



La Sala

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

Gener de 2025



00— Índex

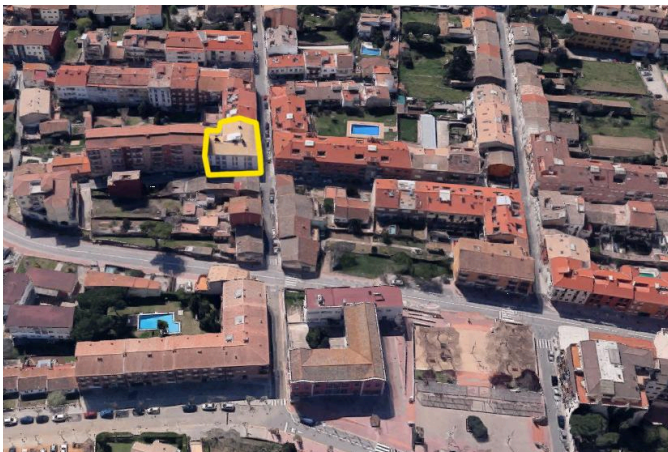
00— Índex	2
01— Introducció	3
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	4
02.1— Què és la cessió d'ús?	4
02.2— Qui som Sostre Cívic?	5
Els nostres projectes	5
Som una cooperativa per projectes	5
03— El projecte	6
03.1— L'edifici	6
03.2— Característiques de l'habitatge disponible	7
Descripció habitatge	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 vam impulsar el 2020 aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Calonge. La Sala s'emmarca en l'estratègia de la cooperativa de **recuperar patrimoni privat, ja construït i en desús**, en un entorn de precarització laboral i un mercat immobiliari centrat en el turisme, per tornar a l'habitatge la seva funció social des d'una gestió col·lectiva, de vocació pública i no-especulativa.

Amb la col·laboració de l'Ajuntament, hem recuperat un edifici en desús per oferir accés a l'habitatge digne a la localitat, posant a disposició 14 habitatges que s'han destinat preferentment a joves de menys de 36 anys. L'objectiu és oferir **una alternativa assequible i digna d'habitatge perquè els joves del municipi puguin emancipar-se**, ja que Calonge presenta actualment un dels preus de lloguer més cars de tota la província fruit de la pressió del model turístic.

Aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ha estat el primer a comarques gironines i també el **primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús per a joves al país**, una solució per resoldre la greu problemàtica a l'habitatge actual, tot treballant des de la societat civil i amb el suport de l'administració pública.



Ubicació de la finca al nucli urbà de Calonge



Exterior de l'edifici

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 Cívic?

Sostre Cívic 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 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 propi 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— El projecte

03.1— L'edifici

L'edifici de La Sala se situa al **carrer Sala, 24** (Calonge) i està format per una planta soterrània (amb aparcaments), planta baixa i dues plantes pis. L'edifici fa cantonada i compta amb un **pati interior: un gran espai col·lectiu** complementari per a ús de les sòcies de la cooperativa que hi visquin.

És un edifici d'obra nova de 2008, que estava en desús i propietat d'una entitat financera, que vam adquirir per tanteig i retracte i que el 2021 vam començar a rehabilitar el 2021.



03.2— Característiques de l'habitatge disponible

Actualment hi ha 1 habitatge vacant:

Direcció Carrer Sala 24 - 1r 3a

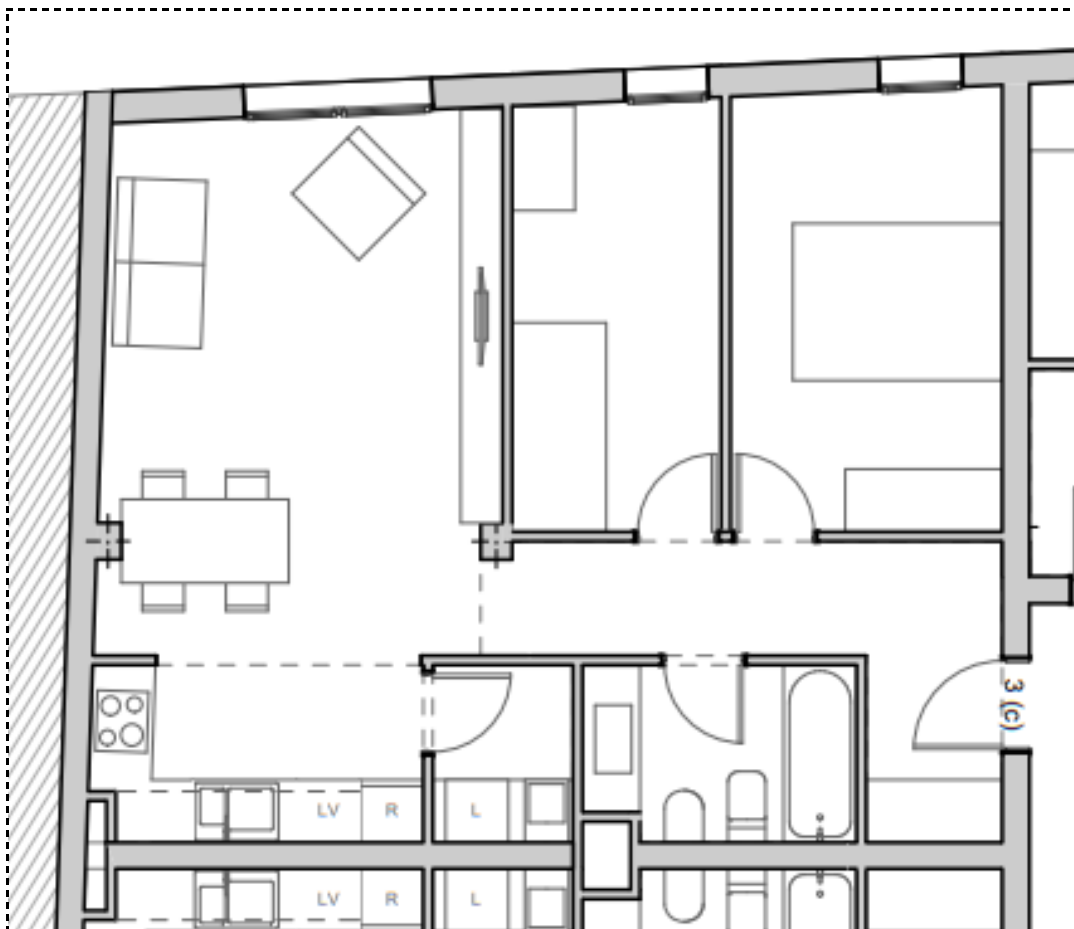
Referència cadastral (parcel·la) 6544808EG0364S

