



SOSTRE C Í V I C

UN NOU MODEL D'ACCÉS A L'HABITATGE

Model MCU Andel - SostreCívica

versió 3.1

ÍNDEX

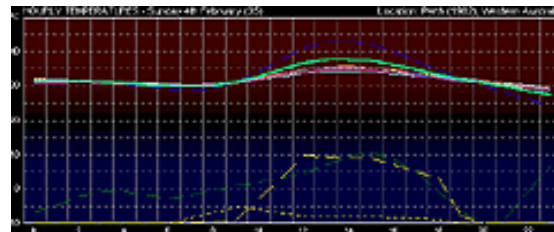
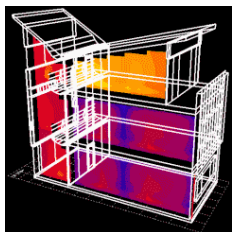
1. Qui som i què proposem
2. Antecedents
3. Motivacions
4. Descripció del model
5. Potencialitats ecològiques, socials i econòmiques
6. Aportació del model a la situació actual
7. Funcionament i actors implicats
8. Estudi econòmic
9. Propostes d'actuació



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.

- 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 el urbanisme, habitatge, mediambient i societat.



1. QUI SOM I QUÈ PROPOSEM

Per exemple, promoure i dur a terme un nou model no especulatiu d'accés a l'habitatge basat en el model Andel(1) de cooperatives de cessió d'ús:

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 lloquer 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.**
- ✓ **Andel : El model escandinau d'accés a l'habitatge.**
(Estudi de Raül Turmo, membre de SostreCívic, per la Fundació Jaume Bofill).
- ✓ **Elaboració d'Estatuts.** (Àrea Jurídica de SostreCívic).
- ✓ **Estudi de la primera promoció de 40 habitatges amb el model SostreCívic a Cerdanyola del Vallès.** (Àrea de Projectes de SostreCívic)
- ✓ **Redacció de "Estudi Per una Estratègia en l'Accés de l'Habitatge per la Ciutat de Cerdanyola" per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.** (Àrea de Projectes de SostreCívic)
- ✓ **Estudi jurídic de la implantació del model Andel-SostreCívic pel departament de Mediambient i Habitatge de la Generalitat.** (Àrea Jurídica de SostreCívic)
- ✓ **Estudi econòmic-financer de la implantació del model Andel-SostreCívic pel departament de Mediambient i Habitatge de la Generalitat.** (Àrea Econòmica de SostreCívic)
- ✓ **Introducció del model com habitatge de protecció oficial en el Projecte de Llei del Dret a l'Habitatge i en el Pacte Nacional per l'Habitatge. Alegacions diferents punts de la Llei.** (Àrea Jurídica de SostreCívic)
- ✓ **Estudi econòmic-financer de la implantació del model Andel-SostreCívic pel departament de Mediambient i Habitatge de la Generalitat.** (Àrea Econòmica de SostreCívic)
- ✓ **Pla Local d'Habitatges (PLH) per l'Ajuntament del Figaró** (Àrea de Projectes de SostreCívic)
- ✓ **Estudi de la promoció de 23 habitatges MCU en sòl dotacional a Argentona.** (Àrea de Projectes de SostreCívic)



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 tenint en compte la seva renda, habitatge saludable, serveis d'última generació a l'abast de totes
- ✓ Practicar els valors de la cooperació >
Ajuda entre les cooperatives per nous projectes, ajudes entre els cooperativistes per facilitar-ne l'accés a l'habitatge



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.
- ✓ 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, a les despeses comunes i a la cooperació entre les cooperatives i usuris/es.
- ✓ 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.

- ✓ 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 i manteniment.
- ✓ Financiació amb banca ètica.
- ✓ Compatible amb els ajuts de les administracions (HPO, preu taxat, ajudes pel lloguer...).
- ✓ Sistemes prefabricats de ràpida i segura execució.
- ✓ Diseny de baix consum i manteniment.
- ✓ Augment del confort i qualitat de vida sense sobrecost.
- ✓ Cost per l'usuari/a tenint en compte la seva renda.
- ✓ Cooperació econòmica per noves cooperatives i usuaris/es.



5. POTENCIALITATS ECOLÒGIQUES

- ✓ Tendència d'emissió 0 de CO2 i altres gasos nocius.
- ✓ Producció d'energia renovable i local en l'habitatge.
- ✓ Cicle tancat d'energia, aigua i materials.
- ✓ 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.
- ✓ Habitatge saludable, lliure de productes tòxics i radiacions electromagnètiques.
- ✓ Transformació de la figura del porter/a en gestor-dinamitzador de l'edifici.



