SostreCívic, un model social d'accés a l'habitat(ge)

COOPERATIVISME D'USUARIS I HABITATGES SENSE ÀNIM DE LUCRE
Models en Cessió d'Ús (MCU)

habitatge assequible – innovació tecnològica – empatia – mixtura social

cooperació – bé comú– flexibilitat – responsabilitat ciutadana

www.sostrecivic.org – Casp 43 baixos , 08010 Barcelona – info@sostrecivic.org

SostreCívic és :

- Una **cooperativa mixta** d'usuaris/es i habitatges de **cessió d'ús sense ànim de lucre** considerada especialment protegida.

- Una **associació sense ànim de lucre** declarada d'utilitat pública.

SostreCívic ofereix :

✓ Un **nou model de gestió i accés a l'hàbitat i al medi urbà** per fer més efectiu el **dret a l'habitatge, la integració social, la innovació tecnològica,** els espais compartits de **bé comú**, la flexibilitat temporal i de tipologies, **la responsabilitat i autonomia ciutadana.**

Associació SostreCívic

- Treballa i assessora amb entitats del tercer sector, administració i persones en risc d'exclusió per fer efectiu i integrador el dret a l'hàbitat i al medi urbà.
- Proposa solucions a situacions de rics hipotecari.
- Disseny de noves estratègies per l'activació de patrimoni en desús.
- Investigació social i tecnològica en noves tipologies d'habitatges i sistemes de bioconstrucció.

Cooperativa SostreCívic

- Gestiona i promou les cooperatives en Model de Cessió d'Ús (MCU).
- Reconverteix patrimoni en desús, inacabats, etc. en MCU.
- Espai col·laboratiu per persones i grups per desenvolupar els seus projectes.

Objectiu MCU

Implantar el **M**odel de **C**essió d'**Ú**s - **MCU**

- **Cooperativa** d'usuaris/es i habitatges sense ànim de lucre en la que la tinença de l'immoble pertany a la cooperativa i els seus **socis/es** participen i gaudeixen d'una **dret d'ús** indefinit, transmisible i assequible.

Provat amb èxit en altres països:

- 30% a Copenhague (100 anys)
- 10% a Alemanya (75 anys)
- 5% a l'Uruguai (40 anys)

Principals característiques MCU

- ✓ L'usuari/a no és propietari de l'habitatge, sinó del dret d'utilitzar-lo.
- ✓ Aquest dret pot ser indefinit en el temps i transmés a familiars de primer grau.
- ✓ La propietat del sòl o patrimoni no és necessària per a desenvolupar el model (dret de superfície i similars).
- ✓ El dret d'ús s'adquireix amb una entrada inicial (retornable) i es manté amb un quota de dret d'ús assequible mensual.

