

HABITATGE COOPERATIU A PALAMÓS

**Dossier informatiu del nou projecte de
34 habitatges cooperatius en cessió d'ús**
juny de 2022



Index

1. Introducció	3
2. Una alternativa d'accés a l'habitatge	5
2.1 L'habitatge cooperatiu	5
2.2 Sostre Cívic	6
2.3 Elements clau en els projectes a Sostre Cívic	7
2.4 Acompanyament a la promoció dels PHC de SostreCívic	8
3. Característiques del Projecte d'Habitatge Cooperatiu de Palamós	9
3.1 Objectius del projecte	9
3.2 Descripció del procés de co-disseny al PHC Palamós	10
3.3 Descripció del projecte arquitectònic	10
4. Valoració Econòmica	17
4.1 Paràmetres de càlcul	17
4.2 Inversió inicial	18
4.3 Finançament	19
4.4 Imports resultants	20
5. Procés d'impuls del PHC Palamós	22
5.1 Requisits per accedir al Grup Impulsor	23
5.2 Requisits per accedir a l'adjudicació dels habitatges	24
5.3 Procés d'incorporació al Grup Impulsor	25
5.4 Calendari estimat del PHC Palamós	26



1. Introducció

Sostre Cívica som una entitat amb més de 1.000 persones sòcies, 18 anys de trajectòria, 14 projectes d'habitatge cooperatiu, i una desena de grups que treballen en l'impuls de nous projectes en cessió d'ús.

El projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós s'emmarca en l'estratègia compartida entre la cooperativa i el consistori de Palamós d'oferir habitatge cooperatiu i assequible en un entorn de precarització laboral i un mercat immobiliari centrat en el turisme, per tornar a l'habitatge la seva funció social.

L'Ajuntament de Palamós ha cedit a favor de la nostra cooperativa un dret de superfície sobre una parcel·la de propietat municipal ubicada a l'Avinguda de Catalunya, on es promocionarà, construirà i gestionarà l'edifici.

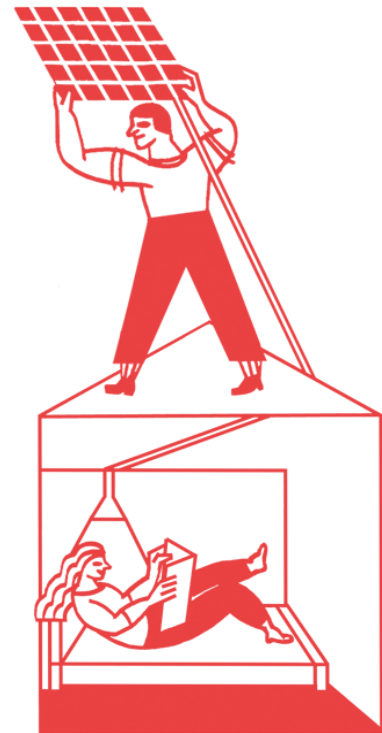
L'objectiu del projecte és el d'incrementar el parc d'habitatges destinat a polítiques socials per respondre a les necessitats d'habitatge digne, estable i assequible del municipi, i en particular per respondre a la dificultat per accedir a l'habitatge d'alguns col·lectius específics.

La promoció serà de 34 habitatges, qualificats de protecció oficial, distribuïts en planta baixa i cinc plantes, a més de 34 places d'aparcament soterrani. El 25% d'aquests habitatges es destinaran prioritàriament a col·lectius específics que tenen especial dificultat en accedir a l'habitatge, com són la gent jove, les famílies monoparentals o els majors de 65 anys.

El projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós és una iniciativa públic-cooperativa que impulsa una alternativa per la promoció d'habitatge protegit sota un model no especulatiu i fora del mercat, autogestionat i desenvolupat des de la participació ciutadana en el marc d'un projecte col·lectiu i transformador, que es fonamenta en la sostenibilitat econòmica, energètica i social de l'habitatge.



Ubicació de la finca a l'Avinguda Catalunya



2. Una alternativa d'accés a l'habitatge

2.1 L'habitatge cooperatiu

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai i, a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic. Aquest model alternatiu d'accés i tinença a l'habitatge té dues característiques bàsiques que el diferencien d'altres tipus d'habitatge cooperatiu: la propietat col·lectiva i el dret d'ús.

Aquestes característiques estan vinculades a l'interès social, ja que les cooperatives en cessió d'ús es constitueixen, en essència, **sense ànim de lucre**. Així, són les pròpies persones residents les qui en són propietàries. A més, integren la iniciativa pública i privada en un mercat no especulatiu:

01/ Propietat col·lectiva:

La cooperativa sempre és la titular dels habitatges i es crea amb voluntat de durada indefinida. No és possible, doncs, transformar el model per obtenir habitatges de propietat privada: la propietat col·lectiva evita l'especulació, ja que impossibilita el lucre individual a partir del lloguer o la venda de l'habitatge.

A la vegada permet i fomenta la participació de les persones sòcies de la cooperativa, a diferència d'un model en que la propietat és pública. En una cooperativa de cessió d'ús totes les persones residents formen part d'una organització democràtica i participativa.

02/ Dret d'ús:

Els habitatges es consideren un bé d'ús i les persones sòcies de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg. Requereix una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i no de la situació del mercat immobiliari.

Com la cessió d'ús s'estableix per un període de temps indefinit, les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida. Això permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida propi a llarg termini amb vincles al territori.

En definitiva, es un model que concep l'habitatge com un bé d'ús i no com un bé d'inversió o propietat, posant les persones i les seves necessitats al centre.

>> [per saber-ne més](#)

2.2 Sostre Cívic

Sostre Cívic som una entitat amb més de **1.000 socis i 18 anys de trajectòria** que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge, a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús. Som una **cooperativa sense ànim de lucre** i som també promotora social d'habitatge.

