



Lleida Balàfia

**Projecte d'habitatge cooperatiu
en cessió d'ús a Lleida**

Carrer Ripollès, 3

Abril de 2024

00— Índex

00— Índex	2
01— Introducció	3
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	4
02.1— Què és la cessió d'ús?	4
02.2— Qui som Sostre Cívic?	5
Els nostres projectes	5
Som una cooperativa per projectes	5
03— Els habitatges	6
03.1— L'edifici	6
03.2— Els habitatges	7
Pis i porta	7
Descripció habitatge	7
04— Quines aportacions s'han de fer?	8
04.1— Aportació inicial	8
04.1— Quotes mensuals	8
05— Quins requisits s'han de complir?	10
06— Com serà el procés d'incorporacions?	11
Per saber-ne més...	12
→ Què és el dret de tanteig i retracte?	12
→ En què consisteix el projecte de reforma realitzat?	12

01— Introducció

La cooperativa [Sostre Cívic](#) impulsem aquest projecte d'habitatge social en règim cooperatiu en cessió d'ús del municipi. Es tracta d'un edifici fins ara en desús i propietat d'una entitat financera que hem recuperat per oferir accés a l'habitatge digne i assequible a la localitat des d'una gestió col·lectiva, de vocació pública i no-especulativa.

Aquest projecte se situa al **carrer Ripollès, número 3-5**, al barri lleidatà de Balàfia, i està format per una planta baixa, tres pisos i altell. És obra nova, construït l'any 2010, i no ha estat mai habitat. Es troba a 12 minuts caminant de l'estació de tren Lleida-Pirineus. L'edifici compta de 15 habitatges, de diferents tipologies i nombre d'habitacions, 13 dels quals són els que hem adquirit Sostre Cívic per oferir-los en forma de cessió d'ús per a les nostres sòcies.

Aquest habitatge ha estat adquirit mitjançant la via de tanteig i retracte, un mètode que ens permet recuperar habitatges en desús per treure'ls del mercat especulatiu. Si en vols saber més, [t'ho expliquem aquí](#).

L'objectiu del projecte és generar nous habitatges protegits a preus inferiors als del mercat lliure de lloguer i **impulsar una oferta d'habitatge estable i assequible**.

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 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. 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 i no depenen de la situació del mercat immobiliari.

→ [Per saber-ne més...](#)

→ [Preguntes freqüents](#)

02.2— Qui som Sostre Cívica?

Sostre Cívica som una entitat amb **més de 1.400 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 **24 projectes** en fase de convivència o 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 Paller 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](#)

Sostre Cívica 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 propi projecte. Alhora, tots els projectes comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívica. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.

03— Els habitatges

03.1— L'edifici

Aquest projecte se situa al **carrer Ripollès, número 3-5**, al barri lleidatà de Balàfia, i està format per una planta baixa, tres pisos i altell. És **obra nova**, construït l'any **2010**, i no ha estat mai habitat.

En què va consistir el projecte de reforma realitzat?

- Revisió i posada a punt de les instal·lacions de fontaneria, calefacció, electricitat i aigua calenta sanitària.
- Manteniment de tota la finca: revisió de finestres, persianes i pintat dels pisos.
- Reforma dels banys: instal·lació de mobiliari, enllumenat i mampares, i en els habitatges sense banyera s'han instal·lat plats de dutxa de dimensions més grans.
- Pintat de la façana i dels espais comuns perquè siguin més atractius.
- Instal·lació d'una nova xarxa comunitària d'internet.
- Instal·lació de plaques fotovoltaïques.
- Incorporació d'un sistema de monitoratge de la instal·lació fotovoltaïca.

Les instal·lacions de subministraments s'han fet amb l'objectiu d'afavorir l'autoconsum, sobretot quan parlem de l'electricitat:

- **Electricitat:** S'han instal·lat 13 plaques fotovoltaïques per cobrir part de la demanda elèctrica de l'edifici. En cas que la demanda energètica sigui inferior a la producció, es vendran els excedents i es repercutirà a la factura en forma de compensació.
- **Calefacció i aigua calenta:** Es disposa d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària amb plaques solars tèrmiques que permetrà reduir la factura de gas.

Aquesta combinació d'instal·lacions permetrà a les usuàries fer un ús d'energia renovable autoproduïda. A més, hi ha instal·lat un sistema de monitoratge que serveix per optimitzar l'ús i funcionament de les instal·lacions, i que facilita la implicació i empoderament de les veïnes sobre el seu consum energètic.

Al passadís de l'escala s'ha habilitat un tram de paret com a panell informatiu per a la comunitat.

En total són 13 habitatges que compten amb dues habitacions menys els baixos 1, que compta una sola habitació. Tots els habitatges disposen d'espais exteriors, terrasses, balcons o porxos.



