

Convocatòria de grups interessats en donar continuïtat a un projecte d'habitatge cooperatiu i gestió de terres a Balestui

Febrer 2024



Projecte d'habitatge cooperatiu i banc de terres a Balestui

1/ Antecedents

La cooperativa Copsant, SCCL, neix amb l'objectiu d'impulsar un projecte de gestió cooperativa de la finca anomenada Casa Cossant ubicada a Balestui, un petit poble del municipi de Baix Pallars, conjuntament amb les 25 hectàrees de terreny que en formen part. L'objectiu del projecte es basa en facilitar a les sòcies i socis l'accés a un habitatge de caràcter social, econòmicament i ambiental sostenibles i oferir un espai social i de gestió col·lectiva. Així com la gestió dels terrenys rurals oferint-los a petits projectes o gent del territori que requereixin d'aquests pel seu desenvolupament.

El projecte s'ubica en un context territorial concret: el Pallars. En aquest entorn, es fa necessari l'accés a un habitatge digne i assequible com a mitjà per fixar la població al territori. Tot i això, el sector turístic té un pes molt important al Pallars, vinculat amb el gaudi dels espais naturals i els seus paisatges, amb la pràctica de l'esquí, amb els esports de riu o amb el coneixement del patrimoni històric.

L'elevada presència de segones residències i d'habitatges d'ús turístic suposa un important increment dels preus del mercat i la reducció d'habitatges disponibles per a persones que aposten per desenvolupar el seu projecte vital als nuclis del Pallars. El terme municipal de Baix Pallars no és una excepció: el 2011, el 41% dels habitatges existents corresponien a habitatges principals; el 49%, a habitatges familiars secundaris; i el 10% restant, a habitatges buits (IDESCAT, 2011).

La finca i el conjunt de terres han estat adquirides per part de la cooperativa el juliol de 2022, amb el suport d'un préstec hipotecari per part de la cooperativa de serveis financers Coop57. Després del primer any de convivència de la cooperativa, els membres que en formen part decideixen sortir de la cooperativa, i es disposen a trobar un grup que vulgui continuar amb el projecte. En aquest procés, les entitats involucrades prèviament, fem un pas endavant per acompanyar la transició del projecte:

- **Coop57**, com a entitat finançadora del projecte, i qui acabarà tenint la propietat en cas de dissolució de la cooperativa.
- **L'Ateneu Cooperatiu**, com a entitat arrelada al territori i amb coneixement de les entitats i projectes de l'economia social i solidària del Pallars.
- **La Dinamo**, com a entitat especialitzada en l'acompanyament a projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

L'objectiu de les 3 entitats és mantenir el caràcter desmercantilitzat de la finca i les terres, i trobar un projecte que vulgui donar relleu a la cooperativa, definint els criteris i compromisos que caldrà assumir, i acompanyant el nou grup en aquest procés de transició.

Amb el present document, obrim una convocatòria per trobar un projecte impulsat per un grup de persones interessades en donar continuïtat a la cooperativa.

En cas de tenir interès en la convocatòria, no dubtis a contactar-nos: acapa@coopdera.org

2/ Descripció de la finca de Balestui

El poble de Balestui, ubicat a la vall del riu Ancs, és un conjunt d'unes 10 edificacions agrupades al llarg d'un únic carrer que acaba amb l'església del poble. Forma part del municipi Baix Pallars.



El patrimoni adquirit i desmercantilitzat per part de la cooperativa consta de la Casa Cossant, el paller i un conjunt de terres.

Casa Cossant

La finca compta amb una superfície d'uns 730 m² de superfície construïda, formada per una finca principal amb ús d'habitatge, i un cos annex, que és l'antic paller.

L'habitatge està format per 4 plantes i consta de 5 habitacions d'entre 13 i 16 m² cada una i una cuina-sala-menjador d'ús col·lectiu. A banda, integra un apartament interior independent, amb accés propi des de l'escala principal de l'edifici. L'apartament té una superfície aproximada de 65 m², i incorpora cuina, sala i bany propis, i 2 habitacions més. L'edifici també compta amb unes golfes sense ús, no habitables. L'àmbit d'ús d'habitatge es troba en perfecte estat de conservació.

A la finca hi ha un total de 7 habitacions, 2 cuines-sala-menjador, i 3 banys, agrupats en 2 espais habitables d'ús independent. Veure plànol esquemàtic de la casa al final del document.



