

Sostre Cívic promou una campanya per finançar col·lectivament un projecte pioner a Catalunya

Àngel Estévez (Sostre Cívic)



La cooperativa Sostre Cívic està a punt de comprar un solar privat a Cardedeu (Vallès Oriental) per destinar-lo a habitatge cooperatiu i per això demana la col·laboració de la ciutadania per fer possible aquesta operació. **Una manera diferent d'accedir a l'habitatge s'està fent lloc al país, a poc a poc però amb molta determinació.** Aquest model és el de l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, un sistema conegut també com a 'model Andel', que té el seu origen als països escandinaus, però que s'ha estès a altres geografies més enllà del nord d'Europa, com és el cas de l'Uruguai i el que ens ocupa, el cas català.

Com ja vam fer esment en [aquest article](#) del blog del passat 25 d'octubre, centrat en un exemple concret a Sant Cugat del Vallès, el fet diferencial d'aquest sistema és que la propietat de l'immoble és col·lectiva i resta sempre en mans de la cooperativa, garantint que aquest patrimoni no serà venut i que, per tant, no retornarà al mercat ni podrà ser objecte d'operacions especulatives. Les sòcies gaudeixen d'un dret d'ús indefinit amb un lloguer tou, però mai podran ser propietàries dels habitatges on viuen. **Aquest és el moll de l'os del model, facilitar l'accés a l'habitatge per mitjà de l'esforç col·lectiu i alhora mantenir-lo sempre fora del mercat especulatiu.**

En aquest sentit, la cooperativa Sostre Cívic està fent un pas endavant que suposarà un abans i un després per a la implantació del model a Catalunya. La entitat està a punt de comprar un solar privat a Cardedeu (Vallès Oriental) per a la construcció de fins a 39 habitatges, i això suposa el primer projecte sobre sòl privat d'aquestes característiques al nostre territori. Fins a dia d'avui, amb l'excepció d'un projecte petit com és el de Cal Cases, tots els projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (HCCU) del país s'estan construint sobre sòl públic cedit pels ajuntaments. Per això el projecte de la Serreta a Cardedeu suposa un repte pel model d'HCCU, en tant que pot demostrar que, per mitjà de la participació ciutadana, de la gestió democràtica i de l'autopromoció, pot competir de igual a igual amb els actors del mercat immobiliari tradicional. **Si el projecte té èxit, pot ser la llavor d'altres projectes arreu del territori, en la mesura en que serà fàcilment replicable i que no necessitarà de l'ajuda, en forma de cessió de sòl, de l'administració.** Això té una segona derivada, que és que deixa lliure el sòl públic per a projectes d'habitatge totalment públics i alhora suma sòl privat a aquesta bossa que podríem anomenar social i immobilitzada en el temps, al marge del mercat especulatiu.



Els terrenys de la Serreta de Cardedeu, on està previst fer aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús / SOSTRE CÍVIC

Per fer realitat aquest repte, Sostre Cívic ha engegat una [campanya](#) d'emissió de títols participatius, amb el nom de Tornassol, per ajudar a efectuar la compra, que es farà conjuntament amb el grup de 30 sòcies de la cooperativa que hi aniran a viure. Aquesta campanya té un doble objectiu: d'una banda, reduir l'aportació de les persones usuàries per evitar que això suposi una barrera d'accés, i d'altra banda, visualitzar el projecte i potenciar la seva dimensió transformadora. Per mitjà de l'emissió de títols, l'entitat vol interpel·lar la ciutadania perquè no només les sòcies que hi aniran a viure, sinó el conjunt de ciutadans compromesos amb el canvi del model d'accés a l'habitatge, hi puguin participar, i sobretot, per demostrar que es pot fer en un temps rècord, amb agilitat financera, tal i com fan els competidors del sector privat.

El finançament de la compra del solar es preveu en un 50% amb les aportacions de les sòcies i en un 50% amb l'emissió dels títols participatius, malgrat que, en cas de no assolir el finançament previst, les persones usuàries haurien de fer una aportació major per efectuar finalment l'adquisició. **A més, els títols, que són cadascun de 500 € i amb una rendibilitat del 2%, són una forma d'inversió atractiva financerament parlant, i per damunt de tot, una inversió ètica en economia social i solidària.**

Pel que fa a la viabilitat del projecte, cal dir que la cooperativa ha encarregat un avantprojecte arquitectònic, un pla financer i un estudi sobre el pla financer, condició 'sine qua non' per a una emissió de títols amb totes les garanties, i per descomptat, per a la compra del solar. L'avantprojecte arquitectònic dóna bona fe de les possibilitats arquitectòniques i habitacionals del solar, que podríem resumir de la següent manera: llum exterior solar a totes les peces, ventilació creuada de tots els habitatges, flexibilitat tipològica, reversibilitat de les tipologies al llarg del temps i disposició d'amplis espais col·lectius i de serveis a planta baixa i coberta. Cal afegir que la construcció es concep des de l'inici com a nZBE ('near Zero Energy Building'), es a dir, **un edifici altament eficient en termes energètics i que, a més a més, implementarà mesures de sostenibilitat, de tancament de cicle per a materials, recursos i deixalles.**

A l'inici de l'article dèiem que una manera diferent d'accedir a l'habitatge s'està fent lloc al país, i

no ens sembla pas que sigui una exageració si tenim en compte el rebombori que ha suposat la presentació del projecte de 'La Serreta' a Cardedeu. La proposta de Sostre Cívic ha generat una gran expectativa que ha desbordat les previsions inicials de l'entitat, amb un allau d'incorporacions de sòcies a la cooperativa que va generar una llista d'espera de més de 60 unitats, a banda de les 30 unitats del grup impulsor. Ara mateix aquest grup impulsor ja ha fet la primera aportació econòmica al projecte i es troba en procés de coneixença i d'incipient empoderament, pel que suposarà la participació activa i protagonista del grup en el disseny del projecte de convivència. **En definitiva, a banda de la forma de tinença de la propietat i de la manera d'accedir a l'habitatge, aquest es l'origen i la finalitat última d'un projecte com aquest: un grup de persones empoderades que gestiona democràticament i amb suport mutu la seva forma d'habitar.**