



El Cairó

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Granollers

Octubre de 2025

Aquest projecte es construirà
sobre sòl públic cedid durant 75 anys per

Ajuntament de  Granollers

Projecte finançat per:



Amb el suport de



00— Índex

01— Introducció	4
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	5
02.1— Què és la cessió d'ús?	5
02.2— Qui som Sostre Cívic?	6
Els nostres projectes	6
Som una cooperativa per projectes	6
03— Els habitatges	7
03.1— L'edifici	7
03.2— Els habitatges	11
04— Quines aportacions s'han de fer?	12
04.1— Aportació inicial	12
04.2— Quotes mensuals	12
05— Quins requisits s'han de complir?	14
06— Quins són els criteris de prioritat d'accés?	15
07— Com serà el procés d'incorporacions?	16

01— Introducció

Un cairó és una *rajola quadrada de terra cuita, habitualment de 28 cm de costat per 3 cm de gruix, emprada per a enrajolats senzills*. A banda de ser un element constructiu, el Cairó ens remet a una festivitat molt popular a Granollers, nascuda l'any 1983 i que recorda una juguesca de dos rajolers de finals del segle passat. L'anècdota dels rajolers s'ha traslladat a l'actualitat, amb una Festa Major molt festiva i que enfronta les colles dels "blancs" i dels "blaus".

Aquest va ser el nom del projecte que vam triar per presentar la proposta al **concurs convocat el març del 2023** des de l'Ajuntament de Granollers, per a construir i gestionar el primer projecte d'habitatge cooperatiu al municipi del Vallès. El mes d'abril es va resoldre el concurs, i El Cairó, projecte de Sostre Cívic, en va resultar adjudicatari.

El projecte està impulsat per una **vintena de sòcies de Sostre Cívic veïnes de Granollers i dels voltants**. Des de 2019 desenvolupen accions al municipi per donar a conèixer el model del cooperativisme d'habitatge, participant en fires o fent diferents xerrades divulgatives.

A més, El Cairó també recull suports de diferents entitats locals, des de l'**Ateneu Cooperatiu del Vallès Oriental** fins a **La Magrana Vallesana** (associació de productors i consumidors ecològics de Granollers que agrupa 400 unitats familiars) i **Granollers Pedala**. Aquestes dues darreres entitats contempen la possibilitat de fer ús dels locals comercials de l'edifici per a la seva activitat.



02— Una alternativa d'accés a l'habitatge

02.1— Què és la cessió d'ús?

El model d'**habitatge cooperatiu en cessió d'ús** està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai i a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic.

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament, és a dir, per tota la vida**. És una alternativa al lloguer i la compra. Les quotes mensuals són estables i no depenen del mercat immobiliari. A més, es garanteix el dret a l'habitatge a llarg termini amb un **model no especulatiu, sense ànim de lucre** i que entén **l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió**, posant les persones i les seves necessitats al centre.

Això s'aconsegueix gràcies a les dues característiques bàsiques d'aquest model:

- **Propietat col·lectiva:** La propietat dels habitatges és de la cooperativa, evitant l'especulació i el lucre individual, ja que no és possible llogar o vendre l'habitatge. A més, es fomenta la participació de les persones sòcies mitjançant una organització democràtica i participativa.
- **Dret d'ús:** Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure **al llarg de tota la vida, per temps indefinit, i a preu de cost**. Requereix una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i que són estables, ja que no depenen de la situació del mercat immobiliari.
- **Valors de l'economia social i solidària:** Tots els nostres projectes parteixen de la voluntat d'**arrelament al territori** i l'impuls del **bé comú**. Els espais comuns es comparteixen amb el barri, i en tots els processos es té en compte la **sostenibilitat ambiental**, localment i global.

→ [Per saber-ne més...](#)

→ [Preguntes freqüents](#)

02.2— Qui som Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una entitat amb **més de 2.000 socis i vint anys de trajectòria** que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge més just i accessible. Ho fem a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, i la **promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús**. Som una cooperativa sense ànim de lucre i, també, promotora social d'habitatge.

