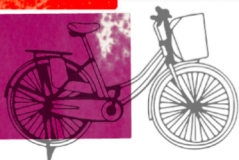
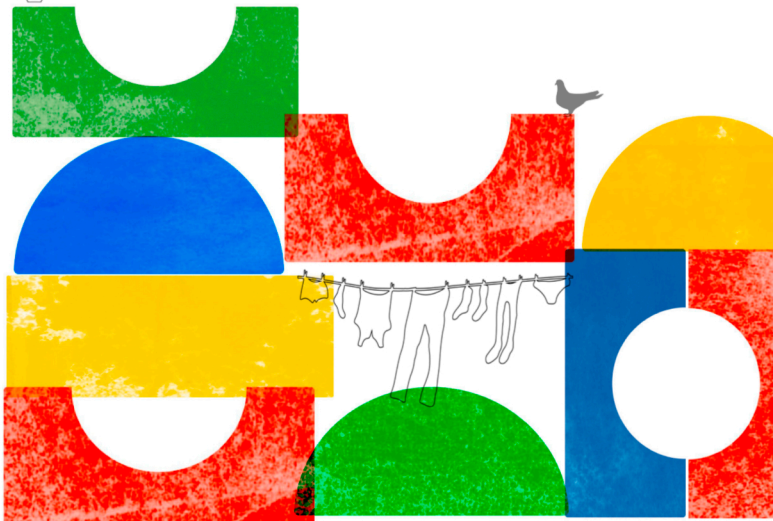


COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS I MASOVERIA URBANA



col·labora 
Per un habitatge transformador

L'habitatge a BCN

Històricament s'han orientat les polítiques d'habitatge a l'activació del sector de la construcció, promovent la compra com a forma principal d'accedir a un habitatge.



64% COMPRA

Comporta fer front a una gran inversió que en general obliga a contraure un gran endeutament amb els bancs i entitats financeres i exclou la població amb menys recursos econòmics..

30% LLOGUER

La principal problemàtica de les persones llogateres és la inestabilitat, ja que actualment la durada dels contractes de lloguer és únicament de 3 anys. A més està augmentant el preu del lloguer a un ritme accelerat, especialment a la ciutat de Barcelona i entorn, fet que dificulta l'accés a l'habitatge a les persones amb menys recursos econòmics..

6% ALTRES

Habitatges cedits gratis, a baix preu o altres formes de tinença

Alternatives

Existeixen alternatives al lloguer i la compra, que permeten accedir a un habitatge més assequible i més estable i sobre-tot a entendre l'habitatge com un dret d'ús i no d'inversió

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Són un model d'habitatge en què la propietat de l'edifici és col·lectiva i les persones sòcies gaudeixen del dret d'ús dels habitatges.

Propietat col·lectiva, ni privada ni pública



Evita l'especulació ja que impossibilita el lucre individual i a la vegada permet la implicació de les persones sòcies ja que en són propietàries conjuntament, a diferència d'un model en què la propietat és pública.

Dret d'ús, ni lloguer ni compra



És més estable que un lloguer i més assequible que la compra, requereix una inversió inicial i el pagament de quotes mensuals.

Masoveria urbana

És un model on la persona propietària d'un habitatge en cedeix l'ús a una persona a canvi que n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment

Model amb història



Havia estat molt estès a les zones rurals de Catalunya, on els masovers i masoveres es comprometien a mantenir la finca i a entregar una part dels fruits que produïen a la propietat.

Intercanvi



Les persones masoveres accedeixen a un habitatge i a canvi la propietat veu com es manté i/o es millora l'estat del seu immoble.

Rehabilitació



Es fomenta la rehabilitació i ocupació dels habitatges buits, partint de la premissa que l'habitatge té una funció social fonamental i tots els habitatges haurien d'estar ocupats

Què permeten les cooperatives ?

L'**autopromoció** del propi habitatge i per tant l'apoderament mitjançant l'autogestió. Una construcció **sostenible i flexible** ja que es prioritza l'ús a llarg termini. Espais compartits que permeten la vida en comú i el suport mutu. **Arrelament** al barri i la generació de projectes socials oberts al veïnat

Passos a seguir



TROBAR GRUP

Existeixen diferents mecanismes: afinitat (amics, familiars, entorn social), cooperatives existents amb llista d'espera o vacants i cooperatives d'habitatge paraigua amb llistes per formar grups.



OBTENIR EL SÒL

Mitjançant la compra o l'accés en dret de superfície, a un solar de propietat públic. Actualment l'Ajuntament de Barcelona ofereix solars en dret de superfície mitjançant un concurs.