EMPLAÇAMENT



Ubicació de l'edifici al nucli urbà de Lleida



Exterior de l'edifici

DADES BÀSIQUES

Situació	carrer Ripollès 3-5, 25005 Lleida
Referència cadastral	2211506CG0121A
Superfície del solar	227 m ²
Nombre d'habitatges	13 habitatges (HPO)

SUPERFÍCIES GENERALS

Total habitatges	663 m ²
Total circulacions	83,27 m ²
TOTAL SUPERFÍCIES ÚTILS	746,27 m²

DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI

03.2— Els habitatges

Actualment hi ha 13 habitatges vacants:

HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Observacions
Habitatge Bx 1a	34,97 m ²	1	S1	Terrassa
Habitatge Bx 2a	42,55	2	S2	
Habitatge Bx 3a	48,96	2	M2	Terrassa
Habitatge 1r 1a	51	2	M2	Porxo
Habitatge 1r 2a	43,61	2	S2	Porxo
Habitatge 1r 3a	49,46	2	M2	Porxo
Habitatge 1r 4a	44,12	2	S2	Porxo
Habitatge 2n 1a	51	2	M2	Porxo
Habitatge 2n 2a	43,61	2	S2	Porxo
Habitatge 2n 3a	49,46	2	M2	Porxo
Habitatge 2n 4a	44,12	2	S2	Porxo
Habitatge 3r 2a	43,61	2	S2	Porxo
Habitatge 3r 3a	49,46	2	M2	Porxo

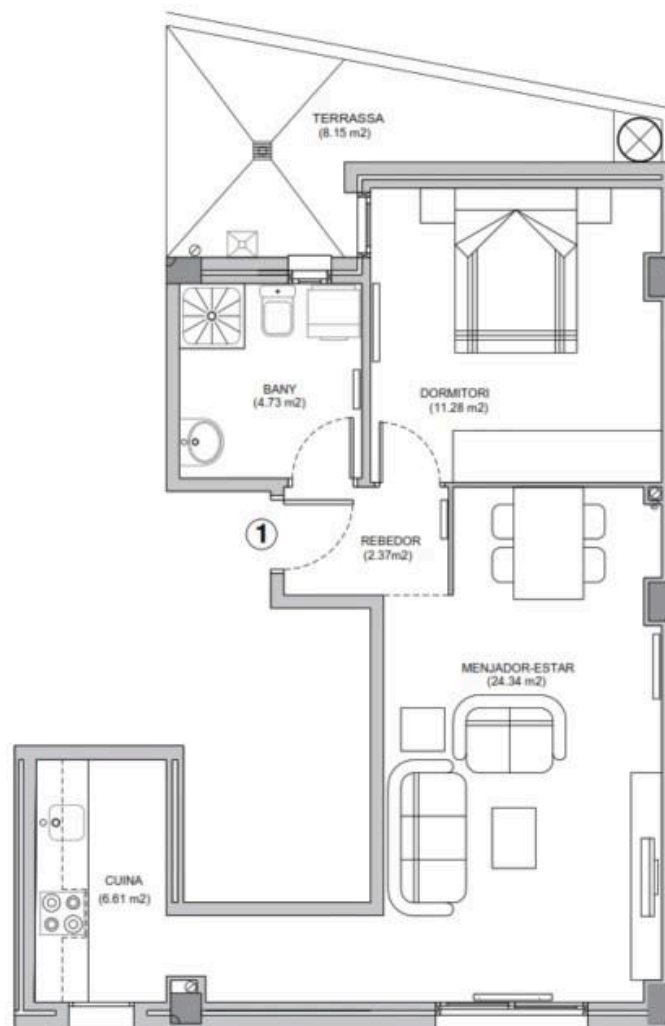
Baixos 1a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0016XS**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta baixa. Té una superfície útil de 34,97 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, rebedor, habitació i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 3 persones.

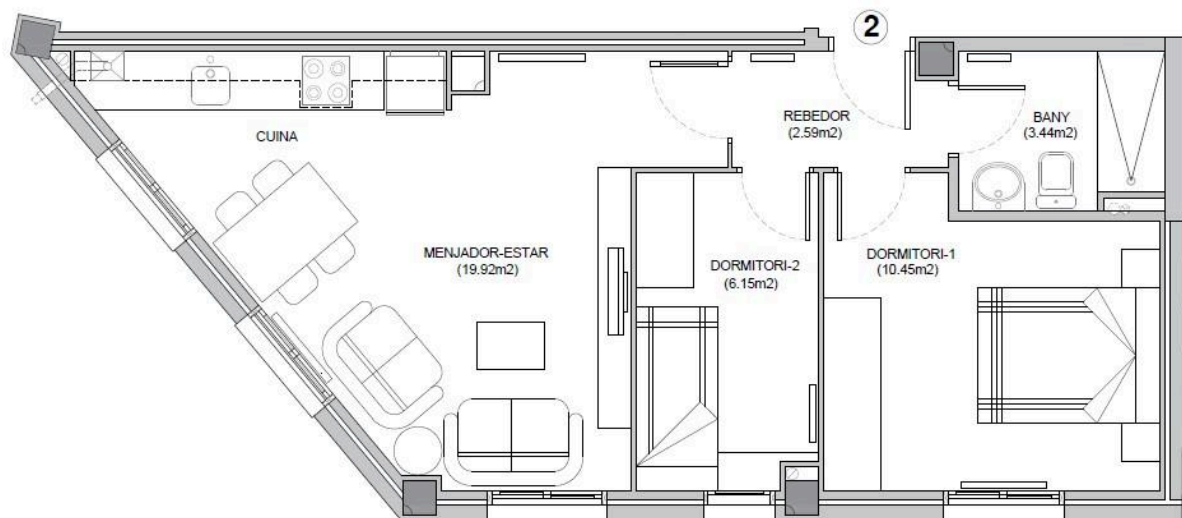
Baixos 2a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0016XS**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta baixa. Té una superfície útil de 42,55 m² i consta d'un lavabo complet, cuina americana i menjador, rebedor i dues habitacions. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

