativa pot ser molt restrictiva en la intervenció en les façanes i evitar que es puguin obrir noves finestres o ampliar les existents.

QUINES MODIFICACIONS URBANÍSTIQUES AJUDEN A IMPLANTAR EL COHABITATGE EN SÒL PRIVAT

Una vegada hàgiu identificat un sòl on pugueu implantar una cooperativa d'habitatges, podeu plantejar fer modificacions del planejament urbanístic municipal que facin que aquest sòl sigui més adequat per a la vostra cooperativa.

Per abordar qualsevol modificació en el planejament, és imprescindible comptar amb la validació per part de l'Ajuntament, ja que excepte en el cas que l'únic objectiu sigui transformar habitatge lliure en habitatge protegit i augmentar en aquest procés el nombre d'habitatges que es poden fer, la resta de modificacions no estan expressament recollides a la legislació d'urbanisme i requereixen la voluntat municipal per tirar-se endavant. Així doncs, el primer que haureu de fer és parlar amb els equips tècnics i polítics municipals i validar que els sembla bé la vostra iniciativa. A partir d'aquí, s'iniciarà el procés de redacció del document, que haurà de passar per un procés d'exposició pública i haurà d'aprovar el ple municipal.

Una modificació del planejament, per senzilla que sigui, implica una tramitació complexa, ja que en primera instància l'ha d'aprovar l'Ajuntament (aprovació inicial i aprovació provisional). Posteriorment s'envia a la Generalitat de Catalunya, que és qui en fa l'aprovació definitiva. Tot aquest procés difícilment trigarà menys d'un any.

A continuació s'expliquen les modificacions urbanístiques que poder ser més habituals.

Modificacions de planejament per a l'agrupació d'habitatges en entorns de baixa densitat

Aquest tipus de modificacions s'impulsaran per permetre que en zones d'habitatges unifamiliars es puguin unir parcel·les i fer els habitatges de manera conjunta i no un a cada parcel·la.

Es basaran en la modificació de les característiques de l'edifici que es permet fer per ajustar-la a les necessitats d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús que persegueix generar espais compartits i vida comunitària. Aquest tipus de modificacions es poden desenvolupar per unes parcel·les concretes o per una zona més àmplia del municipi.

Pràcticament tots els municipis tenen entorns d'habitatges unifamiliars aïllats que s'han de situar a l'interior de la parcel·la i separats dels habitatges veïns i els límits de la parcel·la.

En aquests casos, es poden fer ajustos en aquests criteris que facilitin la implantació de cooperatives en cessió d'ús. Així, podem impulsar modificacions del planejament que permetin:

- Agrupar parcel·les per fer-hi una promoció conjunta. Caldrà valorar l'entorn perquè el nou edifici s'hi integri.
- Crear edificis per a l'ús comunitari. En aquests sòls, pot ser que únicament se'n permeti la tipologia d'habitatge unifamiliar i, per tant, que es requereixin edificis d'ús comunitari vinculats als habitatges per encaixar els espais compartits entre les persones cooperativistes.
- Agrupar l'edificació i mantenir la tipologia d'habitatge unifamiliar. Permetran agrupar el sostre edificable en un únic volum, però mantenir les característiques com a habitatges unifamiliars amb accessos independents.
- Transformar en habitatges plurifamiliars, alhora que es manté una forma i dimensió de l'edifici que permet integrar-lo a l'entorn. Serà el cas en què se'n permeti que l'edifici allotgi diferents habitatges amb un únic accés i espais comuns compartits.

Modificacions de planejament per augmentar la densitat i generar habitatge protegit

Es basaran en l'augment del nombre d'habitatges, però mantenint el sostre previst, i la transformació dels habitatges lliures en habitatges de protecció pública. Els habitatges que es generin a partir d'aquestes modificacions es podran destinar a habitatges de protecció oficial en qualsevol règim de tinença, sigui compra, lloguer o cessió d'ús.

El text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (DL 1/2010) permet augmentar el nombre d'habitatges previstos en una parcel·la sempre que els nous habitatges es destinin a protecció pública i la densitat màxima sigui 1 habitatge cada 70 m² de sostre construït.

Aquesta possibilitat és especialment útil en entorns d'habitatges unifamiliars, ja que acostumem a trobar habitatges de grans dimensions, de manera que la transformació pot permetre un important augment dels habitatges permesos.

Aquestes modificacions es poden redactar per a parcel·les concretes o per a entorns més amplis. A la vegada, es poden plantejar de manera que el canvi s'hagi d'aplicar necessàriament o que es pugui decidir si s'opta per habitatges protegits de petites dimensions o per habitatges lliures de més dimensions en el moment que se sol·licita la llicència d'obres.

Un exemple d'aquesta modificació es troba en el MPOUM de Santa Maria de Palautordera, en la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús de La Renegà.

Modificacions de planejament per generar habitatge cooperatiu

En la línia del model anterior, es poden plantejar modificacions de planejament que reconguin de manera específica l'ús com a habitatge cooperatiu. En aquest cas, caldrà definir l'interès social de l'habitatge cooperatiu de cessió d'ús basat en cooperatives sense ànim de lucre i de propietat col·lectiva, cosa que permet justificar que en aquells casos en què es desenvolupi un habitatge amb aquestes característiques el nombre d'habitatges permesos pot augmentar fins a 1 habitatge cada 70 m².

Un exemple d'aquesta modificació es troba al POUM de Sant Quirze del Vallès.

Modificacions de planejament per reduir la necessitat d'aparcament

La necessitat d'aparcament és un condicionant molt important per al cost de les promocions. En aquells municipis en què l'ús del transport col·lectiu sigui una bona alternativa, se'n pot plantejar la reducció atès que el model de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús es basa en la propietat col·lectiva i un model comunitari que pot impulsar també la reducció del vehicle privat.

Un exemple d'aquesta modificació es troba en la MPGM aparcaments Barcelona.

C/ COM ADQUIRIR-LO

El mecanisme d'accés al sòl privat més habitual és la compra. Aquesta compra es pot fer de maneres diferents: la compra directa, el tanteig i retracte o la copropietat.

D'altra banda, en cas d'accés a sòl privat on hi ha un edifici existent, es poden plantejar altres models no vinculats a la propietat, sinó a règims de tinença temporals com el lloguer, la cessió d'ús o la masoveria, el dret de superfície o la masoveria urbana i rural.

A continuació es descriuen els diferents mecanismes d'accés i els seus pros i contres.

Compra directa

És el mecanisme més habitual i es pot optar tant a la compra del sòl com d'un edifici. En el cas que calgui fer modificacions de planejament per garantir la viabilitat de l'operació, es recomana establir clàusules al procés de compra o allargar els temps disponibles per formalitzar l'adquisició i donar marge a la cooperativa d'assegurar que les modificacions seran acceptades per l'Ajuntament.

Tanteig i retracte

El dret de tanteig i retracte fa referència al dret d'adquirir una cosa en què tenen preferència altres persones, i es dona en aquells casos en què la llei o el planejament municipal permeten que, davant d'una venda, l'Ajuntament o una entitat tingui preferència per adquirir aquell bé al mateix preu al qual s'està efectuant la venda entre dos privats.

Per adquirir un sòl a través d'aquest mecanisme hi ha dues opcions:

- En el cas que la cooperativa hagi estat declarada promotora social, en alguns casos podrà ser beneficiària d'aquest dret, que en general correspon a les administracions públiques.
- Establir acords amb l'Ajuntament o la Generalitat, que és a qui correspon el dret de tanteig i retracte, per fer una compra conjunta en què l'Ajuntament fa l'adquisició amb el suport de la cooperativa.

Copropietat

Models intermedis entre la compra i el lloguer inclosos al dret civil català, que condicionen la tinença, ja sigui en el temps (propietat temporal) o en el percentatge de propietat (propietat compartida). És a dir, es busca fraccionar la propietat per fer-la més assequible, però sense perdre estabilitat, ja que només qui compra, en aquest cas la cooperativa, la pot utilitzar.

Propietat compartida

La cooperativa adquireix únicament un percentatge de la propietat de manera que el seu cost és inferior, però a la vegada és l'única amb dret a utilitzar-la. Aquest model facilita l'accés i alhora es pot ampliar el percentatge de tinença en els anys fins a arribar a la totalitat de la propietat. Pot permetre repartir els costos en els anys de manera que durant la fase de promoció i de pagament del crèdit per a la promoció es redueix el cost del sòl, ja que només se n'ha comprat una part i posteriorment es completa la compra del sòl o se'n compra més percentatge.

Propietat temporal

La cooperativa adquireix la propietat durant un període de temps, de manera que també es redueix el seu cost en el moment en què es porta a terme la promoció. La durada del contracte es pot prorrogar, de manera que es poden establir acords amb la propietat que facilitin a la cooperativa posar en marxa del projecte i garanteixin uns ingressos a la propietat.

Lloguer o cessió d'ús o usdefruit del sòl

Tot i que són models limitats en el temps, en el cas que s'accedeixi a un edifici que requereixi una intervenció limitada pot permetre reduir l'aportació d'entrada i esdevenir un model més assequible. Si s'opta per aquest model, es recomana que l'acord tingui en compte la possibilitat d'aparició de problemes no previstos a l'edificació que requereixin una rehabilitació. Això ens hauria de permetre ajustar la durada del lloguer o la cessió per compensar els possibles sobrecostos de la intervenció a realitzar.

Dret de superfície

És una cessió del dret de vol d'un solar en què la cooperativa esdevé propietària durant un temps limitat, que pot arribar a 75 o 100 anys. Tot i que aquest mecanisme es fa servir més per a la cessió del sòl públic, també es pot fer entre una persona o entitat jurídica privada i la cooperativa.

Masoveria urbana i rural

En el cas de cooperatives integrades per poques unitats de convivència i en què les persones usuàries tinguin capacitat per desenvolupar tasques de rehabilitació, s'hi pot plantejar l'accés a partir d'un acord de masoveria urbana. Aleshores es recomana que a través d'un contracte de lloguer s'estableixi un preu equivalent a les obres a fer i on es recullin les intervencions que es duren a terme, la durada del contracte, el seguiment de la intervenció i els mecanismes per incorporar ajustos al contracte en cas que apareguin imprevistos vinculats a més complexitat i/o cost de les obres a realitzar.

Per a més informació, podeu consultar [Masoveria urbana. Guia metodològica](#), publicada per la Diputació de Barcelona.

Community Land Trust (CLT)

Es tracta d'una forma de propietat que consisteix en un fideïcomís comunitari de terres o una custòdia comunal de sòl que s'emplaça en un entorn físic delimitat i que es constitueix com una entitat sense ànim de lucre. A Catalunya el model és incipient i tot just s'han iniciat uns primers treballs per veure com la figura es pot implementar, així com uns primers casos de propietat compartida del sòl.

Alguns dels elements a tenir en compte per conèixer aquesta figura són els següents:

- Funciona a través d'una separació entre la propietat del sòl i la propietat del vol. De manera que el CLT és la propietària del sòl, però no del vol.
- Els règims de tinença dels habitatges que se situen al CLT poden ser molt diversos i poden incloure tant propietat, com lloguer o la cessió d'ús.
- El sistema de governança més habitual és aquell format per entitats públiques, entitats de la societat civil i les mateixes persones residents en els habitatges situats en els sòls propietat del CLT.
- La iniciativa per a la seva constitució és variada, però és clau el paper del sector públic a través de subvencions directes o indirectes.

Alguns casos que s'han iniciat són els següents:

- La cooperativa La Titaranya de Valls. El sòl on s'emplaça la cooperativa ha estat adquirit a parts iguals per Coop57, La Dinamo i el casal popular la Turba i ha estat cedit a la cooperativa durant 75 anys.
- Conveni ESAL, Ajuntament de Barcelona. Es tracta d'un conveni signat entre l'Ajuntament de Barcelona, l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS), la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social i la Xarxa d'Economia Solidària a través del qual l'Ajuntament ha cedit sòls per a la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i habitatges de lloguer en el qual s'inclou una clàusula per explorar un futur

operador en lògiques CLT. En concret, s'acorda dedicar el 50% dels excedents de les operacions un cop retornat el crèdit a aquest operador.

D/ COM FINANÇAR-LO

Aconseguir el finançament que es necessita per al projecte és un procés que s'ha de treballar des de l'inici i formarà part de tot el procés de promoció i durant la convivència.

A continuació, s'expliquen els mecanismes i el procés de finançament per a projectes de cohabitatge en sòl privat. Si l'adquisició del sòl no suposa un cost inicial de la promoció, els mecanismes i el procés per a l'obtenció del finançament no varien significativament del que pot tenir un projecte en sòl públic.

Si l'adquisició de sòl privat suposa que la cooperativa en cessió d'ús ha de pagar un cost elevat a l'inici de la promoció, com en el cas d'una compra directa o una compra compartida, aleshores s'han de tenir en compte unes especificitats en el procés de finançament.

Finançament de l'adquisició del sòl

Per finançar l'adquisició del sòl quan aquest suposa un cost inicial, com el cas de la compra, hi ha dos possibles camins a seguir:

- Finançar l'adquisició del sòl a través d'entitats financeres.
- Finançar l'adquisició del sòl sense préstec d'una entitat financera.

Decidir qui dels dos camins volem seguir és important perquè el procés d'adquisició serà molt diferent:

Finançar l'adquisició del sòl a través d'entitats financeres

En aquest cas, quan una entitat financera ha de finançar el cost de l'adquisició a l'inici de la promoció, aquesta ha d'aprovar el finançament del conjunt de la promoció, és a dir, no finança primer l'adquisició i després la resta de la promoció, sinó que ha de valorar el conjunt.

Les entitats financeres no s'encarreguen d'acompanyar el grup en la definició de l'estudi de viabilitat ni en altres aspectes. El que fan és validar la viabilitat del projecte

segons la informació entregada pel grup. Per aquest motiu, és important tenir treballat el projecte social i econòmic abans de contactar amb les entitats financeres. Aquests projectes s'hauran de desenvolupar abans de l'adquisició, en un període curt de temps, segurament entre la signatura de les arres i l'adquisició formal.

Actualment, les entitats financeres detectades que estan finançant aquest tipus de projectes són ICF (Institut Català de Finances), Fiare Banca Ètica, Coop57, CoopHalal Serveis Financers.

La documentació principal que demanen les entitats financeres és la següent. Depèn de l'entitat alguns d'aquests documents poden no ser imprescindibles:

- Estudi de viabilitat del conjunt de la promoció (compra + construcció)
- Taxació del sòl i del futur edifici d'obra nova o projecte de rehabilitació
- Documentació econòmica, legal i memòria social de l'entitat
- Documentació econòmica i legal de les persones
- Projecte bàsic visat o llicència

Finançar l'adquisició del sòl sense préstec d'una entitat financera

En aquest cas, no s'haurà de fer el tràmit de petició de préstec a una entitat financera fins després de l'adquisició i això ajuda a escurçar el temps i limitar el risc en tenir assegurada l'adquisició.

L'adquisició l'hauran de costejar les sòcies o la xarxa externa del projecte a través d'aportacions de capital, títols participatius, etc. Això pot suposar un esforç econòmic que s'ha de preveure i tenir preparat abans de fer l'adquisició.

Encara que no s'hagi de demanar finançament a una entitat financera i que no calgui, per tant, presentar la documentació, és important assegurar la viabilitat del projecte en conjunt abans de fer-ne l'adquisició perquè així s'evita el risc que pot suposar adquirir un sòl i després no tenir capacitat per desenvolupar la promoció.

Fons de finançament

Els mecanismes de finançament per als projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, tant si només s'han de finançar els costos de la promoció com si també s'han de finançar els costos de l'adquisició del solar o edifici, poden ser els següents:

Fons propis

Finançament de les sòcies de la cooperativa, siguin les persones que hi viuran o entitats i altres persones sòcies que donen suport al projecte. Aquest finançament es fa en forma d'aportació al capital social de la cooperativa. En general, els fons propis hauran de cobrir un 20% del finançament total necessari.

Finançament extern

Hi ha diferents tipus de finançament extern:

- Finançament a través d'entitats financeres
- Finançament col·lectiu: títols participatius, préstecs d'entitats o persones sòcies o no sòcies de la cooperativa.

Subvencions, aportacions a fons perduts

Micromecenatge i subvencions d'entitats públiques, municipals o supramunicipals a les despeses de la promoció o als interessos del préstec.

Mecanismes de suport mutu

Mecanismes no monetaris que poden ajudar a reduir els costos de la promoció i a tenir en compte les situacions i habilitats personals dins del grup o de la xarxa de suport.

ALGUNES RECOMANACIONS

Planificació i temps

La planificació per aconseguir el finançament per a l'adquisició del sòl és essencial en els casos de projectes en sòl privat, ja que sovint quan es troba un sòl que encaixa amb el que el grup vol, i s'aconsegueix un acord econòmic amb la propietat, és clau la rapidesa en l'adquisició per no córrer el risc de perdre l'oportunitat.

Estudis previs de viabilitat econòmica

Abans de signar el contracte d'arres, és a dir, abans de prendre la decisió de quin és el solar que vol el grup, és important fer un estudi previ de viabilitat per contrastar la viabilitat econòmica del projecte i el solar. Ho podeu fer a través d'alguna entitat experta o bé fent servir l'eina appel-lloc.perviure.org on podreu fer autogestionadament els estudis previs de viabilitat que necessiteu.