DEFINIR EL PROJECTE



El model de convivència, l'arquitectura (tipus d'habitatges i espais comunitaris), el model econòmic i financer.

CONSTITUCIÓ DE LA COOPERATIVA O PARTICIPACIÓ EN UNA COOPERATIVA PER FASES O PROJECTES, COM SOSTRE CÍVIC



OBTENIR FINANÇAMENT I CONSTRUIR

La cooperativa ha d'assumir el cost del solar o d'un edifici existent i el cost de l'obra o la rehabilitació. Per fer-ho es comptarà amb dos tipus de finançament:

-  Intern: entrada inicial de les persones sòcies, al voltant del 30% del cost total, entre 15.000-40.000€. Es retorna l'import en cas de marxar de la cooperativa.
-  Extern: cal buscar alternatives a la banca tradicional, hi ha diferents opcions: finançament públic, crèdit d'una banca ètica, emissió de títols participatius i micromecenatge



CANVI D'USUÀRIES

Els estatuts de la cooperativa establiran les condicions en què marxen persones usuàries i entren noves. Quan una persona marxa se li retorna la quota inicial, que assumeix la nova persona sòcia.

FORMALITZAR LA CESSIÓ DEL DRET D'ÚS A LES PERSONES SÒCIES.

HABITAR

La cooperativa es manté en el temps i per tant s'ha de seguir gestionant i atenent a les necessitats al llarg de tot el període.



Reptes

Obtenció del sòl/edifici. La manca de sòl o edificis a un preu assequible, fa que a Barcelona sigui quasi imprescindible que sigui públic.

Obtenció del finançament i capacitat econòmica del les persones sòcies. Actualment aquest aspecte pot limitar l'accés a una cooperativa en cessió d'ús a persones amb poc recursos econòmics.

Què permet la masoveria urbana ?

La implicació en el propi habitatge i per tant l'**apoderament** i la coresponsabilitat. La participació en un **projecte col·lectiu** que permet la vida en comú i el suport mutu. **Arrelament al barri** i la generació de projectes socials oberts al veïnat. La **rehabilitació** tenint en compte l'eficiència energètica i la petjada ecològica

Passos a seguir



TROBAR EL LLOC

Es poden identificar habitatges buits i en mal estat d'una zona coneguda i buscar la persona propietària parlant amb el veïnat o al registre de la propietat.



ACORD AMB LA PROPIETAT

Caldrà acordar les intervencions a realitzar, el temps de durada del contracte, la renda (en principi no serà dinerària tot i que es poden establir pagaments) i el seguiment de les obres.

Signatura del contracte: existeixen models de base (en podeu trobar a col-laboraviu.cat)



DESENVOLUPAMENT DE LA INTERVENCIÓ

Es dividirà en diferents fases en funció del tipus d'intervenció i les persones que la portaran a terme (professionals o masoveres). Es començarà per les obres necessàries per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Es requerirà una inversió inicial dinerària per comprar materials i contractar persones professionals que es pot finançar mitjançant el micromecenatge.



SEGUIMENT DEL CONTRACTE

S'establiran unes visites periòdiques a l'immoble que permetin garantir el compliment del contracte sense limitar la privacitat de les persones residents.





FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Un cop acabat el període establert es pot renegociar un nou contracte establint noves millores a realitzar a l'immoble o mitjançant un lloguer convencional.

Autoconstrucció

Els requisits, obligacions i responsabilitats en una obra que es desenvolupi a través de l'autoconstrucció es poden classificar segons el tipus d'intervenció i les persones que intervenen a l'obra:

-  Les petites obres de rehabilitació es poden realitzar amb un assabentat (un tràmit senzill i gratuït).
-  Les intervencions en parets, façana o estructura requereixen una persona tècnica (pot ser una masovera que tingui la capacitat) i la contractació d'una assegurança. Si es contracta a una empresa s'hauran de realitzar més tràmits que si es contracta a persones donades d'alta d'autònoms.

Reptes

Actualment és **complicat trobar llocs** per fer masoveria i que la propietat accedeixi a fer un contracte d'aquest tipus ja que es poc conegut.

El marc legal actual pot complicar la realització de les obres per persones no professionals. A més les persones masoveres han de tenir **temps per dedicar** a les obres i poder fer front a una **inversió econòmica** inicial.

És una iniciativa per impulsar la Masoveria urbana i les Cooperatives en cessió d'ús a la ciutat de Barcelona.

L'objectiu és donar a conèixer aquests dos nous models d'entendre l'habitatge, donar eines per a la seva aplicació i fomentar el treball en xarxa.

Trobaràs més informació dels dos models, de les activitats realitzades i d'experiències existents al web:

www.col-laboraviu.cat

