



Cal Paler Nou

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

Gener de 2026


**sostre
cívic**

00— Índex

00— Índex	1
01— Introducció	2
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	3
02.1— Què és la cessió d'ús?	3
02.2— Qui som Sostre Cívic?	4
Els nostres projectes	4
Som una cooperativa per projectes	4
03— El projecte	5
03.1— Els objectius	5
03.1— El procés de co-disseny	6
03.1— L'edifici i el projecte arquitectònic	7
03.2— Habitatges disponibles	14
03.3— Els habitatges	15
04— Valoració econòmica	22
04.1— Paràmetres de càlcul	22
04.2— Inversió inicial	22
04.3— Finançament	23
04.4— Imports resultants	24
05— El procés d'impuls	26
05.1— Requisits per accedir al grup impulsor	27
05.2— Procés d'incorporació al grup impulsor	29
05.3— Calendari estimat del procés d'incorporació	30

01— Introducció

Cal Paler Nou és el primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús situat a Cardedeu i la promoció en sòl privat més gran de Catalunya. Amb una comunitat de 36 unitats de convivència, el projecte representa una aposta valenta per construir un model alternatiu d'accés a l'habitatge, fonamentat en la **propietat col·lectiva, la gestió democràtica i la vida comunitària**.

El projecte es remunta al 2018, quan Sostre Cívic va adquirir un solar de titularitat privada amb el suport d'una històrica campanya de micromecenatge. En aquest sentit, es tracta d'un **projecte pioner al país**: és la primera promoció de gran dimensió que es construirà sobre sòl privat, i per tant que extraurà sòl del mercat especulatiu. Per això, és una aposta estratègica dels socis i sòcies de Sostre Cívic, ja que l'èxit del projecte assentarà les bases per poder replicar la iniciativa a altres llocs del territori, amb l'objectiu d'anar recuperant sòl i posar-lo a mans de l'economia social i la ciutadania.

Situat en un entorn privilegiat —entre la trama urbana i el parc agrari de Cardedeu—, Cal Paler Nou esdevé una peça clau en la transició cap a un urbanisme més inclusiu, social i ecològic. La seva ubicació garanteix una excel·lent accessibilitat (a 5 minuts de l'estació de tren) i una connexió directa amb la natura i la vida de barri. L'edifici serà un dels més grans dins el sector de l'habitatge cooperatiu a Catalunya, amb una superfície construïda de 5.250 m², i seguirà els estàndards més exigents d'eficiència energètica i materials sostenibles.

Aquesta iniciativa també ha estat fortament arrelada al territori: ha comptat amb el suport de l'Ajuntament de Cardedeu, entitats socials del municipi i nombroses complicitats amb el moviment cooperatiu. El projecte ha estat declarat **obra d'especial interès municipal**, ha rebut ajuts d'administracions públiques (com la Generalitat i l'Estat) i ha estat reconegut com a exemple de promoció social de l'habitatge per la seva capacitat de generar impacte econòmic, ecològic i comunitari.

Després d'anys de treball col·lectiu, a finals de 2023 es van iniciar les obres de construcció. L'entrada a viure està prevista per mitjans 2026, quan les sòcies convertiran l'espai dissenyat en un veritable projecte de vida compartida.

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 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** (14 en fase de convivència i 11 en 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 mateix 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— Els objectius

El projecte Cal Paler Nou neix amb l'objectiu de desenvolupar un nou model d'habitatge basat en:

- Construir un edifici de fins a **36 habitatges, 20 de protecció oficial**.
- L'**accés digne i assequible a l'habitatge**, fora del mercat especulatiu, mitjançant la cessió d'ús i la propietat col·lectiva.
- **Vida comunitària i la diversitat**, fomentant una convivència intergeneracional, col·laborativa i solidària, que promou la cura mútua.
- La **sostenibilitat ecològica**, amb una arquitectura bioclimàtica i de baix impacte ambiental, incorporant materials naturals i sistemes d'eficiència energètica.
- L'**autogestió i la democràcia interna**, amb un model assembleari on les persones sòcies usuàries participen en la presa de decisions, el disseny i la gestió.
- L'**arrelament territorial i la transformació social**, entenent l'habitatge com una eina per regenerar el teixit comunitari, cooperatiu i local.

Serà un **projecte democràtic d'autoorganització i cooperació** entre les sòcies de la cooperativa, l'equip tècnic i, també l'administració pública per impulsar un habitatge social i assequible a Cardedeu.

El projecte parteix dels estàndards de Sostre Cívic en matèria de projecte comunitari i sostenibilitat ambiental. La promoció constarà d'una **dotació d'espais col·lectius complementaris** per a ús i gaudi de les sòcies de la cooperativa, i comptarà amb elements de **condicionament passiu per al confort interior dels habitatges**, que donen com a resultat una certificació energètica A per l'edifici.