Els nostres projectes

En l'actualitat tenim **25 projectes** (14 en fase de convivència i 11 en promoció) arreu del territori català: cinc a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70, Sant Andreu), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Palafrugell (Ponent), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada, Palamós, Calonge, Terrassa, Manresa, Valls, Lleida i Olesa de Montserrat (La Xicoira).

→ [Aquí pots consultar tots els nostres projectes](#)

Som una cooperativa per projectes

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges on cada projecte d'habitatge cooperatiu pot tenir **la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb autonomia** en tot allò que afecta les decisions relatives al mateix projecte. Alhora, tots els projectes comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.



03— Els habitatges

03.1— L'edifici

L'edifici se situarà al carrer **Rosselló, número 97 (Granollers)** i està format per una planta baixa, tres plantes altes i una planta coberta.

Es tracta d'un edifici d'**obra nova** que disposarà de diferents **espais comunitaris**: **sala polivalent, aparcament de bicicletes i de cotxes compartits** en planta baixa, **habitacions satèl·lit** (és a dir, habitacions de convidades compartides) a les plantes 1 i 2, i **espai comunitari i bugaderia** al terrat, a planta coberta. Hi haurà habitatges d'una, dues i tres habitacions. I tots tindran sala-menjador, cuina completa i sistema de climatització.



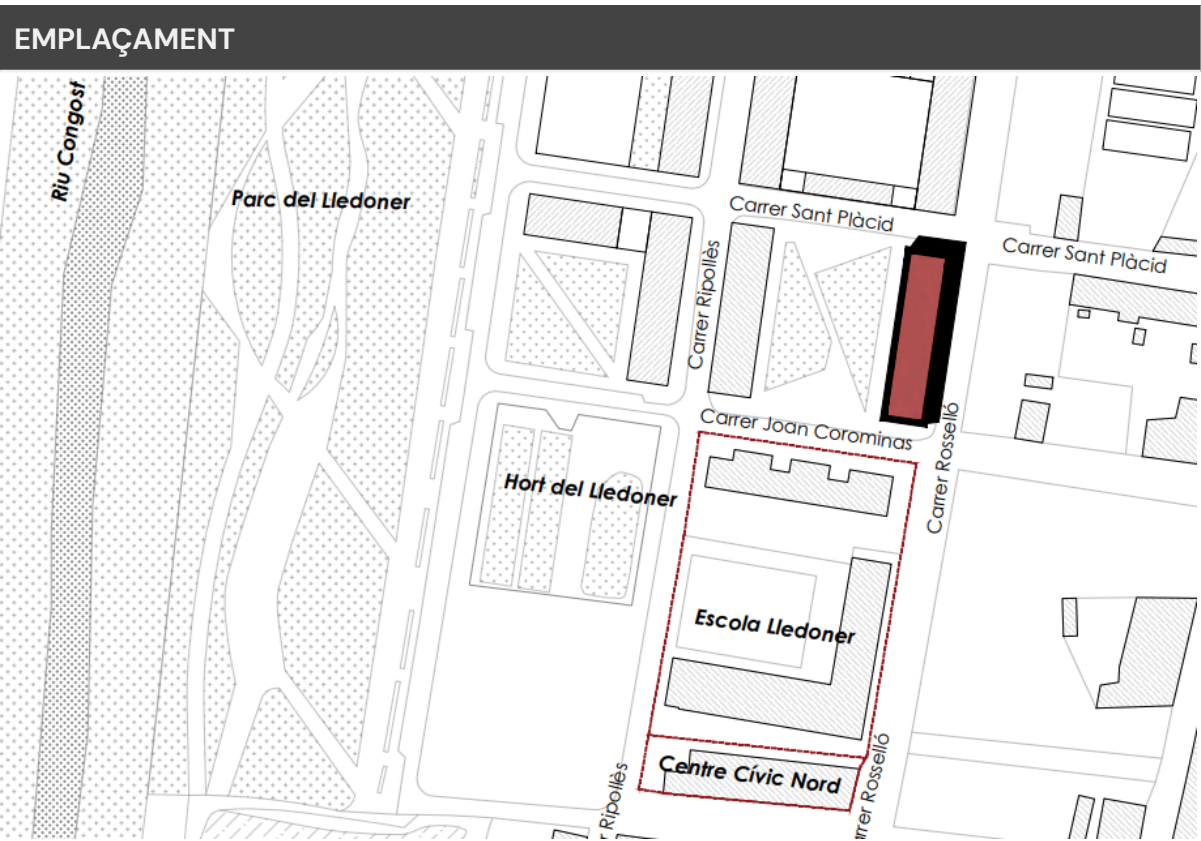
L'edifici es dotarà de **plaques fotovoltaïques, aerotèrmia i reciclatge d'aigües grises**. Les instal·lacions seran **centralitzades**, en coherència amb el model de propietat col·lectiva i pels avantatges que suposa en cost i **eficiència energètica**.

