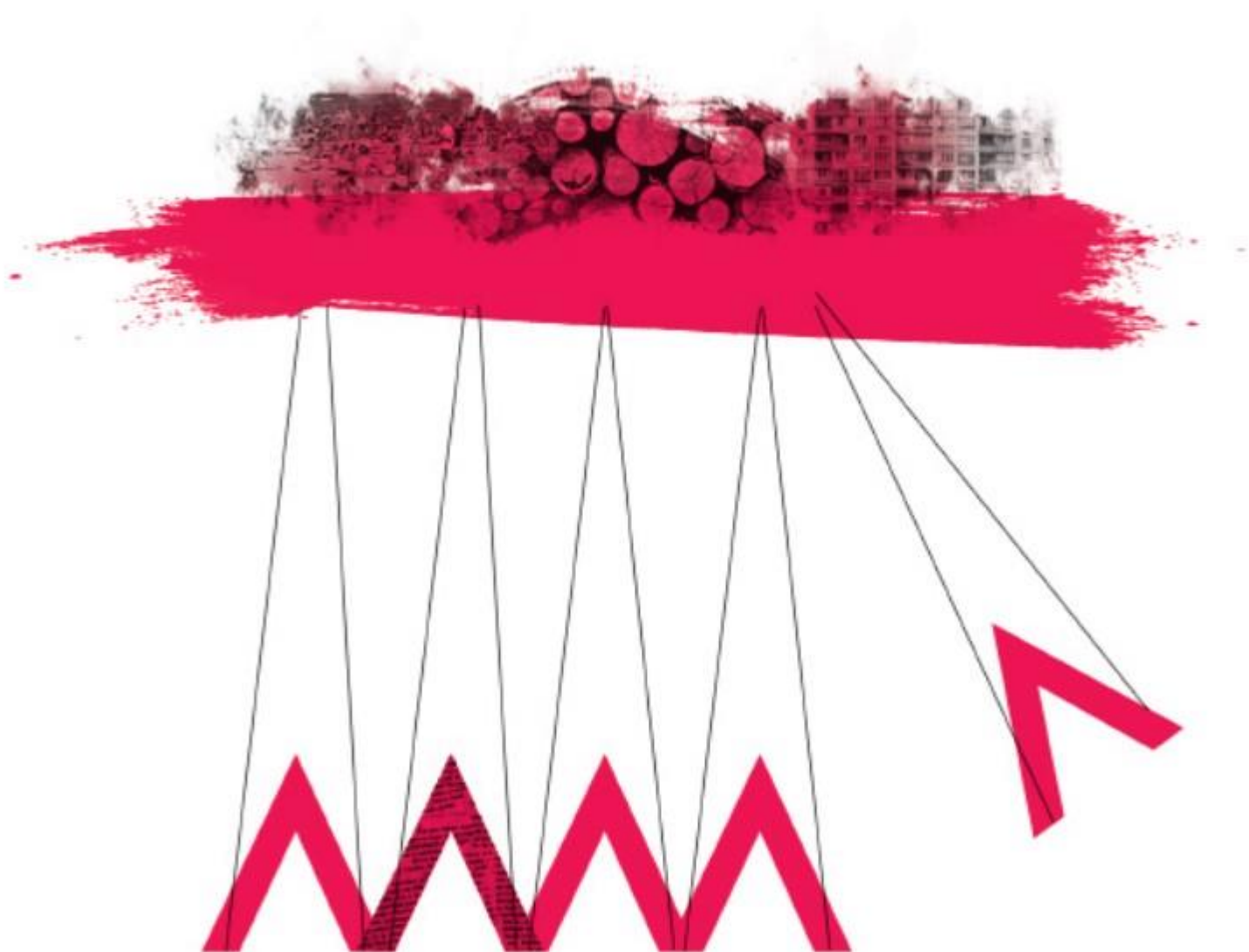


Projecte d'Habitatge Cooperatiu a Sant Celoni: La Corba



1/ L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

El sistema d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es basa en l'organització cooperativa i sense ànim de lucre per a proveir habitatge digne i a un preu assequible a les persones sòcies que la conformen. Les cooperatives transmeten el dret d'ús indefinit sobre un dels habitatges a les seves sòcies.