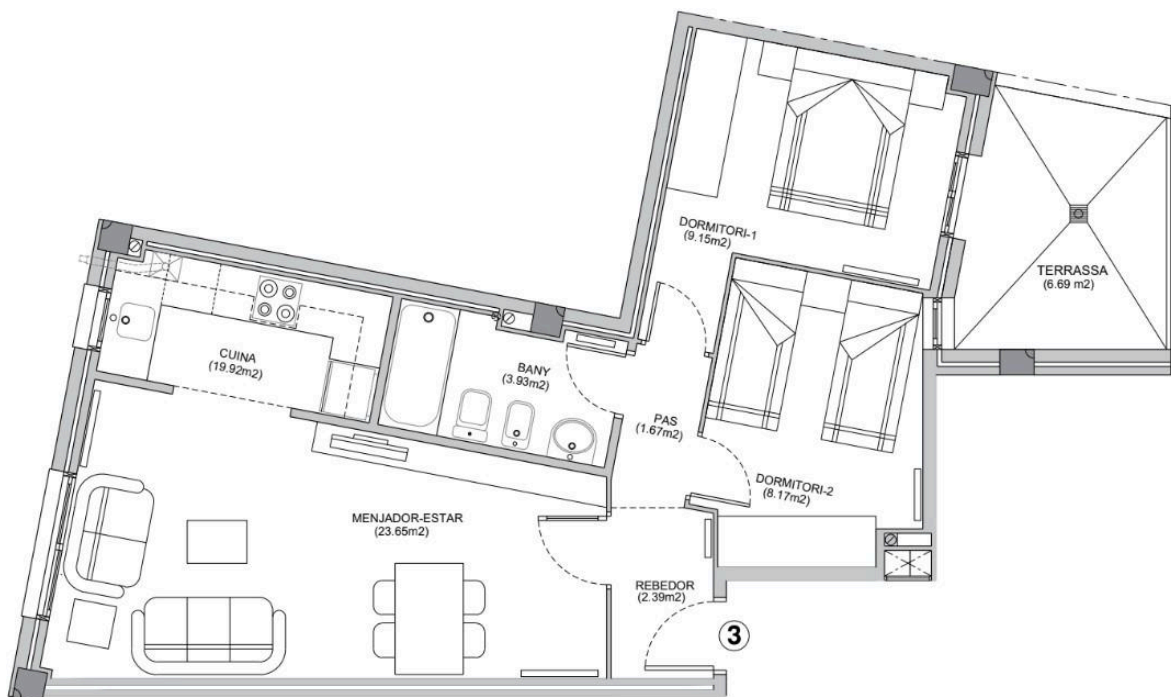
Baixos 3a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0018QF**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta baixa. Té una superfície útil de 48,96 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, rebedor, dues habitacions i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 5 persones.

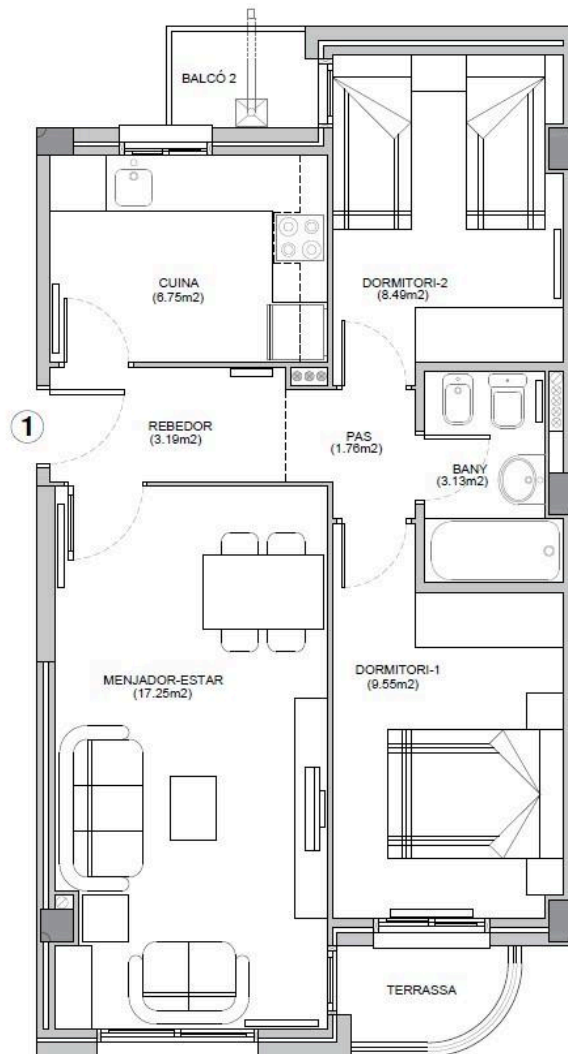
Primer 1a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0019WG**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 51,00 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, rebedor, dues habitacions i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 5 persones.

