



Transformem el futur de l'habitatge al vostre municipi



**Proposta per a la creació de nous projectes
d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**

Març 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?	6
03— Objectiu	7
04— Oferta de col·laboració	8
04.1— Objecte de la col·laboració públic-cooperativa	8
04.2— Requisits	9
04.3— Presentació de candidatures i procés	10
05— Alguns exemples	11

01— Introducció

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús amb una trajectòria consolidada en la promoció d'habitatge assequible i cooperatiu a Catalunya. Amb **1.800 socis i sòcies, 25 projectes en marxa** (14 d'ells en convivència) i l'homologació com a **Promotora Social** per la Generalitat, la cooperativa és un actor clau en la creació de models alternatius d'accés a l'habitatge, basats en la propietat col·lectiva i l'autogestió.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús garanteix un accés assequible i estable, sense lucre ni especulació, i permet als ajuntaments transformar sòl municipal en habitatge protegit **sense perdre'n la titularitat**. A diferència d'altres opcions, la col·laboració directa amb Sostre Cívic assegura que el sòl es **destini exclusivament a una entitat sense ànim de lucre** i a una política concertada d'habitatge municipal. A més, permet reduir terminis, ja que la Llei d'Habitatge preveu l'adjudicació directa a promotors socials com Sostre Cívic, evitant processos més lents i incerts.



En aquest context, impulsem una crida a ajuntaments interessats a desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. **Busquem 3 municipis amb sòl públic disponible** per presentar-se a la convocatòria del Pla 50.000 de la Generalitat, que finança fins al 100% de la promoció d'habitatge assequible en sòl públic.

Aquesta és una oportunitat per **garantir habitatge protegit de lloguer/cessió d'ús** de manera eficient i amb impacte social i ambiental positiu. Amb el suport de Sostre Cívic, els ajuntaments poden impulsar habitatge cooperatiu, amb preus per sota del mercat i una gestió alineada amb les seves polítiques d'habitatge.

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 1.800 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.

En l'actualitat tenim **25 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](#)

Una sola cooperativa per diferents 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.

Estructura i Solvència de Sostre Cívic

Sostre Cívic compta amb una **estructura tècnica consolidada i multidisciplinària**, especialitzada tant en la promoció d'habitatges cooperatius com en la gestió de la convivència. L'equip professional està format per 29 persones amb experiència en diferents disciplines clau. Aquesta estructura permet garantir un **model de gestió integral**, des de les fases inicials de planificació fins a la consolidació de les comunitats cooperatives.

A més de la seva solvència tècnica, Sostre Cívic disposa d'una **base econòmica sòlida**. Amb un pressupost anual superior als 2 milions d'euros i uns fons propis de més de 9 milions d'euros, la cooperativa té capacitat per impulsar nous projectes i garantir la viabilitat econòmica de les seves promocions. A més, compta amb el **suport financer de diverses entitats bancàries**, tant públiques com privades, que faciliten el desenvolupament dels seus projectes.

Recentment, el [Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa \(CEB\) ha atorgat a Sostre Cívic un crèdit de 31 milions d'euros](#) per impulsar més de 300 habitatges socials. Això permet reduir les aportacions inicials de les sòcies i mantenir els preus per sota dels valors de mercat, consolidant el model cooperatiu com una alternativa accessible i sostenible.



03— Objectiu

Aquesta crida té com a objectiu principal **facilitar la col·laboració entre Sostre Cívic i ajuntaments amb sòl públic disponible** per impulsar nous projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Amb aquest marc de col·laboració, es vol:

1. **Garantir habitatge assequible i de protecció oficial** per als veïns i veïnes del municipi, aprofitant ajuts públics i línies de finançament com el Pla 50.000 de la Generalitat, que pot cobrir fins al 100% del cost de la promoció. La cessió a una cooperativa sense ànim de lucre assegura que el sòl municipal es destini realment a habitatge social, a preu de cost i sense risc d'acabar en mans de promotors privats.
2. **Transformar sòl municipal en habitatge social de manera ràpida i amb control municipal**, mitjançant una cessió en Dret de Superfície de fins a 99 anys. A diferència d'altres opcions, aquest model permet als ajuntaments establir un conveni amb Sostre Cívic per concertar les condicions, assegurar una política d'habitatge alineada amb les necessitats locals i crear una comissió de seguiment. A més, l'adjudicació directa que permet la Llei de l'Habitatge redueix terminis i simplifica el procés.
3. **Impulsar un model de gestió democràtica i sostenible**, on els habitatges siguin administrats per les persones que hi viuen, amb un impacte social i ambiental positiu. Aquest model cooperatiu en cessió d'ús fomenta la corresponsabilitat i evita la mercantilització de l'habitatge, oferint una alternativa estable i viable a llarg termini.