De propietat col·lectiva

La propietat del conjunt de l'edifici és de la cooperativa i, per tant, col·lectiva. El fet de mantenir la propietat de forma col·lectiva com a aposta per la generació d'un patrimoni comú i irrepartible entre les sòcies, així com l'accés a l'habitatge a través d'un dret d'ús, són els elements singulars i diferencials del model. Es tracta, per tant, d'un sistema no especulatiu, en què l'habitatge sempre es considera com un bé d'ús. Es treballa activament pel caràcter assequible dels habitatges alhora que s'impossibilita la generació de plusvàlues o lucre individual.

En cessió d'ús

Les persones sòcies poden ser usuàries indefinides d'un habitatge i dels espais comunitaris, fent una aportació de capital inicial i pagant una quota mensual assequible. En cas que la sòcia habitant decideixi abandonar la cooperativa o canviar d'habitatge, pot renunciar al dret d'ús recuperant l'aportació de capital inicial i la cooperativa torna a assignar l'habitatge a una altra sòcia expectant amb les mateixes condicions assequibles que gaudia la sòcia anterior.

El dret d'ús, per tant, sempre serà atorgat per la cooperativa. Es pot transmetre entre les persones convivents, sempre i quant aquestes siguin sòcies de la cooperativa.

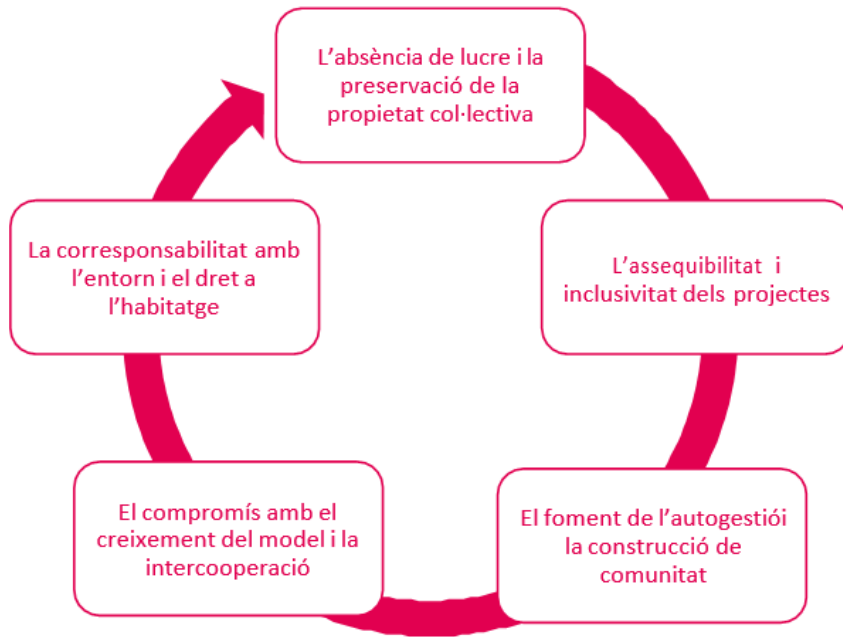
Impulsat per les futures usuàries

Les sòcies de la cooperativa, de manera col·lectiva, són les encarregades de governar el procés i decidir sobre el projecte. La fórmula de cooperativa sense ànim de lucre ofereix un model d'organització democràtic, horitzontal, transparent i participatiu que posa les persones i les seves necessitats, i no el capital, en el centre de l'activitat.