Capacitat econòmica del grup

Cal estudiar les capacitats econòmiques del grup abans d'iniciar la cerca del sòl: quin capital social es pot aportar, quina quota mensual es pot pagar, si totes les persones del grup compleixen requisits d'HPO o només algunes...

També s'ha de veure si el grup pot comprar el solar abans de demanar finançament amb les aportacions inicials. En el cas de decidir comprar el solar sense finançament extern, s'ha d'estar segur que la viabilitat del conjunt del projecte és possible des del punt de vista econòmic, de cohesió grupal, etc.

Despeses inicials

Valorar aportar una quota econòmica des de l'inici per anar fent butxaca per fer front a les despeses inicials: contracte d'arres, estudis previs, constitució de la cooperativa, notaris, impostos de l'adquisició.

Contracte d'arres

Aconseguir el màxim de temps entre la signatura de les arres i la signatura del contracte d'adquisició, ja que per signar definitivament l'adquisició s'han de fer moltes feines i tràmits que no depenen només del grup: comprovar les finques en el registre de la propietat, demanar i obtenir el finançament, constituir la cooperativa si no s'ha fet abans (fer les aportacions inicials necessàries de capital social, fer l'escriptura i aprovar-la en assemblea, anar a la notaria,...), fer els estudis de viabilitat necessaris i consensuar-los amb el grup. Recomanem negociar un contracte d'arres d'un any o, almenys, sis mesos, i si és possible vincular-lo a l'obtenció de finançament. També es pot negociar que el contracte sigui amb garantia de venda, de manera que el propietari no es pugui tirar enrere.

Mecanismes de suport mutu

Per afavorir la viabilitat del projecte, pot ser interessant explorar diferents mecanismes de suport mutu:

- Mecanismes de suport intragrupal que tinguin en compte diferents realitats de les persones del grup respecte a la seva situació socioeconòmica. Les diferències poden ser en relació amb la remuneració que reben les persones pel seu treball, i si és un treball més o menys precaritzat, a si la persona té suport econòmic familiar o bé dona suport a altres, si té estalvis, entre altres factors. Per exemple, a l'hora d'establir el capital social, o les quotes mensuals, les aportacions poden ser diferents: pot haver-hi un mínim a aportar i persones que aporten més del mínim; pot establir-se una forquilla en funció de diferents criteris; poden calcular-se les aportacions tenint en compte la variable diners, i també la variable temps dedicat a fer tasques pel projecte.
- Aquesta opció pot suposar dedicar més temps a les cures, perquè per treballar aquests temes calen cures. Comporta treballar la confiança entre les persones del grup, abordar conjuntament les diferències socioeconòmiques entre les persones, reflexionar sobre per quins motius es donen i què generen, establir els criteris compartits a partir dels quals prendre decisions, entre d'altres.

- Un altre mecanisme és que algunes persones del grup executin tasques necessàries per al desenvolupament del projecte, perquè disposen dels coneixements i el temps per fer-lo, amb la qual cosa disminueixen les despeses de contractació externa d'aquestes tasques. Tasques de gestió, de facilitació d'espais grupals, arquitectòniques o fins i tot relatives a la construcció o les obres de rehabilitació, tasques de manteniment ja en l'etapa de convivència, per exemple.
- També es poden donar mecanismes de suport intergrupals amb altres col·lectius, projectes, persones de la xarxa afectiva, social, política i comunitària que donen suport aportant també el seu temps, les seves habilitats i els seus coneixements.

E/ COM IMPULSAR-LO DES DE LES ADMINISTRACIONS

Els projectes de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús en sòl privat també necessiten la col·laboració de les administracions públiques, tot i que hi ha alguns projectes que s'han desenvolupat sense el suport de les administracions.

Treure sòl i edificis privats del mercat especulatiu i generar habitatge assequible són objectius compartits amb les administracions públiques i per això és important comptar amb el seu suport i la seva col·laboració.

Aquests suports i col·laboracions tenen els objectius següents:

- **Facilitar el procés de promoció**
- **Adaptar la normativa urbanística**
- **Contribuir a la reducció del cost de la promoció**
- **Donar suport en l'adquisició del sòl o els edificis**

Facilitar el procés de promoció

El procés dels grups de cohabitatge per aconseguir adquirir un sòl o un edifici privat és llarg i difícil. Per això, tot el que l'administració pública pugui fer és de gran ajuda per als projectes:

Suport en la cerca de sòl privat

El procés de cerca de solars i edificis privats pot ser una de les fases que allarguen el procés. L'administració pot ser un agent facilitador a partir, per exemple, de:

- Detectar solars o edificis en desús o en venda al municipi i donar la informació a projectes de cohabitatge.
- Assessorar sobre les característiques i les possibles modificacions urbanístiques per adaptar-les a les necessitats dels projectes.
- Fer d'intermediària entre les persones o entitats propietàries i els projectes.

Simplificació de tràmits legals i urbanístics

En el procés d'adquisició i promoció dels projectes de cohabitatge s'han de fer molts tràmits amb l'administració i l'agilitat en aquests pot ajudar molt a desenvolupar-los. Per això, tot el que ajudi a simplificar i agilitzar serà important. Tràmits com ara: el registre de cooperatives, el registre de la propietat, les modificacions urbanístiques, les llicències, la cèdula urbanística, etc.

Coneixement del model per part dels agents de l'administració

El model cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús cada vegada està més estès pel territori i, per tant, el coneixen més persones i entitats, però no és un model que conegui tothom encara, com passa amb la propietat o el lloguer. Per això és important que, si es vol impulsar aquest model en un municipi, les persones de l'administració, siguin càrrecs polítics o persones tècniques, coneguin el model. En aquest sentit, es pot facilitar que aquestes persones participin en jornades o formacions sobre el model, facilitar materials de consulta com guies, vídeos, etc. També demanar la col·laboració d'un equip tècnic especialitzat. Alguns perfils de l'administració que seria important que

coneguessin el model són: arquitectes municipals, Oficina d'Habitatge, Serveis Socials, persona secretària municipal respecte als perfils tècnics municipals, i Regidoria d'Habitatge, d'Urbanisme, Serveis Socials respecte als perfils polítics.

Difusió del model a la població

És important que el model cooperatiu en cessió d'ús el conegui la població en general. I pot ser que ho difonguin els mateixos grups, però també és bo fer-ho des de les administracions per arribar a més capes de la població. Es pot fer a través de xerrades, del lloc web o de xarxes socials.

Atenció i suport

Sovint els grups necessiten suport tècnic que podem desenvolupar les persones tècniques de l'administració, com l'arquitecte o arquitecta municipal, la tècnica d'habitatge, etc. Posar a disposició els recursos tècnics que té l'administració pot facilitar el procés als grups i resoldre dubtes. Els projectes també sovint necessiten el suport de l'administració per parlar o contactar amb entitats o persones que els ajudin amb els projectes, com les entitats financeres, instàncies supramunicipals, propietàries, etc. Tenir l'administració al costat pot ajudar en aquests moments també.

Adaptar les normatives municipals i supramunicipals

Per tal de potenciar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, cal que les lleis i normatives municipals i supramunicipals reconeguin el model i s'adaptin a les necessitats pròpies d'aquest. Fins ara, s'han incorporat i modificat algunes lleis en el camí de facilitar la implantació del model i fer-lo més assequible, però encara queda molt camí per recórrer. A continuació s'anomenen alguns aspectes claus a incorporar en les diferents normatives que afecten el model.

Modificacions urbanístiques municipals

Les modificacions urbanístiques que les administracions locals poden desenvolupar per fer més assequibles i viables els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'expliquen a l'apartat B dins d'aquesta guia i són les següents:

- Agrupació d'habitatges de baixa densitat
- Augment de densitat i generació d'HPO
- Reconeixement de l'ús d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús
- Reducció de la necessitat d'aparcament
- Inclusió del model en el Catàleg de masies
- Delimitació i/o ampliació les àrees de tanteig i retracte.

Altres modificacions normatives municipals

- Modificació del reglament de patrimoni dels ens locals (decret 336/1988) per reconèixer expressament la possibilitat de preveure el dret de superfície sobre sòls dotacionals públics, tal com ja preveu la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Llei d'urbanisme de Catalunya

- Inclusió de la definició de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a la legislació urbanística com un model de generació d'habitatge assequible, equiparable a l'habitatge protegit.
- Permetre l'augment de la densitat d'habitatges fins a 1 habitatge cada 70 m² en les promocions d'habitatge cooperatiu en tractar-se d'un model no especulatiu impulsat per cooperatives sense ànim de lucre.
- Reducció de l'obligació de cessions d'aprofitament mitjà en aquells sectors o polígons d'actuació urbanística en què la propietat sigui exclusivament d'entitats sense ànim de lucre.

Llei de cooperatives

Actualment, està en procés de modificació la Llei d'urbanisme, i s'estan incorporant alguns canvis per facilitar la implantació del model i fer-lo cada vegada més assequible.

Llei i reglaments del dret a l'habitatge

- Revisió del decret 50/2020 per estimular noves formes de convivència orientades a la vida comunitària i, per tant, potenciar la creació de tot tipus d'espais comuns (ECC). En particular:
 - Permetre que també puguin computar-se com a ECC els espais de serveis que tenen dimensions petites, com lavabos i banys comunitaris, o cuines i rebosts comunitaris.
 - Permetre que també puguin computar-se com a ECC els espais exteriors d'ús comunitari, com les terrasses, balcons, jardins, etc., en la mateixa proporció amb què es poden computar com a part dels espais privatis.
- Establir l'obligació que una part de l'habitatge protegit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona es destini a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, tal com actualment es preveu que un 50% s'hagi de destinar a arrendament (disposició addicional 6a del decret legislatiu 17/2019).
- Revisió dels requisits de llindar de renda que pot tenir cada unitat de convivència per accedir a un habitatge de protecció oficial quan les unitats de convivència són dues persones o més, ja que els llindars actuals no són proporcionals respecte a quan és una sola persona.

Contribuir a la reducció dels costos de la promoció

Els projectes de cohabitatge són molt accessibles a mitjà termini, ja que les quotes mensuals es mantenen, encara que el cost de la vida vagi pujant. És a dir, que proporcionalment la quota mensual requereix un menor esforç econòmic per part de les unitats de convivència. I a mitjà-llarg termini, quan ja s'ha tornat el finançament extern, es poden anar rebaixant les aportacions de les sòcies que s'incorporen al projecte. És, doncs, a curt termini quan l'aportació econòmica de les unitats de convivència és més elevada i se'n dificulta l'accés, sobretot les aportacions inicials de capital, que oscil·len en la majoria de projectes en sòl privat de compra directa al voltant de 30.000 €.

L'administració pública pot contribuir a millorar l'accessibilitat econòmica dels projectes de cohabitatge. Aquests projectes són d'utilitat pública en el sentit que creen comunitat, suport mutu, són sense ànim de lucre i generen habitatge assequible permanent.

Algunes de les ajudes econòmiques que l'administració pot facilitar poden ser:

A escala municipal

- **Acompanyament tècnic.** Donar suport en l'acompanyament tècnic de professionals que pugui acompanyar el grup a l'inici de la promoció a través de subvencions directes a la cooperativa o mitjançant contractació d'un equip tècnic especialitzat en projectes de cohabitatge per part de l'Ajuntament. Aquest acompanyament inicial serà per donar suport en la consolidació del grup impulsor, estudis previs de viabilitat econòmica, encaixos arquitectònics. És a dir, l'acompanyament tècnic abans de l'adquisició del sòl.
- **Subvencions directes.** En projectes que tenen un impacte al municipi, sigui a través d'espais oberts a la població, creació de comunitat i difusió del model, sigui a través de disposició d'habitatges per a la inclusió de col·lectius en situació de vulnerabilitat, etc.
- **Bonificació d'impostos municipals.** Incorporar bonificació d'impostos municipals com l'IBI (Impost de béns i immobles) i l'ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres).

A escala supramunicipal

- **Subvencions per a la promoció.** Adaptar i ampliar les subvencions per habitatge de protecció oficial (HPO) existents per a projectes de cohabitatge desenvolupats sobre sòl privat.
- **Subvencions per a l'adquisició del sòl.** Generar subvencions per a la compra de sòl, tant per a les cooperatives com per a les administracions. Valorar la possibilitat de subvencions a les entitats o persones propietàries per incentivar la venda de sòl privat a cooperatives, amb un preu taxat.

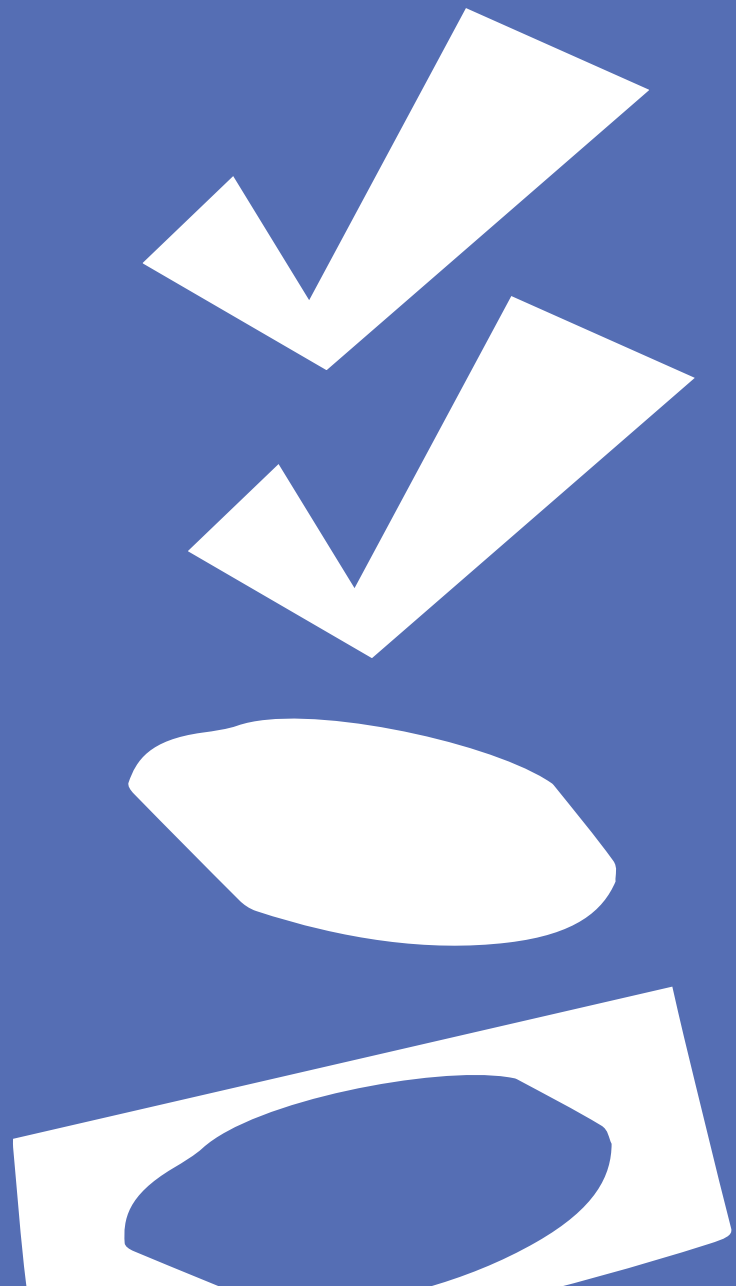
- **Subvencions a la rehabilitació.** Molts projectes sobre sòl privat es desenvolupen a través d'una rehabilitació, encara que siguin projectes d'habitatges sense protecció oficial. Donat que es vol incentivar la rehabilitació del patrimoni existent, és important incentivar-la a través de subvencions específiques, així com amb actuacions de millora de l'accessibilitat.
- **Subvencions per a l'estalvi energètic i la promoció de l'energia renovable i comunitària.** La lògica comunitària del cooperativisme d'habitatge és un context òptim per a la producció d'energies renovables de forma col·lectiva destinades a l'autoconsum, així com per a la gestió comunitària de l'energia. Els ajuts i les subvencions d'aquestes característiques destinats a cooperatives d'habitatge poden tenir un efecte d'impuls i dinamització de les comunitats energètiques a escala local.
- **Subvencions per als interessos.** Adaptar i ampliar les subvencions pels interessos. Per tal que els projectes de cohabitatge siguin tan accessibles com sigui possible, és important accedir a finançament amb un baix tipus d'interès. Per això, cal que l'administració pública doni subvencions als interessos per finançar a través de la banca pública, però també a través d'altres entitats financeres, en el cas de projectes en sòl privat o amb habitatges assequibles, però no de protecció oficial.
- **Subvencions per al capital social.** Mantenir i ampliar les subvencions al pagament del capital inicial de les unitats de convivència. Per procurar l'accessibilitat de les unitats de convivència, és clau reduir al màxim l'aportació de capital. Una manera de fer-ho és rebre subvencions per reduir aquesta aportació.
- **Ampliació de les zones de tanteig i retracte.** D'aquesta manera es pot adquirir sòl a un preu més econòmic i es pot accedir a ajudes i finançament amb millors condicions.
- **Compra directa de sòl privat per part de l'administració.** L'administració també pot ser la que adquireixi el sòl privat i després cedir-la a un projecte de cohabitatge. Això implica que l'administració ha de fer la inversió inicial de la compra.
- **Col·laboració en la compra del solar.** Hi ha també altres mecanismes per adquirir sòl de manera conjunta entre l'administració i la cooperativa, o juntament amb altres entitats, a través d'una compra compartida o Community Land Trust (CLT). Podeu consultar l'apartat B d'aquesta guia.
- **Suport per aconseguir el finançament.** El rol de l'administració per donar suport a l'obtenció de finançament pot ser el següent:
 - **Avals.** L'administració pot ser avalista o buscar mecanismes per tal que les unitats de convivència no hagin de ser les qui avalin tot el projecte. Un mecanisme pot ser la subrogació del préstec en cas d'impagaments, és a dir, que si la cooperativa no es pot fer càrrec dels pagaments, l'administració pugui fer-se càrrec de la promoció i del retorn del préstec.
 - **Convenis.** L'administració també pot donar suport a la cerca de finançament i aconseguir que cada vegada més entitats financeres financin projectes de cohabitatge. Això es pot fer a través de convenis entre l'administració pública i l'entitat financera, perquè financin projectes de cohabitatge i també per millorar les condicions financeres.

