

MOOC

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



6. EXPERIÈNCIES I CASOS REALS



Mòdul 6 – Experiències.

UNITAT 2: HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS. PROJECTE CA L'ORDIT.

Introducció

El projecte Ca l'Ordit neix l'any 2021 a través de l'adjudicació d'un solar públic ubicat al districte de Sant Andreu de Barcelona, per part de l'Ajuntament a la cooperativa.

Sostre Cívic. Aquesta adjudicació s'emmarca dins l'estratègia del Conveni ESAL.

En aquell moment, l'aliança entre Sostre Cívic i el grup cooperatiu TEB (que treballa amb persones amb discapacitat) fa que s'acordi un conveni de col·laboració entre ambdues cooperatives que, entre d'altres, estableix una reserva d'habitatges per a persones amb discapacitat intel·lectual. Seguint aquest acord, el projecte, que tindrà 62 habitatges, el conformen 53 unitats de convivència sòcies de Sostre Cívic, i les 9

restants seran persones usuàries del TEB, amb discapacitat intel·lectual. En aquests 9 habitatges hi viuran més d'una persona, fent més representatiu el volum general de persones amb discapacitat intel·lectual, respecte del total.



El Dret de Superfície del solar es signa l'any 2023, i des de llavors i fins l'any 2025 es treballa en el disseny del projecte arquitectònic. L'any 2025 han iniciat les obres de construcció, que tindran dos anys de durada, i durant l'any 2027 està previst que els socis i sòcies puguin entrar a viure-hi.

1. Dades bàsiques del projecte

El projecte d'habitatge cooperatiu Ca l'Ordit s'ubica al Passeig de Torras i Bages, 126, al Barri de Sant Andreu de Barcelona. Sobre un solar atorgat per l'Ajuntament de Barcelona, en Dret de Superfície, amb un termini de noranta-nou anys. El solar té 1.274 m² de superfície total i 7.272 m² de superfície edificable.

L'any 2022 l'equip d'arquitectes d'en Pau Vidal i la Yaiza Terré van ser escollits a través d'un concurs d'idees entre la base de proveïdors de Sostre Cívic, per a la redacció de l'avantprojecte arquitectònic.

L'any 2023 es crea una comissió de participació integrada per sòcies de Sostre Cívic i representants i usuàries del TEB, per treballar conjuntament amb l'equip d'arquitectes (en Pau, la Yaiza i arquitectes de Sostre Cívic) per decidir els trets generals del projecte, el co-disseny i les característiques generals de l'edifici tenint en compte les necessitats de la futura comunitat inclusiva que habitaria l'edifici. El repte de la comissió de participació va ser conèixer la proposta arquitectònica i plantejar de quina manera aquest havia de donar resposta a les necessitats dels futurs habitants.

El resultat va ser un edifici amb 62 habitatges de diferent tipologia i mides, amb una Llar Residència a la primera planta, espais comuns polivalents, una zona de cuina comunitària, espais per a bugaderies amb les instal·lacions ja definides. També es va decidir que la primera planta estigués destinada a la Llar Residència per a usuàries del TEB.

Sobre la sostenibilitat, eficiència energètica de l'edifici, bioclimàtica, tractament d'aigües, fonts energètiques... gairebé no va caldre prendre decisions perquè els arquitectes havien apamat molt aquests aspectes.