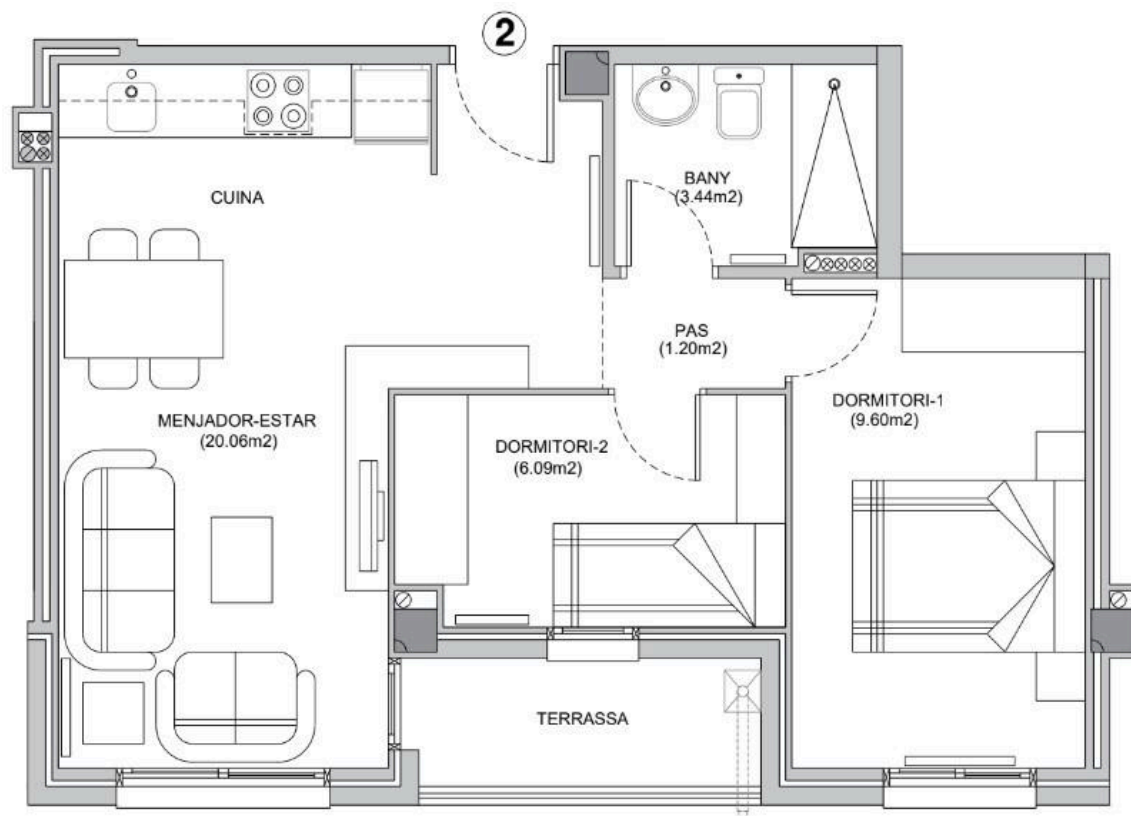
Primer 2a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0020MD**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 43,61 m² i consta d'un lavabo complet, cuina americana i menjador, dues habitacions i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

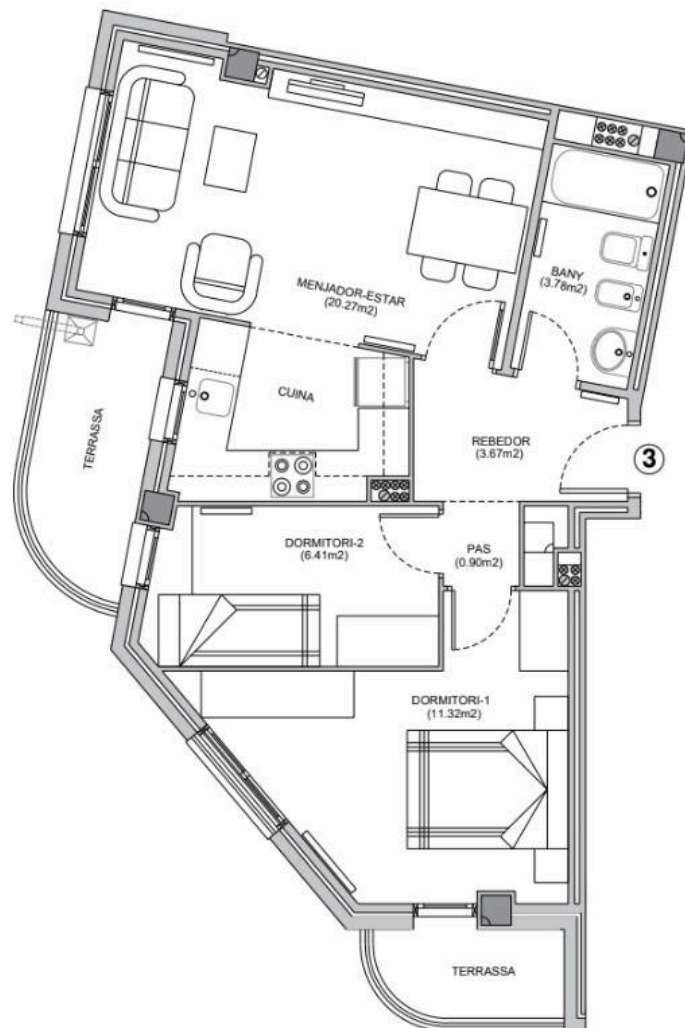
Primer 3a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0021QF**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 49,46 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, dues habitacions i dues terrasses. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