Fomentant una economia social i solidària

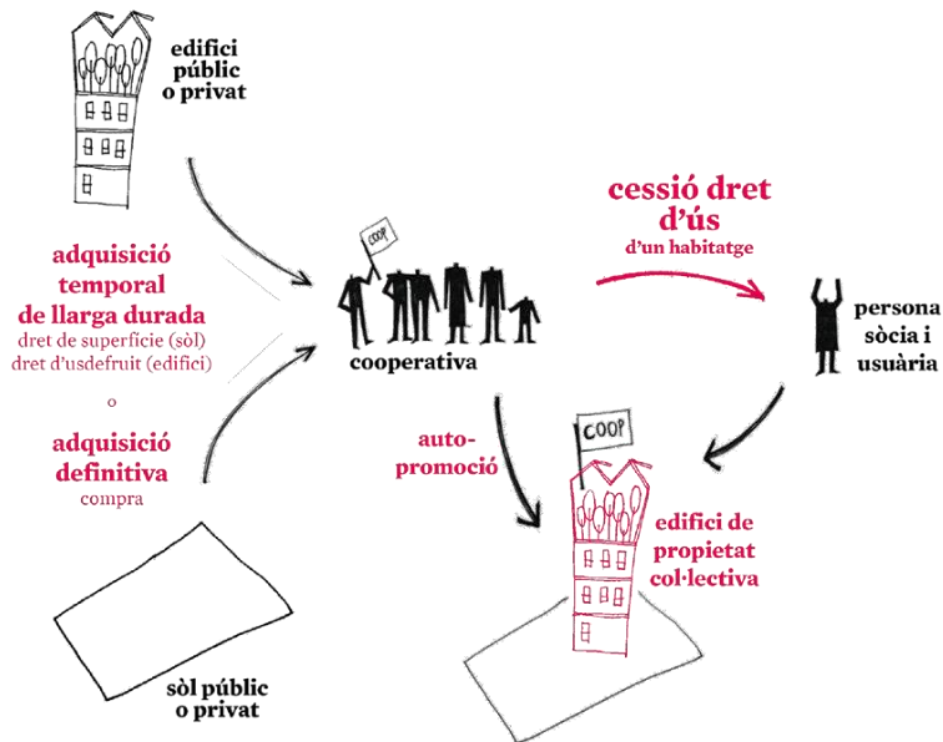
La gestió i administració de l'edifici i la cooperativa són una oportunitat per impulsar i dinamitzar el teixit de l'economia social i transformadora, ja que té una gran activitat econòmica associada.

Característiques del model



Esquema-resum del model:

A continuació teniu un esquema-resum del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Com veureu explicat a continuació, el projecte promogut per la cooperativa La Corba és a partir de la compra de sòl privat.



2/ Nou projecte d'habitatge cooperatiu a Sant Celoni

La Corba té previst iniciar un nou projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi de Sant Celoni. La cooperativa esta formada per les persones que habitaran i gestionaran els habitatges.

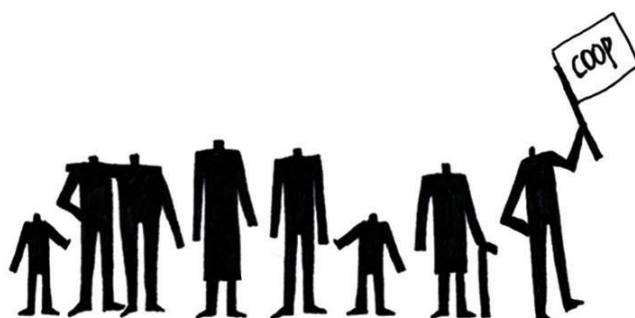
La cooperativa té previst la compra d'un solar a Sant Celoni i construir un edifici d'entre 14 i 16 pisos. La propietat del sòl i de l'edifici serà de la cooperativa.

La vida comunitària i gestió col·lectiva del projecte a través d'una cooperativa autònoma formada per les persones que conviuran a l'edifici estarà present durant tot el procés. El projecte inclourà espais comunitaris d'ús col·lectiu que seran gestionats per la cooperativa.

El projecte impulsarà l'economia social i solidària al territori amb la voluntat d'arrelar-se amb l'entorn, establint aliances amb les entitats del municipi i de la comarca així com amb les veïnes i veïns de Sant Celoni.