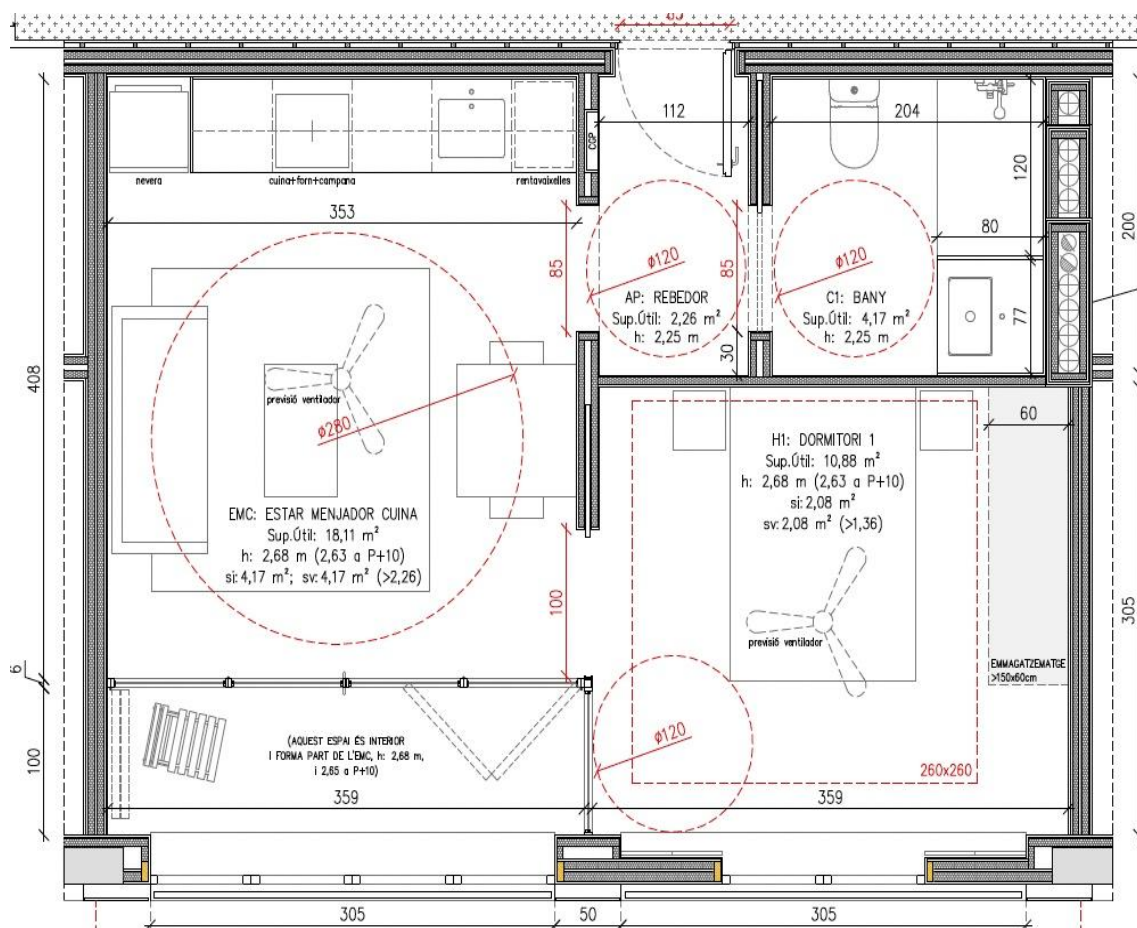
A finals de 2023 es crea el grup impulsor format per les 35 primeres unitats de convivència.

2.Els habitatges

Un acord molt consensuat a la comissió de participació va ser que hi haguessin diferents tipologies i mides d'habitatges per tal que l'edifici pogués acollir a diferents tipologies d'unitats de convivència. Perquè quan la majoria d'habitatges son petits els edificis acaben sent ocupats per persones soles.

Es van definir quatre tipologies d'habitatges:

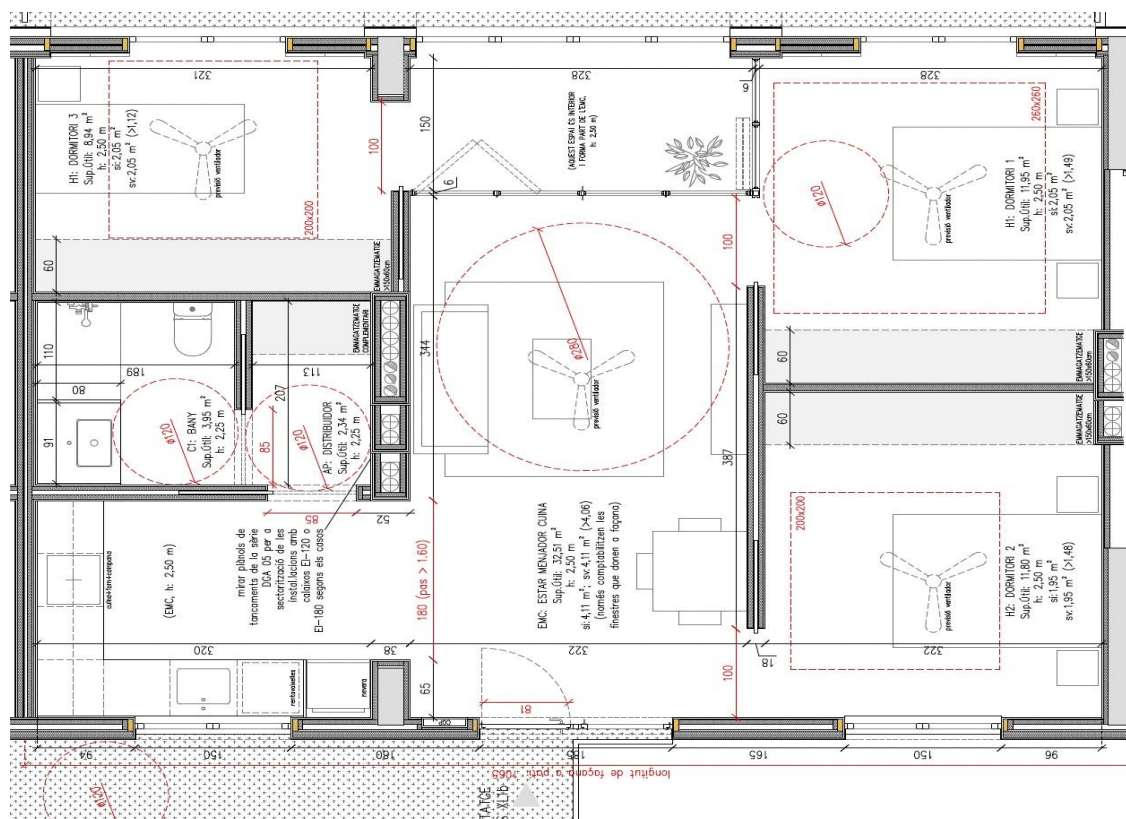
- **S:** 4 habitatges de 36m² aproximadament.



- [illegible]

- [illegible]

- **XL:** 6 habitatges d'entre 72-76 m²



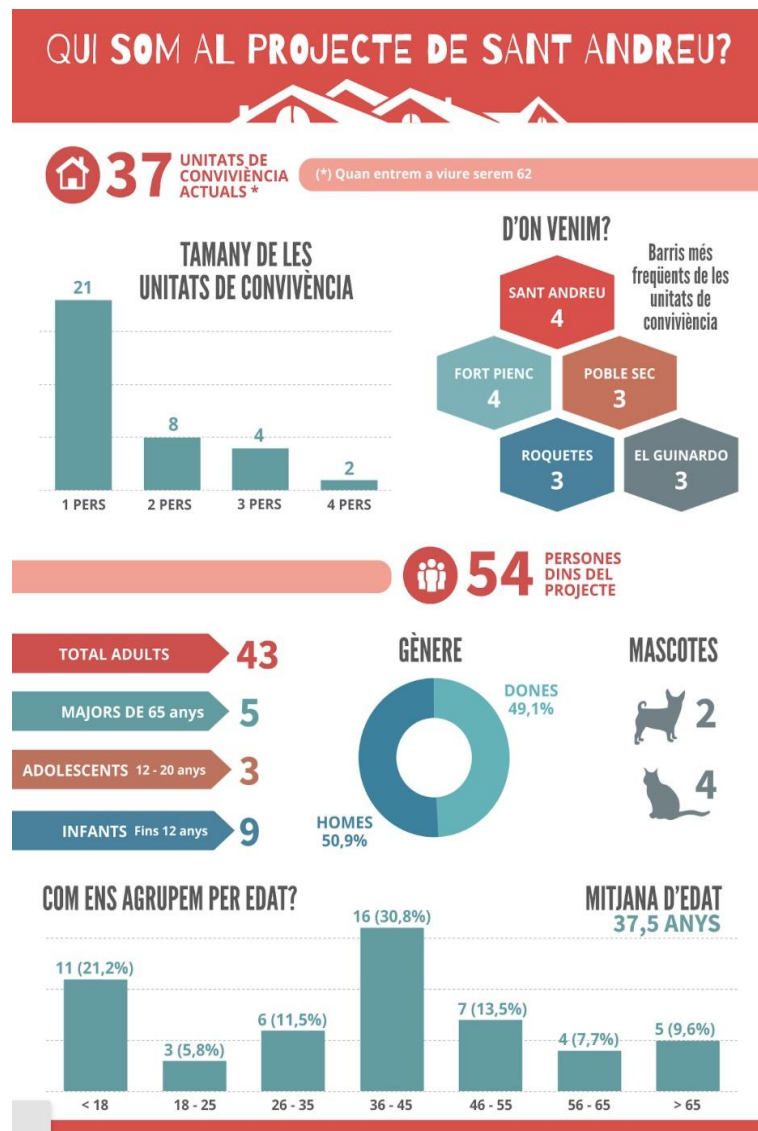
3. L'origen i el grup.