Pel que fa a les unitats de convivència, les bases del concurs i les subvencions atorgades ens comprometen a complir amb unes particularitats sobre els perfils adjudicataris:

- Un 25% dels habitatges han de ser per **persones empadronades a Granollers** amb una antiguitat de com a mínim dos anys.
- Un mínim de 8 habitatges del total es reservarà per a **joves de fins a 35 anys** (requisit a complir en entrar a viure el 2027, per tant, persones nascudes el 1992 o posteriorment).
- Un mínim de 8 habitatges del total es reservarà per a **contingents especials**¹.

A més a més, un dels 29 habitatges serà cedit a l'Ajuntament de Granollers.

¹ Es poden incloure com a tal: casos de mesa d'emergència municipal, persones amb discapacitat intel·lectual, col·lectius en risc d'exclusió social, persones refugiades, persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència masclista, víctimes de terrorisme, famílies nombroses i famílies monoparentals, persones dependents, persones amb discapacitat oficialment reconeguda i famílies que les tinguin a càrrec seu, persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments o compensatòries.



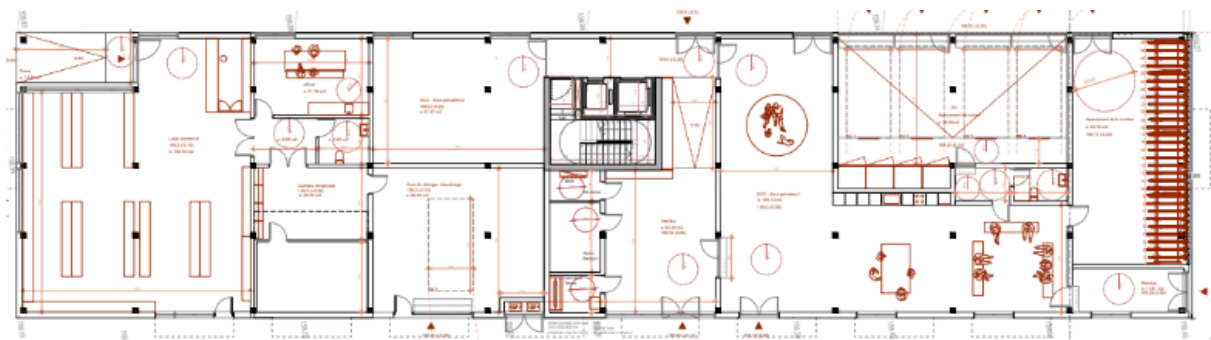
DADES BÀSIQUES	
Situació	Carrer Rosselló, 97
Referència cadastral	0878503DG4007H0001HY
Nombre d'habitatges	29 habitatges (HPO)
Nombre d'aparcaments	5 aparcaments

SUPERFÍCIES GENERALS	
Total aparcament cotxes i bicicletes	193,94 m²
Total habitatges	2.081,97 m²
Total espais comuns	599,06 m²
Total espais circulacions	128,57 m²
Total local comercial	226,53 m²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	3248 m²

