



# **SOSTRE C Í V I C**

**UN NOU MODEL D'ACCÉS A L'HABITATGE**

versió 2.3

# ÍNDEX

1. Qui som i què proposem
2. Antecedents
3. Motivacions
4. Descripció del model
5. Potencialitats ecològiques, socials i econòmiques
6. Aportació del model a la situació actual
7. Funcionament i actors implicats
8. Estudi econòmic
9. Proposta d'actuació
10. Serveis i Currículum



# 1. QUI SOM I QUÈ PROPOSEM

- SostreCívic és una associació sense ànim de lucre que té per objectiu oferir propostes i solucions aplicables a la nostra societat per fer-la més justa i respectuosa amb les persones i l'entorn a través de l'urbanisme i l'accés a l'habitatge. Per exemple, promoure i dur a terme un nou model no especulatiu d'accés a l'habitatge basat en el model Andel(1):

***Un sistema de cooperatives sense ànim de lucre en que la propietat dels habitatges sempre recau en mans de la cooperativa i on els seus membres hi participen i gaudeixen d'un dret d'ús indefinit de l'habitatge a través d'un lloguer tou.***

(1) Model d'accés a l'habitatge dels països escandinaus que funciona fa més de 90 anys



## 2. ANTECEDENTS

- ✓ **Andel: model fonamentalment urbà amb més de 184.000 habitatges a Dinamarca i amb més de 90 anys d'experiència.**
- ✓ **El règim de cessió d'ús està contemplat en l'actual llei de cooperatives espanyola i catalana.**  
(Estudi de Raül Turmo, membre de SostreCívic, per la Fundació Jaume Bofill).
- ✓ **Elaboració d'Estatuts.**  
(Estatuts redactats per Col·lectiu Ronda i SostreCívic).
- ✓ **Estudi de la primera promoció de 40 habitatges amb el model SostreCívic a Cerdanyola del Vallès.**  
(Grup de Treball de SostreCívic)
- ✓ **Proposta de redacció de "Estudi Per una Estratègia en l'Accés de l'Habitatge per la Ciutat de Cerdanyola" per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.**  
(Grup de Treball de SostreCívic)
- ✓ **Col·laboració amb Sostre Comú per la implantació del model a Barcelona.**



### 3. MOTIVACIONS

**Les motivacions són difondre i portar a la pràctica els següents conceptes:**

- ✓ L'habitatge és de qui l'usa >  
**cooperatives sense ànim de lucre de cessió d'ús**
- ✓ Tornar a Gaia allò que ens ha donat >  
**cicle circular local d'energia, aigua i materials**
- ✓ Tots i totes tenim dret a un habitatge de qualitat i saludable >  
**cost per l'usuari en funció de la seva renda, habitatge saludable, serveis d'última generació a l'abast de totes**



## 4. DESCRIPCIÓ DEL MODEL

### Cooperativa d'habitatges en cessió d'ús

- ✓ Model situat entre el lloguer convencional i la propietat.
- ✓ La cooperativa és la propietària dels habitatges.
- ✓ La cooperativa es crea amb voluntat de duració indefinida.
- ✓ L'usuari/a posseeix el dret d'ús de l'habitatge.

El règim de cessió d'ús està contemplat en l'actual llei de cooperatives espanyola i catalana.



# 4. DESCRIPCIÓ DEL MODEL

## Possessió del dret d'ús de l'habitatge

- ✓ L'usuari/a no és propietari de l'habitatge, sinó del dret d'utilitzar-lo.
- ✓ Aquest dret pot ser indefinit en el temps i donat en herència en funció de criteris econòmics i socials.
- ✓ El dret d'ús es pot comprar, vendre o intercanviar a un preu regulat que eviti l'especulació.
- ✓ La propietat del sòl no és necessària per a desenvolupar el model.
- ✓ El dret d'ús s'adquireix amb una entrada inicial (retornable) i es manté amb un lloguer tou mensual.



## 4. DESCRIPCIÓ DEL MODEL

### Entrada inicial + lloguer tou

- ✓ Entrada inicial proporcional a la superfície de l'habitatge (amb possibilitats de finançament).
- ✓ Lloguer tou amb tendència a la baixa, destinat a retornar el deute per construir o rehabilitar l'habitatge, al manteniment i la millora de l'edifici, i a les despeses comunes.
- ✓ Entrada retornable en cas de venda o intercanvi del dret d'ús, incloses les despeses en millores realitzades a l'habitatge.