Donar suport en el finançament de l'adquisició del sòl o edifici

Per donar suport a la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús per reduir la necessitat de finançament, o bé per ajudar que pugui obtenir finançament i amb les millors condicions, l'administració també pot jugar un rol important a través de:

4.

Avaluació, aprenentatges i reptes



En aquest apartat hem entrevistat els grups sobre el procés de compra i la construcció de projectes d'habitatge cooperatiu en sòl privat. Aquests són els seus punts de vista.

AVALUACIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

Cooperativitzar sòl privat ha fet que el projecte fos més difícil de tirar endavant? Ha suposat més temps o més cost?

Segons les respostes, el fet de ser un projecte en sòl privat a través de la compra directa, el tanteig i retracte o la cessió d'usdefruit o dret de superfície no fa que el projecte sigui més difícil de fer. Depèn de la combinació de diversos factors alhora: el cost del sòl i la manera d'accedir-hi, l'autonomia en el procés i el temps de construcció o rehabilitació, si el projecte es troba en àmbit urbà o rural, la formació del grup, etc.

Els projectes que han accedit al sòl o a l'edifici mitjançant compra directa esmenten que el cost del sòl augmenta el cost del projecte i dificulta la creació de grup, perquè fa el projecte menys accessible econòmicament. En molts projectes, l'elevat preu del sòl ha fet que el procés de cerca de sòl es dilatés molt fins que se n'ha trobat un de preu més assequible. En alguns projectes, la dilatació i durada en el temps ha estat un factor que també ha dificultat la creació i consolidació del grup. També hi ha projectes en què el cost del sòl no ha augmentat significativament el cost total de la promoció perquè el preu està, o s'ha negociat, per sota del de mercat.

Es valora que accedir al sòl mitjançant a través de la compra directa pot afavorir la cohesió del grup: "La inversió feta per comprar la finca ha impulsat la implicació de les persones de la cooperativa per tirar endavant el projecte".

Alguns projectes han manifestat que el fet de ser de sòl privat els ha donat més autonomia en el temps del procés, en el sentit de no dependre del temps de l'administració; a altres els ha donat autonomia en relació amb les característiques de la part social i política del projecte que volen desenvolupar, i a altres en el procés de rehabilitació han tingut "més autonomia en la decisió de com han de ser les obres i per poder fer autoconstrucció per abaratir el cost del projecte".

Hi ha determinades situacions en què només es pot desenvolupar el projecte cooperativitzant sòl privat:

- En l'àmbit rural hi ha molt poca disponibilitat de sòl públic i, per tant, els grups que tenien clar que volien desenvolupar el projecte en l'àmbit rural només han pogut optar a sòl privat..
- Si el grup vol autogestionar el seu procés sense acompanyament d'una gestora o equip tècnic, potser no pot accedir a sòl públic, perquè sovint l'Ajuntament posa com a requisit quan fa una convocatòria de cessió de sòl que el projecte vagi acompanyat d'una gestora.
- Per als projectes que no entren dins els criteris d'HPO, l'única opció de dur a terme un projecte de cooperativa d'habitatge és en sòl privat. Però la dificultat és que en certs llocs, com passa actualment a Barcelona, això encareix molt el preu del projecte. "Sí, i més a Poblenou. A causa del pla urbanístic que hi ha actiu, la majoria dels solars només tenen un 30% d'habitatge lliure; la resta ha de ser HPO de règim general".

Els projectes que es desenvolupen en cessió d'ús en sòl privat destaquen un inconvenient en l'àmbit del finançament: "tenen menys puntuacions en l'accés a subvencions que els que es desenvolupen en cessió d'ús en sòl públic, i hi ha subvencions a les quals no es pot accedir".

Finalment, quan la compra del sòl o l'edifici s'ha fet abans de la formació del grup, com pot ser el cas dels projectes en cessió d'ús o dret de superfície, o amb accés al sòl mitjançant tanteig i retracte per part d'una entitat, "el fet que la compra s'hagi fet abans estalvia molta energia. Encara més si es tractava d'un edifici sense grans reparacions i rehabilitació". Però també genera molta pressió de temps per constituir el grup i construir un projecte (quan el grup no està constituït prèviament)".

Ha generat tensions dins el grup o contradiccions el fet de comprar?

Hi ha grups que a l'inici del procés de compra s'han preguntat si volien buscar sòl privat o públic i per què. El fet de decidir buscar sòl privat de vegades ha estat un punt d'inflexió en la composició del grup i ha implicat que algunes persones no continuessin al projecte.

Diversos grups han esmentat que sí que ha generat tensions o contradiccions en el grup el fet que s'hagi comprat sòl privat a causa de l'elevat preu, o perquè la compra del sòl o immoble no és l'opció que més s'adequa a la seva posició ideològica.

Per d'altres, la compra de sòl privat o un habitatge no els ha suposat cap tensió perquè era el punt de partida: es volia aquell habitatge per les seves característiques (ubicació, dimensió, instal·lacions o espais) per desenvolupar el projecte: "teníem clar buscar l'opció amb l'edifici que hi ha ara"; "és un projecte pensat per donar vida, i per l'objectiu que teníem no podíem buscar un altre edifici en un altre lloc de la població".

En les opcions en què la compra de sòl privat ha estat liderada per un organisme públic o una entitat que després n'ha cedit l'ús, la formació del grup ha estat posterior, perquè la compra ha estat un aspecte que ja venia determinat i, per tant, una decisió en la qual no han participat.

Coneixeu altres projectes que hagin fet el mateix que vosaltres? Hi heu contactat? Us heu ajudat o us han inspirat?

Els projectes han respost que sí que coneixen altres experiències i projectes. Els han conegut a través dels mitjans de comunicació, de publicacions, de xerrades o trobades, perquè formen part d'una mateixa xarxa d'afinitat, perquè han anat a buscar i conèixer projectes als quals preguntar, intercanviar o visitar.

Encara que hi ha certes semblances entre cooperatives d'habitatges, perquè es basen en un mateix model i comparteixen valors i també passos comuns en el seu procés de creació, hi ha moltes variables (accés al sòl, tipus de sòl, nombre de persones que conformen el grup, visió del grup...) que fan que "cada projecte tingui les seves especificitats, les seves necessitats i la seva idiosincràsia" i hagi de fer el seu propi camí.

Durant el camí, conèixer altres projectes:

- "Ha estat "una font de motivació, una inspiració, una ajuda".
- "Ha permès intercanviar experiències, coneixements, estratègies.

- “Canalitza el coneixement i les experiències, dona sentit a la feina feta, és la remuneració ‘emocional’”.

Recollim i reconeixem aquells projectes de Catalunya i de l'Estat que han estat esmentats al llarg de les entrevistes: La Borda, La Balma, Cal Cases, La Renegà, La Titaranya, Mas La Sala, Solterra, Can 70, L'Era del Mussol, La Raval, Jubilaires, Trabensol (Madrid), Axuntase (Astúries), Entrepatis (Madrid) i tots aquells que estan en marxa i participen en les xarxes i el suport mutu compartint la seva experiència, dins i fora de l'Estat.

APRENTATGES

A la pregunta de quins aprenentatges han extret les cooperatives i quins aspectes es farien diferent des de la perspectiva actual, destaquem els següents:

En relació amb els valors i al projecte. Un dels aprenentatges té a veure amb la visió col·lectiva del model: “Una de les coses que més costa és canviar el sentit de la propietat individual a col·lectiva”.

Un altre aprenentatge és com se situa el projecte en el seu entorn, què es vol explicar i com obrir el projecte al barri o al municipi: “pensar com comunicar perquè la gent s'hi sumi, l'entengui i hi participi... Que entengui que és un projecte que va més enllà de la persona i el seu lloguer. Ser oberts amb la premsa local per impulsar el projecte i no mantenir en secret el projecte per por d'antipaties polítiques”.

→ En relació amb l'organització del grup i el seu procés. Els grups que porten més temps reflexionen que aquest temps dona per fer les coses de maneres diferents en moments diferents: el temps de dedicació (en assemblees i obres) i la manera d'organitzar-se (en diverses comissions o en una comissió més central que coordini...). “Ens hem anat adaptant a les necessitats que teníem com a grup i alhora a la disponibilitat, a les motivacions personals... amb una base de compromís i flexibilitat col·lectiva”.

Els grups més recents, amb menys recorregut, s'adonen de la necessitat de tenir temps per conèixer-se i entendre's. Dur endavant el projecte els fa experimentar els ritmes diversos de les persones que formen el grup. El procés de grup va permetent entendre els diferents ni-

vells que es donen simultàniament: “el personal, el comunitari i el de la cooperativa com a entitat”.

→ En relació amb la formació i la cohesió del grup. Diversos grups donen molt valor al fet de viure amb persones que es coneixen i tenen afinitat entre elles. També valoren que algunes persones fa temps que treballen conjuntament, sobretot en les fases inicials del projecte, on hi ha situacions complexes de resoldre, com ara la cerca de finançament o de sòl, i això les ha unit.

Es parla de la importància de construir el vincle i com el projecte en si pot ser l'element central de vinculació: “la dimensió relacional cal cuidar-la, a banda de totes les coses que has de fer, i treballar-la”.

Respecte a la formació del grup i les incorporacions de persones al llarg del procés, la capacitat del grup motor per flexibilitzar el projecte facilita la inclusió al projecte de la gent que hi arriba. La coneixença prèvia de les persones entre si i del projecte per part de les persones que s'hi incorporen també facilita la seva inclusió. Un altre aprenentatge ha estat la decisió de no obrir el grup a l'inici. Alguns grups han explicat que van decidir no fer-ho i que “és una decisió bona no haver-ho fet, perquè seria més feina per gestionar el procés”.

Els projectes en què el primer pas ha estat tenir el lloc abans d'haver-hi grup sovint es troben amb la conjuntura d'haver de crear el grup i omplir els pisos en uns temps molt marcats que fa que no es pugui “treballar la visió, allò que es vol crear. Això, a posteriori, suposa conflictes per diferències de valors, de maneres de participar. Caldria dedicar-hi una mica més de temps, que tingués més prioritat a l'inici, per tenir una idea mínima compartida de què és un projecte cooperatiu, què és una cooperativa d'habitatge. Ara el desgast és per com incorporar aquestes visions diferents: intergeneracionals, de diferents experiències associatives...”.

→ En relació amb la definició dels espais d'habitatge i dels comunitaris, i del solar. Hi ha grups que fan la reflexió que no solament és important fixar-se en el que les unitats de convivència actuals necessiten, sinó que també “és molt important pensar en el que es vol oferir, en models més diversos de convivència”. I plantejar-se com es valoren les necessitats a l'hora de definir els espais col·lectius i individuals, com poden canviar al llarg del temps i quines necessitats hi haurà en el futur.

Respecte a la dimensió de projectes en sòl privat d'obra nova, es destaca que el projectes amb poques unitats de convivència no són viables econòmicament: "Els solars han de ser molts grans, en solars petits no surten els números perquè el projecte sigui assequible".

→ En relació amb quines coses es farien diferent. Alguns grups expressen que hi ha fases del procés en què han posat molta energia o dedicació i que això els ha desgastat: "En la part final d'autoconstrucció, ens hem desgastat pel ritme que suposava".

També es parla de la importància de confiar en els equips tècnics: "no em posaria a decidir coses en temes en què no soc expert". I buscar suport no sols en la part tècnica, sinó també en la relacional i grupal, demanant acompanyament des del principi del projecte: "ens agrada ser una cooperativa autogestionada, però potser podríem haver estat més temps acompanyades per fer tot aquest procés de grup i saber què treballar o prioritzar a mitjà i llarg termini. Al principi estàvem centrats a solucionar els problemes del dia a dia i aspectes tècnics: com funcionen les comissions, quins documents s'han d'elaborar, quines quotes s'han de pagar..., i no tant en qüestions de fons: quina forma de cooperativa volem".

Es fa la reflexió de tot el que implica legalment ser una cooperativa d'habitatge. "La figura de la cooperativa d'habitatge està molt verda i hi ha uns principis normatius molt genèrics i poc funcionals. L'actual llei tampoc no preveu tota la diversitat de models, i l'articulació legal de la cessió d'ús per fer-la efectiva realment. Hauríem valorat una altra forma legal per desenvolupar els mateixos valors".

REPTES

Quins són els vostres reptes?

Depèn del moment del grup, trobem reptes diferents:

- Per a aquells grups que encara no tenen lloc, el seu repte és trobar el solar i també ampliar possibilitats per cooperativitzar el sòl privat: "estem obrint una altra via, a més llarg termini, d'implantar-hi l'Ajuntament".
- Un altre dels grans reptes és aconseguir el finançament.

- Quan el grup no està format des de l'inici, o hi ha sortides, es destaca l'objectiu d'omplir els habitatges: "Hi ha alguns habitatges buits i ens està costant trobar gent que s'incorpori. Com arribar al barri, a altres associacions, a altres espais a més del cooperativisme".
- En l'etapa de construcció o rehabilitació, els grups han de quadrar les seves expectatives constructives amb la realitat econòmica i legal, i fer un seguiment econòmic acurat. A més, han de decidir si volen combinar les obres amb el funcionament de la cooperativa i seguir sent dinamitzadors del barri, encara que l'edifici estigui ocupat per les obres, i com fer-ho. Aquesta etapa pot ser llarga, per això al final el grup pot tenir necessitat de recuperar forces i agafar aire.
- Quan el grup està en fase de cohesió i d'elaboració de l'aspecte col·lectiu, els reptes són "treballar el vincle com a grup i les expectatives del vincle sabent que hi ha interessos diferents i idea de ser comunitat diferents. També hi ha realitats diferents i disponibilitats diferents". I alhora desenvolupar la part comunitària de la cooperativa: "No tothom ha entrat entenent què és formar part d'una cooperativa. Què vol dir?".
- Quan la composició del grup canvia, pot ser necessari redefinir els valors i la visió de la cooperativa, i construir una nova cultura sense seguir amb la inèrcia de com ha estat fins ara.
- En relació amb la dinamització del procés, quan el grup ha tingut acompanyament el repte és continuar de manera autònoma una vegada finalitzat aquest acompanyament.
- Quan el projecte s'ubica en un entorn que no és on vivien les persones prèviament, la preocupació és "com encaixar i arrelar-se al poble, és a dir, com formar part de la dinàmica del poble".
- Els projectes tenen el seu vessant col·lectiu i comunitari. Segons els metres quadrats de què es disposi, pot ser que el projecte necessiti aconseguir espai comunitari. Els espais comuns són lloc de trobada i relació, i també poden ser oportunitats per desenvolupar projectes productius que,

per exemple, “permetin l’increment d’ingressos necessaris per dur a terme una reducció de quotes”. Quan el projecte s’ubica en un entorn que no és on vivien les persones prèviament, un dels objectius és trobar com arrelar-se al poble i formar part de la seva dinàmica.

- Finalment, es comparteixen diferents reptes associats a l’accessibilitat: “aconseguir fer aquests habitatges socials, perquè una de les contradiccions és que no tothom pot accedir a aquesta opció”, “la reducció de les quotes d’habitatge, perquè sigui encara més una alternativa real d’accés a l’habitatge per a una franja més àmplia de persones” i la dificultat de “conciliar feina, fills i activisme immobiliari”.

RECOMANACIONS A ALTRES GRUPS

Què recomanaríeu a grups que estan iniciant la cerca de sòl privat?

Les recomanacions que farien els projectes, des de la pròpia experiència, tenen a veure amb aspectes relacionats amb el grup, la viabilitat econòmica, la implicació i la dedicació al llarg del projecte, el suport i l’acompanyament durant el procés, i la dimensió comunitària.

Sobre el grup

Al començament, es recomana “un grup llavor petit que tingui clar el que vol i molt entusiasme (i capacitat econòmica). El secret és formar una llavor forta. I tenir-ho clar. Aconseguir trobar un lloc, accedir-hi i fer les obres necessàries per poder habitar pot ser un procés llarg. En aquests casos el grup motor no pot tenir necessitats urgents d’habitatge”.

Si ens referim a la formació del grup i la incorporació de noves persones, les recomanacions fetes són:

- “Que es decideixi si es vol donar prioritat a l’edifici o al grup: si es vol buscar un lloc on viure i després fer el grup, o primer fer la comunitat i després buscar el lloc. Cal donar molta importància a fer grup”.

- “Que es dilati el temps quan la formació del grup corre més pressa, i que hi hagi l’espai de conèixer el grup i saber què implica un projecte d’habitatge cooperatiu”.
- “Que en el procés d’incorporació de persones noves es facin uns mesos de prova per conèixer-se mútuament, i un pagament d’una quantitat mínima de capital social (retornable) si marxen. Poden tenir dret a estar en algunes assemblees amb veu i sense vot, i participar en algun dels espais o comissions de treball”.