El Problema

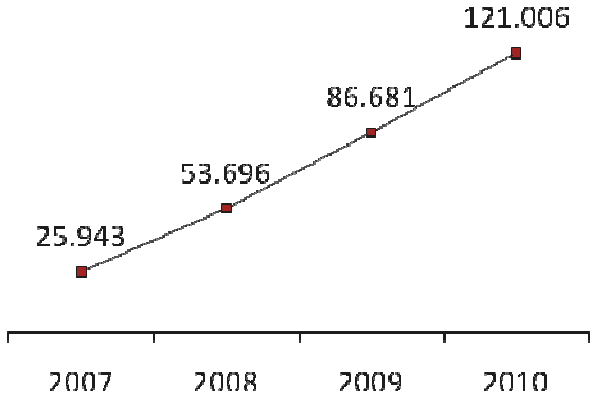
Espanya 2012

Més de 300 desnonaments
+ execucions hipotecaries al dia

261.378 hab. de demanda insatisfeta
habitatge social per al 2009-2011

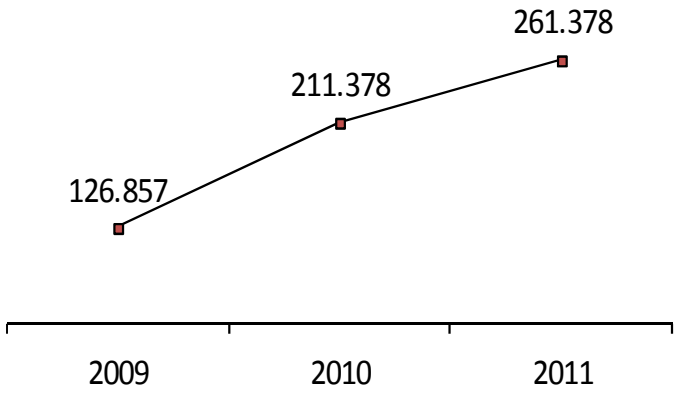
3.000.000 d'habitatges en desús
(nous i 2ª mà) + sòl edificable

Noves execucions hipotecàries iniciades



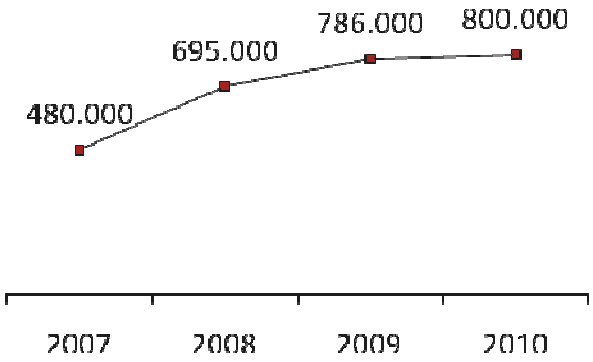
+ 366% entre 2007 i 2010

Demanda insatisfeta d'habitatge social



+ 175% entre 2009 i 2011

Habitatges nous en desús (acumulat)



+ 67% entre 2007 i 2010

Avantatges pel usuaris/es

- Flexibilitat en l'habitatge, ajustant espai i cost a la persona i l'entorn.
- Accès a serveis segons necessitats (espais de treball, espais criança, noves tecnologies, móduls vacances, habitatge adaptat, etc.).
- Salud i estalvi energètic (edificis de baix consum d'energia i aigua, materials saludables, etc.).
- Bon veinatge, participació i responsabilitat.
- Intercanvi d'habitatge segons necessitats evolució personal i familiar.
- Ús indefinit i transmissible a familiars de primer grau.
- Serveis compartits de mobilitat i consum.

Avantatges administració pública i societat

- Generació d'habitatge assequible i permanent des de una iniciativa privada i sense ànim de lucre.
- Disminuir endeutament administració pública. No pèrdua de sòl públic.
- Gestió i mantenimet de stock habitatge social buit , inhacabat o en desús amb necessitat rehabilitació.
- Responsabilitat respecte l'ús de l'habitat. Manteniment i millora continua.
- Mixtura social i transformació positiva de barri.
- Eina per combatre la pobresa energètica.
- Un via de solució als habitatge en procés d'execució hipotecària i desnonament, o anterior a aquestes situacions.
- Espais de col·laboració social i econòmica entre societat, administració i entitats financeres.

Avantatges propietaris de patrimoni i inversors

- Sortida per habitatges embargats, aturats, en desús, amb necessitat de rehabilitació, i per sòl amb pèrdua de valor.
- Activació econòmica i social del seu patrimoni en desús.
- Rendibilitat econòmica i ètica pels inversors.
- Valor d'inversió segur i bàsic.
- Plataforma per oferir serveis associats.
- Espai d'innovació tecnològica aplicada en l'edifici.
- Responsabilitat social corporativa.