# 4. DESCRIPCIÓ DEL MODEL

## Model durable i reaplicable

- ✓ No és possible transformar el model *SostreCívic* en un model de propietat o lloguer tradicional.
- ✓ Permet a l'administració i societat facilitar habitatge a la ciutadania sense perdre sòl públic.
- ✓ Possibilita un nou parc d'habitatges de lloguer tou reaplicable, paral·lel a l'existent i indefinit en el temps.
- ✓ Assegura un manteniment indefinit de millora continua de l'habitatge.



# 4. DESCRIPCIÓ DEL MODEL

## Intervenció dels usuaris/es

- ✓ La cooperativa està formada pels usuaris/es dels habitatges i té la seva pròpia autonomia.
  
- ✓ Els usuaris/es, com a membres actius de la cooperativa, poden participar de les decisions de tot el que afecta al seu hàbitat:
  - Disseny dels habitatges i nivell d'acabats
  - Manteniment i millores
  - Gestió de l'energia, aigua i residus
  - Gestió dels espais comunitaris
  - ...



## 5. POTENCIALITATS ECONÒMIQUES

- Integració de la iniciativa privada en un mercat no especulatiu.
- Evitar o reduir el cost del sòl, pagant només el cost d'execució y manteniment.
- Financiació amb banca ética.
- Compatible amb els ajuts de les administracions (HPO, preu taxat, ajudes pel lloguer...) amb benefici directe pels usuaris/es.
- Flexibilitat en el diseny i tipologies dels habitatges.
- Diseny de baix consum i manteniment.
- Augment del confort i qualitat de vida sense sobrecost.
- Cost per l'usuari/a en funció de la seva renda.



## 5. POTENCIALITATS ECOLÒGIQUES

- Tendència d'emissió 0 de CO<sub>2</sub> i altres gasos nocius.
- Producció d'energia renovable i local en l'habitatge.
- Cicle tancat d'energia, aigua i residus.
- Construcció de baix impacte energètic i amb materials de construcció reciclats i reutilitzables.
- Sistemes de baix consum energètic i manteniment.
- Reciclatge, reutilització i transformació local de residus.
- Sistemes de mobilitat compartits i de baix impacte ambiental.



## 5. POTENCIALITATS SOCIALS

- Convivència de col·lectius de diferents nivells econòmics i de diversitat cultural.
- Designació d'habitatge en funció de necessitats econòmiques reals, situacions socio-personals i filosofia del projecte.
- Possibilita pisos per gent gran, nou vinguts i persones amb risc d'exclusió social.
- Utilització d'espais comuns en benefici dels veïns i del barri.
- Sistemes col·lectius en la gestió de l'energia, els aliments i altres necessitats.
- Creació d'espais per treball local.
- Noves tecnologies a l'abast de tothom.



## 6. APORTACIÓ DEL MODEL A LA SITUACIÓ ACTUAL

- Nou model d'accés a l'habitatge paral·lel i compatible amb els existents que facilita l'inici del canvi de la situació actual.

*En els últims quatre anys s'ha construït a Espanya l'equivalent al 40 % de totes les noves vivendes de la UE i s'ha incrementat l'estoc de pisos en més d'un 10%. S'ha augmentat l'oferta un 17% en només sis anys. Els preus de la vivenda han augmentat en 15 anys tres vegades més que els salaris.*

- Trenca el mite de que el preu de l'habitatge de mercat no pot baixar i que és millor pagar una hipoteca que pagar un lloguer.



## 6. APORTACIÓ DEL MODEL A LA SITUACIÓ ACTUAL

- Afavoreix a mantenir el dinamisme dels municipis

*Les parelles joves de l'àrea metropolitana voldrien viure, majoritàriament, a prop d'on han viscut sempre, però el preu dels pisos acabarà decidint per ells on s'establiran. Un 40% dels canvis de municipi, o de districte, en el cas de Barcelona, vénen forçats pel preu de l'habitatge, mentre que fins al 1975 aquest percentatge era inferior al 25%.*

- Revalorització de la renda rebuda pel treball

*Són molts els municipis on l'esforç familiar necessari per disposar d'una vivenda és superior al 35%. Si es tracta del districte de Sarrià-Sant Gervasi, la compra d'un pis s'emportaria un 93,63% dels seus ingressos.*



## 6. APORTACIÓ DEL MODEL A LA SITUACIÓ ACTUAL

- Model aplicable tant a habitatge social com a l'habitatge de mercat no subvencionat.

