

MOOC

«Introducció a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús»



MOOC

«Introducció a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús»

2. GESTIÓ DEL GRUP COOPERATIU



Mòdul 2 - Gestió del Grup Cooperatiu

UNITAT 1: ETAPES D'UN PROJECTE D'HABITATGE COOPERATIU.

Introducció.

El desenvolupament d'un projecte d'habitatge cooperatiu és un procés inherentment complex i, alhora, profundament enriquidor. La seva essència rau en la participació activa i central dels futurs socis i sòcies, que no només seran els beneficiaris finals de l'habitatge, sinó també els veritables impulsors i gestors de cada fase del projecte. Aquesta unitat didàctica té com a objectiu principal desglossar de manera exhaustiva cadascuna de les etapes que conformen aquest camí, des de la conceptualització inicial de la idea fins al moment crucial de l'entrada a viure. Al llarg d'aquest document, posarem un èmfasi particular en la identificació dels processos clau que s'han de dur a terme, les fites ineludibles a assolir i, de

manera fonamental, les decisions estratègiques que el grup haurà de prendre de manera col·lectiva.

Per tal d'estructurar aquest itinerari, el projecte es divideix en **tres grans etapes principals**. Aquestes fases, dissenyades per guiar el procés de manera lògica i progressiva, són:

1. **Eta****pa 1: Impuls**: La fase inicial de conceptualització i definició.
2. **Eta****pa 2: Desenvolupament del projecte**: La fase central de disseny, execució de les obres i tancament de la promoció.
3. **Eta****pa 3: Convivència**: La vida al projecte amb les seves particularitats.

Eta**pa 1: Impuls**

L'Eta

pa 1, coneguda com la fase d'Impuls, és un període crucial i fundacional per a qualsevol projecte d'habitatge cooperatiu. Aquesta etapa es centra en la definició inicial i la viabilitat del projecte, assegurant que es construeixi sobre una base sòlida.

Els elements clau a treballar en aquesta etapa són:

- **Cerca de sòl on desenvolupar el projecte**: Aquesta és una de les primeres i més importants decisions. Implica identificar i avaluar diferents tipus de patrimoni, que poden ser:
 - **Privat o públic**: Determinar si comprarem sòl privat o si intentarem tenir la cessió de sòl de l'administració pública
 - **Rehabilitació o nova construcció**: Decidir si el projecte consistirà en la reforma d'un edifici existent o la construcció d'un de nou.
 - **Urbà o rural**: Escollir la ubicació geogràfica que millor s'adapti a la visió i necessitats del grup.
 - Altres
- **Condicionants**: Un cop identificat el sòl, cal analitzar els condicionants que poden afectar el projecte, com poden ser els **urbanístics** (normativa municipal i plans urbanístics que regulen l'ús del sòl, l'edificabilitat, les alçades, etc.) o **legals** (qualsevol altra legislació que pugui influir en el desenvolupament del projecte.)
- **Primer encaix/Estudi previ**: Es realitza una anàlisi preliminar per determinar la viabilitat del projecte en el sòl escollit. Aquest estudi inclou:
 - **Nombre d'habitatges**: Estimació de la quantitat d'unitats

habitacionals que es poden construir o rehabilitar.

- **Espais comuns:** Definició dels espais compartits que el projecte necessitarà (sales polivalents, cuines comunitàries, terrasses o espais exteriors, etc.).
- **Creació del grup i dels primers principis de visió compartida:** Aquest és un aspecte fonamental del model cooperatiu. Implica la formació del col·lectiu de persones que impulsarà el projecte i la definició dels valors, objectius i principis que guiaran la seva convivència i la gestió futura de l'habitatge cooperatiu. La cohesió i la visió compartida són la base per a la presa de decisions col·lectives al llarg de tot el procés.

Etapa 2: Desenvolupament del Projecte

L'Etapa 2 és la fase més extensa i detallada del projecte, on la idea inicial es transforma en un disseny concret i es prepara per a la seva execució. Aquesta etapa es subdivideix en tres grans subetapes: Disseny, Obra i Tancament de la promoció.

2.1. Disseny

Aquesta subetapa se centra en la definició exhaustiva del projecte des de múltiples perspectives:

Arquitectònic:

El disseny arquitectònic és el cor del projecte, on es defineix la forma i funcionalitat de l'edifici. Aquesta fase inclou:

- **Selecció de l'equip d'arquitectes:** Escollir els professionals que seran responsables del disseny i la direcció d'obra.
- **Avantprojecte, projecte bàsic, projecte executiu:** Aquestes són les fases successives del disseny arquitectònic, que van des d'una idea general (avantprojecte) fins a la definició detallada per a la construcció (projecte executiu).
- **Procés participatiu per la definició del projecte:** La implicació dels futurs socis és clau per definir:
 - **Programa de necessitats:** Què vol el grup que tingui l'edifici i els habitatges.
 - **Espais col·lectius i privatis:** La distribució i relació entre els espais individuals i els comuns.
 - **Sostenibilitat:** Estratègies per a l'eficiència energètica i el respecte

mediambiental.