En l'actualitat tenim **14 projectes en fase de convivència o promoció** arreu del territori català: quatre a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Palafrugell (Ponent), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada, Palamós, Calonge i Olesa de Montserrat.

Sostre Cívic és **una cooperativa d'habitatges** on cada projecte d'habitatge cooperatiu pot tenir la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb autonomia en tot allò que afecta les decisions relatives al propi projecte, alhora que comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els valors i principis cooperatius de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.

>> [per saber-ne més](#)



2.3 Elements clau en els projectes a Sostre Cívic

El marc organitzatiu i de governança de Sostre Cívic i del model que proposa es regula per la Llei de Cooperatives, els Estatuts socials de l'entitat i el Reglament de Règim intern general i de cadascun del projectes.

/ Model sense ànim de lucre i no-especulatiu

El cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús parteix del principi de la no especulació amb l'habitatge i per tant, és requisit de l'entitat que els habitatges siguin per a ús habitual permanent (1a residència).

/ Model en construcció

El desenvolupament dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es troba en una fase molt incipient a Catalunya i, en conseqüència, és un procés de construcció col·lectiva, innovació permanent i de definició progressiva. El projecte i les persones que en formin part han de contribuir al creixement i consolidació de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i al suport a nous projectes.

/ Autonomia dels projectes

Els projectes d'habitatge cooperatiu tenen autonomia de gestió i comptable així com patrimoni separats d'acord amb l'art. 126 de la Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya, i els Estatuts de Sostre Cívic.

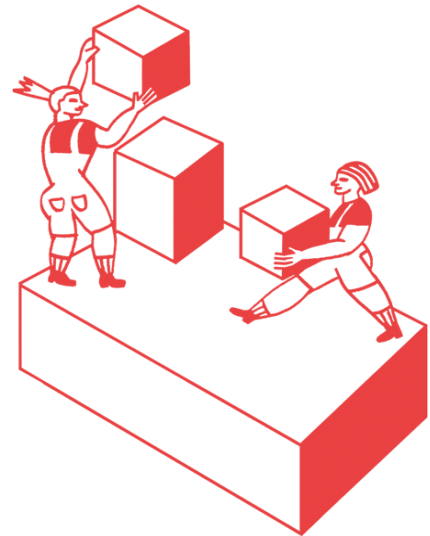
2.4 Acompanyament a la promoció dels projectes de Sostre Cívic

El model d'acompanyament a la promoció es desenvolupa des d'una lògica de treball conjunt i responsabilitat compartida entre projecte (grup impulsor) i cooperativa que anomenen co-gestió.

Una de les motivacions de l'origen de Sostre Cívic ha estat comptar amb una estructura tècnica que permet un acompanyament integral i solvent als projectes, per facilitar que grups de persones (que no tenen coneixements tècnics específics) puguin afrontar una promoció d'habitatge col·lectiu des d'una lògica d'autopromoció. Des d'un inici s'apostat per disposar d'un equip tècnic propi (internalitzat) que acumuli coneixement i expertesa al servei dels projectes de la cooperativa, i que vetlli pels interessos generals de la cooperativa.

En els projectes d'iniciativa general de la cooperativa, com el de Palamós, Sostre Cívic proposem un acompanyament tècnic en totes les etapes del projecte des d'una lògica pluridisciplinària, de manera centralitzada i coordinada per l'equip tècnic de Sostre Cívic.

Per tant, aquest acompanyament tècnic, que impulsa i gestiona el projecte en col·laboració amb el grup impulsor i altres agents de la promoció, no es consideren una prestació de serveis entre client-proveïdor sinó que són les accions que societàriament hem decidit que l'equip tècnic de la cooperativa ha de desenvolupar per impulsar el projecte i garantir l'interès general de l'entitat. Val a dir que, els òrgans socials de la cooperativa poden decidir modificar les tasques a assumir, l'organització interna del treball o la relació de coordinació entre projecte i equip tècnic, així com el sistema de repercussió de les despeses de co-gestió o altres despeses generals entre els diferents projectes en promoció.



3. Característiques del projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós

3.1 Objectius del projecte

El projecte d'habitatge cooperatiu de Palamós es desenvolupa en un sòl públic cedit per l'Ajuntament de Palamós a la cooperativa Sostre Cívic a través d'un dret de superfície. Aquesta cessió està regulada a través d'un conveni entre el consistori i la cooperativa amb l'objectiu de:

- Construir un edifici de fins a **34 habitatges de protecció oficial**.
- Garantir el dret a l'habitatge digne i adequat a Palamós sota un model no especulatiu i fora del mercat.
- Generar participació ciutadana en el desenvolupament d'un projecte col·lectiu transformador per a la sostenibilitat econòmica, energètica i social de l'habitatge.
- Promoure el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi de Palamós i en el conjunt de les comarques de Girona.

Serà un **projecte democràtic d'autoorganització i cooperació** entre les sòcies de la cooperativa, l'equip tècnic i, també l'administració pública per impulsar un habitatge social i assequible a Palamós.

El projecte parteix dels estàndards de Sostre Cívic en matèria de projecte comunitari i sostenibilitat ambiental. **La promoció comptarà amb una dotació d'espais col·lectius complementaris per a ús i gaudi de les sòcies de la cooperativa, i comptarà amb elements de condicionament passiu per el confort interior dels habitatges**, que donen com a resultat una certificació energètica A per l'edifici.

3.2 Descripció del procés de co-disseny al projecte de Palamós

Totes les promocions de Sostre Cívic són de propietat i gestió col·lectiva, amb un alt grau de participació i impulsades mitjançant autopromoció. Els projectes es desenvolupen en un procés de co-gestió democràtica i participativa de les pròpies socies usuàries on a través de comissions i una assemblea del grup impulsor que pren les decisions de manera acompanyada per l'equip tècnic de la cooperativa.