El Grup - La cooperativa

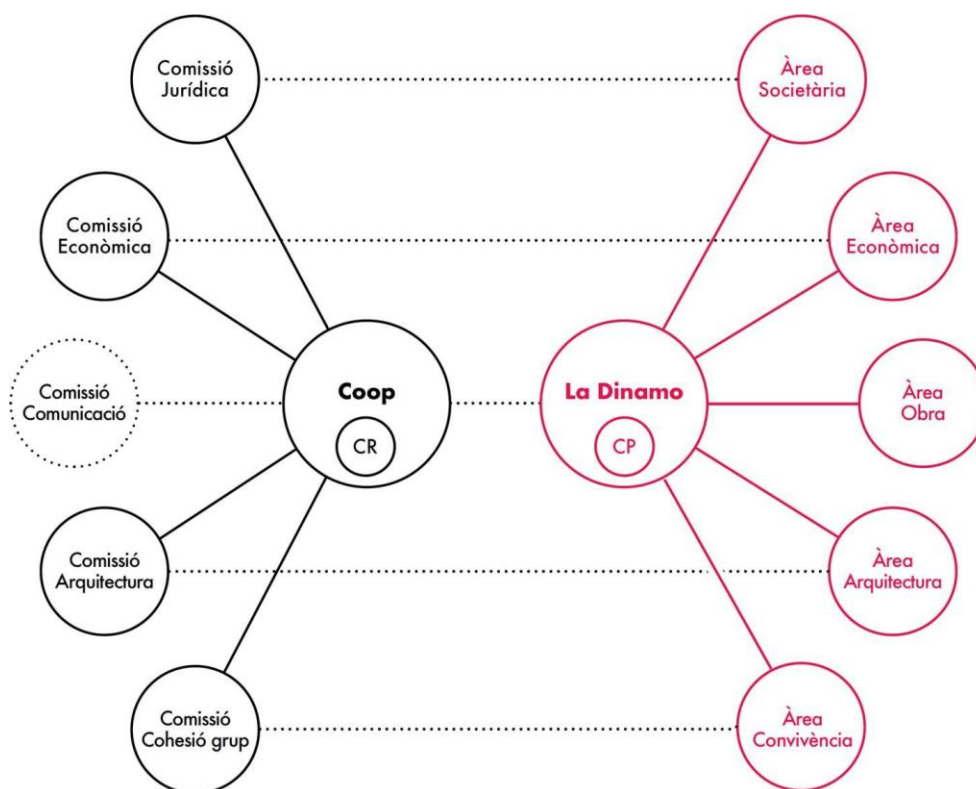
El motor principal del projecte és el grup de persones que formaran la cooperativa. Seran elles les que governaran el procés i decidiran com volen que sigui el projecte. La base social existent al municipi tindrà un paper fonamental i serà imprescindible cuidar les relacions i treballar en el paper que pugui tenir.



La cooperativa de la que formareu part serà integral d'habitatge així com de consumidores i usuàries. Serà sense ànim de lucre i d'iniciativa social.

3/ L'Acompanyament

La promoció serà desenvolupada per la cooperativa en format d'autopromoció amb el suport tècnic de La Dinamo Fundació com a gestora d'acompanyament a la promoció. L'acompanyament aporta solvència tècnica durant tot el procés.



Coordinació de la promoció: La Dinamo

Té per objectiu principal coordinar la promoció, fent un seguiment global del procés tan a nivell extern: seguiment calendari promoció, pressupost global; com intern: trasllat d'informació a totes les sòcies, preparació calendari d'assemblees, debats i decisions a prendre, seguiment de la feina i coordinació entre les comissions.

Àrea Societària i jurídica: La Ciutat Invisible

És un projecte cooperatiu y la seva activitat està dirigida a crear i difondre continguts crítics que impulsin processos de transformació política i social.

L'objectiu d'aquesta àrea és vetllar pel bon funcionament econòmic de l'entitat, fent seguiment del pressupost de la cooperativa, dels desemborsaments de les aportacions i quotes mensuals, així com buscant i coordinant l'accés al finançament i altres mecanismes de captació de fons.