*Les dones cap de família monoparentals amb càrregues familiars i les víctimes de la violència domèstica, així com els joves sense recursos econòmics o els majors de 45 anys en atur de llarga durada són, junt amb persones amb problemes de drogodependències o expenades i els immigrants amb problemes econòmics, els col·lectius més vulnerables a aquestes discriminacions.*

- Aplicable tant a obra nova com a rehabilitació, reconstrucció, reconversió de finques amb lloguers clàssics o fi de lloguers protegits, i habitatge desocupat.
- És un model que lluita contra l'especulació, limita la possibilitat de lucre, prestigia l'habitatge social i afavoreix la integració cultural.





# 7. FUNCIONAMENT I ACTORS IMPLICATS

- *SostreCívic*

Gestiona la creació de les cooperatives d'habitatge, el procés de construcció i/o rehabilitació i la gestió de l'energia.

Vetlla per garantir i mantenir el model.

- Organitzacions socials, professionals i inversores

Creació de sinèrgies.

- Administracions públiques

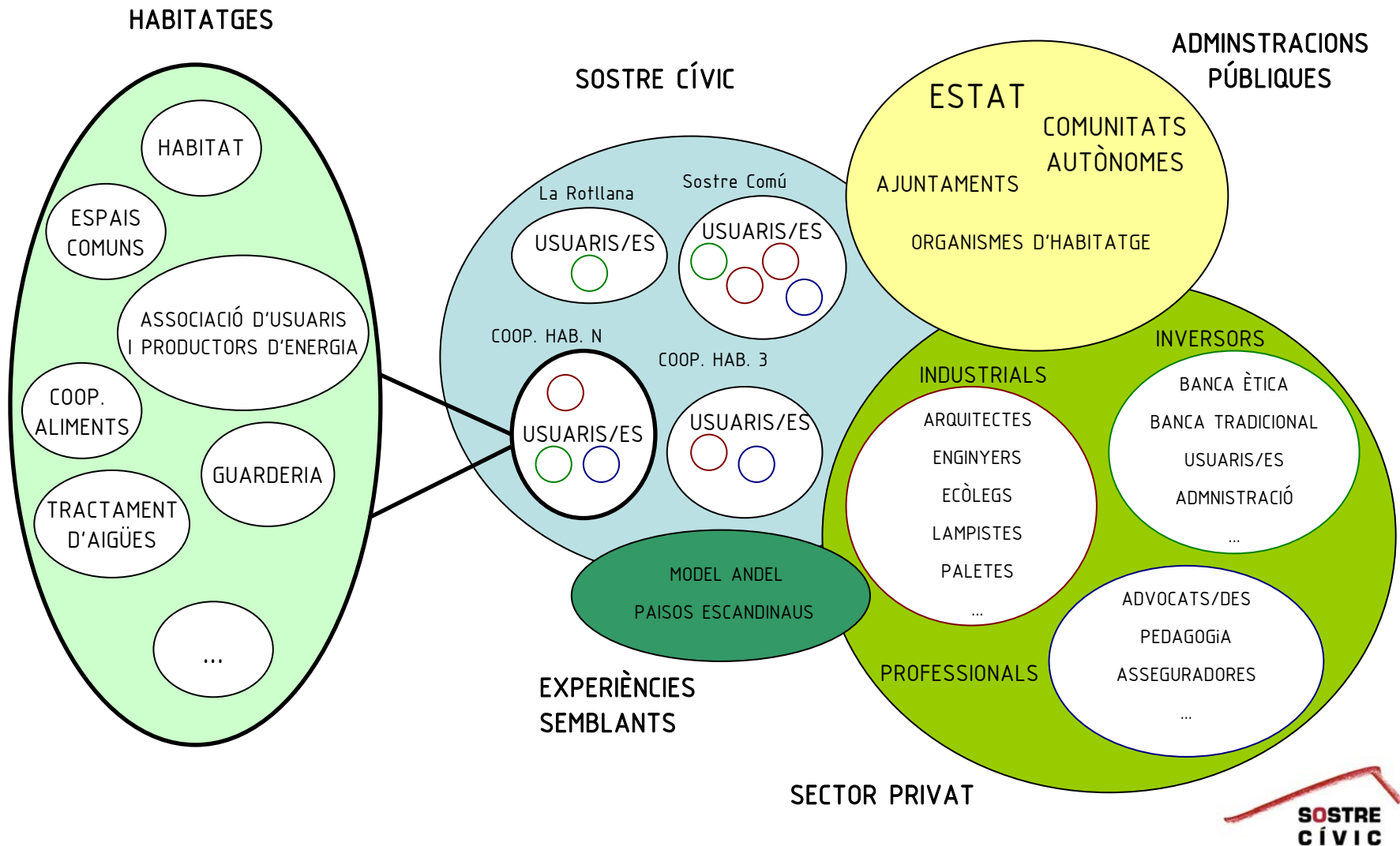
Establiment de convenis de col·laboració.