En l'apartat arquitectònic, aquesta participació es concreta en un procés de co-disseny entre grup impulsor i arquitectes per tal de definir el programa i disseny de l'edifici de manera col·laborativa.

Amb l'objectiu de poder assolir el calendari proposat i acordat amb l'Ajuntament, en el projecte de Palamós aquest procés participatiu de co-disseny **s'iniciarà a partir de l'aprovació del Projecte Bàsic i l'obtenció de la preceptiva llicència d'obres**. D'aquesta manera el co-disseny estarà limitat per aquest Bàsic, però per contra el procés participatiu es farà sobre una base sòlida en quant a economia, tramitació legal i projecte arquitectònic.

3.3 Descripció del projecte arquitectònic

El Projecte Bàsic presentat als serveis tècnics de l'Ajuntament proposa un edifici que aprofita la geometria de la parcel·la per aconseguir compactar al màxim l'edificabilitat a les plantes tipus i així alliberar la planta baixa i la planta coberta, on s'ubicaran respectivament l'aparcament i les principals instal·lacions així com espais comuns. Es planteja un sistema modular a nivell tipològic que permeti la possibilitat d'una gran flexibilitat combinatòria tot i mantenint sempre els **34 habitatges màxims**.

L'accés als habitatges es farà mitjançant passeres i a partir d'un sol nucli de comunicació vertical. L'aparcament serà en superfície, situat a la planta baixa sota el porxo obert. L'edifici es desdobra en dos volums que s'obren cap a la riera, generant un espai interior obert (amb caràcter de façana) que té múltiples funcions:

- Permetre la ventilació natural i creuada de tots els habitatges.
- Permetre l'entrada de llum natural a les façanes interiors: les passeres així com l'escala i l'espai d'arribada dels ascensors.

- Generar, mitjançant les passeres obertes i que participen del pati, uns espais de circulació i distribució que puguin ser alhora espais de convivència. A la planta cinquena, d'aquesta passera es connecta un dels 'espais col·lectius comú.



EMPLAÇAMENT



DADES BÀSIQUES

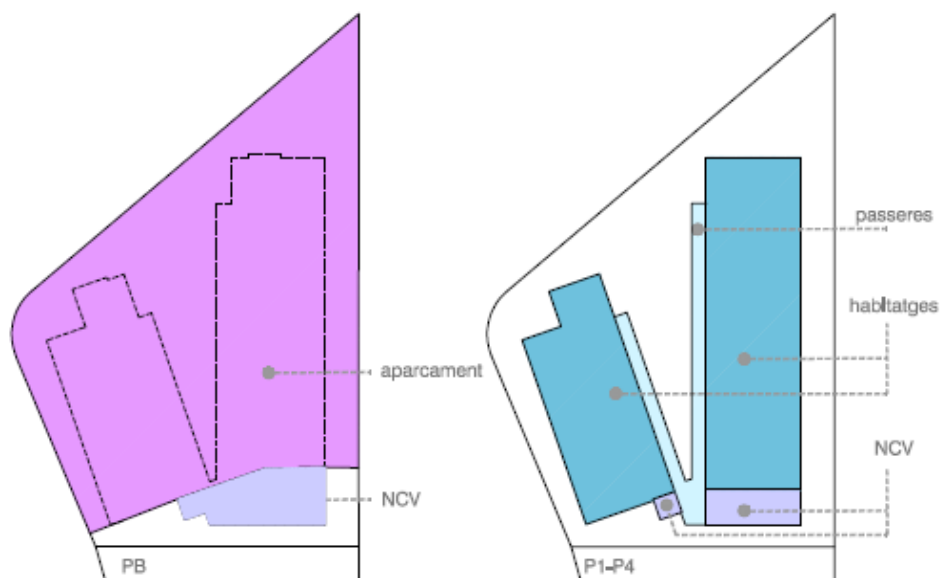
Situació	Avinguda Catalunya s/n. Palamós.
Referència cadastral	9937909EG0393N0001RI
Superfície del solar	996 m ²
Nombre d'habitatges	34 habitatges (HPO)
Nombre d'aparcaments	34 aparcaments

SUPERFÍCIES GENERALS

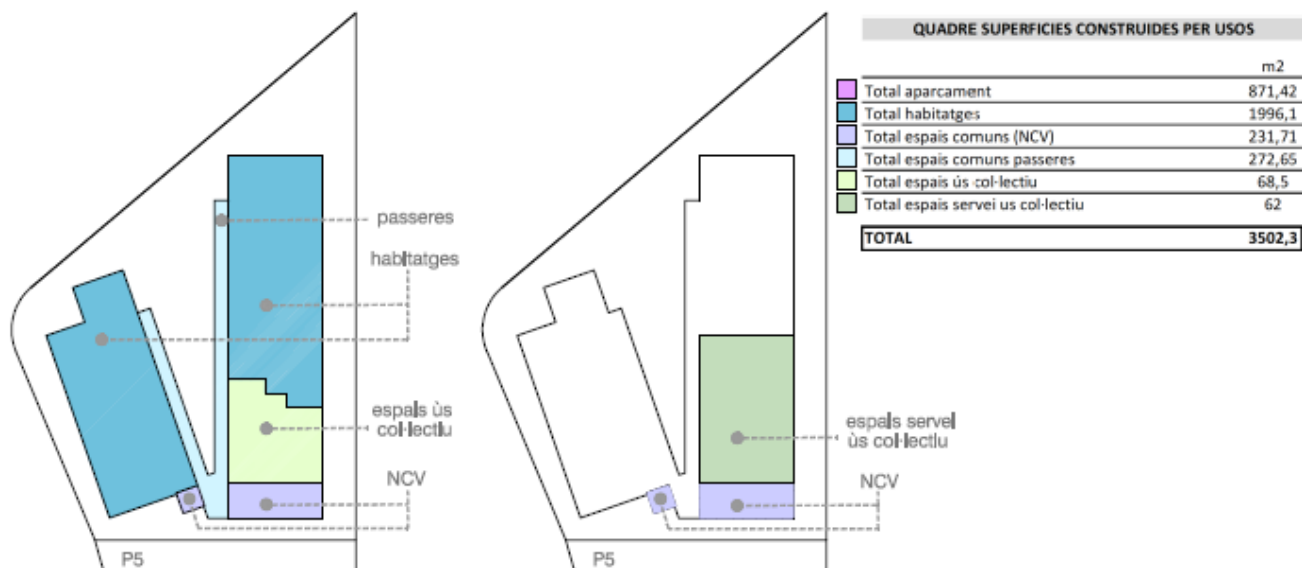
Total aparcament	871,42 m ²
Total habitatges	1.996,1 m ²
Total espais comuns	231,71 m ²
Total espais comuns passeres	272,65 m ²
Total espais comuns ús col·lectiu	68,5 m ²
Total espais servei ús col·lectiu	62 m ²
TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	3.502,3 m²