Àrea Obra: Lacol Arquitectura Cooperativa

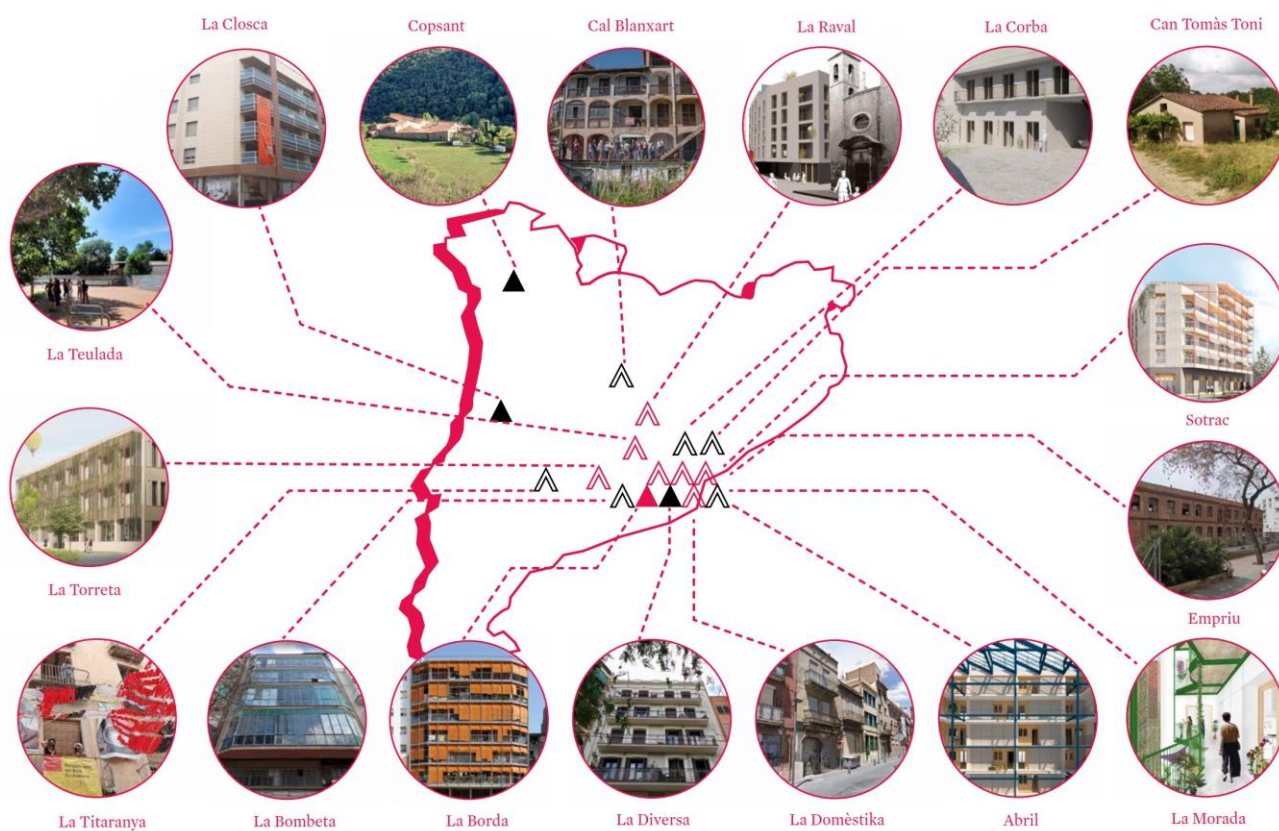
És una cooperativa d'arquitectes que treballa per generar infraestructures comunitàries per a la sostenibilitat de la vida, com a eina clau per la transició ecosocial, mitjançant l'arquitectura, el cooperativisme i la participació. L'objectiu d'aquesta àrea és fer la planificació, seguiment i control del procés d'edificació.

Àrea Convivència: Matriu

Una cooperativa que ofereix formacions, acompanyament, recerca i creació de materials, amb la finalitat d'afavorir que persones i grups esdevinguin agents actius en la construcció de relacions i formes d'organització conscients i respectuoses.

L'objectiu d'aquesta àrea és vetllar per la cohesió del grup i pel benestar emocional de la cooperativa, generant els mecanismes i canals per la resolució de conflictes interns.