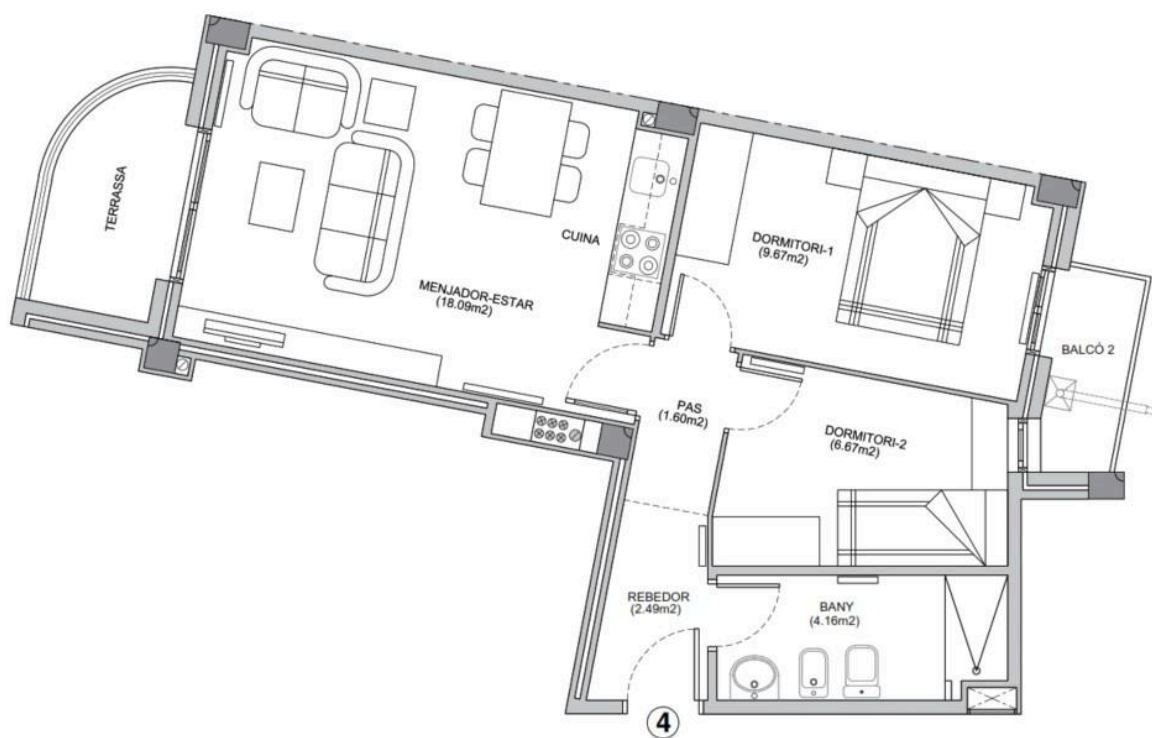
Primer 4a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0022WG**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 44,12 m² i consta d'un lavabo complet, cuina americana i menjador, dues habitacions i una terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

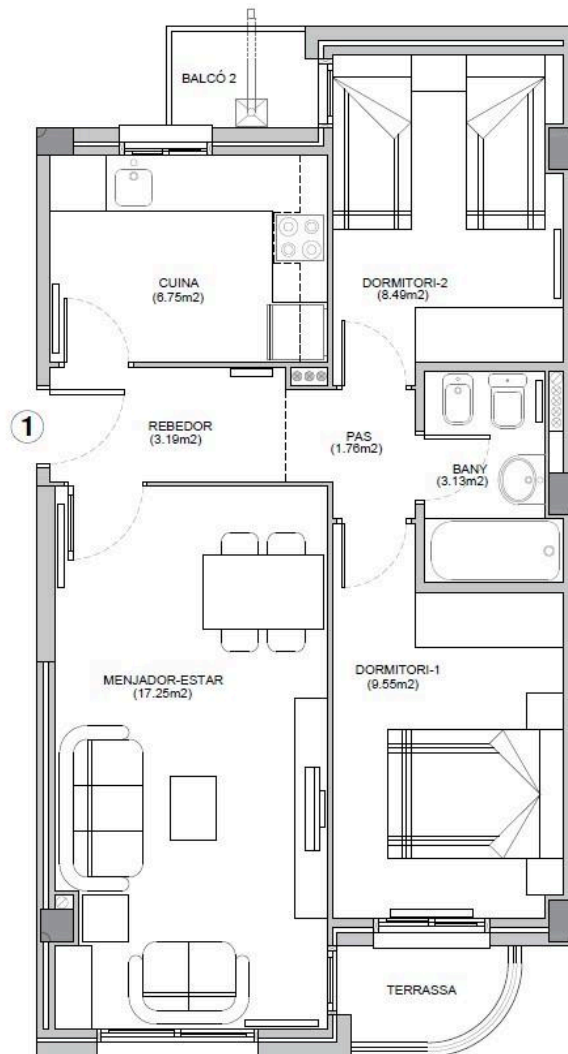
Segon 1a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0023EH**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 51,00 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, rebedor, dues habitacions i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 5 persones.