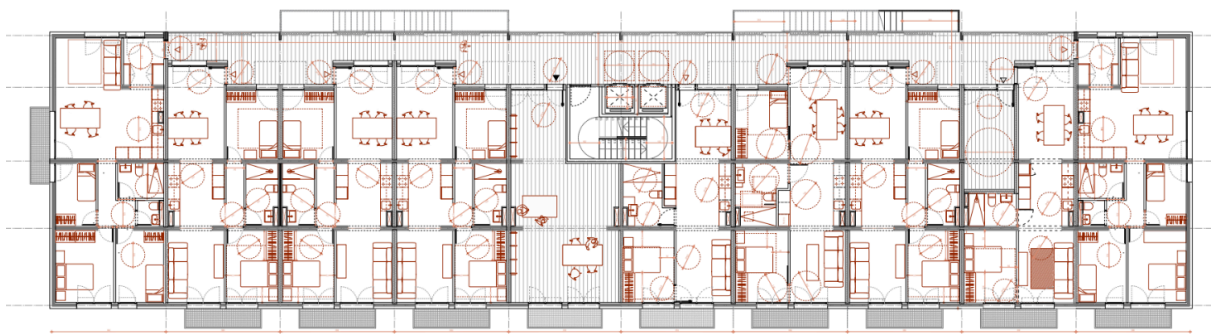
HABITATGES	Unitats totals	Unitats disponibles	Superfície interior
Habitatge tipus M (1 dormitori)	8	1	47,03 m²
Habitatge tipus L (2 dormitoris)	15	4	60,30 m²
Habitatge tipus XL (3 dormitoris)	6	1	69,25 m²

DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI

Planta baixa



Planta primera

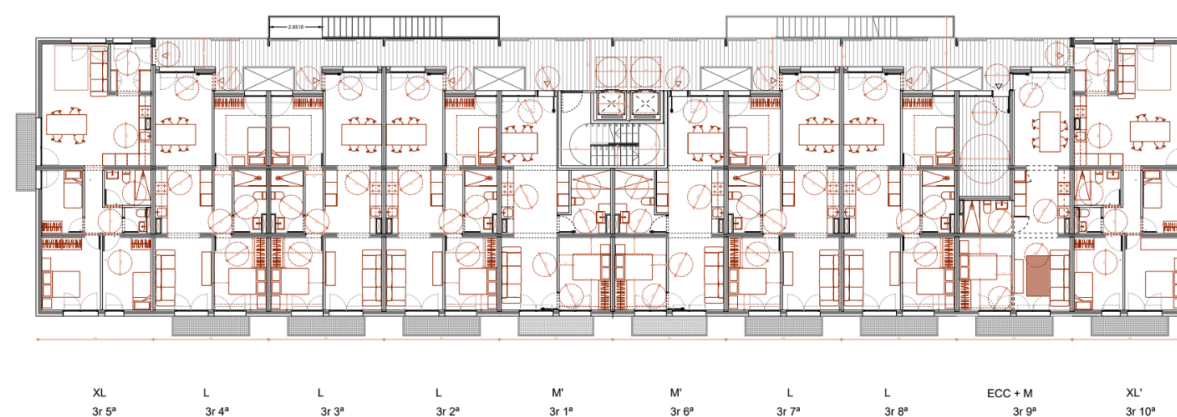


XL 1r 5ª L 1r 4ª L 1r 3ª L 1r 2ª sala polivalent M 1r 6ª L adaptat 1r 7ª L 1r 8ª ECC + M 1r 9ª XL 1r 10ª