Projectes La Dinamo

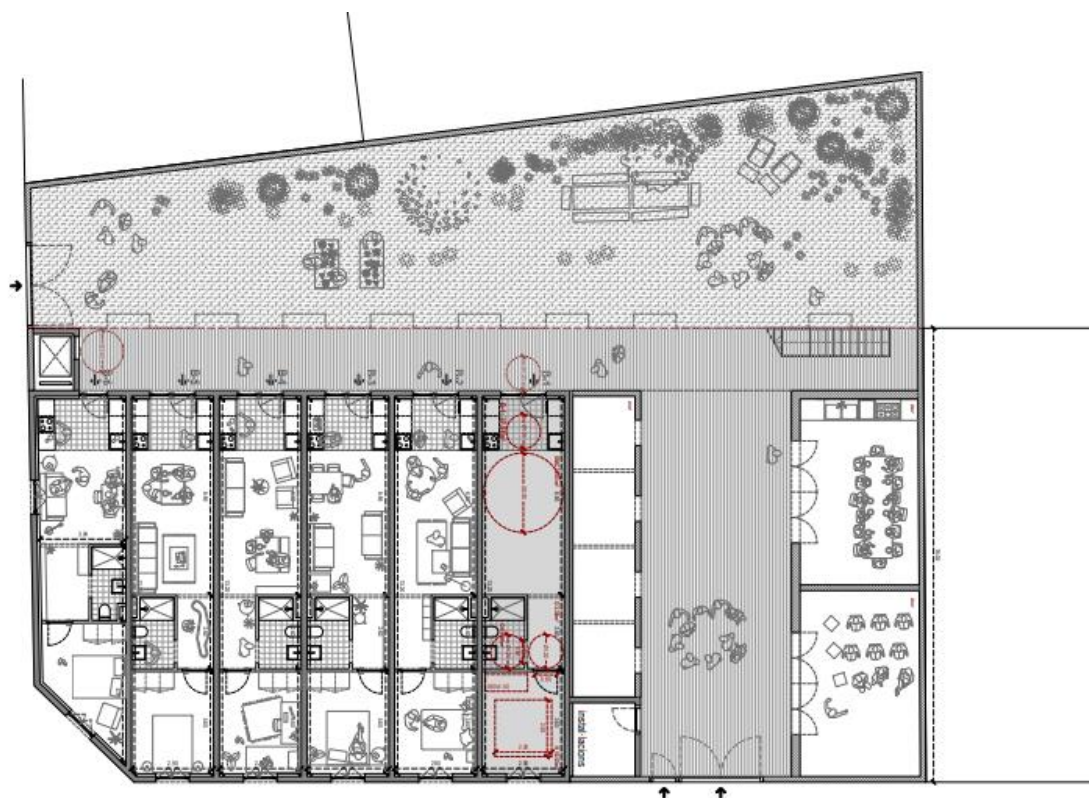


4/ L'edifici cooperatiu i els habitatges

El projecte és una aposta política que contribueix a la lluita pel dret a l'habitatge. Es vol cooperativitzar sòl privat per tal de construir entre 15 i 16 habitatges de protecció oficial, augmentant el parc d'habitatge assequible, inclusiu i estable a Sant Celoni, i transformant la propietat privada cap a la via cooperativa i comunitària.

El solar està al carrer Ferrocarril 13, a poca distància del centre de Sant Celoni i de l'estació del tren.

Està previst que hi ha hagi una tipologia d'habitatge d'una habitació i una tipologia d'habitatge de dues habitacions (o tres més petites) en format dúplex. També s'està estudiant la possibilitat de que hi ha hagi una tipologia d'habitatge de dues habitacions sense ser dúplex. A part dels habitatges el projecte tindria 215m² de patí/jardí, dues sales de 28m² d'espai comunitari o altres usos compartits que ha de definir la cooperativa, un espai de 72,5m² que podria ser per usos comunitaris i 23m² que podrien ser per traster o altres usos compartits.



Primera proposta d'encaix de la primera planta, que forma part dels estudis previs. No és definitiu.