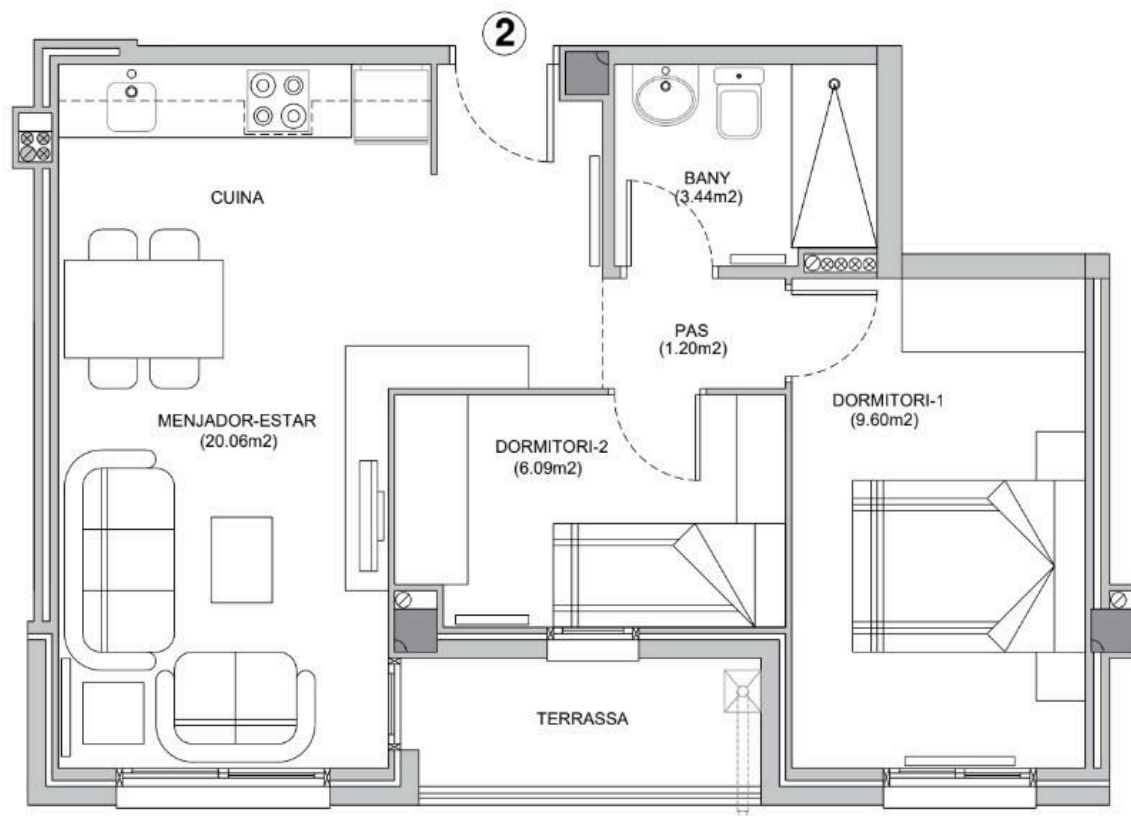
Segon 2a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0024RJ**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 43,61 m² i consta d'un lavabo complet, cuina americana i menjador, dues habitacions i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

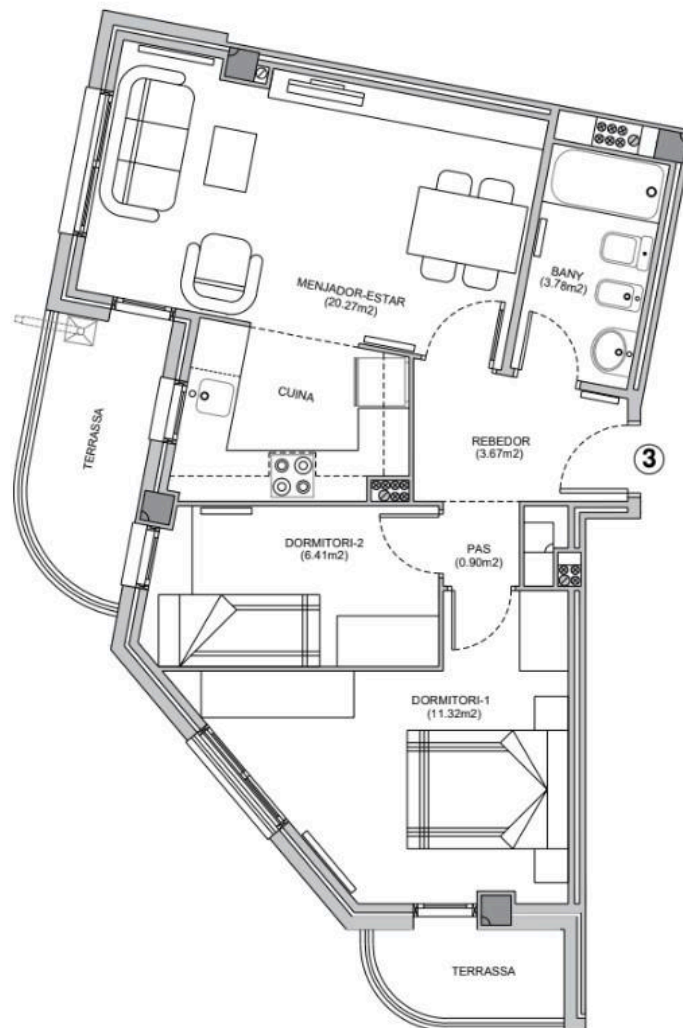
Segon 3a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0025TK**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 49,46 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, dues habitacions i dues terrasses. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

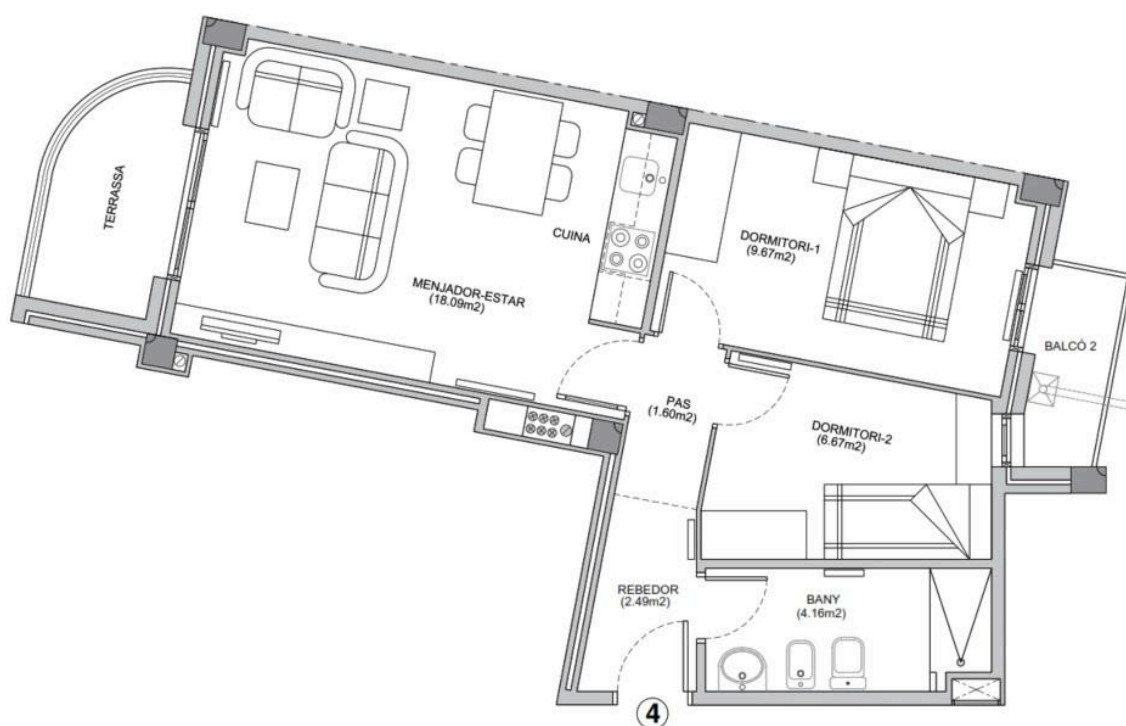
Segon 4a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0026YL**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 44,12 m² i consta d'un lavabo complet, cuina americana i menjador, dues habitacions i una terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