04— Oferta de col·laboració

04.1— Objecte de la col·laboració público-cooperativa

Sostre Cívic impulsa aquesta crida per promoure la col·laboració entre ajuntaments i la cooperativa amb l'objectiu de destinar sòl municipal a la creació d'habitatge social via el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquesta iniciativa **permet als municipis donar resposta a la necessitat d'habitatge sense haver d'assumir la promoció directa ni la gestió posterior**, ja que aquesta recau en la cooperativa i en les persones sòcies.

L'oferta consisteix en la cessió d'un solar de titularitat municipal mitjançant un Dret de Superfície per un període de fins a 99 anys, temps durant el qual Sostre Cívic assumirà la promoció, construcció i gestió dels habitatges, garantint-ne l'ús social i el seu manteniment.

Amb aquest model, els ajuntaments poden transformar el seu sòl disponible en una solució estable d'habitatge sense renunciar-ne a la propietat i sense incrementar la seva despesa pública, mentre que les persones sòcies accedeixen a un habitatge assequible i estable en una comunitat autogestionada.

Aquesta col·laboració es basa en els següents compromisos:

- **Per part de l'Ajuntament:**
 - Presentació abans del 03/04/2025 del sòl a la sol·licitud de la primera convocatòria de la Generalitat de reserva pública de solars per incrementar l'oferta d'habitatge protegit (Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer) en la modalitat de disposar de promotor.
 - Adjudicació directa del sòl a la cooperativa mitjançant un Dret de Superfície.
 - Suport en la tramitació urbanística i administrativa del projecte.
 - Difusió i promoció del projecte entre la ciutadania.
- **Per part de Sostre Cívic:**
 - Redacció de l'estudi de viabilitat del projecte, incloent-hi aspectes urbanístics, arquitectònics i econòmics, prèviament a la constitució del Dret de Superfície per justificar-ne la viabilitat.

- Obtenció del finançament necessari per a la construcció dels habitatges, amb el préstec de 31M€ signat amb el Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa i la línia d'ajuts de la Generalitat del "Pla 50.000".
- Gestió i dinamització del grup de persones usuàries, fomentant la participació i l'autogestió.
- Desenvolupament del projecte arquitectònic i execució de les obres, així com el conjunt de tasques de gestió de la promoció.
- Administració i manteniment dels habitatges durant tota la vigència del Dret de Superfície per revertir l'edifici en bon estat al finalitzar el Dret de Superfície.

04.2— Requisites

Per tal de vetllar per la solvència del futur projecte, es defineixen un seguit de criteris necessaris per a la realització del projecte.

- Municipi català amb una població major de 20.000 habitants
- Municipi que disposi d'un sòl o un immoble en propietat municipal, que ostenti la qualitat de solar, i disposi d'una qualificació que permet l'ús d'habitatge plurifamiliar o residencial comunitari, i que en tot cas han de ser susceptibles de ser adjudicats directament a través d'un Dret de superfície i permetre la construcció d'habitatges.
- Una densitat mínima de 20 habitatges i un sostre edificable mínim de 2.000 m² i una superfície de solar major de 500m².
- Voluntat d'assumir el compromís d'una adjudicació directa de sòl a través d'un Dret de Superfície de mínim 75 anys en el termini màxim de 6 mesos des del lliurament del projecte.

Entenem que alguns d'aquests requisits poden ser excloents per algunes poblacions. La voluntat és treballar per l'enfortiment del model i així poder assumir criteris més amplis en un futur proper.

04.3— Presentació de candidatures i procés

Aquells municipis que compleixin els requisits i que tinguin interès en aquesta oferta de col·laboració públic-cooperativa, hauran de presentar els solars que creuen susceptibles de participar en el projecte segons el punt 4.2 i les seves característiques bàsiques omplint el següent formulari **fins el 24 de març de 2025**.

→ [Formulari](#)

Les diferents sol·licituds seran analitzades i valorades per la cooperativa a partir d'un procés intern i d'acord amb els següents aspectes:



- Condicions del sòl (geometria de la parcel·la, paràmetres urbanístics de densitat i sostre, capacitat de desenvolupament del programa arquitectònic en el solar proposat, ubicació en relació amb el terme municipal).
- Condicions normatives i del planejament del municipi (normativa en relació amb l'eficiència energètica, en relació amb les places i ubicació de l'aparcament, etc.)
- Trajectòria del municipi en el desenvolupament de polítiques d'habitatge.
- Existència de teixit associatiu o cooperatiu d'habitatge, o existència prèvia de grups impulsors d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi.

05— Alguns exemples

Actualment, tenim en marxa alguns projectes de característiques semblants a les proposades que també neixen d'una col·laboració públic-cooperativa.

- Manresa - [La Bertrana](#) (60 hab.)
- Palamós - [Terra de Mar](#) (34 hab.)
- Granollers - [El Cairó](#) (29 hab.)
- Barcelona - [L'Ordit](#) (62 hab.)
- Vilafranca del Penedès - [Pati del Gall](#) (24 hab.)
- Lleida - [Joc de la Bola](#) (25 hab.)