Les persones – Usuàris/es – Mixtura social

Persones amb dificultat d'accés a un habitatge adequat + població general

Joves amb edat d'emancipació

Persones en risc d'exclusió

Parelles en edat de formar una família

Famílies mono-parentals

Persones grans

Persones amb alguna discapacitat

Impacte Social

Econòmic

Reducció esforç en habitatge

Patrimonial

Activació sòl i habitage en desús

Personal

Autonomia i integració social

Ambiental

Estalvi d'energia i aigua

“ Per a mi el més important de SostreCívic ha estat sentir-me valorat en un grup social divers ”

Usuari MCU en risc d’exclusió

“ Los conjuntos habitacionales con mixtura social implantados en entornos urbanos complejos inciden directamente, de forma positiva, sobre el bienestar y la superación social de sus habitantes”

CECODHAS

Housing Europe 2010 report

Comparació del MCU amb el Lloguer i la Compra

	Lloguer	MCU	Compra
• Dret d'Ús	5 Anys	Indefinit	Indefinit
• Esforç Inicial	1.000 € (50% retornable)	2.000 € - 20.000 € (100% retornable)	40.000 € (22% del cost de l'habitatge)
• Quota Mensual	500-700 €	175-475 €	600-800 € (hipoteca a 30 anys)
• Impacte Social			

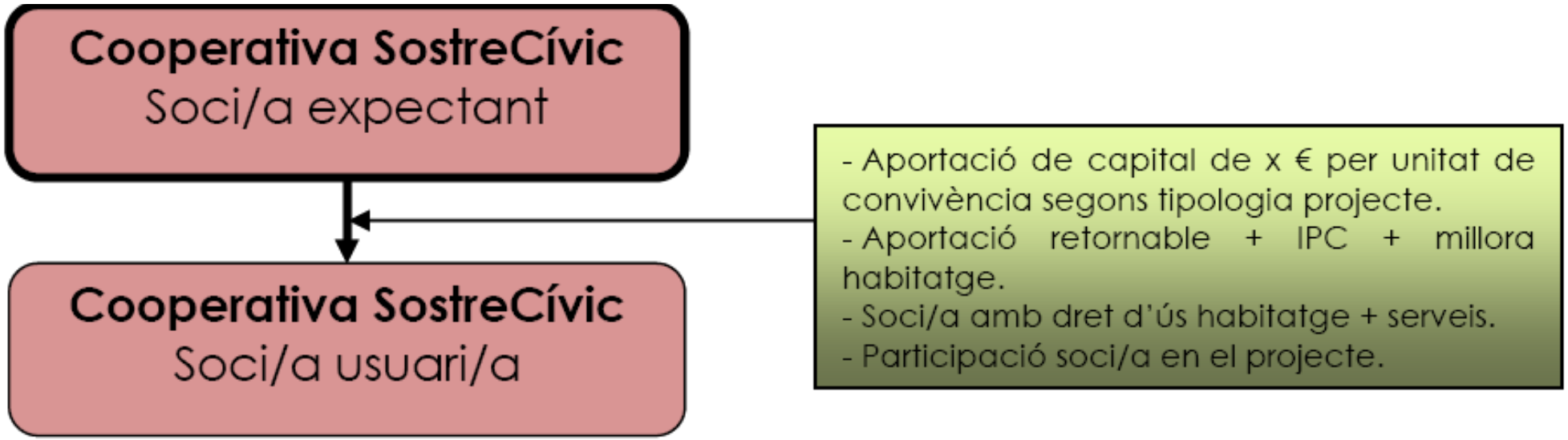
Com funciona l'MCU? Règim jurídic

Cooperativa MCU – Model Cessió d'Ús

www.sostrecivic.org – Casp 43 baixos , 08010 Barcelona – info@sostrecivic.org

Què és la cooperativa MCU?

