



Projecte d'Habitatge Cooperatiu Cirerers

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

Juny de 2025


sostre
cívic


CIRERERS
HABITATGE COOPERATIU

00— Índex

00— Índex	2
01— Introducció	3
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	3
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	8
Habitatge 1 B	8
Descripció habitatge	8
04— Quines aportacions s'han de fer?	10
04.1— Aportació inicial	10
04.1— Quotes mensuals	10
05— Quins requisits s'han de complir?	12
06— Com serà el procés d'incorporacions?	13

01— Introducció

El projecte Cirerers neix amb l'**adjudicació d'un dels solars públics** del concurs de 2016 de l'Ajuntament de Barcelona a la nostra cooperativa: el solar de Plaça de les Dones de Nou Barris, al barri de Roquetes.

És el segon projecte d'obra nova de Sostre Cívic a la ciutat, després d'iniciar el setembre de 2019 la construcció de La Balma, a Poblenou. Es tracta d'un **edifici de vuit plantes** (inclosa la planta baixa), trenta-dos habitatges i espais comunitaris.

Entre 2018 i 2019, es va fer el disseny de l'edifici de manera participativa amb l'equip tècnic d'arquitectes Celobert. Després de diverses trobades, tallers i dinàmiques, es va decidir dotar l'edifici de llocs que facilitaran la relació, milloraran la qualitat de vida, i redundaran en la sostenibilitat de l'edifici, guanyant en espais comunitaris i pel barri.

Així doncs, l'edifici està pensat des d'una lògica comunitària i per això disposa d'un carrer-replà a cada planta, on les usuàries poden sortir, jugar o estendre la roba. També compta amb espais interiors comunitaris en planta baixa, oberts al barri i a la plaça. Així ho expliquen les sòcies del projecte:

*"Des de l'1 d'abril de 2022, hi vivim un grup de persones agrupades en diverses tipologies de família o unitats de convivència, que tenim diferents procedències o professions. Ens uneixen inquietuds comunes, vivències en ambients col·laboratius i la recerca de formes de vida respectuoses amb les persones i el medi ambient. Com a punt de partida del projecte comunitari, **hem redactat un ideari** que és el marc a partir del qual es desenvolupen les activitats, complicitats i construccions de relacions, grup i edifici.*

*Entenem que l'habitatge és un dret bàsic de les persones i, per tant, no ha de ser objecte d'especulació. L'aïllament causat per la mercantilització ha provocat la pèrdua de la vida en comunitat. Aquest projecte neix com a resistència a aquest model. És un projecte de convivència autogestionat i basat en un funcionament assembleari que fomenta la cooperació i l'ajuda mútua. **Volem teixir i recuperar xarxes que ens permetin una vida en comú més lliure de portes endins i de portes enfora**".*

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 Cívíc.

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 Cívíc?

Sostre Cívíc 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** en fase de convivència o promoció arreu del territori català: cinc a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70, Ca l'Ordit), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Granollers (El Cairó), Palafrugell (Ponent), Sant Hilari Sacalm (Solterra), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada (Valentí), Palamós (Terra de Mar), Calonge (La Sala), Vilafranca del Penedès (La Bastida-Pati del Gall), Terrassa (La Mola), la Cellera del Ter (D'Avall), Manresa (El Rusc, La Bertrana), Valls (La Redolta), Lleida (La Voliana i Joc de la Bola) i Olesa de Montserrat (La Xicoira).

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

Som una cooperativa per projectes

Sostre Cívíc 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 Cívíc. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.

03— Els habitatges

03.1— L'edifici

El solar és un terreny de 428 m² situat al carrer **Pla dels Cirerers, 2-4 (Barcelona)** i l'edifici està format per una planta baixa i set plantes pis. S'ha volgut disposar d'espais compartits de qualitat, que permetin alliberar de funcions de l'interior dels espais privats per donar-los a la comunitat.



Es tracta d'una obra nova acabada l'any 2021, fet principalment la fusta, amb morter de calç en les façanes i plaques de guix en els interiors. Tots ells són materials biodegradables i de baixa petjada ecològica, ja que la seva producció, transport i reciclatge comporta molt poques emissions de CO₂. Confirmem així, una vegada més, el compromís del cooperativisme d'habitatge amb la innovació social i mediambiental.