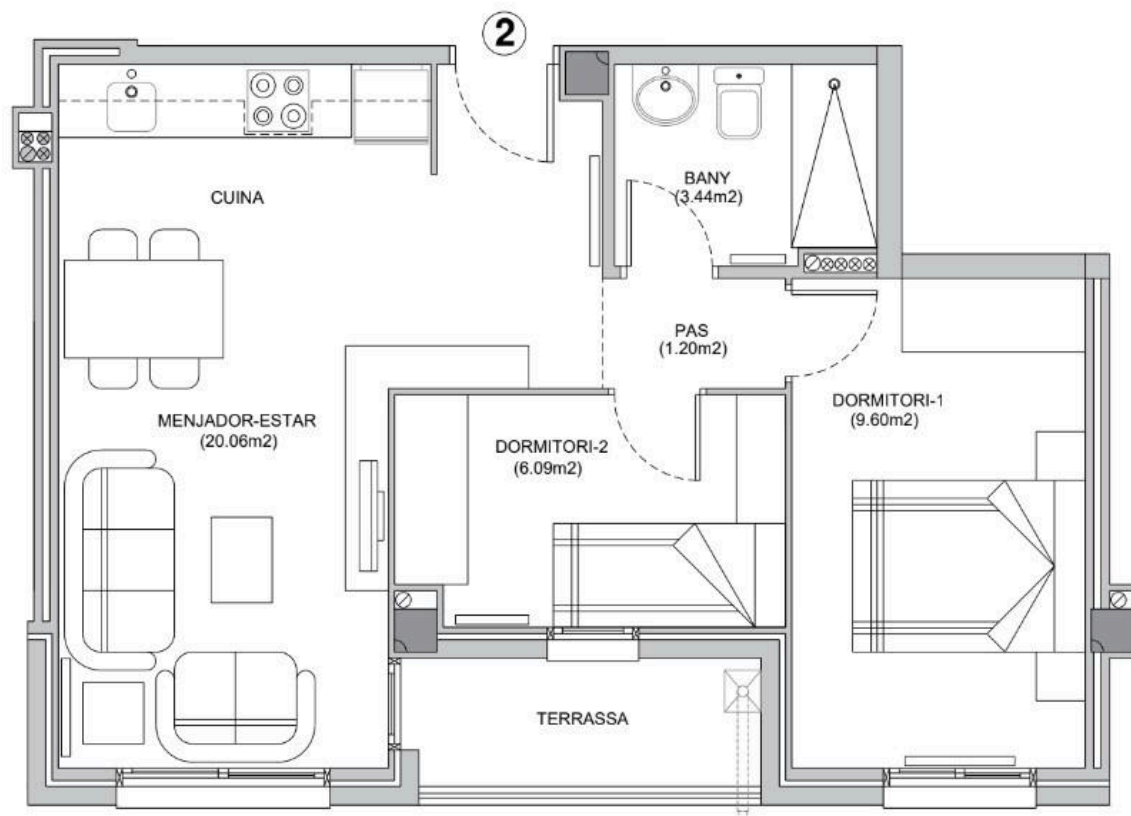
Tercer 2a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A0028IZ**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 43,61 m² i consta d'un lavabo complet, cuina americana i menjador, dues habitacions i terrassa. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