5. POTENCIALITATS SOCIALS

- ✓ Convivència de col·lectius de diferents nivells econòmics i de diversitat cultural.
- ✓ 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 i participatius en la gestió de l'energia, els aliments i altres necessitats.
- ✓ Creació d'espais per treball local.
- ✓ Noves tecnologies a l'abast de tothom.
- ✓ Flexibilitat en el diseny i tipologies dels habitatges.
- ✓ Cooperació entre cooperatives, usuaris/es, barri i model de ciutat.



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.

- ✓ Trencar 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**

- Assesora i gestiona la creació de les cooperatives d'habitatge, el procés de construcció i/o rehabilitació i la gestió de l'energia.
- Gestiona llista d'interessats per accedir a les cooperatives d'habitatge amb el model Andel
- Vetlla per garantir i mantenir el model.

✓ **Organitzacions socials, professionals i inversors**

Creació de sinèrgies.

✓ **Administracions públiques**

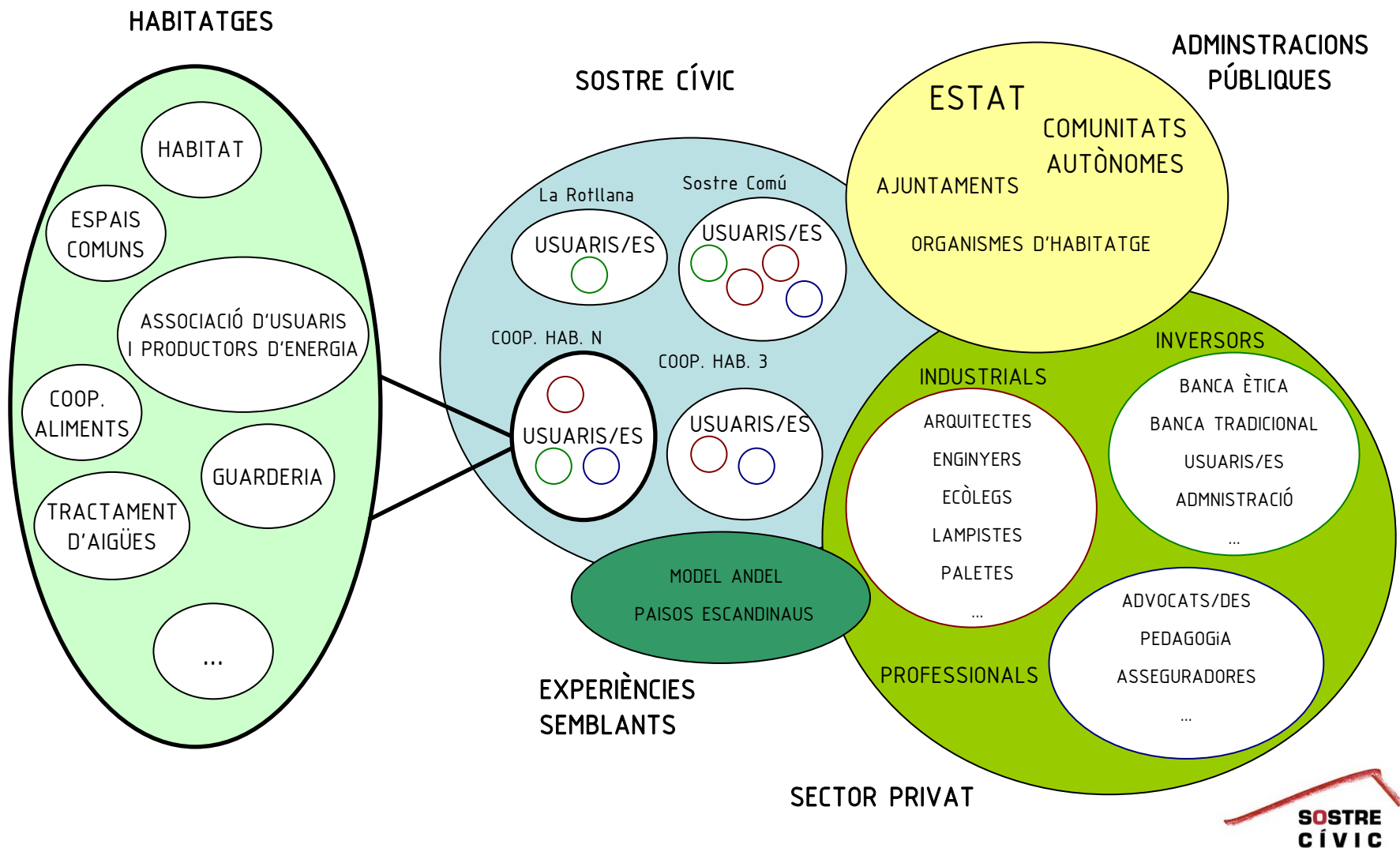
Establiment de convenis de col·laboració.

