

Habitatge cooperatiu a l'Empordà: el projecte Rec del Molí de Fortià vol frenar l'especulació immobiliària

Aposta per un model alternatiu d'accés a l'habitatge amb aportacions inicials d'entre 17.000 i 41.000 euros i quotes mensuals de 385 a 670 euros per afavorir l'arrelament al territori de manera assequible i sostenible

Durant la trobada van contextualitzar el recorregut fet des del 2022 i va remarcar que el moment actual és especialment favorable. "Fa quatre anys aquest model era molt menys conegut i no va tenir una resposta tan bona", van remarcar davant una sala plena. "Avui hi ha més suport institucional, més finançament específic i més interès social. Però tot el treball fet fins ara ens permet arribar a aquesta fase amb una base sòlida", van remarcar. Rec del Molí no és una promoció immobiliària convencional. "No és només un projecte d'habitatge, és un projecte de vida. Aquí es compra una casa per viure-hi i construir comunitat". Aquestes paraules van marcar el to d'una sessió que va combinar dades tècniques amb una clara aposta pel component social: setze habitatges cooperatius en cessió d'ús a Fortià, dels quals les cinc persones que formen el nucli motor, ja han adquirit el compromís de viure-hi. La iniciativa del projecte va sortir de l'Ajuntament de Fortià, que té en propietat uns terrenys qualificats d'habitatge de protecció oficial al poble i considera que una bona manera per incentivar que la gent es quedi al municipi, és posant els terrenys a disposició d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. El projecte es desenvoluparà en dos terrenys municipals qualificats d'habitatge de protecció oficial (HPO), situats a la urbanització del Rec del Molí, al carrer 1r de maig. L'Ajuntament de Fortià cedirà el sòl a la futura cooperativa mitjançant un dret de superfície. S'hi construiran 16 cases adossades: 10 en una parcel·la i 6 en una altra, de planta baixa més un pis i fins a 120 metres quadrats. El model de cessió d'ús implica que la propietat és col·lectiva (de la cooperativa). Els socis i les sòcies fan una aportació inicial i paguen una quota mensual estable i obtenen dret d'ús indefinit mentre compleixin els requisits. Aquest sistema evita l'especulació i garanteix estabilitat residencial. L'Ajuntament de Fortià i l'equip d'UNDOS arquitectura ja van presentar el 2024 al Centre Agrari aquest projecte que ara fa un pas endavant. Així mateix, compten amb l'acompanyament de les tècniques de Perviure, subcontractades mitjançant Undos, gràcies a una subvenció de la Diputació de Girona. Una de les qüestions que va generar més interès entre el públic va ser la part econòmica. Durant la sessió es van exposar tres escenaris de viabilitat amb diferents combinacions d'aportació inicial i quota mensual. Segons es va assenyalar, les xifres actuals són estimatives i depenen del projecte arquitectònic definitiu, els materials i el cost final de construcció. "Hem volgut presentar forquilles de preu perquè la gent tingui una orientació realista. Hi haurà marge per adaptar l'equilibri entre capital inicial i quota mensual segons cada situació", segons es va detallar durant l'acte. Els impulsors van exposar tres opcions segons la tipologia de les cases: les unitats grans (L), mitjanes (M) i petites (S). Cada tipologia té una aportació inicial i una quota mensual orientativa, amb marge per ajustar-se a cada situació personal. Les aportacions inicials oscil·len per exemple entre els 30.000 i 41.000 euros mensuals per als habitatges més grans, amb quotes fixes en aquest cas d'entre 640 i 670 euros. L'aportació pels habitatges de tipologia mitjana seria d'entre 28.000 i 20.000 euros amb quotes d'entre 445 i 470 euros i finalment per a la tipologia S caldria fer una aportació d'entre 23.500 i 17.000 euros i destinar una quota d'entre 385 i 405 euros. Pel que fa als requisits, només podran formar part de la cooperativa les persones que compleixin els criteris d'accés a l'habitatge de protecció oficial (HPO), com no tenir altres propietats i complir uns límits màxims de renda. També es va remarcar que actualment existeixen línies de finançament específiques per a cooperatives d'habitatge i subvencions amb tipus d'interès favorables, fet que millora la viabilitat respecte a anys anteriors, quan es va plantejar inicialment el projecte. El procés és gradual i es passa d'un grup impulsor a una cooperativa formal. En aquest sentit, cal destacar que Rec del Molí no arrenca de zero. El grup motor treballa el projecte des del 2022, però ara s'obre una nova fase: la incorporació de

persones interessades per consolidar el grup de convivència. Els pròxims passos inclouen: les entrevistes a les persones interessades i les adhesions; la constitució formal de la cooperativa; la redacció del projecte bàsic i la signatura del dret de superfície amb el consistori. Un cop aconseguit aquests passos es passarà l'inici de la promoció. Durant la sessió es va insistir, davant les preguntes dels assistents, que els terminis no es poden escurçar: "És un procés que requereix temps, perquè s'està construint una comunitat, no només uns habitatges", es va subratllar. El model de cohousing, consolidat al nord d'Europa i cada vegada més present a Catalunya, combina habitatges privats amb espais comuns i una governança democràtica. En l'entorn rural, pot esdevenir una eina per combatre el despoblament i una fórmula per generar xarxa comunitària. A l'Alt Empordà, Rec del Molí aspira a ser el primer gran projecte d'aquest tipus. Si prospera, Fortià podria convertir-se en referent comarcal d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. En el moment que el grup d'unitats de convivència estigui format i disposat a tirar endavant el projecte, es crearà una cooperativa pròpia en el municipi que signarà un conveni amb l'Ajuntament per la cessió dels terrenys. Davant la realitat d'un projecte que és viable tècnicament, la clau és si hi haurà prou persones disposades a apostar per una manera diferent d'habitar: de forma més col·lectiva.

Font del document:

<https://www.diaridegirona.cat/alt-emporda/2026/03/06/habitatge-cooperatiu-emporda-fortia-especulacio-immobiliaria-127648904.html>