HABITATGES I APARCAMENT	Unitats	Superfície
Habitatge tipus "S" (1 dormitori)	10 habitatges	39 - 40 m ² (+ 1,3 m ² de balcó)
Habitatge tipus "M" (2 dormitoris)	10 habitatges	49 m ² (+ 1,5 m ² de balcó)
Habitatge tipus "L" (3 dormitoris)	14 habitatges	58 - 60 m ² (+ 1,5 m ² de balcó)

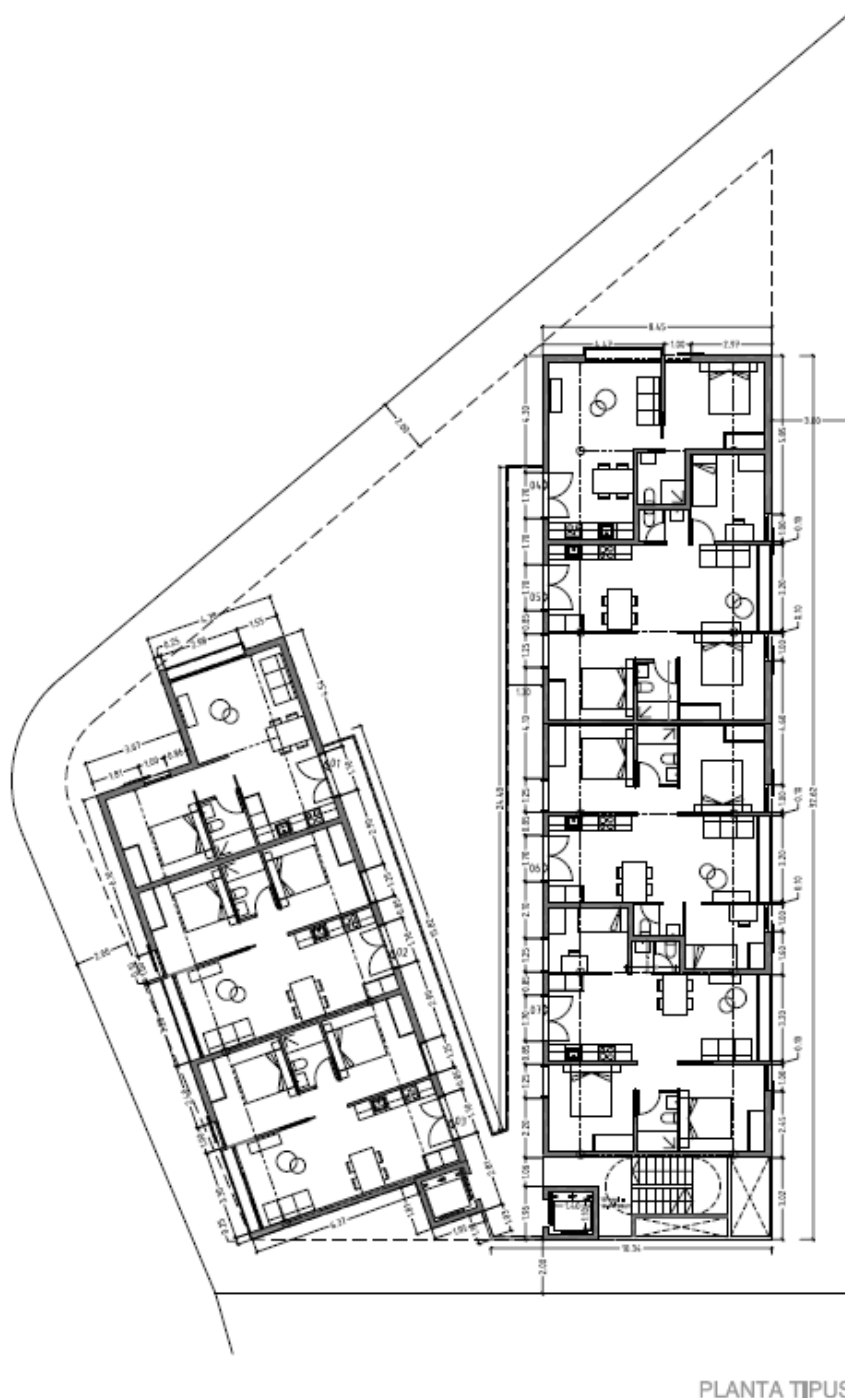
DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI



