



D'Avall



**Projecte d'habitatge cooperatiu
en cessió d'ús a La Celler de Ter**

Maig 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— Els habitatges	6
03.1— L'edifici	6
03.2— L'habitatge vacant	8
Planta baixa	8
Descripció de l'habitatge	8
04— Quines aportacions s'han de fer?	9
04.1— Aportació inicial	9
04.1— Quotes mensuals	9
05— Quins requisits s'han de complir?	11
06— Com serà el procés d'incorporacions?	12

01— Introducció

Sostre Cívic impulsem a La Celler de Ter un nou projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquest projecte constarà de 3 habitatges de protecció oficial i l'objectiu del projecte és **impulsar una oferta d'habitatge estable i assequible**.

Es tracta d'una col·laboració amb l'Ajuntament, que va adquirir la finca al mercat privat l'any 2020, amb l'ajuda de la Diputació de Girona. Des de l'Ajuntament van fer obres de reforma dels habitatges i van motivar la generació del grup impulsor.

El 2024 l'Ajuntament va decidir fer la cessió de la finca a una cooperativa mitjançant un Dret de Superfície. El grup impulsor va apostar perquè el projecte fos gestionat com a Projecte d'Habitatge Cooperatiu dins de la cooperativa Sostre Cívic. L'Assemblea General de la cooperativa va aprovar el projecte el juny de 2024 i el Ple de l'Ajuntament va aprovar la cessió de la finca el juliol de 2024.

Ara el projecte, amb el grup impulsor incorporat i el Dret de Superfície signat, haurà de finalitzar les obres de reforma de l'interior i envolupant de l'edifici per poder entrar a viure durant el 2026.

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 1.900 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— Els habitatges

03.1— L'edifici

L'edifici de l'any 1958 se situa al carrer **D'Avall número 4 (La Celler de Ter)** i consta amb una planta baixa i dos pisos. Compta amb tres habitatges de 72 m² cada un amb tres habitacions, sala-menjador, cuina equipada i lavabo complet.

Ara mateix, s'ha aprovat el projecte de reforma i **es preveu començar les obres durant el 2025. L'entrada a viure s'espera per inicis de 2026.**



A més, cal tenir en compte que alguns dels habitatges segueixen certs **criteris de preferència** d'inscripció que s'indiquen a continuació:

1. Persones empadronades a la Celler de Ter durant un mínim dels darrers 3 anys o acreditar un històric d'empadronament al municipi de 10 anys.
2. Persones de col·lectius específics en el següent ordre:
 - Persones joves de fins a 35 anys.
 - Persones grans majors de 65 anys.
 - Famílies monoparentals o nombroses.
 - Persones amb una discapacitat superior al 65%.
3. Antiguitat de número de sòcia de Sostre Cívic.

EMPLAÇAMENT



DADES BÀSIQUES

Situació	Carrer, D'Avall núm. 4 (La Celler de Ter)
Referència cadastral	8764103DG6486S0001AS
Superfície del solar	125 m ²
Nombre d'habitatges	3 habitatges (HPO)

SUPERFÍCIES GENERALS

Total habitatges	223,0 m ²
Total espais comuns (escala, replans i e. tècnic)	36,95 m ²
TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	259,95 m²

HABITATGES	Unitats	Superfície útil
Habitatge tipus L3 (3 dormitoris)	1	60,25 m ²
Habitatge tipus L3 (3 dormitoris)	1	60,00 m ²
Habitatge tipus L3 (3 dormitoris)	1	59,60 m ²

03.2— L'habitatge vacant

Actualment hi ha 1 habitatge vacant:

HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Observacions
Planta baixa	60,25 m ²	3	L3	Pati exterior

Planta baixa

Direcció **Carrer D'Avall, 4. La Celler de Ter**

Referència cadastral (parcel·la) 8764103DG6486S0001AS

Descripció de l'habitatge

L'habitatge se situa a la planta baixa. Té una superfície útil de 60,25 m² i consta de tres habitacions, menjador-sala d'estar, cuina, bany complet i un pati exterior.



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. **Segons el pla de viabilitat econòmica vigent**, aquestes són les aportacions a fer:

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 d'incorporar-se al grup impulsor s'abonarà una primera aportació de capital social de 1.500 € i 300 € de quota d'ingrés.
- Les aportacions restants s'abonaran durant els mesos posteriors a la incorporació de manera acordada amb la resta del grup i sempre abans de la data d'entrada a viure.

Habitatge	APORTACIÓ INICIAL		
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés (no retornable)	TOTAL
Planta baixa	14.076,85 €	1.350 €	15.426,85 €

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: manteniments de les instal·lacions centralitzades, assegurança de l'edifici, subministraments comunitaris...
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

Habitatge	QUOTA MENSUAL					TOTAL
	Quota ús	Despeses comunitàries	Quota solidaritat	IVA	Fons manteniment	
Planta baixa	312,89 €	128,98 €	6,26 €	27,08 €	20 €	495,21 €*

*Aquestes xifres són les del pla de viabilitat econòmica vigent, encara no són les xifres definitives.

Les **quotes mensuals** s'abonaran a partir de la data de signatura del contracte, i s'emetrà un rebut independent corresponent als consums privatis, com ara l'aigua i l'electricitat de l'habitatge.

Per accedir als habitatges 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, 4 vegades l'IRSC per la Zona C, on es troba el municipi de La Celler de Ter:

4 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
43.961,98 €	45.321,63 €	47.270,94 €	48.846,64 €

Taula actualitzada 24.04.2025

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 duren a terme.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte** <https://sostrecivic.coop/projectes/davall> entre el 29 de maig i el 13 de juny. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. La incorporació al projecte D'Avall es farà segons els **criteris de preferència d'accés**:
 - a. Persones empadronades a la Celler de Ter durant un mínim dels darrers 3 anys o acreditar un històric d'empadronament al municipi de 10 anys.
 - b. Col·lectius específics:
 - 1a preferència. Persones joves de fins a 35 anys.
 - 2a preferència. Persones grans majors de 65 anys.
 - 3a preferència. Famílies monoparentals o nombroses.
 - 4a preferència. Persones amb una discapacitat superior al 65%.
 - c. Antiguitat de número de sòcia de Sostre Cívic.
3. Entre els dies 16 i 20 de juny comunicarem per correu electrònic el **nom de la persona admesa** al grup impulsor i les persones que queden en llista d'espera.
4. La persona admesa haurà de signar l'acord d'incorporació al grup i fer la **primera aportació de capital** de 1.800 € (1.500 € de capital social + 300 € de quota d'ingrés) per confirmar l'interès en el termini de 7 dies. En cas que la persona admesa decideixi no continuar amb el procés, contactarem amb la següent persona de la llista.

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