Sobre la viabilitat del projecte

Un dels grans reptes compartits dels projectes és com fer-lo viable. Les aportacions dels grups en relació amb aquest repte són les següents:

En l’etapa de la cerca, buscar un edifici que tingui les característiques, tenir adaptabilitat i considerar les possibilitats que sorgeixen. I alhora “ser realistes i intentar aterrar els criteris que s’estableixen. Perquè si aspirem a molt és més difícil trobar i s’allarga el temps de recerca, la qual cosa pot dissoldre el projecte”.

Abans d’accedir al sòl, es destaca la importància d’elaborar un pla de viabilitat: “Esbrinar el preu mitjà dels solars i els edificis, i també saber les necessitats: quantes unitats de convivència (UC) es volen i de quants metres, per calcular quants metres quadrats edificables s’estan buscant i tenir un petit pressupost per valorar si és realista”.

Per determinar les quotes mensuals, es recomana que en calcular les quotes i aportacions es tinguin en compte possibles costos associats a reparacions i altres despeses que no estan pressupostades: “Deixar un marge o preveure anar fent un estalvi mensual. Específicament en tanteig i retracte pots no tenir el temps d’identificar totes les obres, i hi ha partides que identifiquem quan ja estàs vivint allà”.

Finalment, una reflexió que encoratja a assumir el risc que suposa iniciar un projecte d’aquestes característiques: “Els números i els costos fan por, però en ser una cooperativa el que has fet no té per què perdre’s; si no surt, pot continuar. La part col·lectiva també dona suport entre les sòcies”.

Sobre el suport i l'acompanyament

Tot el procés d'accés al sòl, constitució de la cooperativa, cerca de finançament, constitució i cohesió del grup, desenvolupament del projecte arquitectònic i la promoció és llarg, abasta molts àmbits i, per tant, és complex. Per això, una gran part de recomanacions tenen a veure amb qui i com pot donar suport i acompanyament. "Tens sensació de desconeixement. Aleshores cal buscar suport i fer xarxa amb altres projectes que estan fent això".

En relació amb l'equip tècnic que pot acompanyar, sigui de manera global o en àmbits determinats, es recomana dedicar temps a buscar un equip tècnic que estigui alineat amb la visió del grup. Transmetre-li la idea del grup i consensuar amb ell quines decisions pren cadascú. Això permetrà economitzar temps i il·lusions. Es destaca la importància de confiar en aquest equip. A més, l'equip tècnic pot ajudar a mantenir-se fermes "tant en moments d'emoció com de decepció i ajuda a sostenir el procés, a tenir perspectiva i criteri".

Pel que fa a la part de procés de grup, comptar amb acompanyament ajuda a ser conscients de com està conformant el grup i què està passant. Es fa la reflexió que "si no vas amb una gestora tens més autonomia però també més feina i més implicació". Paral·lelament al suport que es pugui buscar, també apareix la proposta de fer molta formació: "El que hem anat fent ha estat molt productiu, totes saben bé com funciona la cooperativa (s'han fet els estatuts, els reglaments, els tenen vius, treballats, debats...) Cada pas l'hem fet a través del debat grupal i tot el grup es va apropiant i fent seves les decisions".

Sobre la implicació i dedicació al projecte

Al llarg de les entrevistes, sovint surten reflexions sobre la implicació i dedicació que els projectes de cooperatives d'habitatge demanen a les persones que formen part del grup. Les recomanacions en aquest sentit són abordar tant els aspectes socials com els tècnics; tenir paciència, ja que és un procés en què surten imprevistos i els ritmes són més lents del que agradaria, i tenir la perspectiva que "participar en un projecte així és una evolució, un procés de creixement que t'enfronta amb la teva personalitat i el teu recorregut, la teva motxilla", ja que és "una escola de vida".

Sobre la dimensió comunitària

La vessant comunitària és una de les dimensions principals dels projectes d'habitatge cooperatiu. Per desenvolupar-la, es proposa "anar a algun espai veïnal per conèixer gent del poble. Pensar al principi com fer-ho, si no és que ja en formes part. Entrar en un poble petit també és complicat. El primer contacte és important. Que no hi hagi la sensació que venen els de fora a treure'ns patrimoni". I com a estratègia per anar apropant i obrint el projecte a l'entorn, es poden marcar moments clau que es volen traslladar, celebrar i comunicar. Per exemple, la celebració anual del dia de la constitució de la cooperativa o l'inici d'obres.

PETICIONS A LES ADMINISTRACIONS

Què demanariu a les administracions, finançadors o altres agents per ajudar en el procés d'adquisició de sòl privat?

Les peticions que han fet els grups de cohabitatge han anat dirigides a les administracions per ajudar que els projectes siguin més viables econòmicament, fer modificacions i adaptacions de normatives, facilitar i simplificar els processos burocràtics i contribuir a impulsar el model.

Facilitar el procés de promoció

En la fase de cerca de solars o edificis, els projectes demanen "que l'administració sigui un lloc de referència i per centralitzar sòl privat amb destinació projectes cooperatius" i que impulsi "mecanismes per col·lectivitzar sòl privat".

Hi ha diverses peticions relacionades amb el suport de l'administració en el moment d'adquisició del solar o edifici:

- "Que hi hagi línies de compra d'espais per a projectes innovadors, socials, per a la gent gran... Per a administracions locals".
- "Estem començant aquest procés de parlar amb l'Ajuntament. Demanaria col·laboració, però no sé ben bé en què. Podria ser que en

un solar l'Ajuntament ajudés en la compra i es quedés la part d'equipament. És una cosa sense precedents”.

- Donar suport mitjançant “bonificació per a persones propietàries si venen a una cooperativa en cessió d'ús”.

En els casos en què l'administració compra el sòl privat i després el collectivitza mitjançant una cessió, es demana unes condicions de la cessió d'ús que facin els projectes assequibles. I que cedeixin solars públics a persones grans, encara que no siguin HPO. També que hi hagi la voluntat per part de l'administració d'apropar-se a conèixer el grup, i donar-los protagonisme per prendre decisions i iniciativa, per exemple respecte al disseny dels espais.

Per impulsar el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, l'administració és un agent del qual s'espera que s'impliqui per donar a conèixer el model a la població en general, però també als seus treballadors, de manera que “les persones treballadores de l'administració coneguin com són els contractes de cessió d'ús i les característiques de les cooperatives d'habitatge per donar una atenció adequada a les persones que demanen ajuts i subvencions i són sòcies habitants de cooperatives d'habitatge. Per exemple, al BOE estan reconegudes els contractes de cessió d'ús per concedir ajust i subvencions, però després els documents que l'administració demana a les persones de la cooperativa no s'adeqüen als que poden aportar (per ex., la fiança, que no en tenen), la qual cosa dificulta l'accés a serveis i recursos públics”.

Un dels elements clau per facilitar el procés és ajudar a obtenir finançament; per això també es demana que “la banca pública financi aquest tipus de projectes”, ja que actualment només finança projectes d'habitatge de protecció oficial.

Adaptar la normativa

Pel que fa als tràmits legals i urbanístics necessaris per crear la cooperativa d'habitatge, aconseguir el permís d'obres, les llicències, etc., les demandes s'orienten a agilitar la burocràcia de les administracions i “que posin més facilitats en permisos d'obres, tant pel que fa al temps com als requeriments” i en altres permisos “perquè no posin entrebancs en relació amb certes condicions, com les places de pàrquing que ha d'haver-hi”.

Se sollicita a les entitats públiques i les administracions que facilitin l'accés a certes opcions “a diversos models de convivència. Per exemple, que es pugui crear més d'una casa en el mateix espai, una cosa que sí que es permet en els habitatges unifamiliars, però no es considera en el cas de les cooperatives d'habitatge”. I que es pugui canviar o ampliar la catalogació dels terrenys perquè sigui més adaptable a projectes de cohabitatge.

S'interpel·la també respecte a altres normatives, perquè es “revisin els requisits de llindar de renda que pot tenir cada unitat de convivència per accedir a un habitatge de protecció oficial (HPO) quan les unitats de convivència són de dues o més persones, ja que els llindars actuals no són proporcionals respecte als d'una sola persona”. Específicament en relació amb el model de cooperatives en cessió d'ús, es demana flexibilitzar la normativa associada a cooperatives d'habitatge. Fins i tot s'aspira al fet que es desenvolupi una llei de cooperatives de cessió d'ús, entenent que l'habitatge en cessió d'ús pot ser un bé públic.

Contribuir a la reducció del cost de la promoció

Les peticions enfocades a ajudar a la viabilitat econòmica dels projectes són, d'una banda, que hi hagi avantatges fiscals i bonificació d'impostos (IBI i ICIO). De l'altra, que l'administració disposi d'un fons públic d'aval i doni suport amb diferents línies: “el que demanem és que l'administració pública avaluï als bancs el 20%; igual que està previst que es faci amb els joves, doncs amb la gent gran també”, “insuflar recursos públics per ajudar a avalar el capital inicial”.

Hi ha una sèrie de peticions relacionades amb subvencions: línies de finançament bonificades, amb interès més baix; subvencions per a la rehabilitació; que es destinin “recursos públics per a les despeses inicials de fer els estudis previs: perquè les gestores facin la feina de manera gratuïta a grups que no tenen els recursos d'entrada, i pugui haver-hi assessorament a grups que estan començant”. Actualment, des de diferents entitats, s'està demanant de canviar les condicions per accedir a les subvencions i que el fet de ser sòl privat no sigui un greuge comparatiu.

5.

Experiències

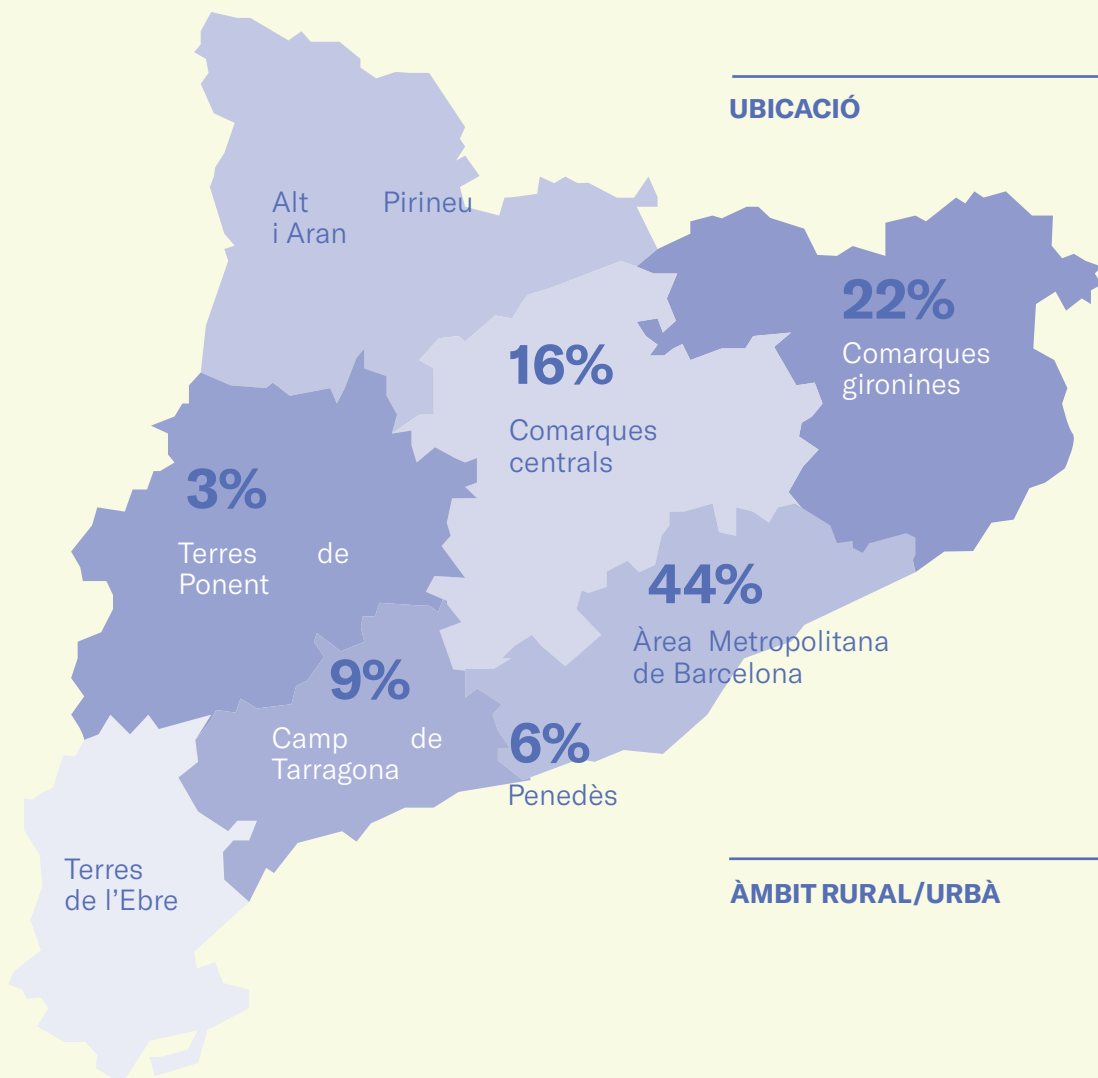
Els projectes de cohabitatge en sòl privat són una realitat des de 2007. Des d'aleshores fins avui, s'han detectat 37 projectes en diferents estats de desenvolupament.

En aquest apartat d'experiències, s'han entrevistat persones de 17 projectes i s'han obtingut dades bàsiques de 15 projectes més.

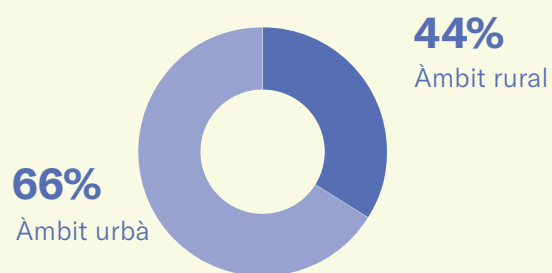
Hi trobareu una fitxa resum amb la informació clau del procés d'accés al sòl o immoble dels 17 projectes que s'han entrevistat i una fitxa amb la informació bàsica de la resta de projectes a la secció "altres experiències".

Hi ha més projectes de cohabitatge en sòl privat amb els quals no s'ha pogut contactar i d'altres que estan iniciant-se. Per conèixer més projectes i el seu estat, consulteu també el web de [Llargavista](#), observatori de l'habitatge cooperatiu impulsat per [Sostre Cívic](#), amb la col·laboració del [Risell](#) i [iLabSo](#), la participació de la [sectorial d'habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària \(XES\)](#) i el Cercle de transició ecosocial de [Coòpolis](#). Hi podreu consultar totes les iniciatives censades d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, amb informació de cada projecte.

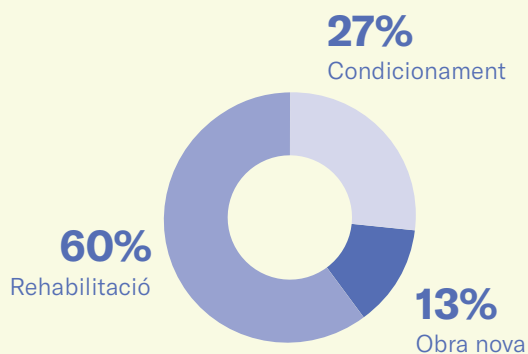
UBICACIÓ



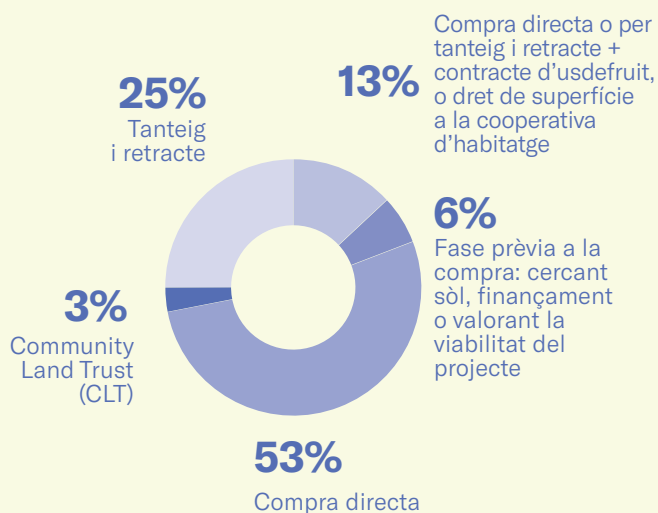
ÀMBIT RURAL/URBÀ



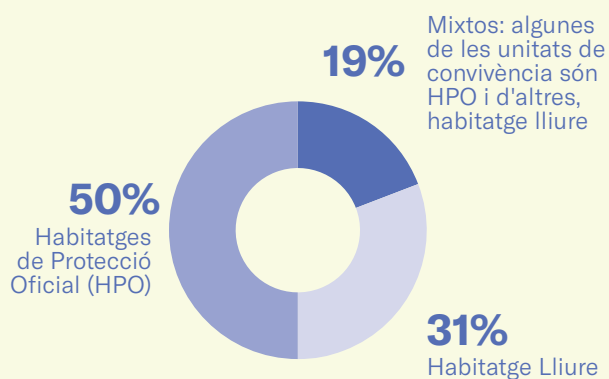
INTERVENCIÓ



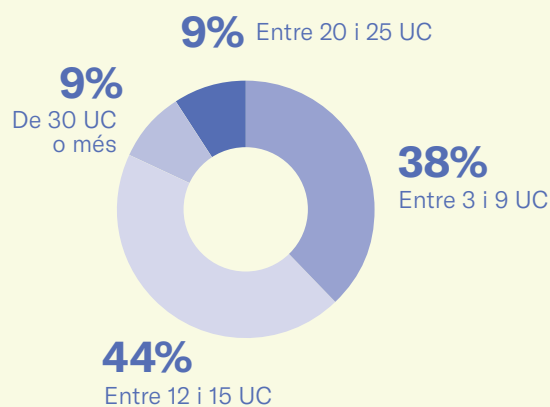
MECANISME D'ACCÉS



QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE



NOMBRE D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA (UC)



EXPERIÈNCIES

Cal Blanxart

Cal Cases

Can Carner

Can Llindar

Can Parera

D'avall

El Rusc

La Closca

La Fàbrica de la
Transició

La Morada

La Sala

La Titaranya

La Renega

Malgrat de Mar

Poc a Coop

Sant Martí de
Tous

Walden XXI

Altres
experiències

Cal Paler Nou

Coopgabarra

El Turrós.
Argelaguer

La Bombeta

La Corba

La Diversa

La Mola

La Redolta

La Xicoira

Lleida Balàfia

Mur

Ponent

Solterra

Som tribu

Valentí



CAL BLANXART

1. **Ubicació i comarca:** Berga, Berguedà (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 14
3. **Característiques del grup:** grup obert, intergeneracional
4. **Pàgina web, XS:** [@calblanxart](#); [@CalBlanxart](#)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra directa el 2022
6. **Altres:** finca de 2.064 m² amb un edifici a rehabilitar i una zona d'hort i de bosc al barri vell de Berga

*Nota: informació proporcionada per Cal Blanxart

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El projecte sorgeix amb l'objectiu de donar vida al barri vell de Berga, que va ser l'artèria de la població entre la dècada dels anys vint i setanta. En les dècades posteriors, l'activitat es va desplaçar i va haver-hi migració a altres barris. La zona va començar a decaure. Als anys 2000 molts edificis que queden són propietats dels bancs i/o no s'han mantingut i es van deteriorar.