La finca actualment disposa d'una única cèdula d'habitabilitat vigent, fins abril de 2037. La cèdula inclou 6 habitacions de més de 12 m², i un l·lindar màxim d'ocupació de 20 persones. A la llarga es podria tramitar una 2a cèdula d'habitabilitat, si es considerés necessari.

El Paller

El paller, annex a la finca, compta amb dues plantes, i una superfície aproximada de 240m² entre les dues plantes.

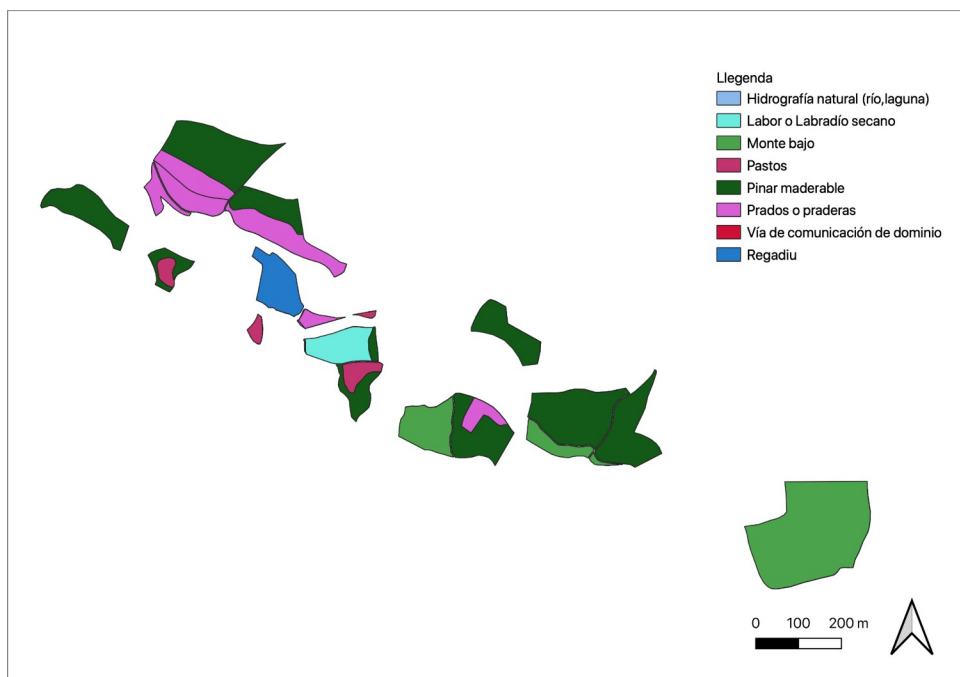
Actualment, és un espai semi-exterior, que caldria rehabilitar integralment per a poder-li donar ús habitable.

Es fa notar que la remodelació a mitjà termini de les golfes i el paller és una oportunitat cara aconseguir més superfície útilitzable.



Les terres

Amb l'adquisició de la finca es van adquirir 23 hectàrees de terrenys, ubicades segons l'esquema.



Les parcel·les estan catalogades majoritàriament com a pinar per fusta, algun forest baix i prats i praderes (dades cadastre novembre 2023). Destaca la finca de regadiu pel potencial que suposa a nivell de producció.

Actualment, la cooperativa ha signat un contracte d'arrendament de la finca de regadiu, Lo Camp, ubicada davant de la casa i amb una superfície de 1,0229 hectàrees, per un termini de 35 anys des de l'1 de gener de 2024, a canvi d'una renda anual mínima de 500€ ampliable fins a 1.000€ en funció dels beneficis obtinguts. En el contracte signat es determinen les condicions més detalladament posant èmfasi en la producció agroecològica i sostenible i el fet que les inversions necessàries en la finca recauen en l'arrendatari.

Caldrà mantenir aquest contracte per part del grup que doni continuïtat a la cooperativa Copsant.

3/ Condicions econòmiques del projecte

Per poder adquirir la finca, la cooperativa s'ha finançat a través del seu capital social (patrimoni de la cooperativa), i un préstec per part de Coop57, per valor de 263.025,14€, amb garantia hipotecària sobre les finques. El préstec té un termini de 20 anys fins el juliol de 2042.

Per poder formar part de la cooperativa i donar continuïtat al projecte, les sòcies hauran de satisfer unes aportacions de capital social, i unes quotes mensuals.