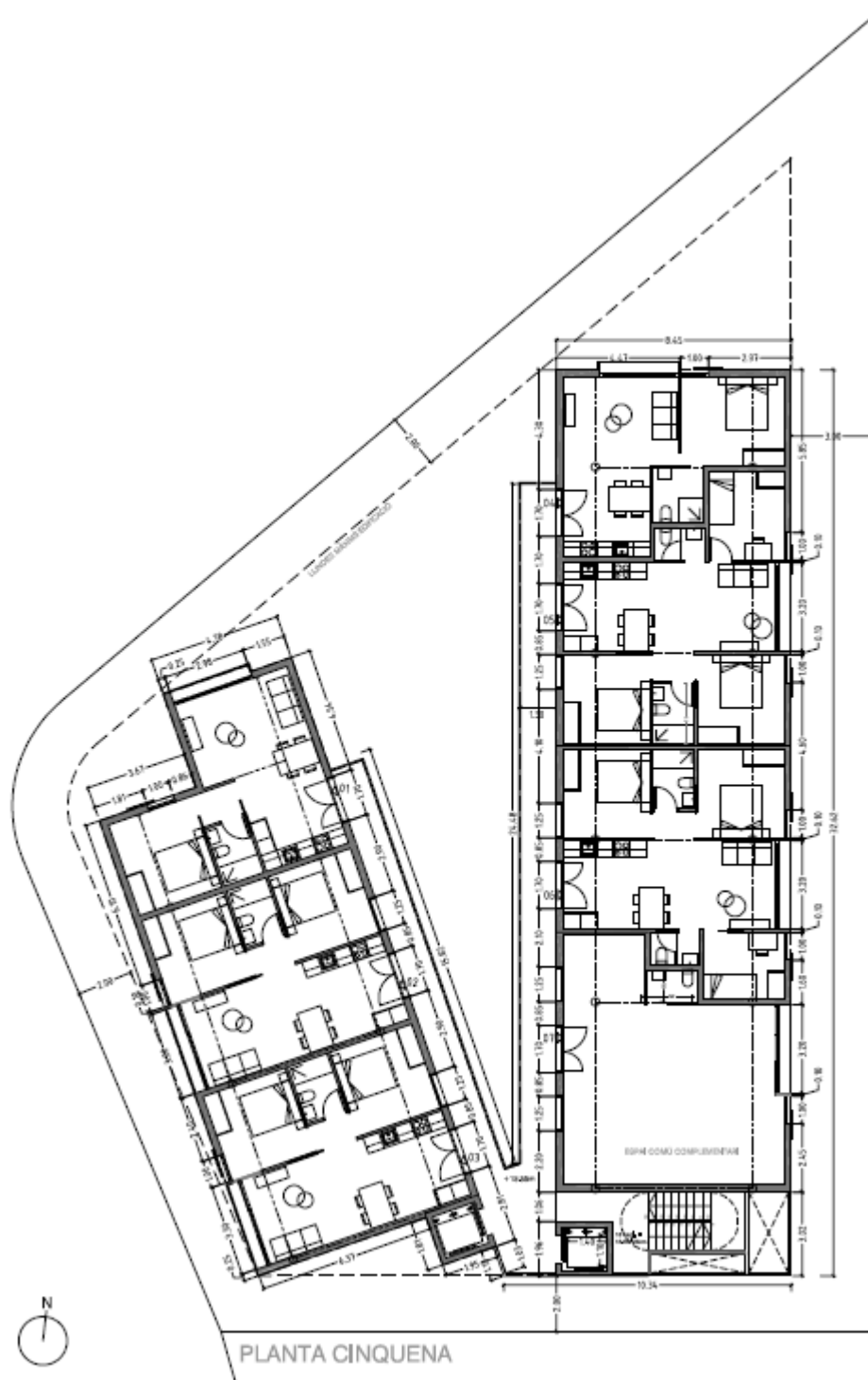
SUPERFÍCIES CONSTRUIDES PER USOS



PLANTES TIPUS DE L'EDIFICI

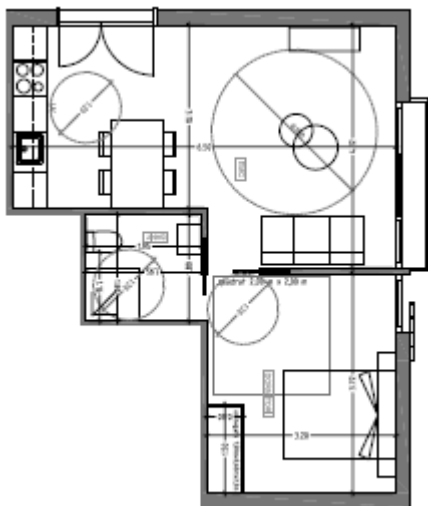


PLANTA TIPUS

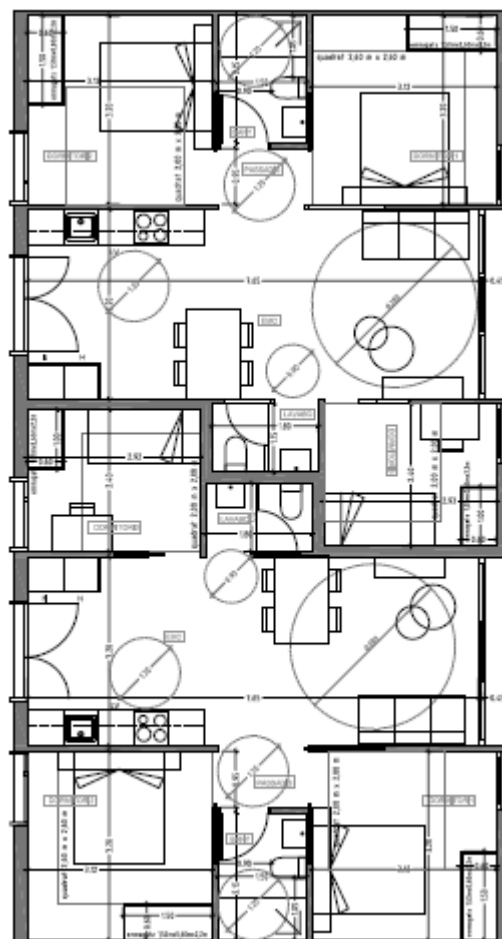


TIPOLOGIES D'HABITATGES

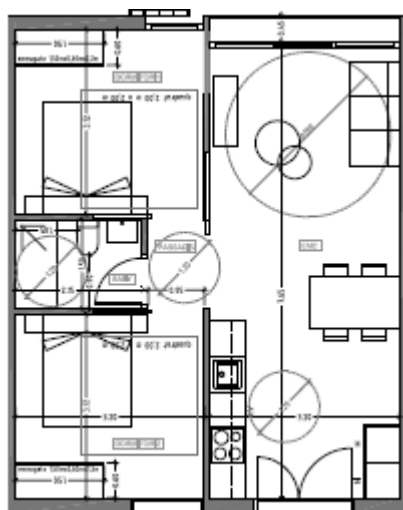
HABITATGES TIPUS "S"



HABITATGES TIPUS "L"



HABITATGES TIPUS "M"



Cal recordar, que aquests plànols són una proposta que les sòcies del Grup Impulsor podran modificar en alguns dels seus aspectes de distribució i ús, en el marc del procés participatiu de co-disseny.



4. Valoració Econòmica

Ens trobem en un estadi molt inicial del projecte i encara es plantegen força incerteses que fan difícil calcular unes xifres resultants aproximades. Malgrat això, es defineixen un seguit de paràmetres de càlcul, com a hipòtesi econòmica de partida del projecte.

Cal advertir doncs que les xifres de la present valoració econòmica són estimatives i en cap cas definitives. Els projectes de Sostre Cívic són d'autopromoció i a cost (sense ànim de lucre), i per tant, el cost del projecte és aquell que defineix la seva viabilitat econòmica, constructiva i social.

4.1 Paràmetres de càlcul

- **Habitatges i Espais col·lectius:** es defineixen 34 habitatges, 34 aparcaments i diversos espais col·lectius segons Projecte Bàsic.
- **Cost de l'obra:** Segons Projecte Bàsic visat i lliurat a l'Ajuntament.
- **Finançament bancari:** a través de banca ètica amb amortització a 30 anys i 2,3% d'interés fix/variable i 24 mesos de carència d'interessos.
- **Subvenció per HPO:** Subvenció ja concedida al projecte en base a la resolució TES/1547/2021 - 19 de maig (per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús) que preveiem d'un import total de 867.724€ de manera proporcional al cost de les obres a executar.

4.2 Inversió inicial

Tot seguit es fa un recull dels valors aproximats que es preveuen per la inversió de la promoció, junt amb un detall de què inclou cada partida.

Despesa	Import
P.E.M. (IVA inclòs)	4.156.350,00 €
Equip Multidisciplinar	330.160,60 €
Gestió Projecte	302.280,00 €
Assegurança	19.800,00 €
Imprevistos	165.000,00 €
Altres Despeses Obra	73.252,71 €
Despeses Inicials i Despeses Financeres	159.676,21 €
Recuperació IVA (Inversió S. Passiu)	-41.563,50 €
TOTAL INVERSIÓ INICIAL	5.164.956,02 €

- **PEC:** Preu d'Execució per contracte. El cost total de l'obra.
- **Equip Multidisciplinar:** Arquitectes, aparelladors i demés tècnics externs.
- **Gestió Projecte:** Costos de l'equip tècnic i els col·laboradors interns contractats de Sostre Cívic que gestionen la promoció (Co-gestió).
- **Assegurança:** Assegurança d'obra com a promotora i Organisme de Control Tècnic.
- **Imprevistos:** Són de la promoció.