El 2019, el grup motor, format per 6 persones que viuen al barri antic i volen revitalitzar-lo, coneixen l'edifici i decideixen investigar per què està gairebé desocupat. La propietat havia volgut vendre'l per treure'n profit econòmic i n'havia descuidat progressivament el manteniment, cosa que va provocar que les veïnes se n'anessin. Fruit de la resistència d'una d'elles, i de la crisi econòmica el 2007, no havien aconseguit vendre'l i estava gairebé abandonat.

Després d'un any, durant el qual fan proposta econòmica a la propietat, negocien el preu de compra i cerquen com finançar-la, es constitueixen com a cooperativa integral l'any 2022. El mateix any van fer la compra a través d'un contracte que estableix el pagament en diferents terminis durant 4 anys.

El grup s'ha ampliat al llarg d'aquests anys. El 2024 està format per 50 socis: 36 col·laboradors que volen impulsar el projecte i participar en la seva part social i cultural i 14 habitants. Segueixen cercant completar el grup, donat que encara hi ha alguns habitatges disponibles.

Una vegada feta la compra, van fer públic el projecte amb activitats obertes al barri. Des d'aleshores desenvolupen activitats culturals i socials al pati i els locals. La rehabilitació de l'edifici està prevista que comenci a finals de 2024 i la convivència, el desembre de 2026.

ACOMPANYAMENT DURANT EL PROCÉS

Decideixen ser cooperativa integral, per desenvolupar i gestionar independentment el seu projecte de fer una cooperativa d'habitatge i també de consum per fer-hi activitats culturals i compartir espais amb el barri. L'Ateneu Cooperatiu de Catalunya Central va assessorar-les en la redacció dels estatuts. A la negociació amb la propietat i l'elaboració del contracte de compra van comptar amb l'assessorament de La Dinamo, que els acompanya des d'aleshores.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 14. De diferents mides, adaptant-se a l'estructura original: 11 habitatges petits, de 36-40 m², i 3 habitatges mitjans, de 45 m².

Espais comuns: Per als habitants: dues sales d'estar, menjador i cuina comunitaris, habitacions de convidats, zona de congeladors. Obert a socis col·laboradors i per a activitats obertes al barri: pati i zona d'hortos, sala de rentadores, sala d'estudi i biblioteca, tallers (fusteria, reparacions, cosidor...). 88,6 m² seran destinats a locals per a entitats o projectes, en principi cooperatius.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

L'edifici es rehabilitarà mantenint les façanes, l'estructura i l'escala, que són elements característics. La majoria de pisos seran d'HPO i es preveu que dos siguin pisos socials.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra es va finançar amb el capital social aportat per cadascuna de les sòcies habitants, aportacions voluntàries retornables d'alguna de les sòcies i aportacions de les sòcies col·laboradores. La compra de la finca està previst que suposi un 10% del cost total de la promoció. El projecte es troba en fase d'aconseguir el finançament necessari per a la rehabilitació.



CAL CASES

1. **Ubicació i comarca:** Santa Maria d'Oló, Moianès (àmbit rural)
2. **Nre. unitats convivència:** 12 unitats de convivència construïdes
3. **Característiques del grup:** 16 persones adultes i 9 infants i joves
4. **Pàgina web, XS:** <https://calcases.info/>; [@calcases_coop](#)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra directa el 2007
6. **Altres:** finca de 17 ha en sòl rústic amb una masia que ha estat rehabilitada i altres edificacions

*Nota: informació proporcionada per Cal Cases

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El grup de Cal Cases va sorgir de persones de moviments socials de Barcelona amb una afinitat política, d'origen urbà però amb un projecte de ruralitzar-se i atendre l'autoabastiment. Persones blanques europees, heterosexuales, majoritàriament amb estudis universitaris.

El grup es va formant durant els gairebé dos anys que va durar la cerca del lloc. L'últim any es va tancar el grup perquè anava variant i calia dimensionar el lloc que es buscava. El projecte volia fer una comunitat. El model de cooperativa d'habitatge era la fórmula per garantir la propietat col·lectiva i fora del model especulatiu. No hi havia una motivació perquè fos sòl privat, però en aquell moment no coneixien l'opció de terreny públic. Van buscar també cessió d'ús de sòl privat. Tenien clar que no volien construir ni tampoc iniciar un procés llarg de rehabilitació.

A l'inici es van buscar espais que complissin determinats criteris (aigua, proper a transport públic, preu...), però no van trobar res. Era el moment àlgid de l'especulació immobiliària. El lloc l'havien vist, però no complia els criteris de distància a nucli urbà i de preu. Després de dos anys buscant, va reaparèixer i el van donar per bo.

La compra de la masia i el terreny es va fer el 2007. Aquell mateix any es va iniciar el període d'obres i rehabilitació dels habitatges, que va durar 5 anys i que majoritàriament van dur a terme els membres de la cooperativa amb el suport de paletes professionals. Cal Cases porta 17 anys de convivència.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

El grup s'ha organitzat de manera autogestionada tant la cerca de sòl com els processos de compra i de convivència. No hi ha hagut acompanyament de cap gestora. Sí que hi ha hagut assessorament puntual en el procés de redacció dels estatuts per part del servei d'assessorament a cooperatives de la Generalitat i de Sostre Cívic. I pel que fa finançament, van rebre assessorament de Coop 57 i Fiare.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 12 unitats de convivència. Habitatges de 35 a 50 m².

Espais comuns: cuina, menjador, rentadores, hort, taller de fusteria, galliner, obrador (pa i cervesa), biblioteca, espai de joc, 2 habitacions de convidats, iurta, 2 coberts de llenya, alberg i sala polivalent.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Cal Cases es va constituir com a cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. No es van demanar modificacions urbanístiques del sòl. El procés arquitectònic va ser principalment la rehabilitació, combinat amb una mica d'obra nova menor, amb criteris i materials de bioconstrucció en alguns espais. No són habitatges HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

El capital social de les sòcies ha cobert un 35% de les necessitats de finançament. El capital social aportat és igual per a totes. Voluntàriament i segons possibilitats, se n'ha posat més.

Un préstec amb FIARE ha cobert el 65% de les necessitats de finançament.

El 76 % de les despeses totals corresponen al cost de la compra i el 24%, al cost de la rehabilitació.

Una subvenció ha servit per canviar la caldera de gasoil per una de biomassa.



CAN CARNER

- 1. Ubicació i comarca:** Castellar del Vallès, Vallès Occidental (àmbit rural/periurbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 12
- 3. Característiques del grup:** 23 persones adultes, 7 criatures i una més en camí. Les edats i la composició de famílies són diverses: persones soles, parelles amb i sense criatures i parelles més grans amb fills i filles que ja s'han independitzat
- 4. Pàgina web, XS:** [@CanCarner](#); [@cancarnercoop](#)
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** compra directa de finca privada
- 6. Altres.** Finca rústica de 9,5 ha adjacent a la població, amb diversos immobles que s'han rehabilitat: una masia principal, una masoveria i diferents coberts

*Nota: informació proporcionada per Can Carner

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El grup motor es va formar el 2016, amb persones d'un mateix entorn interessades en el model de cooperativa d'habitatge. Un grup de treball va iniciar la cerca de lloc tant en sòl públic com privat.

L'any 2017 van trobar la masia de Can Carner en venda i van començar una negociació per rebaixar el preu. Durant el període de negociació, que va durar aproximadament un any, van fer el pla de viabilitat, van dimensionar el nombre de persones que podien viure a l'espai i van iniciar el diàleg amb l'Ajuntament i la Generalitat per veure si era possible una rehabilitació basada en el cohabitatge com a alternativa per restaurar l'habitatge en desús de la masia, situada en una finca rústica. Després d'aconseguir una rebaixa important del preu inicial, van signar un contracte d'arres el 2019 sota forma jurídica d'associació. El contracte d'arres els donava 6 mesos amb possibilitat d'ampliació. El contracte de compravenda el van signar 10 mesos més tard. Mentrestant, van constituir-se com a cooperativa d'habitatge, van negociar el finançament necessari per a la compra i van seguir conformant el grup, que ha continuat el procés de formació fins a l'etapa de convivència.

A mitjans del 2022 van iniciar les obres de rehabilitació, que van acabar a finals del 2023. L'any 2024 el projecte està en fase de convivència. La finca té diverses edificacions, espais exteriors i terreny on desenvolupar diferents projectes productius i/o col·lectius: cooperatives de consum, tallers i horts.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

El grup ha autogestionat el seu procés en diferents àmbits: legal, jurídic, econòmic i arquitectònic. Aquest ha estat un dels principals factors per a la viabilitat del projecte, ja que s'han reduït els costos d'acompanyament. En moments puntuals han tingut suport extern, com en el moment de demanar el préstec, per fer el pla de viabilitat econòmica amb Facto Cooperativa, en l'àmbit arquitectònic amb SomHabitat, SCCL, o per acompanyar el procés i la gestió del grup.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 12 espais privatis, de diferents mides, d'entre 50 i 66 m².

Espais comuns: menjador i cuina comunitària, sala d'estar, espai cotreball, ludoteca, sala de rentadores i safareig, coberts agrícoles, magatzems.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

La finca es troba en sòl rústic. Han fet un procés de legalització urbanística a través d'un Projecte d'Actuació Específica (PAE) per reconèixer els nous usos de la finca i actualment l'Ajuntament està desenvolupant el catàleg de masies adjuntant les casuístiques del PAE a la fitxa del catàleg.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de la finca ha suposat un 32% del cost del projecte.

El projecte ha estat finançat en un 80% mitjançant finançament hipotecari i l'altre 20% amb fons propis. Aquest 20% s'ha finançat mitjançant el capital obligatori aportat per les sòcies d'ús.

Per a l'adquisició de la compravenda de la finca, en no disposar en aquell moment del finançament hipotecari aprovat, es van emetre títols participatius (2.000 títols, de 100 €/títol, al 2% a 3 anys, ampliable a 10 anys), que va ampliar-se fins als 3.000 títols participatius. Aquest finançament va permetre obtenir part del capital necessari per adquirir la finca i va servir, un cop comprada, per donar solvència de cara a l'entitat bancària per obtenir el finançament hipotecari. Algunes sòcies d'ús van fer aportacions voluntàries, amb un 2% d'interès retornables segons terminis pactats.

Per finançar la rehabilitació disposen d'un préstec amb Fiare Banca Ètica, corresponent al 80% del cost total del projecte.

Per disminuir el cost de la rehabilitació han fet els acabats amb autoconstrucció.

Han dut un control de les despeses, reajustant partides i prioritant o ajornant certes tasques per evitar que augmentés significativament el pressupost inicial, donat que s'han encarrit els costos de construcció de la rehabilitació.



CAN LLINDAR

1. **Ubicació i comarca:** barri de Poblenou, Barcelona, Barcelonès (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 4 unitats de convivència actualment amb possibilitat d'incorporar-ne més
3. **Característiques del grup:** 8 persones adultes i 7 infants i joves
4. **Pàgina web, XS:** [@CanLlindar_coop](#)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** projecte en fase prèvia a la compra de sòl o edifici

*Nota: informació proporcionada per Can Llindar

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El grup s'origina a partir de la iniciativa d'un grup de persones que formen part de la coordinadora de cooperatives de Poblenou i volen dur a terme un projecte d'habitatge cooperatiu, però es troben que bona part d'elles estan per sobre del llindar d'acompliment dels criteris d'HPO de règim general.

L'abril del 2022 inicien la cerca de sòl privat al barri a partir de la informació dels solars disponibles que té la coordinadora. El fet de no complir els criteris d'HPO fa que no puguin tenir accés als solars públics de l'Ajuntament del conveni ESAL. En el procés de cerca del sòl, es demanen notes simples de solars amb característiques determinades i investigant arriben fins al propietari. També troben solars a través de contactes amb gent del barri.

A l'inici eren unes 10 UC, i actualment en són entre 4 i 5. El lideratge del procés de cerca el fa la comissió de cerca de solars, formada per tres persones. Tenen clar que es volen quedar al barri. Tot i que està experimentant un procés d'encariment del sòl per raons especulatives, és el barri on fan vida i on volen viure.

Fins ara han mirat dos solars sobre els quals han fet un estudi de viabilitat. En el primer solar, després de fer l'estudi, s'adonen que el solar és massa petit perquè sigui viable. Surten 15 habitatges d'uns 50 m². El segon solar és

més gran i surten habitatges amb més superfície, 22 habitatges entre 80 m² i 45 m². Però fins i tot estimar un preu del sòl d'acord amb les expectatives dels propietaris, el cost de construcció i sobretot el cost dels interessos fan pujar l'aportació inicial i les quotes a uns nivells que no encaixen amb les capacitats del grup. Com a conclusió, per construir una promoció cooperativa al Poblenou es necessita un solar amb molts habitatges per aprofitar les economies d'escala així com ajudes públiques que s'estan buscant.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

L'acompanyament d'aquest grup ha anat a càrrec de l'equip tècnic de Per viure i també hi ha col·laborat la cooperativa d'arquitectes Celobert, que ha fet dos estudis de viabilitat. S'han fet unes sessions de grup per treballar sobre els estudis de viabilitat i sobre aspectes organitzatius, de governança, de cohesió del grup i temporalització.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

La informació de la qual es disposa actualment s'està treballant com a avantprojecte. La proposta del grup és fer un habitatge d'obra nova d'unes 15 unitats de convivència més espais comunitaris. També es preveu la rehabilitació.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Al Poblenou, a causa del Pla Urbanístic actual, la majoria dels solars disponibles permeten fer un 70% HPO de règim general i un 30% d'habitatge lliure. Aquesta especificitat del barri fa més complicat trobar opcions per construir una quantitat suficient d'habitatges lliures als quals puguin optar la majoria de les UC de Can Llindar. Per aquest motiu, la futura promoció ha de ser d'una gran quantitat d'habitatges si vol construir-se al Poble Nou.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

S'estan mantenint converses amb diferents entitats financeres per a estudiar les possibilitats de finançament.



CAN PARERA

- 1. Ubicació i comarca:** Sant Antoni de Vilamajor, Montseny, Vallès Oriental (àmbit rural)
- 2. Nre. unitats convivència:** 5
- 3. Característiques del grup:** 13 persones adultes i 7 de menors
- 4. Pàgina web, XS:**
<https://emprius.cat/comunitats-fundadores/can-parera/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** compra el 2021
- 6. Altres:** rehabilitació. Finca de 3,5 ha en sòl rústic amb una masia i coberts

*Nota: informació proporcionada per Can Parera

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El desembre de 2021 es va comprar la masia de Can Parera de Canyes a Sant Antoni de Vilamajor. La compra la van impulsar persones que ja vivien al territori amb la idea de fer un projecte col·lectiu feia temps. Buscaven opcions d'accedir a un espai en una zona on no hi ha terreny públic, és molt car i costa trobar masies amb suficient espai per fer un projecte col·lectiu amb un cost assumible.

La masia duia temps en venda i ja la coneixien. Quan es va abaixar el preu, el grup motor va impulsar la compra. Una vegada signades les arres, es va ampliar i acabar de conformar el grup, format per persones properes a altres projectes col·lectius del territori.