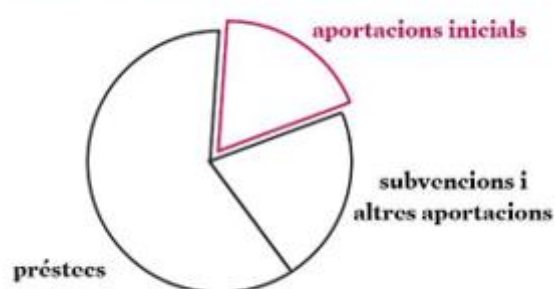
5/ Funcionament econòmic de la cooperativa i condicions econòmiques del projecte

Les persones sòcies que formin part de la cooperativa hauran de fer front a 3 tipus de costos o aportacions:

1. **Aportació obligatòria per fer-se sòcia de la cooperativa:** és l'aportació que fa cada persona per fer-se sòcia de la cooperativa. Totes les persones habitants, de l'edifici s'han de fer sòcies de la cooperativa.

- **Import:** 300€ per persona
- **Retorn:** en cas de baixa de la cooperativa
- **Com es paga:** per persona
- **Quan es paga:** en el moment d'inscripció a la cooperativa

Com es finança la cooperativa?



1. **Aportació inicial al capital social:** és el capital social aportat per totes les unitats de convivència, per poder accedir col·lectivament al finançament extern. En cas que una unitat de convivència es dona de baixa, la cooperativa li retorna el valor de l'aportació inicial, i aquest és reestablert.

L'aportació inicial es manté al llarg del temps, per tant, l'accessibilitat a la cooperativa a nivell econòmic es manté en les mateixes condicions durant tota la vida del projecte.

- **Import:** 33.000 €- 38.000 € per UEC aproximadament
- **Retorn:** en cas de baixa de la cooperativa
- **Com es paga:** per unitat de convivència

2. **Quota mensual:** és el rebut mensual que assumeix cada unitat de convivència un cop entra a viure a l'habitatge.

La composició interna d'aquest rebut respon als següents elements:

Una part financera, que garanteix l'amortització del finançament i el pagament dels interessos corresponents;

Una part associada a l'ús, que agrupa l'amortització de l'edifici i l'IBI;

Una part que agrupa el conjunt de despeses corrents de manteniment, gestió, consums de zones comunes, impostos, assegurances,...

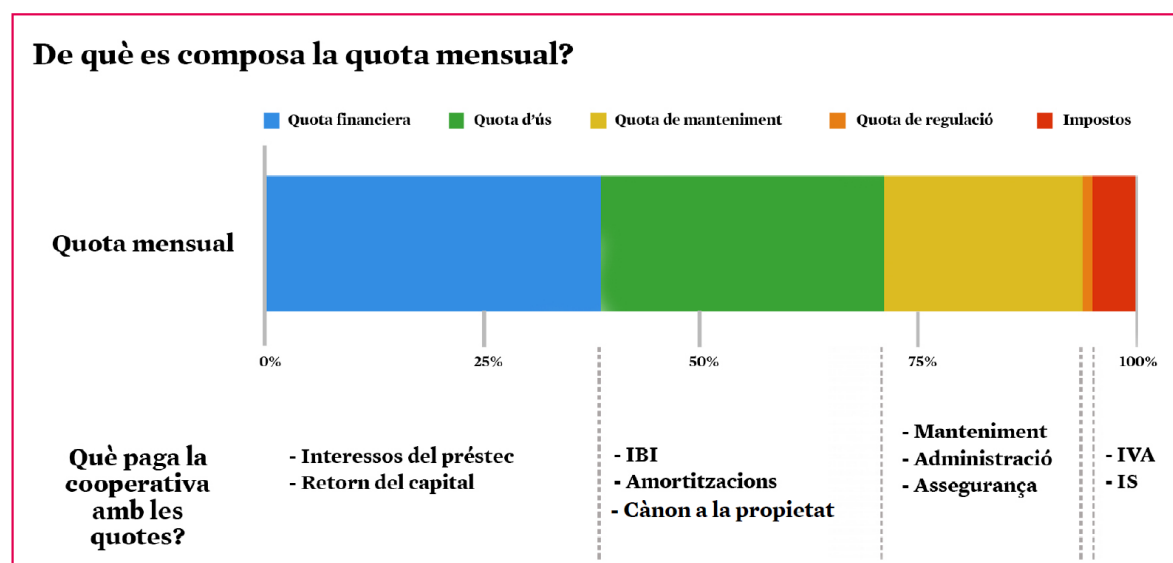
Un tram que correspon a les reserves per «grans inversions» en la millora o conservació de l'edifici.