- **Com puc entrar a formar part de la cooperativa**?
  - De Soci Expectant a Soci Usuari
  - Obligacions econòmiques
  - Altres persones sòcies : Soci Col·laborador, Soci Gestor, Soci Excedent

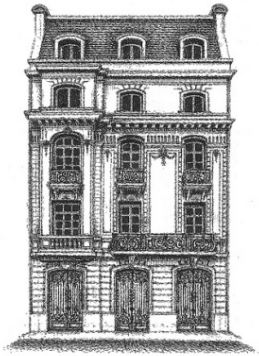


Organització de la cooperativa

- Com s'organitza la cooperativa? COOPERATIVA I FASES

COOPERATIVA SOSTRECIVIC

FASE 1

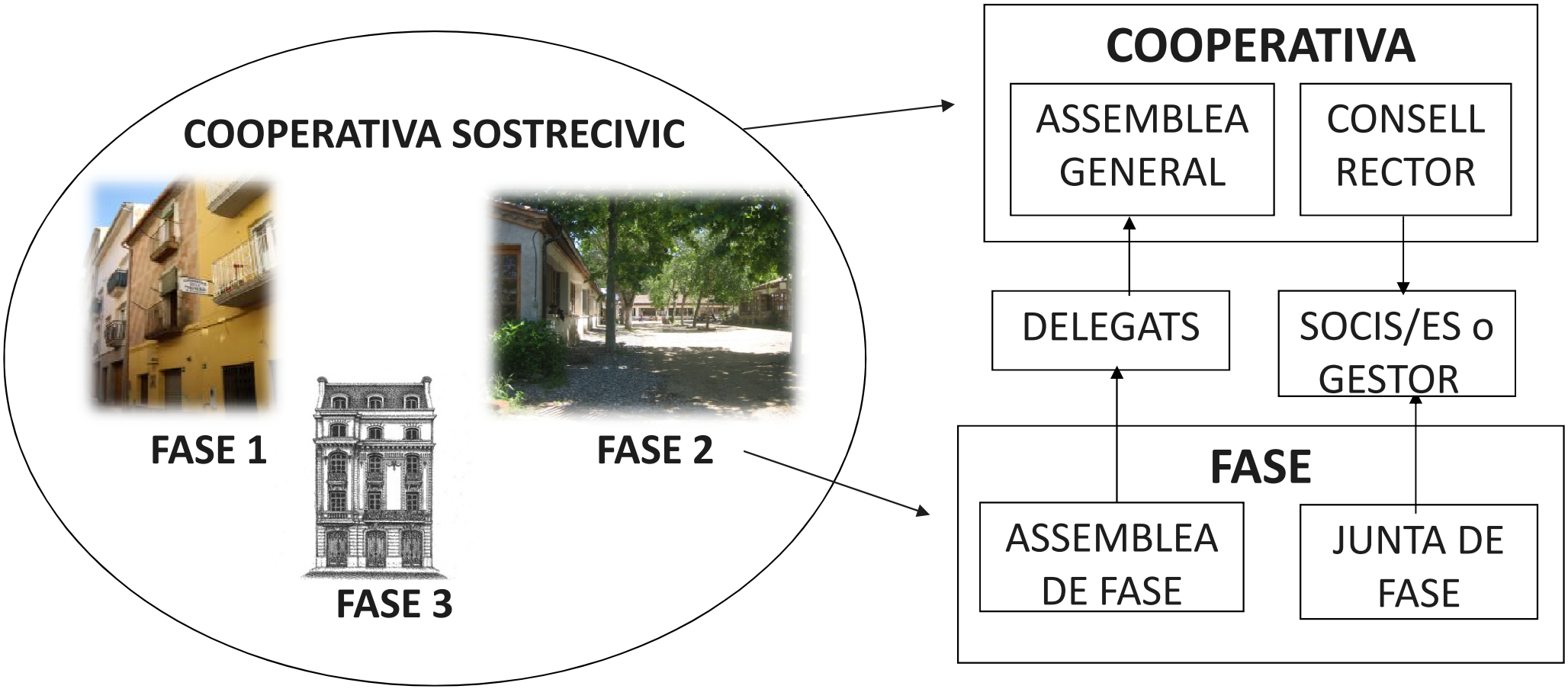


FASE 3

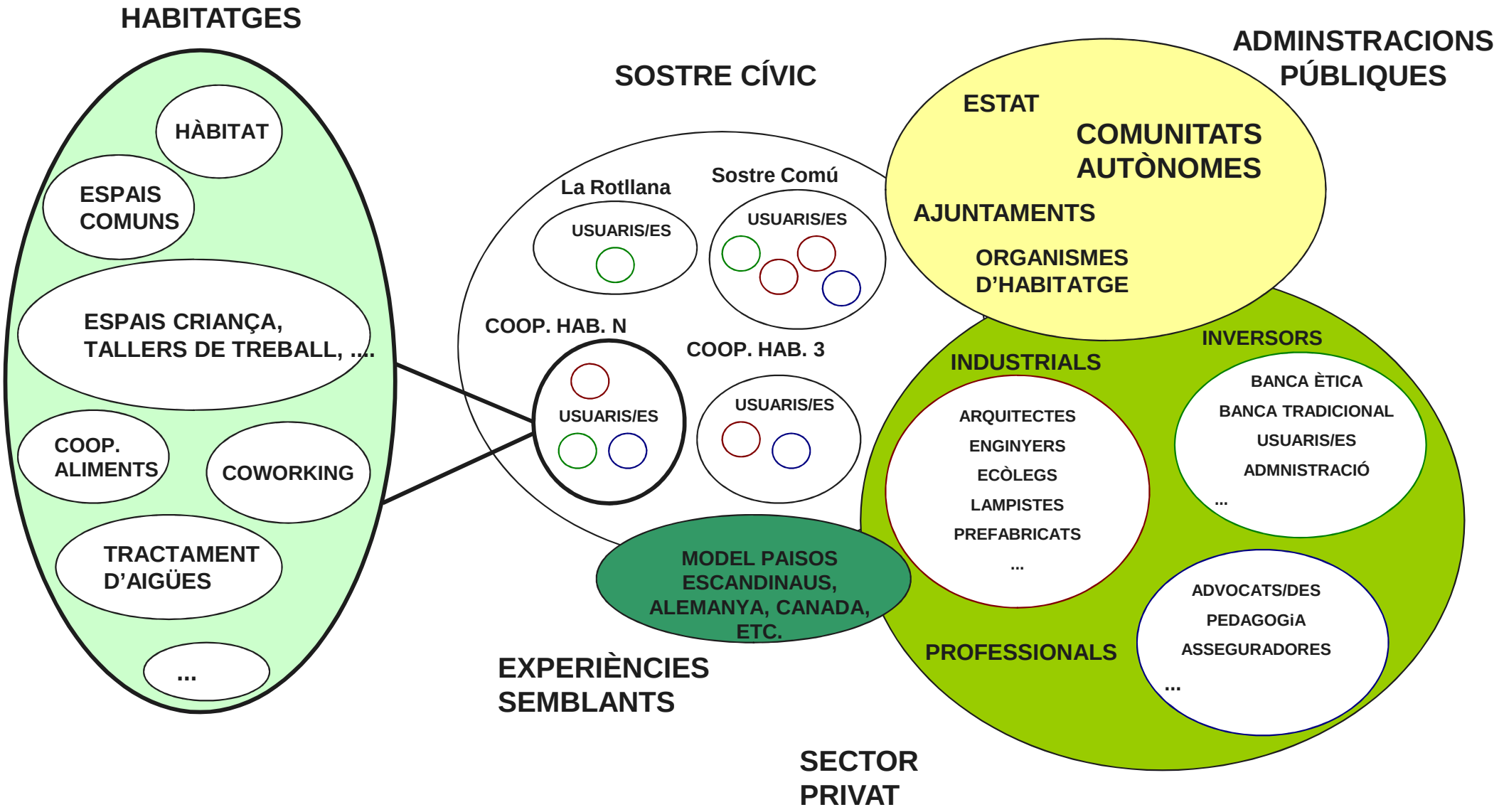
FASE 2

Organització de la cooperativa

- Els òrgans de la cooperativa



Intercooperació



Organització de la cooperativa

- **Els òrgans de la cooperativa**
  - Assemblea general i Assemblea de Fase
  - Consell Rector i Junta de Fase
- **Decisions a la cooperativa**
  - Decisions estructurals i de gestió: Assemblea i Consell Rector
  - Decisions d'interès general: Cooperativa
  - Decisions d'interès domèstic/veïnal: Fase
  - Possibilitat Vot per delegat

Drets i deures dels socis

- **DRETS**
  - Realització d'obres voluntàries. Gaudi dels espais de caràcter comunitari. Innovacions.
  - Drets de participació democràtica en la cooperativa.
  - Disposició del dret d'ús:
    - Transmissió i subrogació
    - Sotscessió
    - Permuta

Drets i deures dels socis

- **DEURES**