El 2024 comença la rehabilitació dels espais. Les persones estan vivint en espais habitables des de juliol de 2023, i la rehabilitació la faran principalment amb autoconstrucció.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

La dinamització del procés és auto-gestionada i és el mateix grup qui se n'encarrega. Són persones del mateix grup que han fet els plans de viabilitat, que porten la gestió econòmica, de les subvencions i la gestió del grup. Han buscat l'equip d'arquitectura i la constructora que els acompanya en la rehabilitació i per a les obres fan molta autoconstrucció.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. nuclis de convivència: 5.

3 nuclis de 4-5 habitacions i 2 nuclis de 2-3 habitacions.

Espais comuns: menjador comunitari, cuina comunitària, sala de rentadores, sala de la caldera, espai per a la canalla, biblioteca, espai d'emmagatzematge, taller col·lectiu, espai per a projectes productius, espai d'acampada, alberg.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

La finca és sòl rústic no urbanitzable dins del parc natural del Montseny. L'habitatge és lliure i no ha calgut cap modificació urbanística.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de la finca ha suposat un 50% de les despeses totals.

El capital social de les sòcies ha cobert aproximadament un 50% del cost de la compra de la masia. El capital social a aportar ha estat el mateix per a cada persona.

Un préstec amb Coop 57 ha cobert part del finançament de la compra i la rehabilitació.

Les sòcies també han aportat una part del finançament en forma de donacions.

S'han obtingut diferents subvencions, una de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya per a la rehabilitació de la masia, dues de l'ICAEN (Institut Català de l'Energia) per a la caldera de biomassa i les plaques fotovoltaïques, i dues més de la Diputació per a la retirada d'amiant i la depuració aigües.

Part de la rehabilitació es farà amb autoconstrucció per reduir-ne els costos.



D'AVALL

- 1. Ubicació i comarca :** La Cellera de Ter, La Selva (àmbit rural, dins del municipi)
- 2. Nre. unitats convivència:** 3
- 3. Característiques del grup:** es constitueix arran de la selecció per part de l'Ajuntament segons certs criteris.
- 4. Pàgina web, XS:** —
- 5. Mecanismes d'accés al sòl:** compra directa, el 2021, d'un habitatge en sòl privat per part de l'Ajuntament, que cedeix en 2024 el dret de superfície a una cooperativa d'habitatge
- 6. Altres:** obres de condicionament

*Nota: informació proporcionada per D'avall i Undos arquitectura

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El projecte vol promoure models no especulatius d'accés a l'habitatge en una població de menys de 2.000 habitants. En una zona on els pobles perden població, hi ha multitud d'immobles buits i alhora manca oferta de lloguer d'habitatge, l'Ajuntament va encomanar un estudi d'habitatges buits per detectar la problemàtica sobre la situació de l'habitatge i definir estratègies per revertir-la. El 2021 va fer la cerca i la compra de 2 edificis i un estudi de viabilitat dels immobles. El projecte volia facilitar l'accés a l'habitatge a través de la cessió a una cooperativa d'habitatges HPO de baix cost i un capital social a aportar reduït. Per raons de viabilitat, s'ha desenvolupat només en un dels dos immobles.

El període de cerca de grup començà el 2021 amb una convocatòria enfocada a les persones del poble, a la qual no es va presentar ningú que complís el criteri imprescindible d'accedir a habitatge HPO, raó per la qual s'obrí al públic en general. El grup motor que es formà abandonà el projecte per qüestions econòmiques i manca de temps. L'any 2023 s'obrí una nova convocatòria i es tornà a fer el grup. Paral·lelament, l'Ajuntament demanà subvencions per fer obres de condicionament i reduir el cost de la promoció.

El grup, format per 3 persones, es troba en fase de cohesió, constitució de la cooperativa, i formació en temes legals, econòmics i administratius relacionats amb les cooperatives d'habitatge. Els passos següents seran signar el contracte de dret de superfície i demanar la línia de crèdit per acabar la rehabilitació.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

L'ajuntament va contractar la cooperativa Undos que, juntament amb altres professionals, ha fet els estudis de viabilitat, la negociació del contracte, la comunicació, la convocatòria i selecció de persones per formar el grup motor. Ha acompanyat la formació del grup amb sessions informatives i formatives legals, econòmiques i arquitectòniques.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. unitats de convivència: 3 de 60 m².

Espais comuns: l'edifici no disposa de superfície per a espais comuns. Es volen explorar opcions per generar aquests espais, com un espai exterior en un terreny adjacent.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Tots els habitatges són d'HPO. L'ajuntament cedeix a la cooperativa l'ús de l'habitatge mitjançant un contracte de dret de superfície. Al contracte està previst que cada 15 anys es revisi que les sòcies habitants continuïn complint els criteris per accedir a habitatge HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de l'edifici ha suposat el 20% de les despeses totals. Els mecanismes de finançament han sigut:

Una subvenció de la Diputació de Girona per a la compra d'habitatge per a polítiques socials, demanada per l'Ajuntament, ha finançat el 90% del cost.

El capital social de les sòcies.

Una subvenció de la Diputació de Girona, "subvencions als ajuntaments per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge", ha finançat la dinamització del procés feta per Undos.

Una subvenció de la Diputació de Girona, "per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials" ha finançat el 33% del cost de les obres.

El grup està en fase de demanar un préstec per finançar la rehabilitació de l'exterior de l'edifici, que és el 66% del cost total de les obres.



EL RUSC

1. **Ubicació i comarca:** Manresa, Bages (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 12
3. **Característiques del grup:** es prioritza que el grup estigui format per persones de menys de 30 anys o més de 65
4. **Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/el-rusc/>
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra, el 2021, d'un edifici per tanteig i retracte
6. **Altres:** obres de condicionament

*Nota: informació proporcionada per El Rusc i Sostre Cívic

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El projecte va començar a la primavera de 2021. Sostre Cívic va adquirir l'edifici mitjançant el dret a tanteig i retracte. Les obres de rehabilitació i condicionament es van iniciar a la primavera de 2022 i duraren un any. Entre juny i juliol de 2023, es van cercar les persones que viuen i participen al projecte mitjançant una convocatòria oberta destinada a persones de menys de 30 anys o més de 65 empadronades al municipi i que poguessin accedir a habitatge d'HPO.

Sostre Cívic està declarada promotora social per part de la Generalitat des de l'any 2017, la qual cosa li atorga el dret preferent d'adquirir habitatges que les entitats financeres han adquirit en un procés d'execució hipotecària. Aquesta és una de les fórmules amb les quals Sostre Cívic està impulsant i consolidant el model d'habitatge cooperatiu.

El projecte es troba en fase de convivència des de finals de 2023.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

El Rusc és un projecte de la cooperativa Sostre Cívic i, per tant, està sota el seu paraigua. Sostre Cívic promou diversos projectes d'habitatge cooperatiu a Catalunya. Compta amb un equip tècnic que ha liderat la posada en marxa del projecte i la seva gestió.

El projecte es gestiona de forma independent dels altres projectes de la cooperativa i té la seva pròpia assemblea. Des de l'equip tècnic s'acompanya l'inici de la convivència a partir de la formació en el model d'habitatge cooperatiu i l'aprofundiment en l'estructura i espais de participació de la cooperativa. A les sessions inicials el grup elabora, amb l'acompanyament de l'equip tècnic, la visió i els valors del projecte, el protocol d'entrades i sortides al grup, els acords de convivència i l'organització interna del projecte.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 12 de diverses mides, entre 30 i 34,70 m².

Espais comuns: un pis de 34,70 m² està destinat a espai comú i una zona de terrassa de 49,60 m².

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Tots els habitatges són HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

El capital social de les sòcies ha cobert un 2,5% de les necessitats de finançament.

Part del capital social ha estat finançat mitjançant préstecs de familiars i amics.

Un préstec amb l'ICF ha finançat el 87% del cost total.

L'Ajuntament de Manresa i Habitcoop han subvencionat un 10,5%.



LA CLOSCA

1. **Ubicació i comarca:** barri de Cappont, Lleida, Segrià (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 24
3. **Característiques del grup:** grup heterogeni. Diferents edats i diferent experiència en projectes cooperatius i col·lectius
4. **Pàgina web, XS:** <https://laclosca.coop/>
[@lacloscacoop](https://twitter.com/LaCloscaCoop); [@LaCloscaCoop](https://ladinamofundacio.org/project/lleida-primer-projecte-d-habitatge-cooperatiu-en-sessio-dus/)
<https://ladinamofundacio.org/project/lleida-primer-projecte-d-habitatge-cooperatiu-en-sessio-dus/>
5. **Mecanismes d'accés al sòl:** la fundació La Dinamo compra el 2020, a través de tanteig i retracte, un edifici i en cedeix l'úsdefruit a la cooperativa d'habitatge La Closca. Obres de condicionament

*Nota: informació proporcionada per La Closca

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

La fundació La Dinamo va recuperar un edifici del mercat privat i en va cedir l'úsdefruit a 2 entitats. 24 habitatges són gestionats per la cooperativa La Closca i 6 habitatges són gestionats per Habitat3 com a habitatges d'emergència.

És un edifici construït el 2008, buit després de la crisi immobiliària. La Dinamo s'assabentà de l'opció de fer efectiu el dret a tanteig i retracte l'estiu de 2020. Abans de fer-ho, va fer xerrades sobre habitatge cooperatiu a Lleida per cercar un grup motor que creés una cooperativa d'habitatge a la qual cedir l'ús de l'edifici. Era l'època postpandèmia i el model de cooperativa d'habitatge a Lleida era pràcticament desconegut, per la qual cosa la formació del grup motor va costar d'arrencar. La Dinamo decidí apostar pel projecte i va fer la compra el desembre 2020.

A l'inici de 2021 continuà la cerca i la constitució del grup amb l'objectiu de consolidar-se i d'omplir els habitatges. Alhora s'executaren les obres de condicionament de l'edifici. La cooperativa d'habitatge es constituí el febrer de 2021 i l'etapa de convivència començà el març de 2021.

El grup ha anat canviant. Hi ha persones que han sortit per causes relacionades amb el projecte, d'altres per motius personals. La ràpida formació de grup i el fet que no hi hagués una visió comuna prèvia, sinó que es treballés ja en l'etapa de la convivència, ha donat complexitat al projecte. L'any 2024 són 30 sòcies i estan redefinint i construint la seva identitat.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

La Dinamo acompanyà el procés durant els primers mesos de formació del grup dinamitzant les assemblees. En aquest període inicial Matriu també els va acompanyar en la cohesió de grup.

Quan el grup s'ha consolidat i empoderat, ha estat més autònom per gestionar el seu propi procés. Compten amb l'acompanyament de La Dinamo per a aspectes tècnics i per resoldre dubtes.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 24 de tres mesures diferents: S (36-39 m²) M (45-49 m²) L (72-76 m²)

Espais comuns: 246 m² d'espai exterior amb piscina i un espai comunitari, i 31,62 m² d'espai interior per fer les assemblees a cobert.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

El contracte de cessió d'ús dels habitatges estableix una cessió per un període de 50 anys prorrogable 25 anys més. Tots són habitatges d'HPO, era un requisit per accedir al finançament per a la compra de l'edifici. L'adquisició de l'edifici és temporal i, passats 75 anys, els habitatges passaran a ser propietat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Els habitatges continuaran com a habitatges HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de la finca ha suposat un 95% de les despeses totals.

Els mecanismes de finançament han estat:

Un préstec per part de l'Institut Català de Finances, bonificat per l'Agència de l'Habitatge, que va permetre a La Dinamo finançar la compra de tot l'edifici.

Aportacions obligatòries de cada sòcia han finançat el 0,3%.

Aportacions voluntàries per unitat de convivència han finançat un 3,8% i es destinaren al condicionament de l'edifici.

Petites aportacions de sòcies col·laboradores per ser part del projecte i donar-hi suport.

Una subvenció d'Habitacoop, que ha finançat un 2,8% i s'ha destinat a cobrir reparacions i despeses inesperades.

LA FÀBRICA DE LA TRANSICIÓ

- 1. Ubicació i comarca:** El Catllar, el Tarragonès (àmbit rural)
- 2. Nre. unitats convivència:** 20
- 3. Característiques del grup:** intergeneracional. 5 persones de més de 60 anys i famílies amb criatures. Mitjana d'edat: 36 anys aprox.
- 4. Pàgina web, XS:** [@fab_transicio](#); [@fabrica_transicio_coop](#)
<https://lafabricadelatransicio.wordpress.com/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** compra directa el 2018
- 6. Altres:** Finca d'1,2 ha en sòl rústic amb tres edificis: dues fàbriques i l'edifici de la colònia. Rehabilitació

*Nota: informació proporcionada per La Fàbrica de la Transició

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El projecte l'iniciaren 4 persones, algunes de les quals coneixien el territori. La fàbrica, que duia temps en venda, va ser catalogada en 2016 i el seu nivell d'edificabilitat va baixar, perquè ni es podia enderrocar ni ampliar el nombre d'habitatges. En conseqüència, va abaixar el seu preu.

El contracte d'arres es va signar el 2016 i la compra de la finca la van realitzar el 2018. Durant aquell període es va ampliar el grup, que va decidir comprar assumint la incertesa de si hi podrien anar a viure i quantes persones hi podrien anar.

El grup ha anat canviant en el temps. Hi ha persones que han començat el procés d'entrada, però no s'han acabat incorporant. D'altres s'hi han incorporat i posteriorment han marxat per divergències amb la visió del projecte o perquè el procés s'ha dilatat en el temps. El 2024, el grup està format per 39 persones i el conformen 15 unitats de convivència.

A la finca hi ha 3 edificis: la nau nova, la nau vella, que és la fàbrica original, i la colònia, on vivien els treballadors de la fàbrica. Els habitatges se situaran a l'edifici de la colònia, que es rehabilitarà. En els altres edificis es podrien fer altres projectes. Han cedit un molí i una zona exterior pròxima al riu a l'ajuntament, per fer custòdia del territori. Les obres de rehabilitació de l'edifici destinat als habitatges i part dels espais comuns està previst que comencin el 2024.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

El grup s'ha autogestionat en tasques de comptabilitat, de facilitació i legals. Els acompanya un equip tècnic d'arquitecte, enginyeria i economia, amb qui una comissió del projecte treballa de la mà. En moments determinats han demanat acompanyament extern: per a la distribució dels espais o en l'àmbit relacional, de cohesió de grup i conflictes.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. unitats de convivència: 20, de 60 m² a 140 m². S'adapten a l'estructura de l'edifici.

Espais comuns: 2 sales grans (300 i 200 m²), zones d'emmagatzematge, rebost, cuina i menjador, zona exterior de 8.000 m². Locals per a terceres persones: espai de cotreball als baixos de l'edifici d'habitatges.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

La fàbrica de la Transició està constituïda com a cooperativa integral.

La finca es troba en sòl rústic. Els edificis, de valor patrimonial, tenen una protecció municipal, que preserva les façanes i l'estructura exterior. Perquè l'administració permetés legalitzar els 20 habitatges, van presentar un informe històric demostrant que ja vivien 20 famílies anteriorment i van explicar el model de cooperativa d'habitatge com a model d'accés a l'habitatge no especulatiu. Aquest model a la zona era desconegut. Al catàleg municipal es

reconeixen diferents usos: d'habitatge, hotel i restauració, de serveis, i industrial. Estan valorant que una part dels habitatges siguin HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de la finca ha suposat un 5% de les despeses totals.

Els mecanismes de finançament han estat:

El capital social de les sòcies, que ha finançat la compra de la finca, el 20% de la rehabilitació de l'edifici i despeses del projecte. El capital social aportat és diferent segons la mida de l'habitatge.

Per finançar el capital social, han fet préstecs interns entre sòcies.

Un préstec amb l'ICO (Institut de Crèdit Oficial) ha cobert el 80% de la rehabilitació de l'edifici.

Una subvenció d'Habitacoop ha finançat el 50% de tasques de gestió, realització del projecte executiu i acompanyament en el procés de grup de la cooperativa.



LA MORADA

1. **Ubicació i comarca:** barri de Roquetes (Nou Barris), Barcelona, Barcelonès (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 12
3. **Característiques del grup:** grup amb afinitat, 15 persones adultes i 2 criatures. És una cooperativa transfeminista i LGTBIQ+
4. **Pàgina web, XS:** <https://www.lamoradacoop.org/>; [@lamoradacoop](https://www.instagram.com/lamoradacoop)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** fa compra la fa la fundació La Dinamo que en cedeix l'ús a la cooperativa d'habitatge La Morada mitjançant un dret de superfície el 2019
6. **Altres:** La Morada construeix un habitatge d'obra nova entre 2022 i 2024

*Nota: informació proporcionada per La Morada

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El 2018 es va constituir el grup, format per persones que tenen uns vincles i una afinitat personal i política. Poc temps després de constituir-se, La Dinamo va treure un concurs públic d'un solar que havia comprat per cedir-ne l'ús durant 60 anys, prorrogable a 70 anys, al qual es van presentar.

L'opció de la cessió de sòl privat era una opció que no havien previst en un inici. En aquell moment tampoc hi havia gaires cooperatives d'habitatge en marxa i principalment eren en sòl públic.