- Models existents en altres països

Col·laboració i recolzament.

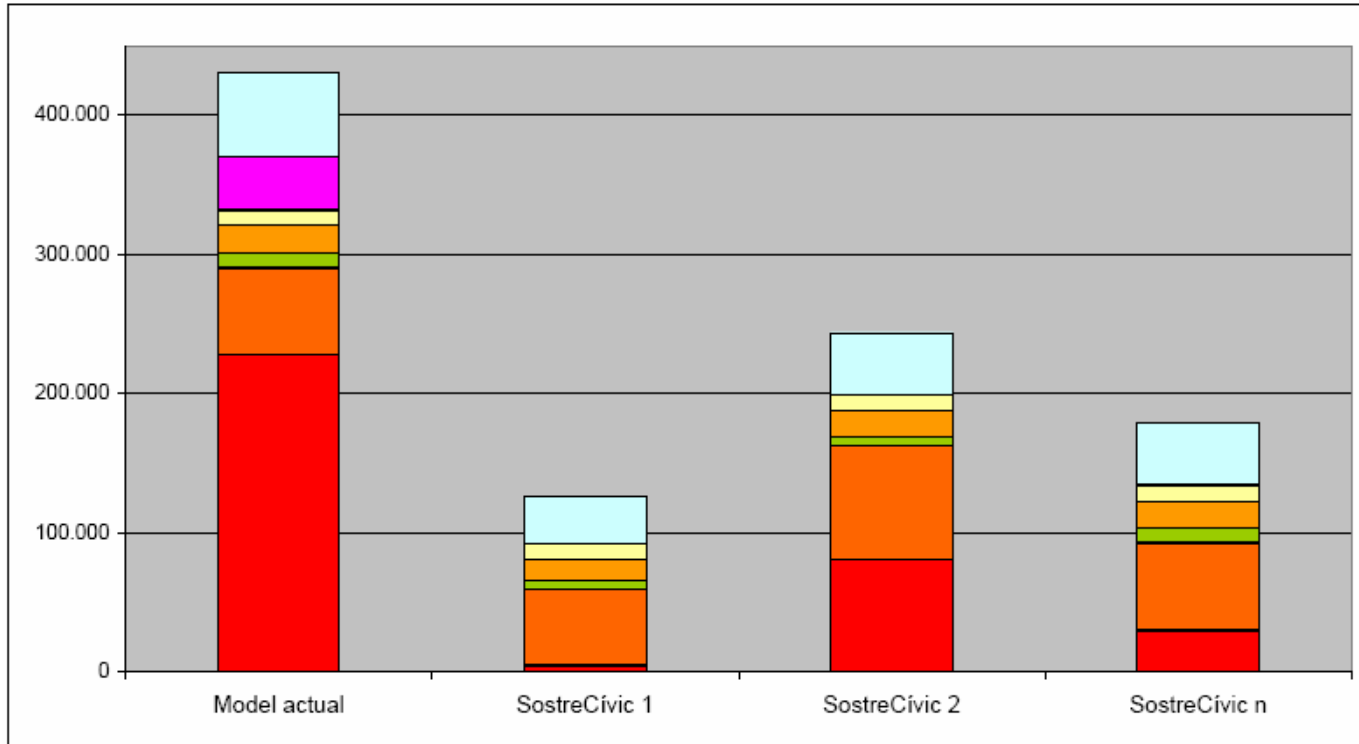


# 7. FUNCIONAMENT I ACTORS IMPLICATS



# 8. ESTUDI ECONÒMIC

Costos per l'usuari/a sense tenir en compte subvencions per la promotora i l'usuari/a



Sól	Preu de compra
	Honoraris intermediari
	IPT
	ADJ
Edificació habitatges	Notaria i Registre
	Enderroc
	Estudi geotècnic
	Preses de servei
Honoraris i llicències	Construcció
	Honoraris arquitecte/a:
	Honoraris arquitecte/a tècnic
	Control Qualitat
	Estudi de seguretat
	Enginyer de projecte
	Impost llicència obres
	Taxes i permisos
Assegurança Resp.Civil	
Gestió	ADJ Obra nova
	ADJ Divisió Horitzontal
	Notaria i registre
	Comercialització
	Gestió
Cost financer	Prèstec
Benefici empresarial	Promotora
Total cost usuari/a	Serveis i manteniment
	Hipoteca