Les quotes mensuals seran abonades en funció de la superfície útil de cada habitatge i la seva repercussió d'espais comunitaris segons qualificació com a Habitatge de Protecció Oficial.

Aquesta quota no inclou els subministraments dels habitatges, i sí que inclou els subministraments dels espais col·lectius. Tampoc inclou l'assegurança individual de l'habitatge.

- **Import:** Entre 679€ i 789 € de mitjana aproximadament
- **Quan es paga:** mensualment en el moment d'entrar a viure

Dins els valors del projecte també s'inclou la potenciació d'estalvi econòmic col·lectiu com a mecanisme de perpetuïtat del projecte i per contribuir a l'extensió del model en cessió d'ús.



Projecte La Corba | Sant Celoni

C/ Ferrocarril 13

En la fase que estem, les xifres presentades en aquest resum econòmic són orientatives, i en cap cas definitives. Hi ha encara molts elements pendents de concretar (superfície definitiva, cost d'obra, condicions de finançament, ajuts possibles als quals es podrà optar,...)

	15 HABITATGES		16 HABITATGES	
	- FAVORABLE	+ FAVORABLE	- FAVORABLE	+ FAVORABLE
PRESSUPOST				
TOTAL PRESSUPOST INVERSIÓ (IVA no deducible inclòs)	2.980.561,79 €	2.793.499,03 €	2.980.561,79 €	2.793.499,03 €
ESTRUCTURA ECONÒMICA				
FINANÇAMENT				
3% a 25 anys	2.044.946,20 €	1.850.523,67 €	2.044.946,20 €	1.850.523,67 €
AJUTS				
AJUTS PROMOCIÓ HPO SÒL PRIVAT	450	331.483,50 €	450	331.483,50 €
ALTRES AJUTS A ACONSEGUIR	40.000,00 €	80.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €
APORTACIONS DE CAPITAL SOCIAL	22,0%	614.569,79 €	22,0%	614.569,79 €
AJUTS HABITAT COOP	75.000,00 €	75.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €
APORTACIÓ PER UEC	38.714,91 €	35.971,32 €	35.982,72 €	33.410,61 €
QUOTA MITJANA				
TIPOLOGIA PB – 1 HAB. (38m2)	3	723,08 €	6	679,21 €
TIPOLOGIA DUPLEX -2/3 HAB. (57m2)	10	823,69 €	10	805,35 €
TIPOLOGIA PB – 2 HAB. (57m2)	2	823,69 €	0	0

7/ Requisits per formar part del projecte

A continuació detallem quins seran els requisits indispensables per formar part del projecte cooperatiu.

Requisits HPO:

Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i en el moment d'entrar a viure, compliment dels criteris:

- **No tenir habitatges en propietat (algunes excepcions)**
- **Límit d'ingressos:** Renda anual bruta 2025-26 per Unitat de Convivència, corresponent a 4IRSC*

1 Membre	43.025,75€
2 Membres	44.356,44€
3 Membres	46.264,25€
4 Membres o més	47.806,37€

*La Renda anual bruta és la suma de la Base imposable general i la Base imposable de l'estalvi de la Declaració de Renda. El llindar màxim es basa en l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), que s'actualitza anualment. *Les persones menors d'edat també compten com a membres de la Unitat de Convivència.

Donar-se d'alta com a persona sòcia de la cooperativa adquirint el compromís tant individual com col·lectiu que això suposa.

Compromís individual :

Alineament amb el punt de partida i el model habitacional plantejat, basat en la reivindicació del dret a l'habitatge.

Participar a les assemblees de la cooperativa i en les tasques i decisions que haurà de dur a terme al llarg de tot el procés des d'ara fins la finalització de la promoció.