- **Altres despeses Obra:** Llicència d'Obres, Impost sobre Instal·lacions, Construccions i Obres (ICIO), Despeses d'escomeses de subministraments projecte, Altres estudis professionals, Laboratori extern d'assaig de control.
- **Despeses Inicials:** Escripció d'obra nova, registre de la propietat, i despeses de la finca (ibi, subministraments) durant la promoció.
- **Despeses financeres:** Despeses de constitució del préstec i càrrega financera (interessos) durant la promoció.
- **Recuperació IVA (Inversió S. Passiu):** Recuperació d'IVA a través de la figura d'Inversió S. Passiu.

4.3 Finançament

Com s'ha pogut observar, ens trobem amb un projecte que, com tota l'edificació en aquest moment, requereix d'una forta inversió en el moment inicial pel cost de les obres i els costos derivats.

En el model cooperatiu d'autopromoció són les aportacions inicials de les sòcies impulsores del projecte les que hauran de finançar el diferencial entre el cost total de la promoció i la suma del finançament bancari i de les subvencions.

Tot seguit es fa un recull dels imports de finançament previst:

Concepte	import
Préstec Hipotecari	3.834.223,85 €
Donacions i Subvencions	867.724,26
Títols Participatius (no es preveu)	-
Aportació Sòcies	463.007,91
Total Finançament	5.164.956,02 €

- **Préstec Hipotecari:** Com s'ha citat en l'apartat "Paràmetres de càlcul" es calcula amb un finançament bancari d'un préstec estàndar en base als préstecs signats amb la banca ètica fins a aquest moment per part de Sostre Cívic: amb un interès de 2,3% amb una part variable i una fixa (depenent del projecte), amb amortització a 30 anys i 24 mesos de carència d'interessos.
- **Donacions i subvencions:** Es considera la subvenció de l'Agència del Habitatge de Catalunya per HPO TES/1547/2021-19 de maig. Aquest import és atorgat en diverses bestretes al inici, mig i final de la construcció de la promoció. Aquesta subvenció fixa un topall per la quota de cessió d'ús de 7,27 €/m2 inferior al topall actual. També cal tenir en compte que per rebre la subvenció és requisit complir amb els criteris d'Habitatge de Protecció Oficial, i que la renda dels ingressos ponderats màxims de les sòcies del projecte no poden superar 3,5 vegades l'IRSC.
- **Títols participatius:** Finançament a base de micro-préstecs d'entorn proper del projecte i de la cooperativa. En aquest moment no es considera necessària l'emissió de títols participatius per el projecte de Palamós.
- **Aportació inicial Socis:** **És l'import que aportarà cada unitat de convivència.** Es calcula a partir de la resta d'ingressos necessaris. És a dir, l'import és resultat de la diferència entre la inversió inicial i la resta d'ingressos. En el proper apartat apareix un promig per unitat de convivència