El contracte de cessió es va signar l'any 2019, les obres de construcció de l'edifici van començar a finals del 2022 i van durar un any i mig. Es preveu que la fase de convivència comenci a la tardor de 2024.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

Des de l'any 2019, que és quan es va fer la cessió, han anat desenvolupant el projecte de la cooperativa al llarg de dos anys amb criteris feministes. En el procés de constitució de la cooperativa han comptat amb l'acompanyament de La Dinamo. El projecte arquitectònic l'han elaborat a través d'un procés participatiu amb l'acompanyament de la cooperativa d'arquitectes Lacol, l'assessorament ambiental de Societat Orgànica i diferents col·laboracions com amb el Col·lectiu Punt 6, amb el qual es va fer el taller de la casa sense gènere.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 12, de 3 mesures diferents: S (42 m²), M (50 m²) i L (58 m²).

Espais comuns: terrassa, coberta verda i bugaderia, baixos amb habitacions de convidades, sala de cotrell i espai comunitari polivalent, espai per a bicicletes, pati amb vegetació com a espai d'entrada i circulació, i 2 locals, un serà un espai polivalent amb cuina comunitària i l'altre per llogar.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

La Morada està constituïda com a cooperativa d'habitatge.

L'habitatge cooperatiu és d'obra nova, construït en sòl parcialment protegit.

La cooperativa té un contracte de dret de superfície amb La Dinamo per a 60 anys, prorrogable a 70. Tots els habitatges són d'HPO, requisit del contracte signat. La responsabilitat de la cooperativa és construir l'edifici i pagar un cànon per a la construcció del solar.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra no ha suposat un cost per a la cooperativa, ja que aquesta la va fer la fundació La Dinamo. En ser l'accés al sòl un dret de superfície de sòl privat, la cooperativa ha hagut de finançar únicament el cost de la construcció.

Els mecanismes de finançament han estat els següents:

El capital social de les sòcies ha cobert un 13% de les necessitats de finançament. El capital social aportat és diferent segons la mida de l'habitatge.

Un préstec amb Coop 57, cooperativa de serveis financers ètics i solidaris, ha cobert el 82% del finançament.

La resta s'ha cobert a través d'un procés de cerca de sòcies col·laboradores, el suport mutu entre les mateixes sòcies a través d'aportacions voluntàries, un petit préstec per part de La Dinamo i una subvenció estatal per a la construcció i per a partides específiques com les plaques solars. El fet de ser sòl privat ha implicat menys opcions d'accés a subvencions.



LA SALA

- 1. Ubicació i comarca:** Calonge i Sant Antoni, Baix Empordà (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 14
- 3. Característiques del grup:** joves del municipi de menys de 36 anys
- 4. Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/la-sala/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** compra d'un edifici per tanteig i retracte
- 6. Altres:** obres de rehabilitació

*Nota: informació proporcionada per La Sala

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El projecte de La Sala va néixer gràcies a l'interès de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni a promoure habitatge assequible, l'aposta de Sostre Cívic en l'adquisició a partir del tanteig i retracte i l'oportunitat sorgida amb la identificació d'un edifici en desús al municipi.

Entre 2016 i 2017 l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni va fer diversos estudis, avaluant diferents modalitats d'accés a l'habitatge, i una de les opcions era l'habitatge cooperatiu destinat a joves del municipi i rodalia. L'informe conclouia que la compra d'un immoble per part d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús per fases era la millor alternativa.

Entre les disponibilitats d'habitatges inscrits en el Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat es va identificar un immoble en desús construït el 2008 i propietat d'una entitat financera.

La cooperativa Sostre Cívic el 2018 va aprovar en assemblea l'adquisició de l'immoble i l'impuls del projecte a Calonge. El 2019 van signar un conveni amb l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni per a l'adquisició i rehabilitació dels 14 habitatges. Aquest establí que 4 habitatges serien de control directe de l'Ajuntament i els altres 10 habitatges serien de gestió de Sostre Cívic. L'aposta d'adquirir per tanteig i retracte l'edifici amb suport municipal va facilitar que la promoció fos assequible per a joves del municipi.

El 2021 es va fer la rehabilitació de l'immoble, que va recuperar les condicions d'habitabilitat i va dotar-lo d'instal·lacions i elements comunitaris per a una major eficiència energètica.

El procés de conformació del grup ha tingut unes característiques particulars. Les condicions de l'habitatge han limitat la implicació en el disseny del projecte i la possibilitat d'espais compartits. I el procés d'adquisició amb les dues vies d'adjudicació ha generat més complexitat en el procés de formació del grup. Les persones sòcies han anat entrant el projecte progressivament i el 2024 estan en convivència i sense vacants. S'ha iniciat una nova etapa en què s'han repensat els espais de participació de la cooperativa i s'ha reforçat la seva cohesió interna.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

La Sala és un projecte de Sostre Cívic. L'equip tècnic ha liderat la posada en marxa del projecte i la seva gestió.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. habitatges: 14 de diverses mides, de 46,80 m² a 55,24 m².

Espais comuns: pati interior i replà.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Tots els habitatges són HPO .

4 de règim general. L'Ajuntament els controla directament mitjançant la convocatòria de concurs per formar part de la borsa d'aspirants a habitatge social. Aportació capital inicial: 2 quotes mensuals de lloguer o cessió d'ús.

10 de règim concertat. Sostre Cívic els gestiona i adjudica. Aportació capital inicial: menys de 9.000 euros.

En els criteris de preferència d'inscripció, es tenia en compte l'empadronament en el municipi i tenir màxim 35 anys.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

El cost de la compra representa el 54% del cost total.

Els mecanismes de finançament han estat els següents:

Un préstec amb ICF (Institut Català de Finances de la Generalitat de Catalunya).

L'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni han subvencionat el 18% del cost d'adquisició i rehabilitació.

El capital social de les sòcies, que ha estat de 550 € per als 4 habitatges a través del conveni i de 4.000 € per a la resta.

LA TITARANYA



1. **Ubicació i comarca:** Valls, Alt Camp (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats de convivència:** té dues fases. En la primera, ja construïda, hi ha 7 unitats de convivència, espais comuns i 2 locals comercials
3. **Característiques del grup:** 9 persones (8 adultes i 1 menor). És un grup amb afinitat política i amb vincles d'amistat
4. **Web, XS:** [@titaranya](#)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** Community Land Trust (CLT). Compra de 5 immobles el 2019, per part del Casal La Turba, la fundació La Dinamo i Coop57 i cessió a la cooperativa La Titaranya
6. **Altres:** rehabilitació i reconstrucció

*Nota: informació proporcionada per La Titaranya.

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El projecte neix el 2016 com una aposta per recuperar el centre històric de Valls, que es troba en situació de degradació i amb molts habitatges buits, i fer efectiu el dret d'habitatge. L'impulsa un grup motor de 10 persones amb afinitat política i que militen al casal La Turba.

La cerca de lloc va durar dos anys. Es buscà sòl privat, perquè els donava autonomia de l'administració i possibilitava treure sòl del mercat especulatiu. Econòmicament, comptaven amb recursos propis de l'entitat. Van estar buscant edificis, solars, cases... que poguessin satisfer l'habitatge per a 10 unitats de convivència i espai per a l'activitat col·lectiva. Finalment, van trobar un habitatge que els propietaris els van oferir comprar a un preu molt inferior al de mercat. Després de l'estudi econòmic i arquitectònic, el projecte es va dissenyar i ampliar perquè fos viable.

El 2019 el Casal La Turba, amb la fundació La Dinamo i Coop 57, van fer la compra. És una experiència de Community Land Trust (CLT) per crear sòl comunitari i assegurar que el projecte no esdevingui especulatiu, sinó que sigui un projecte polític que doni dret a l'habitatge. Les tres entitats cedeixen l'ús dels espais i els habitatges a la cooperativa d'habitatge i consum La Titaranya.

El projecte preveu habilitar vint habitatges, espais comuns i quatre locals comercials en dues fases. L'any 2024 acaba la primera fase (7 habitatges + espais co-

muns + 2 locals comercials) després de dos anys d'obres i s'inicia la convivència de nou persones.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

La Titaranya va cercar assessorament per elaborar el projecte i trobar vies de finançament. La fundació La Dinamo va assessorar-los i acompanyar-los en la cerca de subvencions. Les tasques de gestió de la cooperativa i arquitectòniques les ha fet de manera autogestionada a través d'un ateneu cooperatiu.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 4 de 52 m² i 2 de 70 m².

Espais comuns: 300 m² d'espai exterior, 10 m² de menjador, 20 m² de terrassa, 2 locals comercials als baixos (una botiga i una sala d'actes) que són del casal popular i un pis de 50 m² destinat a oficines.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Els habitatges són HPO.

Es va haver d'actualitzar al registre la informació de les dues finques comprades perquè no estaven ben registrades. Després, es va fer un excés de cabuda i una agregació de dues finques. Amb l'obra acabada, es van actualitzar les característiques de la finca unificada. L'Ajuntament no hi va posar impediments en els tràmits, sobretot en el manteniment de la volumetria.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

El cost de la compra representa un 2% del cost total i la rehabilitació i reconstrucció, un 98%. El projecte s'ha finançat així:

5%: l'aporten les sòcies amb el capital social.

27%: a través d'un préstec amb Coop 57.

55%: a través de diferents subvencions per la rehabilitació dels edificis, per a projectes culturals, socials, cooperativisme, HPO.

13%: a través de títols participatius a 2 i 10 anys, per a la rehabilitació/construcció. Hi han participat entitats, moviment activista, amics i familiars.

A més, sòcies col·laboradores, entitats i persones han fet petites aportacions que donen dret d'ús a zones comunitàries i es va fer una campanya de microfinançament, "Salva un m² del barri", on no van aconseguir el que esperaven.



LA RENEGÀ

1. **Ubicació i comarca:** Santa Maria de Palautordera, Baix Montseny (àmbit rural, dins del municipi)
2. **Nre. unitats convivència:** 13
3. **Característiques del grup:** grup amb afinitat, 15 adultes, 3 joves i 5 criatures. Cooperativa d'habitatge feminista
4. **Pàgina web, XS:** <https://www.larenegacoop.org/>
[@LaRenegacoop](#); [@larenegacoop](#)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra de sòl privat el 2022 i construcció dels habitatges
6. **Altres:** obra nova. Modificació urbanística per fer habitatges HPO i augmentar el nombre d'habitatges

*Nota: informació proporcionada per La Renegà

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

La Renegà és una cooperativa feminista i cooperativa mixta d'habitatge en cessió d'ús i de consum, on les dones són les sòcies d'ús per justícia social, que comença el procés de treball conjunt el 2017 i es constitueix com a cooperativa el 2022.

A partir de l'any 2021, han anat desenvolupant el projecte de la cooperativa al llarg de tres anys, amb criteris feministes. Un dels objectius del projecte és posar la vida al centre per donar valor a la vida i les necessitats de les dones que cohabituen l'espai físic i relacional dins de la cooperativa. A més, pretén fomentar les relacions d'interdependència i de suport mutu per trencar la lògica capitalista de la individualitat i, d'aquesta manera, aconseguir la corresponsabilitat en la nostra vida i la de la comunitat que habitem.

Inicialment, La Renegà va intentar aconseguir sòl públic, però cap ajuntament en va fer la cessió. Per això la cooperativa va comprar sòl privat.

Després de 8 mesos d'obres, es preveu que l'edifici estigui acabat l'estiu del 2024 i comenci la fase de convivència a finals de 2024.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

En el procés de constitució de la cooperativa i els anys de la promoció han comptat amb l'acompanyament integral de Perviure en diferents àmbits: economia, governança, cures, finançament, etc. El projecte arquitectònic ha estat elaborat a través d'un procés participatiu amb l'acompanyament de la cooperativa d'arquitectes Celobert.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 13. 8 habitatges de tipologia L (60 m²) i 5 habitatges de tipologia S (42 m²).

Espais comuns: sala polivalent amb cuina comunitària, bugaderia, jardí comú amb la possibilitat d'incorporar un hort comunitari (pendent consensuar), es-tenedors, espais per a bicicletes i espai d'emmagatzematge comú.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

L'habitatge cooperatiu és d'obra nova construït en sòl d'habitatge.

Dels 13 habitatges, 11 són HPO. D'aquests 11 habitatges, 9 habitatges seran per a les sòcies de dret d'ús i les persones membres de les seves unitats de convivència, el mateix que els 2 habitatges lliures. Els 2 habitatges d'HPO restants estan reservats per a dones supervivents de violències masclistes. Són habitatges d'alta autonomia per a dones en l'última fase de recuperació gestionats per la Fundació Surt a través d'un acord de col·laboració amb la Renegà.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de la finca ha suposat un 15% de les despeses totals.

Els mecanismes de finançament han estat els següents:

El capital social de les sòcies habitants ha cobert un 16% de les necessitats de finançament. El capital social aportat és el mateix per a cada sòcia.

Un préstec amb Coop 57 ha cobert el 63,50 % del finançament.

La resta s'ha cobert a través de: campanya de captació de donatius, aportacions de sòcies col·laboradores, acord amb l'entitat que gestionarà els pisos socials (SURT) i subvencions com: subvenció de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, l'ajut destinat a la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (Habitatcoop) i la subvenció per a la promoció d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

PROJECTE DE COHABITATGE A MALGRAT DE MAR

1. **Ubicació i comarca:** Malgrat de Mar, Maresme (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 14
3. **Característiques del grup:** col·lectiu intergeneracional que inclou persones amb neurodiversitat
4. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra (en fase prèvia a la compra)

*Nota: informació proporcionada per La Closca

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

És un projecte impulsat per famílies de l'associació AFATRAC (Associació de familiars d'afectats per trastorns de conducta, TC). Sorgeix a partir de la dificultat de trobar habitatge, de l'interès de fer una cooperativa on puguin viure gent neurotípica i gent neurodivergent, i de l'existència d'un edifici en venda a Malgrat de Mar, que és el poble de dues de les famílies del grup motor.

Un parell de socis d'AFATRAC, quan troben un edifici en venda, fan una crida per constituir un grup llavor que impulsi el projecte. Després d'una xerrada al municipi i una xerrada de ràdio, es conforma un grup llavor de 4 persones. Paral·lelament, es fa un estudi de viabilitat.

Actualment, el projecte es troba en fase de cerca de persones interessades per anar conformant el grup i ser almenys la meitat de les unitats de convivència a l'hora de fer el contracte d'arres.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

El grup motor ha comptat amb l'acompanyament de Perviure per fer l'estudi de viabilitat amb proposta de projectes i proposta econòmica, i sessions d'assessorament.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Consta d'una rehabilitació d'un edifici amb 1.317 m² construïts.

Nre. unitats de convivència: 14. Habitatges de tres mides diferents:

4 habitatges 37-38 m² útils (1 hab.)
8 habitatges 42-43 m² útils (2 hab.)
2 habitatges 64 m² útils (dúplex, 3 hab.)

Espais comuns: 62 m² i 300 m² per a locals per a tercers. Característiques i usos a concretar.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

Els habitatges han de ser d'HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

No s'està treballant encara aquest aspecte.



POC A COOP

1. **Ubicació i comarca:** Rajadell, Bages (àmbit rural)
2. **Nre. unitats convivència:** 5
3. **Característiques del grup:** 11 adultes i 4 criatures, majoria de persones dissidents sexuals i/o de gènere, persones blanques, europees
4. **Pàgina web, XS:** [@poc_a_coop](#); [@poc_a_coop](#)
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra d'una finca el 2020
6. **Altres dades:** rehabilitació en sòl rústic d'1 ha amb una masia i altres edificacions en ruïnes

*Nota: informació proporcionada per Poc a Coop

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

El grup es va conformar l'any 2014. Inicialment eren tres grups amb afinitat política que van decidir cercar conjuntament un lloc on projectar-se a llarg termini, en relació amb l'habitatge, i on desenvolupar projectes col·lectius.

Es buscava un lloc en l'àmbit rural, fora d'una població. Per aquesta raó es van centrar en l'opció de compra d'una finca amb habitatge ja construït (els terrenys rurals no són urbanitzables si no hi ha ja una edificació prèvia a reconstruir/rehabilitar). El procés de cerca va durar 5 anys, període durant el qual el grup es va anar reduint. Durant aquest temps van anar definint les bases del projecte. El 2018 es van constituir com a cooperativa.

Van visitar una finca que complia amb uns quants dels seus criteris, però el preu de venda no era assumible. A finals de 2019 van tornar a trobar-la i s'havia abaixat el preu, de manera que entrava dintre de les seves possibilitats.

La compra es va fer el 2020 i, després de quatre anys d'obres, principalment d'autoconstrucció, està previst que la convivència comenci el 2024.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

Van considerar l'opció d'acompanyament en la cerca de lloc i en la creació de la cooperativa i van demanar pressupost, però els suposava massa esforç econòmic i no els assegurava trobar un lloc. Aleshores van decidir continuar sense acompanyament i van dedicar temps elles mateixes a tot el procés. En determinats moments els ha calgut suport o externalitzar tasques i acompanyament extern: per a la redacció dels estatuts de la cooperativa amb l'Ateneu cooperatiu de la Catalunya Central, per a la gestió econòmica, per a la realització del projecte arquitectònic amb Voltes, per a la direcció de les obres i per abordar certs temes o situacions.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 5. Els habitatges tindran diferents mides segons el nombre de persones que hi viuran: entre 160 i 35 m².

Espais comuns: 600 m². Està per definir quins. Els espais comuns seran també per a ús de col·lectius i per a projectes afins.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

És una finca que es troba en sòl rústic amb ús residencial. No són habitatges HPO. S'ha rehabilitat la masia.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de la finca ha suposat un 53% de les despeses totals.