El grup impulsor: Format inicialment per 35 unitats de convivència es va crear a finals de l'any 2023. Un mes abans Sostre Cívic havia obert inscripcions i aquestes van ordenar per ordre d'antiguitat a la cooperativa, amb dret preferent per a sòcies de grups llavor i usuàries del TEB. Quedava una llista d'espera de 75 sòcies.

El grup impulsor va començar a funcionar organitzat en cercles, comissions, i assemblees i junta amb l'acompanyament dels equips tècnics de Sostre Cívic. Ens havíem de conèixer i ens anàvem coneixent mentres apreníem a funcionar plegades.

Un cop signat l'acord d'incorporació vam dedicar força temps a consensuar la manera de fer el repartiment dels habitatges. Vist que tot i el temps dedicat no arribàvem a un acord que complagués a tothom es va prendre una primera decisió important: es reservaria una planta de l'edifici -la segona- per a persones amb necessitat especial "d'ambient calmat". Es va decidir que la planta es digués "Harmonia". Es va decidir que les visites a l'edifici no passessin per Harmonia i es tingués especial cura respecte de sorolls i moviments. Per demanar habitatge en aquesta planta s'havia de justificar el motiu o comprometre's a respectar l'acord. A partir d'aquest acord es va decidir que el criteri d'adjudicació seria el número de soci. Cada sòcia va demanar vint habitatges i es va fer l'adjudicació. Va ser molt

important per a totes comprovar que tothom havia quedat satisfet amb el que li havia tocat.



Un cop signat l'acord d'incorporació vam dedicar força temps a consensuar la manera de fer el repartiment dels habitatges. Vist que tot i el temps dedicat no arribavem a un acord que complagués a tothom es va prendre una primera decisió important: es reservaria una planta de l'edifici -la segona- per a persones amb necessitat especial "d'ambient calmat". Es va decidir que la planta es digués "Harmonia". Es va decidir que les visites a l'edifici no passessin per Harmonia i es tingués especial cura respecte de sorolls i moviments.

Per demanar habitatge en aquesta planta s'havia de justificar el motiu o comprometre's a respectar l'acord. A partir d'aquest acord es va decidir que el criteri d'adjudicació seria el número de soci. Cada sòcia va demanar vint habitatges i es va

fer l'adjudicació. Va ser molt important per a totes comprovar que tothom havia quedat satisfet amb el que li havia tocat.

Durant tot l'any 2024 es va anar concretant molt el projecte Bàsic. L'arquitectura ens va ocupar la major part del temps i les trobades. Es van prendre decisions com ara els espais de bugaderia -quatre repartits entre diferents plantes-, el número de rentadores -catorze aproximadament-, els lavabos comunitaris -un cada dues plantes-, la ubicació definitiva de la cuina comunitària i la seva terrassa, la planta soterrani...



Els arquitectes van presentar el Projecte Executiu a l'octubre de 2024. Durant el primer trimestre de 2025 encara vam dedicar força temps a aspectes relacionats amb l'arquitectura (ubicació de les habitacions de convidades, usos de la planta soterrani, acabats de passeres i espais comuns...)

La tria de la constructora també es va fer seguint un procediment establert per Sostre Cívic. S'havia de triar una que complís uns requisits determinats: solvència, experiència en habitatge cooperatiu o social, valors de l'empresa polítiques internes i similars, pressupost... Després de varies rondes varem triar, per consens entre l'assemblea i l'equip tècnic, Arcadi i Pla. Les obres es van iniciar el passat mes d'abril. La previsió per entrar a viure: durant l'any 2027.