4.4 Imports resultants

Després de l'aproximació dels costos de la inversió inicial de la promoció, i de plantejar la hipòtesi de finançament de la mateixa, es passa a calcular els imports resultants, és a dir, **les quotes i aportacions que hauran de fer els socis usuaris un cop estiguin vivint en el projecte.**

D'acord amb la Llei de Cooperatives i el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, els projectes s'impulsen des de l'autopromoció i van a cost, és a dir, que es repercuteix de manera directa els costos del projecte a les sòcies i usuàries que impulsen el projecte.

Més endavant, a través de la participació del grup impulsor en la co-gestió del projecte, aquest podrà decidir quin sistema de repartiment dels costos vol fer servir (proporcional als metres quadrats d'habitatge, mateix import per cada unitat de convivència, etc.) o altres aspectes de la imputació de costos del projecte.

Per tal de finançar el projecte s'efectuen 2 tipus d'aportacions econòmiques:

- **Aportació inicial:** Aquesta aportació té caràcter de capital social de la cooperativa i és retornable quan una persona marxa d'acord amb els acords societaris de la cooperativa i la Llei. Aquest import es el que cobreix el diferencial entre el màxim de finançament que ens ofereix la banca (que sol ser un 80% de la promoció), i ens servirà per finançar el projecte sense disposar d'un crèdit en el període inicial del a l'obra (pagar despeses de co-gestió, arquitectes, impostos, etc)
- **Quota mensual:** Aquesta és la quota mensual per fer ús de l'habitatge, que es comença a pagar al entrar a viure. Inclou les despeses de finançament del projecte, les taxes municipals, i les despeses de comunitat (subministres, assegurança, manteniment), així com les quotes de sostenibilitat de la cooperativa. Aquesta quota és una despesa del projecte i no és retornable quan un soci marxa. No inclou les despeses de subministraments privatives, o altres despeses que pugui decidir el projecte (neteja espais comuns, etc...)

Segons els tipus d'habitatge establerts pel Projecte Bàsic i depenent dels m² de cadascun d'aquests, s'estimen les següents forquilles de cost per les aportacions i quotes:

Tipus habitatge	Superfície	Aportació inicial	Quota mensual
HABITATGE "S" (1 dormitori)	39-40 m ²	12.000 - 15.000 €	430 - 480 €
HABITATGE "M" (2 dormitoris)	49 m ²	13.000 - 16.000 €	530 - 580 €
HABITATGE "L " (3 dormitoris)	58-60 m ²	14.000 - 17.000 €	630 - 680 €

Com s'indica anteriorment, aquestes xifres podran variar segons canviïn els escenaris de cost i finançament, així com si les sòcies modifiquen els criteris de repartiment de les quotes fixades per fer aquesta estimació econòmica.

A banda d'aquestes dues aportacions que són estrictament del projecte, cal tenir en compte les quotes habituals de sòcia que es paguen des del moment d'alta a la cooperativa i la quota d'ingrés al grup impulsor pel procés de promoció:

- A consultar en aquest link les diferents [quotes habituals de sòcia](#) segons condicions personals. Una vegada s'entra a viure a l'edifici, va inclosa en la quota mensual.
- Aportació de capital social a la cooperativa: 100€ (retornable en cas de baixa).
- Quota d'ingrés al grup impulsor: no és retornable i es calcula en base al 1,25% del cost total de l'habitatge (no pot ser menor a 300€ ni superior a 1.500€). Aquesta quota es fixa en 300€ quan s'ingresa en el grup impulsor, i es completa al final de l'obra.

Com s'ha esmentat a l'inici d'aquest capítol, cal advertir que aquestes xifres de la present valoració econòmica són aproximades i per tant els imports de l'aportació inicial i la quota resultant són estimacions podran variar substancialment.



5. Procés d'impuls

El projecte de Palamós és un projecte d'iniciativa general de Sostre Cívic, és a dir, fins aquest moment la seva promoció ha estat impulsada pels òrgans societaris i l'equip tècnic de la cooperativa. És a partir de la present campanya de comunicació on la iniciativa s'obre a les sòcies individuals, als grups de sòcies de la cooperativa i a la ciutadania en general perquè entrin a formar part del grup impulsor, que conjuntament amb el suport de l'equip tècnic de Sostre Cívic, tiraran endavant amb el projecte.

També cal recordar que el projecte de Palamós forma part d'una col·laboració públic-cooperativa regulada per un conveni que estableix una serie de requisit d'accés al projecte, amb prioritat per la ciutadania del municipi de Palamós i per alguns col·lectius específics. Segons aquest conveni, els criteris de preferència d'inscripció per a l'adjudicació dels habitatges són:

- *acreditar empadronament vigent a Palamós o acreditar un històric d'empadronament continuat de com a mínim deu anys. Només en el cas de que no hi hagi demanda per part de la població de Palamós s'admetran persones d'altres municipis.*
- *es destinaran almenys un 25% dels habitatges a col·lectius preferents (persones joves fins a 35 anys, persones majors de 65 anys i famílies monoparentals). Només en cas que aquests habitatges no siguin ocupats pels col·lectius esmentats es seguirà el criteri general d'accés.*
- *acreditar l'antiguitat d'inscripció en la llista de persones sòcies de Sostre Cívic.*

Per tant, el projecte disposarà de 34 habitatges dels quals el 25% (9 habitatges) es destinaran prioritàriament a aquests col·lectius preferents. Llavors, per tal de donar

compliment a aquests requisits des del primer moment i permetre la versatilitat i la mobilitat a dins del mateix grup es proposa un grup impulsor menor a 34, el número del qual es determinarà a partir dels resultats de la campanya de formació del grup.

