

Cohabitatge: noves oportunitats a espais adormits pel temps

Reaprofitar els recursos patrimonials i dignificar certs elements arquitectònics retornant-los una utilitat, és un dels reptes del projecte La Fàbrica de la Transició que, a més, persegueix implantar a casa nostra un sistema i forma de viure que a altres països ja és habitual: el cohabitatge.

Es tracta de convertir l'antiga fàbrica tèxtil i de paper del Catllar, formada per tres edificis, en un indret de convivència de persones que es converteixen en sòcies d'una cooperativa pagant pel seu habitatge, tenint el seu dret d'ús per tota la vida aportant un capital social i sense ser-ne propietaris. A més del seu habitatge, els usuaris gaudeixen de zones comunes i molts altres serveis. La idea, que té el vist i plau de les diferents administracions i comença a tenir acceptació social a Catalunya, la van començar a impulsar els arquitectes Matthieu Lietaert i Saül Garreta, i s'hi ha anat sumant altres persones.

Com a ideòlegs d'aquest projecte del Catllar, defensen que té un benefici per a la societat i per al poble perquè el municipi recupera un espai històric en desús i es posa a



Imatge simulada de la fàbrica del Catllar ja enllestida.

l'abast de persones de diferents perfils un sistema d'habitatge ple d'avantatges i sense especulacions possibles. L'antiga fàbrica construïda l'any 1754, al costat d'un molí medieval, tornarà a tenir vida i ben productiva mig termini. Conversem amb el Saül Garreta per posar-nos al dia dels inicis d'aquesta aposta i del seu estat d'execució actual.

Saül Garreta. Arquitecte

Saül, perquè us decidiu a posar en marxa aquest projecte i d'on neix la sinergia que teniu ara mateix els qui l'esteu impulsant?

El projecte neix per part dels dos però la part més intel·lectual la porta el Matthieu que ja ha fet un cohabitatge a Brussel·les i diferents documentals sobre la temàtica. A ell li interessa des del punt de vista social, transformador i sobretot en el marc de l'economia col·laborativa perquè l'essència és que l'empoderament de les persones a través del gest de compartir i consumir responsablement, traspasat a l'habitatge, dona un poder molt gran a la societat. Hi ha un activisme a nivell mundial, a l'entorn de la societat de la informació o les noves tecnologies, que ens dona una segona oportunitat per decidir cap on volem tirar.

Tot canvia molt ràpid i la tecnologia no es a les mans de poques persones, per tant si compartim els coneixements i els aprenentatges, tenim molt més poder de decisió i desenvolupament. Això, que no deixa de ser activisme, aplicat a

l'habitatge vol dir que tenim molts habitatges buits, que hi ha molta part del territori trinxat i que, per tant, cal donar-hi un aprofitament molt més intel·ligent. En el context de compartir un cotxe o l'energia, és quan hi entra també el del cohabitatge.

Parlem d'un tema que aquí ens sona com a molt nou, però on a altres punts d'Europa fa anys que s'hi treballa. Com funciona essencialment?

A molts llocs d'Europa i altres parts del món, la gent no es lliga a hipoteques ni compra res d'habitatge en propietat. Nosaltres treballem amb el sistema ANDEL que està molt estès i que ve a ser un model de cessió d'ús, de manera que la tinença de la propietat la té una cooperativa i els usuaris tenen un dret d'ús que és real i transmissible.

En el nostre cas, som quatre emprendors perquè vam començar el Matthieu i jo, i s'hi van incorporar el Rafael i l'Adolf. Hem fet una paga i senyal a la fàbrica, hem muntat els projectes, hem



L'arquitecte Saül Garreta és un dels responsables del projecte.

posat en marxa un equip d'arquitectes que són l'Abel, l'Edurne i el Ferran, i amb tots els elements hem engegat la història.

La cooperativa més antiga aquí és



El projecte inclou la recuperació de part dels edificis com a espais compartits. La imatge mostra el pati interior de co-working.

Sostre Cívic i nosaltres hem fet una aliança amb ells. D'aquesta manera s'han convertit amb els nostres partners perquè ells són l'entitat jurídica que, si tot va bé, adquirirà la fàbrica del Catllar aquest mes de setembre. Ells s'hipotecaran, transmetran els drets als seus socis i nosaltres serem els impulsors-consultors d'aquesta iniciativa. De moment, ja hem cedit els nostres drets a Sostre Cívic, amb tot un seguit de condicionants perquè farem els projectes i els muntatges, deixant a les seves mans, com cooperativa sense ànim de lucre que és, la propietat.

A l'usuari final, què li suposa el cohabitatge?