✓ **Models existents en altres països**

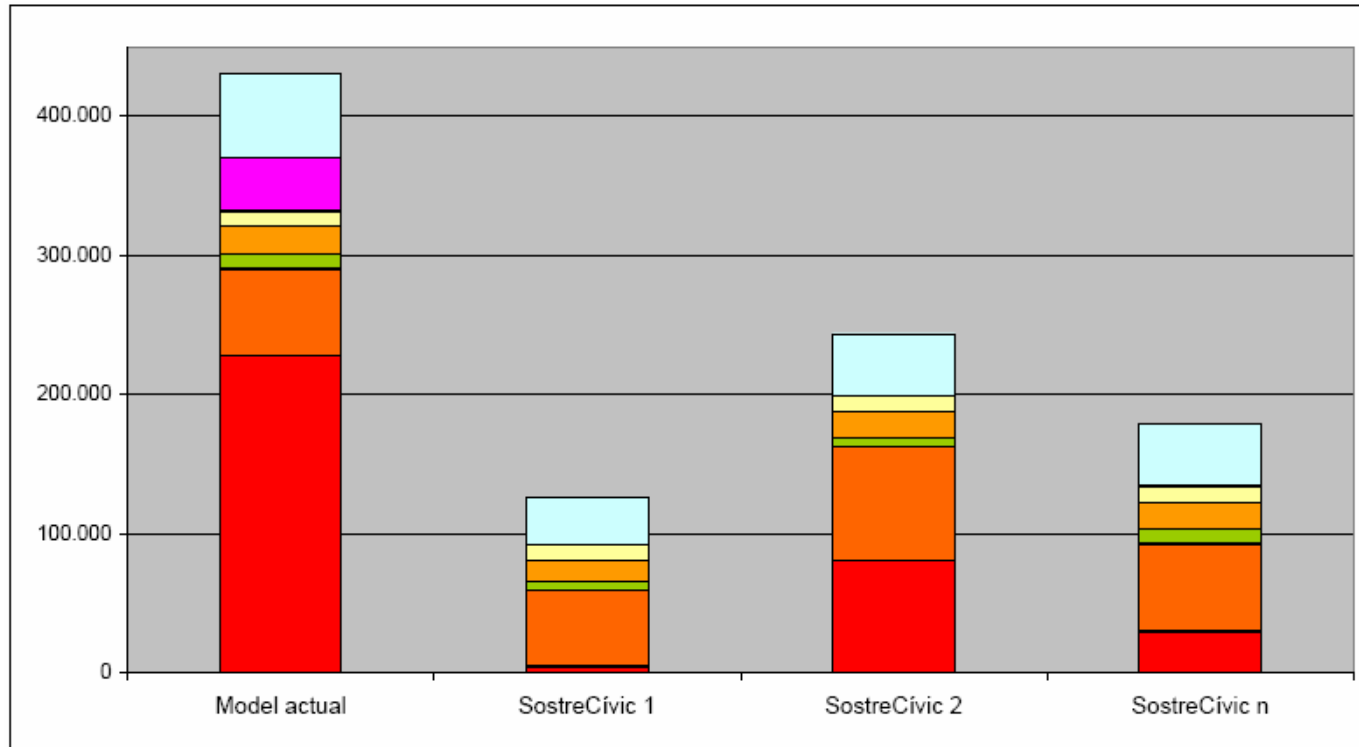
Col·laboració i recolzament.



7. FUNCIONAMENT I ACTORS IMPLICATS



8. ESCENARIS ECONÒMICS



DRET DE SUPERFÍCIE

ALIENACIÓ

CESSIÓ

Sòl	Preu de compra
	Honoraris intermediari
	IPD
	ADJ
	Notaria i Registre
Edificació habitatges	Enderroc
	Estudi geotècnic
	Preses de servei
	Construcció
Honoraris i llicències	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 Horizontal
	Notaria i registre
	Comercialització
	Gestió
Cost financer	Prèstec
Benefici empresarial	Promotora
Total cost usuari/a	Serveis i manteniment
	Hipoteca

Varis conceptes, varies solucions



9. PROPOSTA D'ACTUACIÓ

Objectius

- ✓ Aplicar el model Andel-SostreCívic amb projectes d'habitatge.
- ✓ Crear un marc estable per la reaplicabilitat del model.
- ✓ Difondre el model per tot el territori i a l'abast de totes les administracions i ciutadans.
- ✓ Col·laboració amb el món cooperatiu i banca ètica.

Què ofereix SostreCívic

- ✓ Assessorament , Promoció i Gestió dels projectes.
- ✓ Plans d'actuació per les administracions locals.
- ✓ Difusió i pedagogia del model.
- ✓ Vetllar per la Continuïtat , Manteniment i Gestió del model.

SostreCívic treballa amb grups d'usuaris/es i administracions que volen que els habitatges segueixin el model Andel-SostreCívic