**Varis conceptes,  
varies solucions:**

- Cessió del sòl
- Flexibilitat disseny
- Prèstec conjunt cooperatiu
- Sense ànim de lucre
- Sistemes de baix cost de servei

- Cicle ambiental circular
- Sól a baix cost
- Associació d'Uusaris i Productors d'Energia
- Sense ànim de lucre
- Banca ètica

- Cooperativa d'aliments
- Flexibilitat disseny
- Serveis per l'ajuntament
- Sense ànim de lucre
- Autoconstrucció
- Disseny dels usuaris/es



# 9. PROPOSTA D'ACTUACIÓ

## Objectius

- Aplicar el model Andel amb projectes d'habitatge reals.
- Crear un marc estable per la reaplicabilitat del model.
- Difondre el model per tot el territori i a l'abast de tots els ciutadans

## Requeriments

- Obtenir sòl en condicions adequades a la ciutat de Barcelona i fins la zona 5 de ATM.
- Recolzament en el finançament.
- Recolzament i recursos per a la difusió i la promoció del projecte.

## Què ofereix SostreCívic

- Gestió, redacció i execució del projecte.
- Difusió i pedagogia del model.
- Vetllar per la continuïtat del model.

**SostreCívic està treballant amb grups d'usuaris que volen que els seus habitatges segueixin el model presentat: Z1 (Barcelona ciutat) i Z5 (fins la zona 5 de l'ATM).**

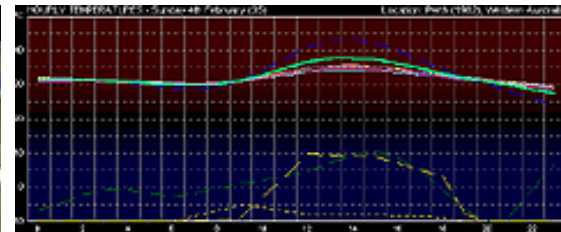
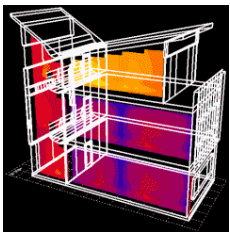


# 10. SERVEIS I CURRÍCULUM

Actualment SostreCívic ofereix els següents serveis :

- Assessora, gestiona, busca finançament i porta a terme projectes d'accés a l'habitatge basats en cooperatives de cessió d'ús amb el model Andel-SostreCívic.
- Assessora i col·labora amb administracions i altres organismes en models d'accés a l'habitatge, PLH, Memòries Socials, projectes i documents relacionats amb l'urbanisme, habitatge, mediambient i societat.

Per tal d'aconseguir un bon producte final, a part de l'experiència i el treball de camp social i tècnic, SostreCívic també utilitza eines de simulació dinàmica d'anàlisi energètic, lumínic, acústic i de cicle de vida aplicats a l'urbanisme i edificació.



# 10. SERVEIS I CURRÍCULUM

SostreCívic està formada per un equip pluridisciplinar de persones amb experiència en el món de la sociologia, economia, urbanisme, habitatge, energia, etc. , algunes d'elles són:

- **Anna Garcia**  
Sociòloga per la UB – Màster en Gestió Urbanística per la UPC.  
Investigació i recerca al Centre de Política de Sòl i Valoracions de la UPC.
- **Diego Carrillo**  
Arquitecte per la UPC – Master en Desenvolupament Urbà i Territorial per la UPC.  
Coordinador de Projectes Europeus.
- **Francesc Duch**  
Arquitecte per la UPC – Master en Intervenció i Gestió del Paisatge per la UPC.  
Urbanista en desenvolupament urbà i territorial.
- **Raül Robert**  
Enginyer Industrial per la UPC – Master en Energies Renovables i Eficiència Energètica.  
Expert en Simulació Energètica d'Edificis i Sistemes Avançats d'Energia Solar.
- **Raül Turmo**  
Advocat de Dret Internacional per la UAB.  
Expert en Models d'habitatge Escandinaus-Col·laborador de la Fundació Jaume Bofill.
- **Roger Cromwell**  
Economista per ESADE – Master MBA.  
Consultor en projectes de Comerç Just i Banca Ètica.
- **Sergi Comelles**  
Enginyer Industrial per la UPC i l'Ecole Centrale Paris – Màster en Energies Renovables.  
Tècnic gestor d'espai i equipaments públics a la Diputació de Barcelona .