Superfície útil 58,36 m²

Nombre d'habitacions 2

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la planta primera i és d'obra nova. Té una superfície útil de **58,36 m²** i consta d'**una habitació doble, una habitació individual, un lavabo complet i un menjador-sala d'estar amb una cuina i safareig**. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua i electricitat.



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:

- 3.000 € en mode de confirmació en el moment de l'adjudicació de l'habitatge.
- 2.200 € 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.

Habitatges	APORTACIÓ INICIAL		
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés	TOTAL
1r 3a	4.000 €	1.400 €	5.400 €

04.1— Quotes mensuals

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

Les altres despeses són:

- Despeses comunitàries: ascensor, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris... També inclou:
 - ◆ Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.
 - ◆ Manteniment i gestió del cotxe elèctric compartit, d'una instal·lació de biomassa (pellets) que proveeix d'aigua calenta i calefacció i de les plaques fotovoltaïques.
- L'IVA de les despeses comunitàries.

- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i altres.
- La quota de l'aparcament, si s'escau.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.
- L'aportació al fons de solidaritat de la cooperativa.

S'ha de recordar que els serveis col·lectius proposats i el fet que l'edifici té certificació energètica A contribueixen a un menor cost dels consums individuals.

Habitatge	QUOTA MENSUAL							TOTAL
	Quota ús	Despeses comunitàries	IVA	Impostos	Aparcament	Fons manteniment	Quota solidaritat	
1r 3a	406,58 €	84,98 €	46,88 €	39,20 €	46,88 €	8 €	9,58 €	613,06 €

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 als 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 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, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Calonge:

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

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
40.870,90 €	42.134,95 €	43.947,20 €	45.412,11 €

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 que assegurin que la quota mensual de l'habitatge no suposa més del 40% del total mensual dels ingressos.

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.

Es prioritzarà l'entrada al projecte de les persones d'entre 18 i 35 anys.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte lasala.sostrecivic.cat**. La data màxima per omplir el formulari d'inscripció és el **9 de febrer de 2025**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. L'adjudicació, en cas d'haver-hi més inscripcions que places, seguirà el següent ordre de preferència: primer, l'antiguitat a Sostre Cívic; segon, estar empadronat/da a Calonge; i per últim, tenir entre 18 i 35 anys.
3. En el termini de **7 dies de la confirmació de l'adjudicació**, la persona adjudicatària haurà d'efectuar el pagament dels 3.000 € corresponents a la primera aportació de capital a tall de confirmació.
4. L'import restant de l'aportació inicial es pagarà **durant els següents 6 mesos posteriors** a la signatura de contracte, acordant abans la calendarització del pagament.
5. Les despeses d'habitatge 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 dóna **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.

→ En què consisteix el projecte de reforma realitzat?

L'objectiu principal de la reforma ha consistit en recuperar les condicions d'habitabilitat i d'ús i dotar l'edifici d'instal·lacions i elements comunitaris, per una major eficiència energètica.

El projecte de reforma ha consistit bàsicament en:

- Construir banys i cuines de nou.
- Substitució de l'ascensor.
- Repassar i refer totes les instal·lacions i els seus conductes.
- Manteniment: repàs de finestres, persianes, parquet, i zones comunes.
- Afegir totes les portes d'entrada als edificis, així com un sistema de videoporter.



Un dels habitatges abans de la rehabilitació



Després de la rehabilitació

Les instal·lacions de subministraments s'han fet amb l'objectiu d'**afavorir l'autoconsum** i aprofitar tota l'energia produïda, tant per electricitat com per calefacció i aigua calenta:

- **Electricitat:** S'han instal·lat **67 plaques fotovoltaïques per cobrir el 30% de la demanda elèctrica** de l'edifici. En cas que la demanda energètica sigui inferior a la producció, s'aprofitarà l'electricitat per alimentar la caldera de biomassa.
- **Calefacció i aigua calenta:** S'ha centralitzat la producció de calefacció i aigua calenta sanitària mitjançant una **caldera de biomassa (pellets)**. A la mateixa sala de la caldera hi ha també un dipòsit d'inèrcia com a sistema de suport a la caldera i per aprofitament de l'electricitat generada amb les plaques fotovoltaïques.

Aquesta combinació d'instal·lacions permetrà a les usuàries fer un ús important d'energia renovable autoproduïda. A més, es farà un monitoratge que servirà per optimitzar l'ús i funcionament de les instal·lacions, i que permetrà la implicació i empoderament de les veïnes sobre el seu consum energètic.