



Ca L'Ordit

Resum tècnic del projecte Ca l'Ordit

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Sant Andreu (BCN)

Ubicació: Passeig Torras i Bages 230, Sant Andreu (Barcelona)

Promotor: Cooperativa Sostre Cívic

Arquitectes: Pau Vidal i Yaiza Terré | **Constructora:** Arcadi Pla

Dret de superfície: 99 anys sobre sòl municipal cedit per l'Ajuntament de Barcelona

Superfície construïda total: 7850,72 m², 62 habitatges + espais comuns (686,8 m²)

Durada prevista de les obres: 2025–2026

Descripció general

Ca l'Ordit és el **projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús més gran de Catalunya**, amb 62 habitatges i diversos espais comunitaris. Forma part de l'estratègia de **Sostre Cívic** per consolidar un **nou model d'habitatge assequible, cooperatiu i no especulatiu**, basat en la propietat col·lectiva i el dret d'ús indefinit.

L'edifici s'aixeca sobre un **solar municipal cedit en dret de superfície per 99 anys**, en el marc del **conveni ESAL**, que fomenta el parc d'habitatge assequible mitjançant fundacions i cooperatives.

El projecte és una **iniciativa pionera** dins l'estratègia de **Sostre Cívic**, ja que combina:

- **propietat i gestió col·lectiva,**
- **habitatge assequible i no especulatiu,**

- i **inclusió social**, amb la participació del **grup cooperatiu TEB** per destinar una part dels habitatges a **persones amb discapacitat intel·lectual** dins una mateixa comunitat inclusiva.

El model cooperatiu en cessió d'ús

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és una alternativa al lloguer i a la compra. **Els socis i les sòcies no són propietàries individuals**, sinó que tenen un dret indefinit d'ús sobre el seu habitatge, mentre que la propietat pertany a la cooperativa.

Això permet:

- Quotes mensuals estables, no vinculades al mercat immobiliari.
- Absència d'especulació, ja que no es pot vendre ni llogar l'habitatge.
- Gestió democràtica i participativa de tots els socis.
- Garantia d'habitatge a llarg termini, com a bé d'ús i no d'inversió.

Cada persona sòcia aporta:

- una aportació inicial de capital social (entre el 8 i el 10% del cost total de la promoció),
- i abona quotes mensuals assequibles que cobreixen manteniment, serveis i retorn del finançament, mai superiors al 40 % dels ingressos per unitat de convivència.

Què és Sostre Cívic

Sostre Cívic és una **cooperativa sense ànim de lucre i promotora social d'habitatge**, amb més de **2.100 persones sòcies** i **20 anys de trajectòria**. Des del 2004 impulsa, gestiona i acompanya projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús a tot Catalunya.

- Actualment, té **26 projectes actius** amb més de 550 habitatges en diferents fases de promoció o convivència: a **Barcelona**, però també a **Sant Cugat, Manresa, Granollers, Cardedeu, Martorell, Lleida, Terrassa, Sant Feliu, Palafrugell**, entre d'altres.
- És una **cooperativa per projectes**, on cada edifici té autonomia organitzativa i de gestió, però comparteix valors, serveis i governança amb la cooperativa matriu, que permet també a la cooperativa aplicar economia d'escala.

L'objectiu de Sostre Cívic és consolidar **una tercera via d'accés a l'habitatge**, entre la propietat i el lloguer, a través de **models col·lectius, assequibles i democràtics**, que **blindin el dret a l'habitatge** i **eviten l'especulació**.



Característiques arquitectòniques

- **Arquitectes:** Pau Vidal i Yaiza Terré, seleccionats per concurs intern de Sostre Cívic.
- **Edifici:** 10 plantes amb 62 habitatges de diverses tipologies (entre 35 m² i 94 m²).
- **Espais comuns polivalents:** cuina col·lectiva, bugaderia, sales de trobada i espais oberts que fomenten la convivència i l'activitat comunitària.
- **Accessibilitat universal:** tant física com cognitiva, dissenyada amb criteris d'inclusió i senzillesa d'ús.
- **Eficiència energètica:** edifici NZEB amb criteris de sostenibilitat i baix consum. Sistema de recollida i reciclatge d'aigües grises.
- **Aparcament de bicicletes** d'alta capacitat (1,5 per habitatge), dues places d'aparcament de cotxes elèctric.