El cohabitatge és com un lloguer que has de pagar cada mes, com si fos una hipoteca, però ningú et pot fer fora, pujar el preu o decidir què fas o deixes de fer en aquell edifici. Té molts altres avantatges. Imagina que són quatre persones i que cadascuna paguen 100 metres quadrats però destinen 25 metres a espais comuns, de manera que llavors tenen 100 metres quadrats comuns i mantenen els altres 75 metres privats que és la mida normal d'un pis convencional. Resumint, tu pagues 100 metres quadrats

però, solucionats els frecs de compartir, en gaudeixes de 175. És un avantatge purament crematística. Després, per entrar tu poses el capital social obligatori i pagues la teva quota, però en el moment en que surtis recuperes el capital social i part de l'amortització de l'edifici.

Si parlem del continent, el del Catllar serà un lloc per viure i experimentar la sostenibilitat amb més de 4.000 m² d'espai habitable, més de 1.000 m² d'espai comuns, un espai amb horta i producció pròpia d'energia. Amb l'edifici que teniu ara allí, què hi fareu?



Per començar he de dir que tenim el suport de totes les administracions, de l'anterior alcalde, de l'actual alcalde, del Joan Diaz que és regidor d'urbanisme, de l'arquitecte Josep Llop.

L'avantprojecte es compon de tres edificis i una finca d'una hectàrea. Els edificis són la fàbrica nova, la fàbrica vella i la colònia perquè tot el complex era una colònia industrial i al seu moment va ser un pol productiu molt important, amb indústria tèxtil, molí fariner i electricitat entre altres.

Nosaltres donarem a aquests tres edificis un tractament diferenciat amb usos però amb un espai d'usos comuns i una zona d'horta. Però volem que la fàbrica nova sigui l'habitatge més fixe i permanent, per a persones de totes les edats, ja siguin persones joves que portin els seus nens al col·legi del Catllar o gent que es prejubi, amb un perfil d'usuaris normal i corrent però amb el sistema ANDEL que comentava abans.

Els habitatges tenen una temporalitat fixa i hi ha una part que és de sanitari-assistencial que és la modalitat de pisos tutelats adaptats per gent gran que necessita algun tipus d'assistència però lleu. Una part dels baixos, on hi ha el molí medieval, ho cediríem a l'ajuntament del Catllar que, amb aquesta cessió, tindria una part del projecte que seria la més arqueologia i històrica. I la resta dels baixos seran destinats a espais productius, de coworking, per a iniciatives diverses però prioritant les que tinguin un major impacte social. Tinguem en compte que tot això està relacionat amb la sostenibilitat i, per tant, donarem prioritat a projectes adients per una *Fab Lab* o espai de producció. La gent que viurà allí tindrà prioritat perquè redueixes la mobilitat obligada, la contaminació i altres valors. Hem visualitzat en el projecte una sala de conferències compartida, una sala d'exposicions, un menjador i altres espais comuns que seran productius.

A nivell d'obres estructurals, què caldrà fer en aquells espais?

Es mantindran les volumetries. Hi havia dues propostes inicials que contemplaven enderrocar dos edificis que fèiem nous però finalment deixem els tres immobles que tenim. Som fidels, al màxim, a allò que hi havia arquitectònicament. Tenim més de 5.000 metres quadrats que aprofitarem.

Hi ha gent interessada ja?

A la reunió informativa que tenim



Dues imatges de com seria l'interior dels habitatges del Catllar.

s'hi han apuntat 70 persones i ja estem dient que no als qui ens contacten. Pensa que allí hi podrien viure unes 20 famílies i llavors hi ha els 12 pisos tutelats. Ells ocuparien dos dels tres edificis perquè el tercer espai és de temporalitat, per gent que vingui a passar allí uns dies a l'estil d'hotel rural, per a nòmades digitals o per a usuaris de la comunitat *We share*, per exemple.

Confieu que amb el vostre projecte, i tenint en compte que la crisi ha permès rehabilitar molt en lloc de construir, sorgeixin altres iniciatives similars que apostin per al reaprofitament d'espais?

Estic convençut que això nostre, més enllà d'un projecte és un model.

El nom de *Fab Lab* ja t'indica que hi ha una part més ideològica que explica perfectament —i el recomano— el llibre "Homo cooperans" sobre econòmica col·laborativa. Com a arquitecte, és evident que pensí que en aquest territori tenim una quantitat d'infraestructura que no arriba a cap lloc. Els polígons mig buits, les moltíssimes cases buides o els edificis amb desús que tenim, per exemple, a la ciutat de Tarragona, són un exemple del grau d'ineficiència que hi ha. No veiem les coses des del punt de vista holístic i aquestes coses, com la que proposem, són exemples que es poden aprofitar elements ja existents.

ÒSCAR RAMÍREZ DOLCET