  - Complir les obligacions econòmiques en relació a la cooperativa
  - Manteniment i conservació de l'habitatge. Inspeccions tècniques.

- **BAIXA COOPERATIVA**
  - Conseqüències de la baixa de la cooperativa :
    - Pèrdua de la condició de soci.
    - Extinció del dret d'ús.
    - Devolució de les quantitats retornables.

Línies de treball i projectes

Cooperativa MCU – Model Cessió d'Ús

www.sostrecivic.org - Muntaner 200 entl.3a, 08036 Barcelona – info@sostrecivic.org

Línies de Treball – Projectes

Els Models de Cessió d'Ús (MCU) tenen diferents tipologies d'aplicació en funció de les necessitats dels socis/es i els condicionants jurídics, urbanístics, tipus propietari i altres :

- **Tipus d'actuació :** Rehabilitació, Conversió, Obra nova
- **Tinença del sòl :** dret de superfície, cessió, concessió administrativa, fideïcomís, propietat, altres
- **Tipus de convivència:** Cohousing, Espais comuns, Bon veïnatge, Coworking, Espais oberts al barri
- **Participació dels socis/es**: Autoconstrucció, disseny participatiu, gestió, altres
- **Règim de l'habitatge:** HPO, HPO+privat, privat
- **Tipus d'habitatge:** Ecoaldea, Plurifamiliar, Masia, casa aïllada, casa poble
- **Temporalitat de la tinença de l'habitatge :** rotacional, mig termini, indefinida