03.2— L'habitatge

Actualment hi ha un habitatge vacant:

HABITATGE	Sup. útil interior	Sup. útil exterior	Observacions
Habitatge 1B	40,25 m ²	7,51 m ²	Espai obert amb cuina integrada i lavabo complet.

Habitatge 1 B

Direcció **C/ Pla dels Cirerers, 2-4**

Referència cadastral (parcel·la) 1490823DF3819A0001XJ

Descripció habitatge

L'habitatge se situa a la primera planta. Té una superfície útil de 40,25 m² interiors i consta d'un espai obert amb lavabo complet i cuina integrada. Compta amb un balcó de 7,51 m² i l'accés es fa des del replà obert a l'exterior.

Aquest habitatge té una ocupació màxima de **2 persones**.

Plànol de l'habitatge:



Imatges actuals de l'habitatge (s'entregarà sense mobiliari):



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 el 50% de l'aportació inicial: 10.853,4 €.
- Els 10.853,4 € restants de l'aportació s'abonaran durant els 6 mesos posteriors a la firma del contracte de cessió d'ús. 6 mensualitats de 1.808,9 € entre els mesos de setembre i febrer.

Habitatges	APORTACIÓ INICIAL		
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés	TOTAL
Habitatge 1 B	20.306,80 €	1.400 €	21.706,80 €

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 l'edifici, subministraments comunitaris...
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

Habitatge	QUOTA MENSUAL						
	Quota ús	Quota de serveis	IVA	Quota solidaritat	Tributs	Fons manteniment	TOTAL
1B	379,7 €	90,02 €	18,90 €	9,24 €	15,47 €	12 €	525,33 €

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.

No inclosos en la taula de quotes anterior, hi ha:

- La **quota de sòcia de Sostre Cívíc**: per accedir els pisos és imprescindible ser sòcia de la cooperativa. La quota trimestral és de 30 euros, 36 a partir de 2026 per aprovació de l'Assemblea General.
- Els **consums de l'habitatge** es cobren juntament amb la quota mensual, en el mateix rebut. Es paga sempre la mateixa tarifa que es regularitza un cop l'any segons el consum realitzat. La quota de consums mensual en 2025 és de **20 euros** del consum d'aigua i **30 euros** de l'electricitat (+ IVA).

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** per unitat de convivència. En aquest cas, 4,5 vegades l'IPREM per la Zona A, corresponent al municipi de Barcelona:

4,5 IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
50.399,99 €	51.958,76 €	54.193,54 €	55.999,99 €

Data d'actualització: 24.04.2025

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

4. Signar l'aval mancomanat del finançament del projecte amb Fiare Banca Ètica. La nova incorporació al projecte caldrà que faci el canvi amb la persona que marxa. Caldrà que aporti la documentació personal que l'equip tècnic li requereixi per lliurar a Fiare, qui en farà una anàlisi prèviament a signar l'aval davant notari. Aquest procediment es realitzarà en un termini màxim de dos anys.

5. Subscriure l'[ideari del projecte](#) i comprometre's a treballar en la construcció de la comunitat de Cirerers.

6. 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/cirerers/> entre els dies **20 de juny i 10 de juliol**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. L'adjudicació de l'habitatge es realitzarà seguint l'**antiguitat de sòcia** i el llistat es publicarà entre els dies **21 i 25 de juliol**. Es preveurà una visita a l'habitatge a finals de juliol per a les primeres persones de la llista.
3. Feta la visita, en el termini de 7 dies, la persona adjudicatària haurà d'efectuar la **primera aportació del 50% del capital** com a confirmació (10.853,4 €).
4. El restant de l'aportació inicial es pagarà durant **els següents 6 mesos** després de la signatura del contracte de cessió d'ús (6 mensualitats de 1.808,9 € entre els mesos de setembre i febrer).
5. Les quotes mensuals s'han d'abonar a partir de la signatura del contracte de cessió d'ús, prevista per al **16 d'agost de 2025**.

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