Durant el segon trimestre de 2025 es van incorporar al grup 18 unitats de convivència de les que estaven en llista d'espera. En aquests moments el grup està complet, hem fet una jornada de coneixença, hem establert uns padrinatges per acompanyar a les noves incorporacions i, a partir del proper mes de setembre,

començaran a incorporar-se a les comissions, assemblees... (i les incorporarem a la infografia!)

4. L'economia

El primer pla de viabilitat econòmica el va fer l'equip tècnic de Sostre Cívic amb les dades econòmiques de l'avantprojecte arquitectònic.

El segon Pla de Viabilitat es va fer sobre el pressupost del projecte executiu, el passat mes de juny.

Les aportacions de capital social amb les dades provisionals del pla de viabilitat actual, -el definitiu no el sabrem fins finalitzar l'obra- oscil·len en una forquilla que va des de aproximadament 12.000€ fins als 23.000 dels habitatges més grans. Aquestes aportacions es fan de forma progressiva amb un calendari preestablert. Les quotes mensuals d'ús (un cop en convivència) s'estimen entre els 560€ dels més petits fins als 1100 € dels més grans.

5. La governança

El PHC Ca l'Ordit té unes particularitats pròpies tant pel que fa a les seves dimensions com a la definició de comunitat inclusiva. Això fa que es plantegi un sistema de governança que faciliti la participació de 62 UC alhora que sigui àgil en la presa de decisions i desenvolupament.

Cercles de participació

S'estableixen dos cercles de participació que corresponen a dos nivells d'implicació diferents. Cadascú tria en quin cercle s'ubica en el moment d'incorporar-se. Un cop l'any es revisa el compromís de participació a cada cercle i es el moment en que es poden fer canvis de cercle, encoratjant a que tothom pugui passar per ambdós cercles durant els primers anys.

El primer cercle

Format per les persones que tenen més implicació que coneix el dia a dia i pren les decisions rellevants. Es troba en assemblees mensuals.

S'organitza en comissions de treball estructurades de la següent manera:

Junta:

conformada per una persona de cada comissió i amb els càrrecs que s'inscriuen al registre de cooperatives (presidència, vicepresidència, secretaria i tresoreria). La Junta té mirada global del projecte i de les comissions. Fa proposta de calendari. Fa seguiment de la planificació. Crea les ordres del dia de les assemblees i vetlla per la

dinamització de l'assemblea del cercle 1. La Junta es reuneix un cop al mes amb l'acompanyament de la coordinadora de projectes.

Comissió de comunitat i inclusió:

Les seves funcions son vetllar pel treball i seguiment de l'ideari. Generar espais de formació i treball al voltant de la inclusió. Establir mecanismes de cura del grup i de gestió i resolució de conflictes. Acompanyar la sortida i entrada de persones al projecte.

Comissió d'arquitectura, obres i manteniment:

Fa seguiment amb les arquitectes. Fa comprensible el llenguatge de l'arquitectura i del seguiment de les obres al grup. Es coordina amb l'equip tècnic durant la vida de l'edifici.

Comissió de comunicació i entorn:

Lidera el treball de la relació amb l'entorn de Sant Andreu a nivell de barri i d'entitats. S'ocupa de les relacions amb altres cooperatives d'habitatge o plataformes i amb ESS i cooperativa. Vetlla per la comunicació del projecte.

El segon cercle

Formar part del segon cercle permet participar i conèixer les principals característiques del PHC sense necessitat de destinar-hi molt de temps. Participa a una assemblea cada quatre mesos. Fa confiança a tot allò acordat al primer cercle.

Les persones del segon cercle no participen a les comissions.

6. El nom del projecte

Per trobar un nom propi al PHC la comissió de comunicació amb l'acompanyament d'un facilitador extern de la cooperativa Raons, va organitzar una jornada el passat mes de febrer a la que estavem convocats els dos cercles. Amb tot un seguit de dinàmiques vam arribar a consensuar un nom. Durant la jornada s'havia anat fent referència al passat industrial textil de Sant Andreu, i ens agradava entendre també la comunitat com aquest teixit que fil a fil va prenent forma. L'Ordit es el conjunt de fils que es col·loquen en un teler, en posició vertical i que serveixen de base per començar a fer un teixit. El passat i la voluntat de teixir una comunitat ens van portar a escollir aquesta paraula com a nom del projecte: **Ca l'Ordit**.



Barcelona, juliol 2025