- **Materialitat:** Selecció de materials i acabats.
- **Anàlisi de costos en totes les etapes (PEC):** Realitzar un control econòmic constant del Projecte d'Execució per Contracte (PEC) a mesura que el disseny avança.
- **Sol·licitud de llicència:** Tramitar els permisos necessaris per a la construcció.
- **Cerca d'empreses constructores, licitació i contractació:** Seleccionar l'empresa que executarà l'obra mitjançant un procés transparent.

Jurídic:

Els aspectes legals són fonamentals per garantir la seguretat jurídica del projecte:

- **Adquisició o signatura del dret de superfície:** Formalitzar legalment la tinença del sòl o l'edifici.
- **Tenir en compte les qüestions fiscals exposades al mòdul sobre fiscalitat:** Assegurar el compliment de les obligacions tributàries i optimitzar la càrrega fiscal del projecte.

Econòmic:

La viabilitat econòmica és un pilar central del projecte:

- **Elaboració de Plans de Viabilitat periòdics:** Controlar l'evolució econòmica del projecte a través de documents que inclouen:
 - **Pla d'Inversions:** Detall de totes les despeses.
 - **Finançament:** Fonts de recursos (capital social, préstecs, subvencions).
 - **Quotes:** Projectió de les aportacions mensuals dels socis.
- **Calendari d'Aportacions de Capital Social:** Planificar les dates i quantitats de les aportacions dels socis.
- **Cerca de finançament i anàlisi de condicions:** Negociar amb entitats financeres per obtenir les millors condicions per al projecte.

Grup i governança:

El desenvolupament del projecte requereix una gestió activa del grup:

- **Cohesió i visió compartida:** Mantenir i enfortir els llaços entre els socis i la visió comuna del projecte.
- **Governança i presa de decisions:** Consolidar l'estructura organitzativa i els mecanismes per prendre decisions de manera eficient i participativa.
- **Gestió del conflicte:** Desenvolupar eines i estratègies per abordar possibles desavinences dins del grup.
- **Cures sènior (si aplica):** Aprofundir en el model de cures per a projectes destinats a persones grans.
- **Primera aproximació al Reglament de Règim Intern (RRI):** Continuar definint les normes de convivència i funcionament intern.
- **Entrades i sortides de sòcies:** Establir protocols clars per a la incorporació de nous membres i la gestió de baixes.
- **Identitat i imatge:** Consolidar la marca i la imatge del projecte.
- **Definició del procés per l'assignació d'habitatges:** Determinar com es distribuiran i adjudicaran els habitatges als socis.
- **Relació amb l'entorn:** Establir vincles amb la comunitat local és important per a la integració del projecte.

2.2. Obra

Aquesta subetapa es refereix a la fase de construcció o rehabilitació de l'edifici.

- **Seguiment de l'obra per part dels professionals i seguiment periòdic per part del grup de sòcies a través dels espais organitzatius i de governança:** Controlar l'avanç de la construcció, tant des del punt de vista tècnic com des de la perspectiva del grup.
- **Tria d'acabats:** Seleccionar els materials i acabats finals per als interiors i exteriors de l'edifici.
- **Seguiment documental:** Gestionar la documentació relacionada amb l'obra, com l'acta de replanteig, els actes de seguiment d'obra i el certificat final d'obra (CFO).
- **Seguiment de l'evolució econòmica de l'obra, amb el control del PEC a**

través de certificacions mensuals: Mantenir un control estricte del pressupost i les despeses de construcció.

2.3. Tancament de la promoció

Aquesta subetapa es centra en els passos finals per a la finalització legal i operativa del projecte de promoció.

- **Arquitectura:**
 - **Tràmits finals:** Inclou l'obtenció de les cèdules d'habitabilitat i la llicència de primera ocupació, imprescindibles per a l'entrada a viure.
- **Economia:**
 - **Tancament econòmic i quotes mensuals definitives:** Liquidar els comptes del projecte i establir les quotes que els socis i sòcies pagaran un cop l'edifici estigui habitat.
- **Funcionament de l'edifici:** Preparar el grup per a la gestió i el manteniment de les instal·lacions de l'edifici.
- **Adjudicacions dels habitatges:** Realitzar les adjudicacions definitives dels habitatges als socis segons el procés establert.

Etapla 3: Convivència

L'Etapla 3, la de Convivència, s'inicia un cop els socis han entrat a viure a l'edifici. Aquesta fase implica una gestió contínua i col·lectiva en diversos àmbits:

- **Principis cooperatius:** Mantenir vius els valors fonamentals del cooperativisme (democràcia, solidaritat, autoajuda, etc.) en la presa de decisions i la vida diària.
- **Vida en comunitat i les dinàmiques col·laboratives:** Fomentar un ambient de suport mutu, respecte i participació activa en la gestió dels espais comuns i les activitats col·lectives. Això inclou la gestió de conflictes, l'organització de tasques compartides i la promoció d'un teixit social fort.
- **Manteniment de l'edifici i el seu funcionament:** La cooperativa és responsable de la conservació de l'edifici i les seves instal·lacions. Això implica la planificació del manteniment preventiu, la gestió de reparacions, la contractació de serveis i la presa de decisions sobre millores futures per assegurar la qualitat de l'habitatge a llarg termini.