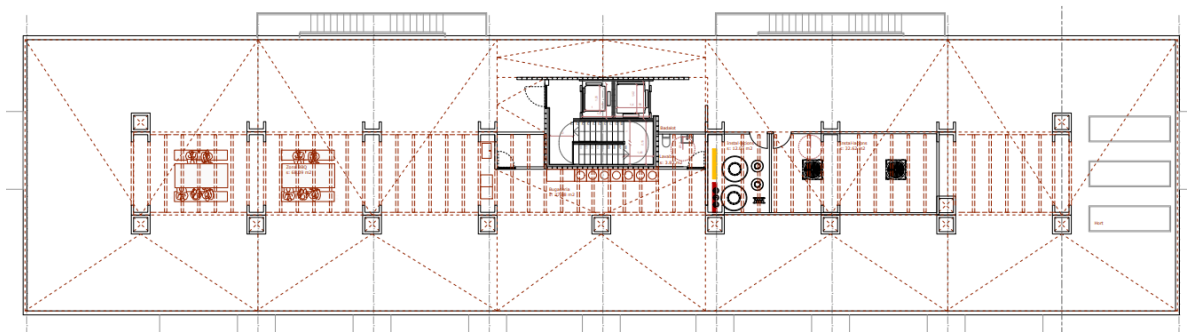
Planta segona



Planta tercera

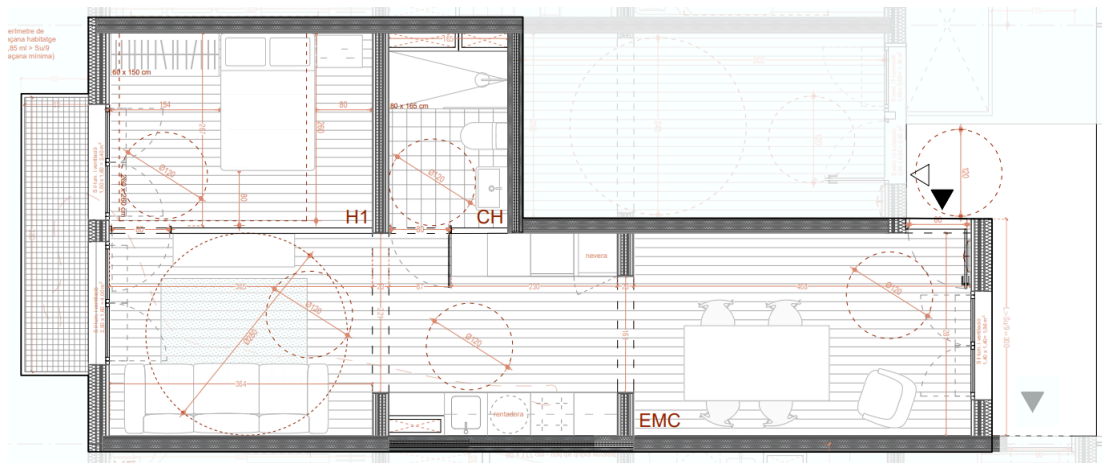


Planta coberta

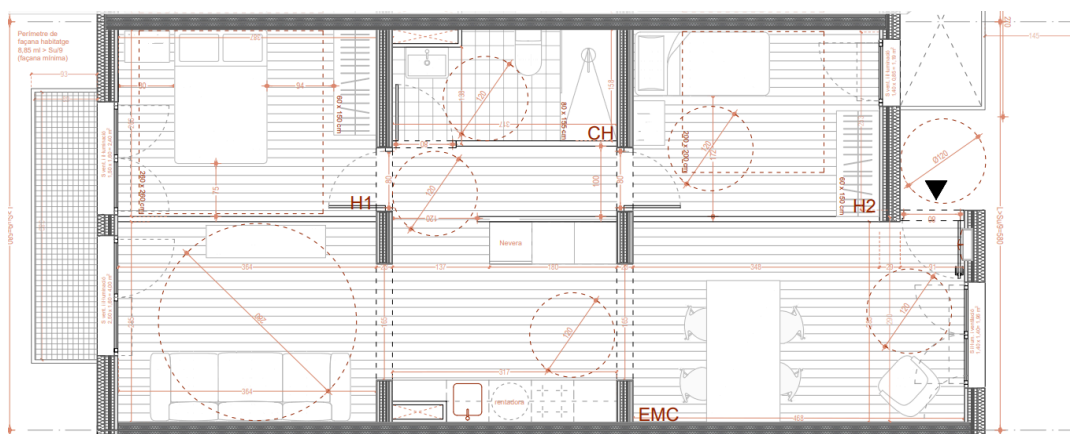


03.2— Els habitatges

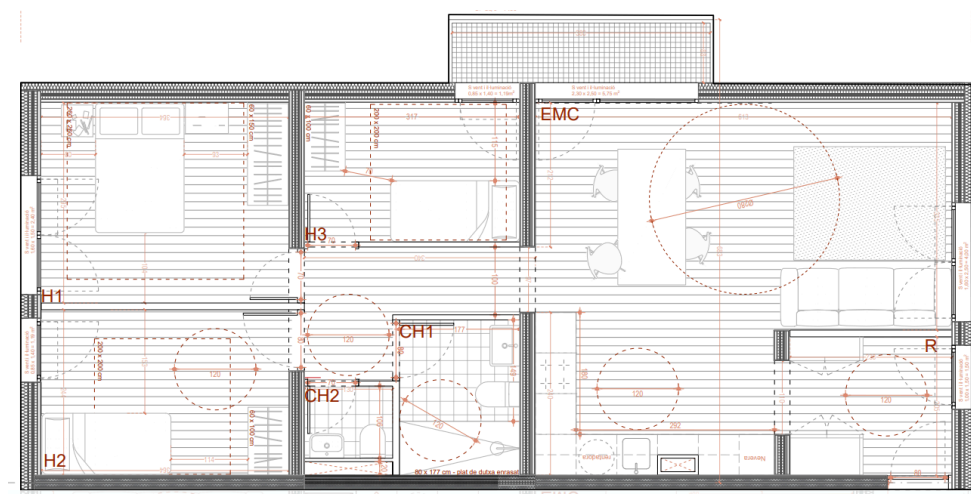
Tipologia M) 46,89 – 47,16 m² interiors. Habitatges disponibles d'aquesta tipologia: 1



Tipologia L) 60,20 – 60,40 m² interiors. Habitatges disponibles d'aquesta tipologia: 7



Tipologia XL) 69,25 m² interiors. Habitatges disponibles d'aquesta tipologia: 4



04— Quines aportacions s'han de fer?

Amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es fan dos tipus d'ingressos: l'aportació inicial i les quotes mensuals. Les aportacions es defineixen en el pla de viabilitat econòmica elaborat per a cada fase del projecte. Per tant, les quantitats recollides en aquest moment corresponen a les establertes en el pla vigent per a l'etapa inicial d'execució d'obres, i no a les definitives.

04.1— Aportació inicial

Formada per la **quota d'ingrés**, que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa, i l'**aportació de capital social**, que és retornable en cas de baixa.

El pagament de l'**aportació inicial** es farà de la següent manera:

- En el moment de la incorporació s'abonarà una primera aportació de capital social: 1.500 € i de quota d'ingrés: 300 €.
- Les aportacions de capital restants s'abonaran segons el calendari de pagaments acordat amb tot el grup.

04.2— Quotes mensuals

Aquestes quotes, que es paguen cada mes, no són retornables, i inclouen la **quota d'ús de l'habitatge i altres despeses**. La quota d'ús es calcula segons la mida de cada habitatge. A banda de la quota d'ús, les sòcies usuàries han d'abonar altres imports vinculats amb les despeses comunitàries pròpies pel funcionament de l'edifici, un fons de solidaritat i impostos. Aproximadament això pot suposar uns 225 € mensuals. Les d'aquestes despeses són:

- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i IVA.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.
- L'aportació al fons de solidaritat de la cooperativa.
- Despeses comunitàries: ascensor, manteniments instal·lacions centralitzades, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris...
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

Les **quotes mensuals** es pagaran a partir de la signatura del contracte i es cobraran entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària.

Per accedir els pisos és imprescindible ser sòcia de Sostre Cívic. La **quota trimestral** és de **30 euros**, no inclosos en la taula de quotes anterior. Els pisos destinats a la Mesa d'Emergència Social queden exempts de pagar quota de sòcia.