- **Ecologia :** Edifici energèticament passiu, emissió 0, generador energia, de cicle circular tancat o obert, segons normativa (classificació energètica A o B)

Línies de Treball – **Projectes**

Projecte Pomaret

Rehabilitació – Privat -Cohousing – Cessió – Casa aïllada – Mig termini – Classificació Energètica B

6 famílies amb projecte comunitari – Coneixença prèvia – Ingressos baixos i mitjans

Barcelona ciutat

500 m2 útils - 400 m2 de jardí

Cessió a 15 anys - 4 anys de carència – 175 €/mes/família + Rehabilitació bàsica

Línies de Treball – **Projectes**

Projecte Cal Cases

Rehabilitació – Privat – Ecoaldea – Propietat – Indefinit – Classificació Energètica A – Cicle circular local – Autoconstrucció

12 famílies amb projecte comunitari – Coneixença prèvia – Ingressos baixos i mitjans
Santa Maria d'Oló - Manresa
Masia amb espais comunitaris + habitatges individuals 60 m2
225 €/mes/família + 6.000 € entrada
Elaboració de pasta ecològica, hort i conreu
Ampliació amb autoconstrucció amb cases de palla

Línies de Treball – **Projectes**

Projecte Born

Rehabilitation – Public owner – Common spaces– Long term Right of surface – Flats building – Energy Label A - Users design and parcials construction participation