Dimensió social i comunitària

El projecte inclou una **aliança pionera amb el grup cooperatiu TEB**, que garanteix la inclusió de **persones amb discapacitat intel·lectual** en un entorn comunitari normalitzat.

9 habitatges, per aproximadament unes 14-15 persones, es destinen a aquest col·lectiu, amb suport i acompanyament especialitzat. Aquesta convivència trenca estigmes i mostra un model d'inclusió reproducible que combina autonomia, suport i interdependència.

La comunitat es regeix per un model de **governança participativa**, amb dos cercles d'implicació i comissions temàtiques (comunitat, arquitectura, economia, etc.), que permeten la **corresponsabilitat i la democràcia directa** en la gestió del projecte.

Dades econòmiques

Segons el **Pla de Viabilitat** aprovat el juny de 2025:

- **Cost total de la promoció:** 15,0 M €
- **Pressupost d'execució per contracte (PEC):** 11,38 M €
- **Subvencions públiques:**
 - Fons **Next Generation EU:** 2,76 M €
 - **Subvenció retornable** Ajuntament de Barcelona: 1,3 M €
- **Finançament bancari:** 10,1 M €, amb suport del **Council of Europe Development Bank (CEB)** i l'**Institut Català de Finances (ICF)**, dintre del paquet de 31 milions d'euros atorgats l'octubre de 2024 per a finançar 350 habitatges cooperatius. És el crèdit més gran mai atorgat a una cooperativa.
- **Quotes mensuals:** estables i limitades a un màxim del **40 % dels ingressos familiars**, garantint la **sostenibilitat i assequibilitat** del projecte.

El salt d'escala de Sostre Cívic

Ca l'Ordit és un dels **projectes clau del salt d'escala de Sostre Cívic**, que suposa la **consolidació del model cooperatiu com a política pública d'habitatge a Catalunya**.

Entre 2024 i 2028, Sostre Cívic impulsarà **13 nous projectes** d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, sumant **441 nous habitatges**. Això permetrà **passar de 178 habitatges a 632**, un **creixement del 255 %**, i **duplicar els projectes gestionats** de 14 a 28.

Aquest salt d'escala és possible gràcies al **finançament del Council of Europe Development Bank (CEB)**, l'**Institut Català de Finances (ICF)** i els **fons Next Generation**, que suposen reconèixer Sostre Cívic com a **principal agent cooperatiu de l'habitatge social a Catalunya**.

Només aquest 2025, Sostre Cívic **ha estat guardonada a escala europea** per Housing Europe (la principal federació de promotores socials i cooperatives d'habitatge) i per Social Economy Europe (la principal confederació d'Economia Social Europea).

A més de l'impacte quantitatiu, el creixement té un **alt valor qualitatiu i territorial**:

- Expansió del model a tot Catalunya (Manresa, Lleida, Valls, Palamós, Granollers...).
- Consolidació d'un **ecosistema cooperatiu** amb arquitectes, constructores i entitats de l'economia social.
- Increment del **patrimoni cooperatiu un 220 %** des del 2021 i dels **ingressos un 249 %** fins al 2023.
- Manteniment d'un **endeutament moderat i sostenible (60 %)**, garantint la viabilitat dels projectes.

Aquest salt d'escala posiciona Sostre Cívic com la **principal promotora cooperativa d'habitatge social a Catalunya**, amb una estructura estable i una missió clara: **garantir el dret a l'habitatge des del cooperativisme i la inclusió social**.

Impacte i objectius

Ca l'Ordit i el conjunt de projectes en marxa representen una **nova etapa per al model d'habitatge assequible i cooperatiu a Catalunya**, basada en:

- **Col·laboració públic-cooperativa.**
- **Gestió col·lectiva i no especulativa dels habitatges.**
- **Sostenibilitat ambiental i inclusió social.**
- **Empoderament de les comunitats veïnals** com a subjectes actius del dret a l'habitatge.

Ca l'Ordit simbolitza:

El **salt d'escala del cooperativisme d'habitatge**,
el **compromís amb el dret a l'habitatge assequible**,
i la **maduresa del model públic-cooperatiu**
com a **peça clau de les polítiques d'habitatge del país**.