Els mecanismes de finançament han estat:

Aportacions voluntàries a fons perdut (no retornable) i retornables, com a manera de col·lectivitzar herències i estalvis, que també s'han destinat a la compra de la finca. Han cobert un 43% del finançament i s'han destinat a la compra.

Un préstec amb Coop57, que ha suposat el 41,7% del finançament, ha cobert el finançament de part de la compra i la rehabilitació.

La subvenció d'ACOL, que cobreix el salari mínim d'una persona en situació administrativa irregular durant un any perquè la persona tingui un any de contracte laboral i pugui regularitzar la seva situació. La cooperativa gestiona els tràmits d'estrangeria per tramitar el NIE i els tràmits relatius al contracte laboral.

Préstecs de la xarxa familiar-afectiva i donacions destinades a la rehabilitació dels habitatges.

Per disminuir el cost de la rehabilitació, el grup i la seva xarxa ha assumit moltes tasques d'autoconstrucció.



PROJECTE DE COHABITATGE A SANT MARTÍ DE TOUS

1. **Ubicació i comarca:** Sant Martí de Tous, Anoia (àmbit rural, dins del municipi)
2. **Nre. unitats convivència:** 24
3. **Persones:** l'objectiu inicial és donar resposta a les necessitats de la gent gran
4. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra del terreny i la masia (en fase prèvia a la compra)

*Nota: informació proporcionada per Ajuntament de Sant Martí de Tous

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

És un projecte que sorgeix de la voluntat de l'administració local de possibilitar un espai que doni resposta a les necessitats d'habitatge, acompanyament i socialització de la gent gran amb l'objectiu que la gent gran pugui envellir de manera més activa i amb qualitat de vida. Paral·lelament, surt l'oportunitat de comprar una finca privada amb una masia situada al municipi.

Està impulsat per la Regidoria de Salut, Educació i Urbanisme del municipi que el 2020 va demanar un estudi de viabilitat d'un avantprojecte d'equipament municipal i cohabitatge com a punt de partida. Aquest estudi va permetre concretar quines condicions podien haver-hi perquè fos viable econòmicament i la vegada promoure que la gent gran tingués qualitat de vida.

El projecte es troba en fase de cerca de finançament per fer efectiva la compra, i alhora de redefinició per fer viable el projecte.

Fruit de les dificultats que s'han anat trobant, estan en un moment d'explorar idees i possibilitats que podrien tenir cabuda i ampliar el projecte (combinar els habitatges per a gent gran amb habitatges assequibles per a gent jove; combinar els habitatges i l'equipament residencial amb altres equipaments municipals que donen resposta a necessitats del municipi com serveis de salut, serveis d'activitats esportives o altres).

La cerca del grup no començarà fins que l'Ajuntament no faci la compra de la finca.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

La Cooperativa Perviure ha fet un avantprojecte arquitectònic i l'estudi de viabilitat econòmica.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Cal rehabilitar una masia i construir habitatges d'obra nova.

Nre. habitatges: 24 de mida a concretar.

Espais comuns: 850 m². Activitats i serveis per a gent gran i gent del poble. A concretar.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

La masia seria de propietat municipal. Els habitatges serien propietat de la cooperativa. Encara cal concretar la relació entre l'Ajuntament i la cooperativa.

Per construir els edificis per als habitatges s'ha de fer un canvi per requalificar sòl no urbanitzable a habitatge dotacional i equipament municipal. És una modificació possible si prèviament se'n justifica la necessitat i es respecten certs criteris. Aquest canvi pot trigar entre un a dos anys, la qual cosa allarga el procés entre la compra i el començament de les obres.

Segons a qui vagin destinats finalment els habitatges, poden haver-hi alguns habitatges d'HPO.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La principal dificultat per dur a terme el projecte és aconseguir el finançament necessari per a la compra.

Una vegada feta la compra, sí que l'Ajuntament pot accedir a mecanismes de finançament, com subvencions, per condicionar els espais comuns i oferir activitats i serveis.

WALDEN XXI

1. **Ubicació i comarca:** Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà (àmbit urbà)
2. **Nre. unitats convivència:** 31
3. **Persones:** 41 persones d'entre 58 a 75 anys
4. **Pàgina web, XS:** <https://www.facebook.com/cohabitatgeseniorguixols/>; @cohabitatge; @walden21.coop
5. **Mecanisme d'accés al sòl:** compra de l'edifici el 2022
6. **Altres dades:** rehabilitació integral. Antic establiment turístic en desús amb modificació urbanística

*Nota: informació proporcionada per Walden XXI

DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS D'ACCÉS AL SÒL

Algunes persones del projecte van pertànyer a un altre projecte que no va tirar endavant. Va ser amb aquest grup que van trobar el lloc el 2017: un antic hotel en desús al nucli de Sant Feliu de Guíxols.

Per les característiques socioeconòmiques, nivell de renda i tinença de propietats d'aquest grup impulsor, i pel fet que no totes les persones estaven empadronades al municipi, no podien optar a sòl públic, i des d'un inici van centrar-se en la cerca d'opcions de sòl privat. Estaven oberts a comprar un solar i construir un edifici o fer una rehabilitació d'un edifici existent.

La cerca la van fer a través de contactes amb agents de la propietat immobiliària i desplaçaments a les zones que els interessaven per preguntar directament. Els criteris eren: que fos un emplaçament a la costa, a una hora o hora i mitja de Barcelona, amb hospital a prop, transport públic, emplaçament cèntric amb serveis als quals s'arribés caminant i que hi hagués vida social.

Per decidir-se a comprar, van fer un estudi de viabilitat amb Sostre Cívic. Un cop decidit el lloc, al febrer de 2018 el grup impulsor va continuar la formació del grup, fent difusió del projecte a través de xerrades, presentacions i xarxes socials. Al llarg del temps la composició del grup ha anat canviant.

La compra es va fer la tardor de 2022, la rehabilitació començarà l'estiu de 2024 i la data prevista per començar la convivència és el 2026.

DINAMITZACIÓ DEL PROCÉS

Walden XXI es va integrar a Sostre Cívic el juny de 2018 per l'afinitat amb els valors. Sostre Cívic és la propietària de l'edifici i la cogestora del projecte. D'aquesta manera, han volgut assegurar que mai la cooperativa passi a propietat horitzontal i es vengui l'edifici. Compten amb l'acompanyament de l'equip tècnic de Sostre Cívic.

El projecte també té una part d'auto-gestió i s'organitza a través de les comissions d'economia, governança, social, arquitectura i cures.

CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES

Nre. d'unitats de convivència: 31. Habitatges de diferents mides: des de 38 fins a 52 m².

Epais comuns: 860 m². Serveis comuns: cuina industrial, vestuaris, espai de recepció, 3 sales polivalents per fer xerrades o activitats, 2 sales de tallers, 2 terrasses, despatx, sala d'estar, habitacions de convidades, infermeria, sala de fisioteràpia.

ASPECTES JURIDICOLEGALS

L'edifici estava catalogat com a establiment turístic. Ha calgut fer una modificació urbanística per a desenvolupar-hi una cooperativa d'habitatge per a gent gran. L'ajuntament de la població ha col·laborat i donat suport al projecte, creant un epígraf nou al pla urbanístic de la població per fer el canvi d'ús, i amb descomptes en l'IBI i en la llicència d'obres. L'ajuntament dona un valor al projecte d'especial interès, reconeixent el servei social que fa.

MECANISMES DE FINANÇAMENT

La compra de l'edifici ha estat finançada amb el capital social de les sòcies, préstecs privats dels socis i títols participatius a 4 i 6 anys.

Les obres es faran amb un crèdit hipotecari amb aval mancomunat pels mateixos socis.

Extracte d'altres projectes

CAL PALER NOU

- 1. Ubicació i comarca:** Cardedeu, Vallès Oriental (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 39
- 3. Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni entre la base social de la cooperativa Sostre Cívic. El grup és intergeneracional i divers format per veïnes del municipi i rodalia. Des del 2018 el grup està definint el projecte i model de convivència.
- 4. Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/cal-paler-nou/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** la propietat de la finca es va adquirir el 2018 a un particular a partir d'una campanya de títols participatius de la plataforma tornassol.coop. Es compta també amb subvencions públiques per finançar una part del cost de la promoció i el finançament bancari de l'ICF.
- 6. Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de desenvolupament. Serà un edifici d'obra nova, amb habitatge HPO i lliure.

CAN GABARRA

- 1. Ubicació i comarca:** Dosrius, Maresme Vallès Oriental (àmbit rural)
- 2. Nre. unitats convivència:** 6
- 3. Característiques del grup:** grup vinculat a les arts escèniques, la fotografia, els audiovisuals i l'educació.
- 4. Pàgina web, XS:** <https://www.cangabarra.org/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** compra directa. Habitatge lliure.
- 6. Altres:** rehabilitació d'una masia. Es troba en fase de convivència.

EL TURRÓS

- 1. Ubicació i comarca:** Argelaguer, La Garrotxa (àmbit rural)
- 2. Nre. unitats convivència:** 9
- 3. Característiques del grup:** grup sorgit una llarga trajectòria d'amistat, convivència i de feina en el sector de la dinamització i promoció de pràctiques d'economia alternativa i cooperativa a la Garrotxa.
- 4. Pàgina web, XS:** <https://elturros.coop/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició del ple domini de la finca amb un préstec hipotecari de Coop 57.
- 6. Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència. Habitatge lliure.

LA CORBA

- 1. Ubicació i comarca:** Sant Celoni, Vallès Oriental (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 15
- 3. Característiques del grup:** la Corba és un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús constituït per un grup de dones i identitats dissidents, algunes amb criatures. Venen de l'entorn del moviment feminista autònom de Barcelona i del Baix Montseny.
- 4. Pàgina web, XS:** ladinamofundacio.org/project/la-corba/
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** compravenda per part de la cooperativa amb préstec de La Dinamo
- 6. Altres:** el projecte recuperarà sòl privat per fer-hi 15 habitatges que es qualificaran d'HPO i que blindaran la parcel·la de qualsevol pràctica especulativa.

LA BOMBETA

- 1. Ubicació i comarca:** Sants, Barcelona, Barcelonès (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 15
- 3. Característiques del grup:** grup amb participació d'una part important de les sòcies en el teixit cooperatiu i dels moviments socials del barri de Sants i de la ciutat. Creuen fonamentalment aprofitar el bagatge i les experiències en moviments socials que tenen les sòcies per enxarxar-se en l'ecosistema cooperatiu del barri i fer créixer el model d'habitatge cooperatiu.
- 4. Pàgina web, XS:** ladinamofundacio.org/project/la-bombeta/
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició d'una finca de titularitat privada per part de la cooperativa i un actor privat.
- 6. Altres:** el projecte es desenvoluparà en una finca dels anys seixanta ja edificada que passarà d'estar en mans de titularitat privada a ser propietat cooperativa-comunitària amb 15 habitatges, dels quals 14 seran qualificats com a HPO i hi haurà un local d'ús comercial als baixos. L'edifici necessitarà rehabilitació integral, donat que era d'ús industrial. La Bombeta aposta per un model de convivència on la comunitat és central. A part dels espais comuns dels quals es dotarà la cooperativa, dues plantes senceres adoptaran el model de convivència clúster. D'aquesta manera hi haurà una planta amb pisos convencionals i dues plantes que seran mixtes.

Extracte d'altres projectes

LA DIVERSA

- 1. Ubicació i comarca:** Sants, Barcelona, Barcelonès (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 9
- 3. Característiques del grup:** La Diversa promou un projecte d'habitatge cooperatiu popular que posa l'accent en la interculturalitat i la diversitat d'orígens de les persones que la componen. Així es contribueix a la participació de les persones migrades en els projectes cooperatius d'habitatge en cessió d'ús i en general en el conjunt de l'economia social i solidària de Barcelona i Catalunya.
- 4. Pàgina web, XS:** [@ladiversacoop.ladinamofundacio.org/project/la-diversa/](https://ladiversacoop.ladinamofundacio.org/project/la-diversa/)
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** cedit per La Dinamo via convocatòria oberta amb contracte d'usdefruit.

LA MOLA

- 1. Ubicació i comarca:** Terrassa, Vallès Occidental (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 8
- 3. Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni. El grup no ha tingut una trajectòria prèvia i s'ha conegut en el moment de començar a viure.
- 4. Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/la-mola/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició exercint el dret de tanteig i retracte. Propietat temporal amb l'Agència Catalana de l'Habitatge. Finançament bonificat de l'ICF.
- 6. Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència. Habitatge HPO.

LA REDOLTA

- 1. Ubicació i comarca:** Valls, Alt Camp (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 13
- 3. Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni. El grup no ha tingut una trajectòria prèvia i s'ha conegut en el moment de començar a viure. El grup sorgeix d'un perfil de criteris de preferència pactat amb l'Ajuntament.
- 4. Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/la-redolta/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició exercint el dret de tanteig i retracte. Propietat temporal amb l'Agència Catalana de l'Habitatge. Finançament bonificat de l'ICF.
- 6. Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència. Habitatge HPO. Habitatge lliure.

LA XICOIRA

- 1. Ubicació i comarca:** Olesa de Montserrat, Baix Llobregat (àmbit urbà)
- 2. Nre. unitats convivència:** 25
- 3. Característiques del grup:** grup impulsor format per persones del municipi vinculades a moviments socials i de l'economia solidària. Amb la detecció de l'immoble s'incorporen noves unitats de perfil divers, interessades en el model i l'accés a habitatge assequible i estable. A partir de la generació del primer grup impulsor s'ha arribat a un acord amb l'Ajuntament per determinar el perfil de preferència de les noves incorporacions: per a persones joves i majors de 75 anys i del municipi.
- 4. Pàgina web, XS:** <https://laxicoira.coop/>
- 5. Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició de l'immoble amb el finançament de l'ICF. Subvenció de l'AHC i Ajuntament per finançar la promoció. Cessió del sòl a l'Ajuntament constituint un dret de superfície en favor de la cooperativa.
- 6. Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència. Habitatge HPO.

Extracte d'altres projectes

LLEIDA BALÀFIA

- Ubicació i comarca:** Lleida, Segrià (àmbit urbà)
- Nre. unitats convivència:** 13
- Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni. El grup no ha tingut una trajectòria prèvia i s'ha conegut en el moment de començar a viure.
- Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/lleida-balafia/>
- Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició exercint el dret de tanteig i retracte el 2023. Propietat temporal amb l'Agència Catalana de l'Habitatge. Finançament bonificat de l'ICF.
- Altres:** Projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de desenvolupament. Habitatge HPO.

EL MUR

- Ubicació i comarca:** Martorell, Baix Llobregat (àmbit urbà)
- Nre. unitats convivència:** 14
- Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni. El grup no ha tingut una trajectòria prèvia i s'ha conegut en el moment de començar a viure.
- Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/mur/>
- Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició exercint el dret de tanteig i retracte de 12 habitatges. Propietat temporal amb l'Agència Catalana de l'Habitatge. Finançament bonificat de l'ICF. Adquisició de 2 habitatges amb finançament de Fiare Banca Etica.
- Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència. Habitatge HPO.

PONENT

- Ubicació i comarca:** Palafrugell, Baix Empordà (àmbit urbà)
- Nre. unitats convivència:** 6
- Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni. El grup no ha tingut una trajectòria prèvia i s'ha conegut en el moment de començar a viure. El grup compta amb dos habitatges destinats a persones d'especial vulnerabilitat en conveni amb l'Ajuntament.
- Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/ponent/>
- Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició exercint el dret de tanteig i retracte. Propietat temporal amb l'Agència Catalana de l'Habitatge. Finançament bonificat de l'ICF.
- Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència.

SOLTERRA

- Ubicació i comarca:** Sant Hilari Sacalm, La Selva (àmbit urbà)
- Nre. unitats convivència:** 30
- Característiques del grup:** grup de persones grans que busquen un projecte comunitari per atendre les necessitats de la vellesa. Ahora el projecte es basa en una forta motivació de contacte amb la natura i viure en un context urbà d'escala reduïda i tranquil·la. El grup sorgeix el 2016 i es consolida a partir de 2022 amb la detecció de l'immoble.
- Pàgina web, XS:** <https://solterra.coop/>
- Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició de la propietat de l'immoble el 2023 amb fons propis del grup impulsor.
- Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de desenvolupament.

SOM TRIBU

- Ubicació i comarca:** Navata, Alt Empordà (àmbit rural)
- Nre. unitats convivència:** 6
- Característiques del grup:** 9 persones
- Pàgina web, XS:** <https://somtribu.cat>
- Mecanisme d'accés al sòl:** compra directa el 2023
- Altres:** l'habitatge es troba en fase de rehabilitació. Som tribu és una cooperativa integral, d'habitatge en cessió d'ús i de consum. Coophalal finança part del projecte i és també soci de la cooperativa.

VALENTÍ

- Ubicació i comarca:** Sant Joan de Vilatorrada, Bages (àmbit urbà)
- Nre. unitats convivència:** 5
- Característiques del grup:** grup sorgit a partir de l'adquisició del patrimoni. El grup no ha tingut una trajectòria prèvia i s'ha conegut en el moment de començar a viure.
- Pàgina web, XS:** <https://sostrecivic.coop/projectes/valenti/>
- Mecanisme d'accés al sòl:** adquisició exercint el dret de tanteig i retracte. Propietat temporal amb l'Agència Catalana de l'Habitatge. Finançament bonificat de l'ICF.
- Altres:** projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic. Es troba en fase de convivència.