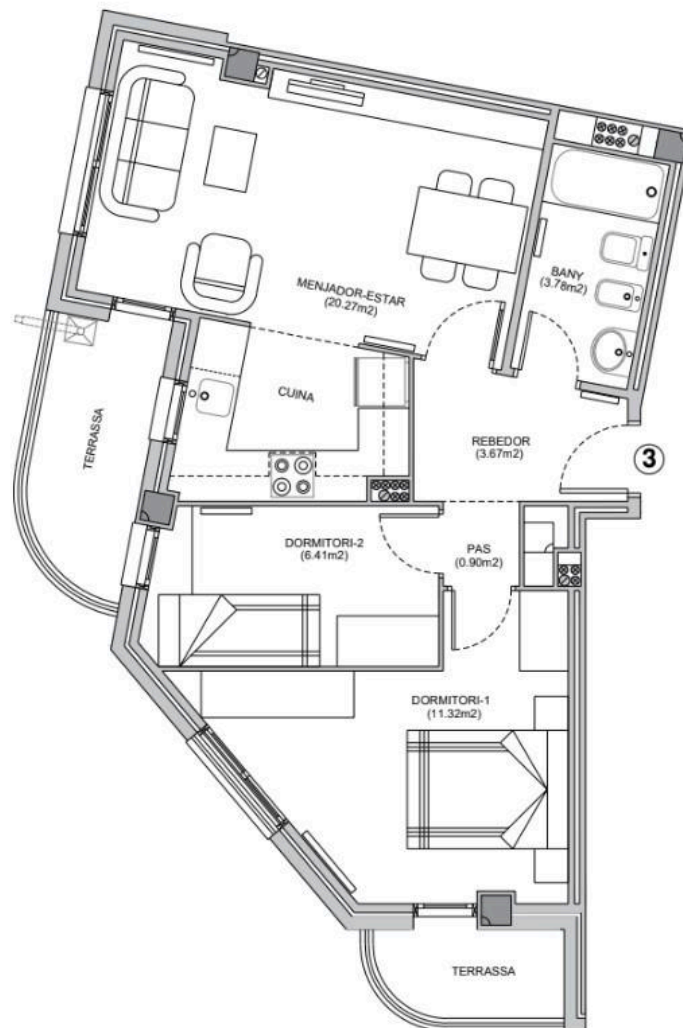
Tercer 3a

Direcció **Carrer Ripollès 3-5, Lleida**

Referència cadastral (parcel·la) **2211506CG0121A00290X**

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera. Té una superfície útil de 49,46 m² i consta d'un lavabo complet, cuina, menjador, dues habitacions i dues terrasses. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte el lavabo que té extracció natural. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



Aquest habitatge té una ocupació màxima de 4 persones.

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.

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 l'adjudicació de l'habitatge s'abonarà una primera aportació de capital.
- L'import restant de l'aportació s'abonaran durant els 6 mesos posteriors a la firma del contracte de cessió d'ús. S'acordarà la calendarització del pagament al moment de la signatura.

Aproximadament, i segons la tipologia de l'habitatge, aquesta aportació és d'entre **3.000 € i 4.900 €**. Aquestes xifres es concretaran durant els pròxims mesos, quan l'obra de reforma hagi estat finalitzada.

04.1— Quotes mensuals

No són retornables, i inclouen la **quota d'ús de l'habitatge i altres despeses**.

Les altres 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.

Aproximadament, i segons la tipologia de l'habitatge, les quotes oscil·len entre els **315 € i 480 €**. Aquestes xifres es concretaran durant els pròxims mesos, quan l'obra de reforma hagi estat finalitzada.

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.

05— Quins requisits s'han de complir?

1. Ser soci/a de Sostre Cívica. 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, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Lleida:

3,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons núm. de persones

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
39.680,51 €	40.907,74 €	42.667,21 €	44.089,45 €

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.

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 duran a terme.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Es realitzaran diverses sessions informatives per donar a conèixer el projecte:
 - a. Dilluns **13 de maig** a les 17 h a L'Ateneu La Baula (C. del Nord, 4, Lleida)
 - b. Dimecres **29 de maig** a les 16 h en format virtual. [Inscriu-t'hi aquí](#).
2. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte leidabalafia.sostrecivic.cat**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació. El formulari d'inscripcions estarà obert del **12 d'abril al 24 de juny**.
3. L'adjudicació dels habitatges es realitza segons l'**antiguitat de sòcia a Sostre Cívic**, entre les persones que compleixin els requisits d'accés.

No obstant això, es donarà **prioritat a grups llavor i grups preexistents al municipi**. Això respon a garantir que els projectes tinguin un cert nivell d'autoorganització, que tinguin vinculació amb el territori i que responguin a inquietuds, necessitats i demandes de grups que promouen models alternatius a l'accés a l'habitatge.

En cas que es presenti algun grup (en el que tots els seus membres siguin socis de Sostre Cívic) tindrà prioritat davant les sòcies individuals.
4. En el termini de 7 dies a partir de la confirmació de l'adjudicació, les persones adjudicatàries hauran d'efectuar la **primera aportació de capital** com a confirmació (mes de juliol).
5. Un cop totes les sòcies s'hagin incorporat, participaran de dues sessions prèvies a l'entrada a viure al projecte. Aquestes sessions es portaran a cap els mesos de juliol i setembre. L'entrada a viure als habitatges està prevista pels mesos de **setembre-octubre**.
6. El restant de l'aportació inicial es pagarà durant **els següents 6 mesos** després de la signatura del contracte de cessió d'ús, acordant abans la calendarització del pagament.
7. Les quotes mensuals s'han d'abonar a partir de la signatura del contracte de cessió d'ús.

Per a més informació, pots escriure'ns a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat

Per saber-ne més...

→ Què és el dret de tanteig i retracte?

Aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un dels blocs recuperats del patrimoni privat per part de Sostre Cívic, i ha estat adquirit mitjançant el dret de tanteig vigent des de l'aprovació del **Decret Llei 1/2015** de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Amb l'aprovació d'aquest decret es dona **preferència** a la Generalitat, ajuntaments i **promotors socials com Sostre Cívic** per la compra d'aquests habitatges que les entitats financeres van adquirir en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

A més a més, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances col·laboren en la creació d'una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret Llei 1/2015 per destinar a lloguer social. És el cas del projecte d'habitatge cooperatiu a Terrassa, que ha estat **finançat per l'Institut Català de Finances**.

La propietat temporal d'aquests habitatges es constitueix per un termini màxim de 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que adquirirà la propietat successiva, tal com es preveu a l'article 547 del Codi Civil de Catalunya.