- Barcelona city. Born neighborhood (mix of cool and poor).
- 5 flat building + 2 ground floor comerces.
- 75 years cession in exchange of rehabilitation and anual canon (3.000 €)
- 2 first years free of canon.
- Living 6 units (2 or 3 members by unit). Middle income people.
- 6.000 € fee/unit + 375 €/month/unit

Línies de Treball – **Projectes**

Projecte Figaró

Rehabilitació – Públic/Privat – Bon veïnatge – Dret de superfície – Casa poble entremitgera – Mig termini – Classificació Energètica A

2 habitatges 55 m2

317 €/mes

500 € entrada

35 anys

2 habitatges 70 m2

387 €/mes

500 € entrada

75 anys

2 habitatges 66 m2

259 €/mes

500 € entrada

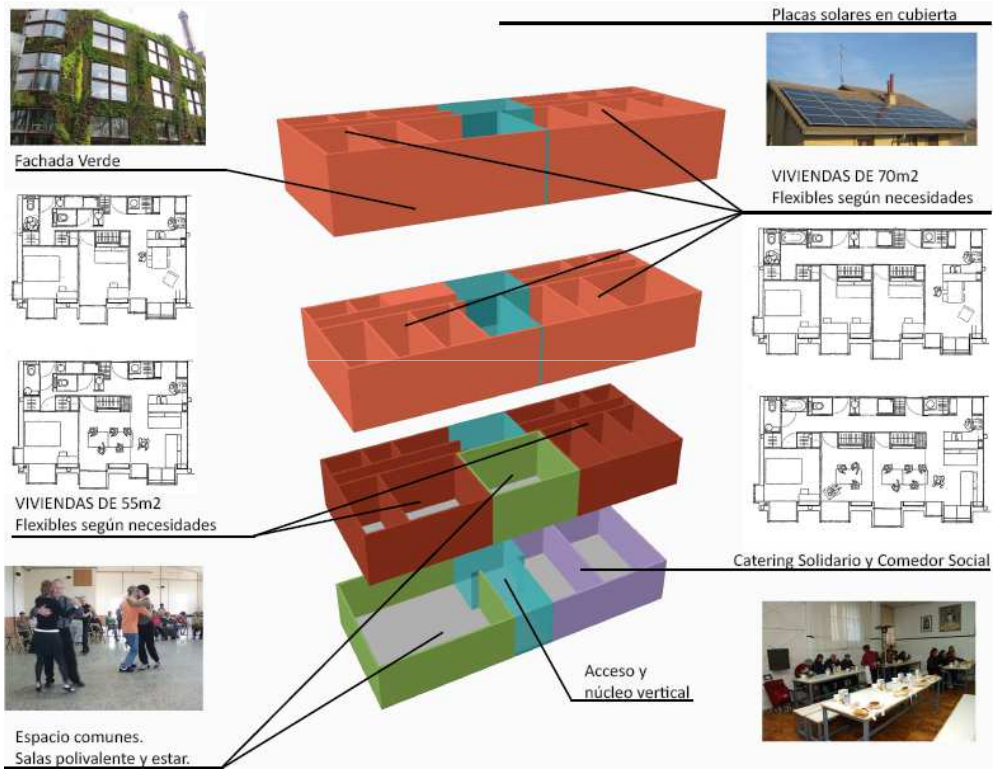
30 anys

Conveni Ajuntament

Línies de Treball – **Projectes**

Projecte Andalucia 1- Gines

Obra nova – Públic – Plurifamiliar – Indefinit – Estandar passiu – HPO – Espais comuns – Espais oberts al barri – Coworking



Gines (Andalucia)

10 habitatges – Ingressos baixos/mitjans

Col·laboració amb fundació dones supervivents violència de gènere

Dret de superfície 75 anys

275 €/mes/família + 5.000 € entrada