Aportacions de capital

El capital conforma el patrimoni de la cooperativa, i és la quantitat que han d'aportar les sòcies per a poder disposar d'uns mínims d'independència financera que ha permès poder accedir col·lectivament al finançament extern. **El capital social és retornable** en cas de donar-se de baixa de la cooperativa. La cooperativa té estipulat una **aportació de capital per valor de 10.500€ per persona sòcia**. L'aportació de capital per part de les noves sòcies, servirà per poder retornar el capital a les antigues sòcies, en el moment que es donin de baixa.

El mecanisme implica que, en cas que una sòcia decideix sortir del projecte, quan es donen les condicions per fer-ho, la cooperativa retorna el valor de l'aportació inicial a la sòcia, i la persona que entri a viure en substitució de la sòcia sortint també haurà d'abonar l'aportació inicial a la cooperativa.

Quotes mensuals

La quota mensual és la quantitat que hauran d'abonar les sòcies mensualment, i que serveix per fer front al conjunt de despeses de la cooperativa: amortització del finançament, despeses associades als consums, amortització i manteniment de la finca, gestió i administració de la cooperativa i pagament de taxes i tributs.

Al següent quadre es fa un resum de la quota mensual total, i un desglossament comptant una ocupació de 6 persones:

Composició de la quota	TOTAL MENSUAL	UNITARI (6 persones)
Quota mensual	2.052,36 €	342,06 €
Fons de suport mutu	60,00 €	10,00 €
Fons manteniment substitutiu	150,00 €	25,00 €
Aportació mensual total	2262,36	377,06

Per tal de destensionar les quotes els primers anys, es planteja que el fons de manteniment substitutiu es comenci a dotar a partir de l'any 3, permetent una reducció mensual de 150€ de la quota total. **Pel que els primers anys, la quota mensual seria de 352,06€ per persona.**

4/ Condicions per a la continuïtat del projecte i calendari

Cara plantejar un traspàs o transició del projecte cap a una nova etapa, és important posar en valor la situació de partida, en què ja es compta amb una finca i un conjunt de terres adquirides, a la vegada, es compta amb un finançament ja pactat amb Coop57. Les fites de trobar un lloc on impulsar el projecte, i aconseguir el finançament per poder impulsar el projecte són les dues grans dificultats dels projectes cooperatius.

La proposta de continuïtat passa per la incorporació de les noves sòcies a la cooperativa actual, donant-se de baixa les sòcies que encara resten a la cooperativa. Les noves sòcies donen continuïtat a la cooperativa i al projecte, pel que es subroguen en tots els drets i deures contrets per la cooperativa. La titularitat de la finca es manté a nom de la cooperativa, i es manté també el préstec acordat amb Coop57, ja que el nou grup agafa el relleu, assumint l'actiu i passiu de la cooperativa, i mantenint les mateixes condicions econòmiques i d'amortització del préstec vigent.

Compromissos per donar continuïtat al projecte

Es defineixen una sèrie de compromisos col·lectius a assumir per part del grup que estigui interessat a prendre el relleu del projecte. Aquests compromisos, a més, es plantegen com un conjunt d'estratègies per a una major resiliència del grup i del projecte.

- Ser un grup de mínim de 5 persones, que haurà d'acabar sent de com a mínim 6 persones en el moment d'entrar a viure.
- Model de convivència que es pugui adaptar a la casa existent.
- Arrelament al territori per part del grup.
- Tenir capacitat de fer front a les condicions econòmiques:
 - Aportació inicial de 10.500€ per persona
 - Quotes mensuals d'entre 350-370€ x 6 UECs
- Mantenir la relació amb el projecte de La Polpa per la gestió de Lo Camp

Calendari del traspàs

El termini per presentar propostes és fins a 31 de març de 2024.

Es preveu que l'entrada a la finca per part del nou grup pugui fer-se a partir de l'1 de juliol de 2024, valorant la possibilitat de prorrogar l'entrada a setembre de 2024, en cas de necessitat, si les condicions d'aquell moment ho permeten.

Fins aleshores, el grup haurà de treballar i consolidar-se en base als compromisos descrits a l'apartat anterior. Durant els mesos previs a entrar a viure, el grup comptarà amb l'acompanyament tècnic de l'Ateneu Cooperatiu i La Dinamo, per tal de donar suport a la definició del projecte col·lectiu, apoderament econòmic, definició de protocols i processos,...

En cas de tenir interès en presentar-vos, caldrà enviar un petit document A4 explicant breument les persones que formen part del grup (nom, edats, situació laboral).

En cas de tenir interès en la convocatòria, no dubtis a contactar-nos: acapa@coopdera.org