Per altre banda cal separar els requisits d'accés al grup impulsor que desenvoluparà la promoció, dels requisits de l'adjudicació dels habitatges, que s'han de complir en el moment d'entrar a viure al projecte, que és quan s'hauran de donar compliment als requisits d'HPO que estipula la Generalitat.

5.1 Requisits per accedir al grup impulsor

Requisits obligatoris:

- 1. Cal ser soci de Sostre Cívic.** Al tractar-se d'un projecte impulsat per una cooperativa, cal ser-ne membre. En cas de no ser-ho, cal fer-se soci/a ([enllaç](#)) per participar. Es donarà prioritat d'accés a les sòcies individuals per antiguitat de soci, i als grups llavor tal com estipulen els estatuts de la cooperativa.
- 2. Assumir els imports del projecte.** Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.
- 3. Participar a les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme.** Les persones que s'incorporin al projecte, s'han de comprometre a participar a les sessions formatives que es duran a terme.

Altres requisits per establir ordre de prioritat d'accés:

- 1. Acreditar empadronament vigent a Palamós** o acreditar un històric d'empadronament continuat de com a mínim deu anys.
- 2. Acreditar pertànyer a un dels col·lectius preferents, si s'escau:** majors de 65 anys, joves fins a 35 i famílies monoparentals (títol de família monoparental).

>>> accedeix al link per saber [que es una familia monoparental](#) i [com s'acredita](#).

A l'hora d'establir la prioritat d'accés al grup impulsor entre diferents sòcies es seguirà el següent ordre de preferència: primer estar empadronat (o acreditar històric empadronament de 10 anys), segon formar part dels col·lectius preferents (majors de 65 anys, joves fins a 35 i famílies monoparentals) i per últim l'antiguitat de sòcia de Sostre Cívic.

5.2 Requisits per accedir a l'adjudicació dels habitatges

1. Acomplir amb els anteriors requisits del 5.1

2. Caldrà complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial i estar inscrit/a al registre en el moment de l'adjudicació dels habitatges (en el moment d'anar a viure).

Els requisits d'HPO fixats per la Llei són:

- Tenir **necessitat d'habitatge**, és a dir, si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. Hi ha [alguns supòsits](#) en que es considera que hi ha necessitat d'habitatge tot i tenir-ne.
- **Residir en un municipi de Catalunya**: la residència s'acredita mitjançant l'empadronament.
- Complir el **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges i de la subvenció obtinguda. En aquest cas, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Palamós:

3,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons n° de persones			
1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
34.858,82 €	35.936,93 €	37.482,60 €	38.732,02 €

5.3 Procés d'incorporació al grup impulsor

El procés d'inscripció està obert fins el 24/07/22. Passat aquest període d'inscripció, es tancarà la primera campanya de formació del grup impulsor i es generarà una llista d'espera, si s'escau. A mesura que el projecte avanci, es realitzaran noves campanyes d'incorporacions fins a completar les 34 unitats de convivència.

>> [Podreu trobar el formulari d'inscripció al projecte AQUÍ.](#)

Per poder incorporar-se al grup impulsor del projecte de Palamós caldrà seguir aquestes pases:

1. Les interessades s'hauran d'inscriure mitjançant el formulari d'alta **fins el 24/07/2022.**
2. Es verificarà que les sòcies inscrites a la llista d'espera compleixen els requisits del punt 5.1. Es comunicarà a les persones inscrites el motiu de l'exclusió o la confirmació d'accés al projecte per correu electrònic.
3. Les sòcies confirmades hauran de firmar l'**Acord d'incorporació al grup impulsor** i hauran de **fer efectiva l'aportació econòmica inicial de 1.800€** (1.500€ de l'aportació del capital social i 300€ de la quota d'ingrés al grup impulsor) **abans del 28/07/2022.**
L'ordre d'accés al projecte ve donat segons ordre d'aportació d'aquests 1.800€.
4. Incorporació efectiva al grup impulsor i participació en l'Assemblea Zero del projecte el 28/07/2022 a les 18h (lloc a decidir).
5. **2a aportació del capital social de 5.000€ al setembre.** En general caldrà seguir amb el calendari d'aportacions econòmiques segons determini el Pla econòmic i financer del projecte aprovat pel grup fins arribar a l'import total segons la tipologia d'habitatge.

Per més informació podeu escriure a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat

5.4 Calendari estimat del PHC Palamós

Tot seguit es fa una previsió aproximada del calendari de la promoció i una data estimada de l'entrada en ús dels habitatges del projecte:

2022

- juny-juliol:** Incorporació nous membres al grup impulsor
Període d'incorporacions
1a aportació de 1.800€ corresponent a part de capital social i quota d'ingrés al grup impulsor
- Set-des:** Consolidació i cohesió del grup impulsor: treball sobre la governança
Inici de l'itinerari formatiu de Sostre Cívic
Inici del procés de co-disseny
Inici de l'elaboració de "Visió del grup"
2a aportació de 5.000€ de capital social

2023

- Gen-març:** Consolidació del projecte arquitectònic i revisió de la llicència
Revisió del pla financer
Acord de "Visió del grup"
- abril-juliol:** Projecte executiu i licitació
Activació previs d'obra
Seguiment cerca finançament
- set-des:** Final de la licitació: obtenció pressupost obra
Obtenció finançament
Tancament previs obra

2024

Inici de l'obra

2026:

Final d'obra i **Entrada a viure**