Tipologia	Sup. útil interior	Habitacions	Aportació inicial	Quota mensual	Vacants
M	46,89 – 47,16 m ²	1	16.025,10 – 16.095,47 €	739,58 – 743,02 €	1
L	60,20 – 60,40 m ²	2	20.994,40 – 21.046,53 €	886,35 – 889,12 €	4
XL	69,25 m ²	3	23.353,32 €	986,81 €	1



05— Quins requisits s'han de complir?

1. Ser soci/sòcia de Sostre Cívic. En cas de no ser-ho, cal fer-se'n per participar.

→ [Associa-t'hi!](#)

2. Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i estar inscrit/a al registre. Els requisits d'HPO fixats per la llei són:

- Tenir **necessitat d'habitatge**, és a dir, si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. Hi ha [alguns supòsits](#) en què es considera que hi ha necessitat d'habitatge tot i tenir-ne.
- **Residir en un municipi de Catalunya:** la residència s'acredita mitjançant l'empadronament.
- Complir el **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges. En aquest cas, 4 vegades l'IRSC per la Zona A, on es troba el municipi de Granollers:

4 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons nre. de persones

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
49.823,57 €	51.364,51 €	53.573,73 €	55.359,53 €

Data d'actualització de l'Agència de l'Habitatge: 01/01/2025

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: la quota mensual no pot suposar més del 40% dels ingressos regulars.

4. Participar en les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme. Les persones que s'incorporin al projecte, s'han de comprometre a participar en les sessions formatives que es duren a terme.

06— Quins són els criteris de prioritat d'accés?

Com s'endrega la llista de persones sòcies que han sol·licitat accedir a El Cairó, una vegada es tanqui el formulari d'inscripcions?

1r ordre de preferència: El criteri general de la cooperativa és el d'antiguitat, per la qual cosa, el primer criteri serà el del número de soci/sòcia a Sostre Cívic

2n ordre de preferència: Tenint en compte la **composició actual del grup**, vetllarem perquè, seguint l'ordre d'antiguitat, es compleixin els següents requisits pels 6 habitatges disponibles:

- 5 habitatges es reserven per a joves nascudes a partir del 1992.
- 1 habitatge es reserva per a contingents especials².

² Es poden incloure com a tal: casos de mesa d'emergència municipal, persones amb discapacitat intel·lectual, col·lectius en risc d'exclusió social, persones refugiades, persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència masclista, víctimes de terrorisme, famílies nombroses i famílies monoparentals amb fills, persones dependents, persones amb discapacitat oficialment reconeguda i famílies que les tinguin a càrrec seu, persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments o compensatòries.

07— Com serà el procés d'incorporacions?

1. El procés d'incorporació al grup es farà periòdicament. El [formulari d'inscripció al projecte](#) romandrà obert fins que s'hagi completat el grup, i s'estableixen tres talls anuals per a revisar les sol·licituds rebudes:
 - a. **31 de gener.**
 - b. **30 de juny.**
 - c. **30 de setembre.**
2. Les persones inscrites al formulari, sempre que no ho hagin fet anteriorment, realitzaran una **trobada d'acollida** amb representants del grup impulsor per tal d'aclarir dubtes i confirmar el seu interès en el projecte.
3. S'agafaran totes les sol·licituds rebudes fins a la data del tall, **endreçades per número de soci/sòcia a Sostre Cívic i segons els criteris de preferència** que apareixen al dossier informatiu i es contactarà amb les persones inscrites.
4. Si compleixen tots els requisits, caldrà que:
 - a. Triïn un dels habitatges disponibles.
 - b. Efectuin l'aportació inicial (1.500 € de capital social i 300 € de quota d'ingrés).
 - c. Signin l'acord d'incorporació.
5. A partir d'aquest moment, totes les persones incorporades a El Cairó participaran regularment de les assemblees i reunions del projecte, previstes un cop al mes.

Per a més informació, pots escriure'ns a info@elcairo.sostrecivic.cat per dubtes sobre el projecte o a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat per dubtes sobre el procés d'inscripció.