03.1— El procés de co-disseny

Un tret distintiu de Cal Paler Nou ha estat el procés intens i profund de co-disseny, que ha permès que les futures habitants no només participessin, sinó que fossin les protagonistes del projecte des del primer moment.

Aquest procés s'ha estructurat en tres grans fases:

1. **Constitució del Grup Impulsor i adquisició del sòl (2018–2019)**

Gràcies a l'èxit de la campanya Tornassol de títols participatius, vam poder fer la compra del terreny el març del 2018. Al mateix moment, un grup motor de 20 unitats de convivència es va constituir com a nucli inicial, participant en la definició de valors, expectatives i estructura del projecte.

2. **Disseny participatiu (2019–2021)**

Mitjançant dinàmiques facilitades per **Matriu** i l'equip tècnic de Sostre Cívic, es van treballar aspectes com:

- Configuració dels habitatges i tipologies.
- Necessitats i usos dels espais comuns.
- Models de convivència, cures i governança.
- Criteris de sostenibilitat ambiental i mobilitat.

3. **Consolidació i seguiment (2022–2024)**

Amb l'entrada de noves sòcies i l'ampliació del grup fins a 30 unitats de convivència, es van consolidar les decisions i es va fer seguiment tècnic i comunitari del projecte, incloent-ne el finançament i la transició cap a la fase d'obra.

Aquest procés ha estat essencial per garantir un edifici ajustat a les necessitats reals, un vincle sòlid entre les persones i una base ferma per a la convivència futura.

03.1— L'edifici i el projecte arquitectònic

El projecte arquitectònic de **Cal Paler Nou** ha estat desenvolupat pels despatxos **Labaula SCCL** i **Stem Arquitectes SPL**, amb un fort component col·laboratiu i comunitari. A partir de **finals de 2024**, l'**execució i direcció d'obra** és a càrrec de l'equip d'**UMMA arquitectura**, que lidera la materialització del projecte.

L'edifici s'emplaça en el **carrer de la Serreta, 1**, a l'entrada est de **Cardedeu**, en una parcel·la d'uns **2.200 m²**, amb excel·lent connexió al transport públic i alhora en contacte amb l'entorn natural del parc agrari.

Distribució i característiques generals

- El projecte inclou **36 habitatges** en règim de cessió d'ús, distribuïts en **planta baixa, planta primera i planta segona**.
- Les tipologies van de **1 a 4 dormitoris**, adaptades a diversos models de convivència: persones soles, famílies, convivències intergeneracionals, etc.
- L'edifici es vertebrava a través de **dues escales independents** amb accessibilitat universal.
- L'estructura s'articula al voltant de **patis interiors i atris centrals** que afavoreixen la ventilació creuada, l'entrada de llum natural i la relació entre plantes.
- La **coberta és transitable** i amb espais per la comunitat.

L'organització arquitectònica prioritza la convivència comunitària i l'eficiència funcional, equilibrant privacitat i relació, intimitat i vida compartida.

Eficiència energètica i sostenibilitat

El disseny del projecte incorpora estratègies passives i actives per garantir un **alt nivell d'eficiència energètica** i una reducció significativa de consums, amb l'objectiu de complir els criteris **nZEB (nearly Zero Energy Building)**:

- **Certificació energètica A**: amb demanda energètica molt baixa (<15 kWh/m² any) i emissions reduïdes (<2,25 kgCO₂/m² any).
- **Sistema de climatització i producció d'ACS mitjançant aerotèrmia**, una tecnologia eficient que substitueix sistemes convencionals.
- **Plaques fotovoltaïques** a coberta per a autoconsum compartit de zones comunes.
- **Façanes ventilades** i sistemes d'aïllament d'alt rendiment.
- **Ventilació creuada, proteccions solars, orientació òptima i estratègies passives** per a l'estalvi i confort tèrmic.

Aquest plantejament sostenible minimitza l'impacte ambiental del projecte i redueix la dependència energètica de les unitats de convivència.

Espais comunitaris

El projecte reserva un **20% de la superfície útil construïda a espais comunitaris d'ús compartit**, dissenyats a partir del procés de co-disseny per respondre a les necessitats de la vida col·lectiva:

- **Cuina i menjador comunitari**, pensats com a centre de relació i convivència.
- **Sala polivalent**: per a trobades, activitats internes i actes oberts al municipi.
- **Bugaderia compartida, sala d'eines i traster comunitari**.
- **Aparcament per a bicicletes**.
- **Patis i espais de relació** a les zones de pas, que actuen com a llocs de trobada i convivència informal.

Aquests espais no són complementaris, sinó **estructurals en el model de convivència**, ja que faciliten l'ajuda mútua, l'optimització de recursos i l'apoderament comunitari.

EMPLAÇAMENT



Emplaçament de l'edifici de Cal Paler Nou amb relació al parc agrari, la via de FF.CC. i el centre de Cardedeu



Vista aèria de l'edifici de Cal Paler Nou

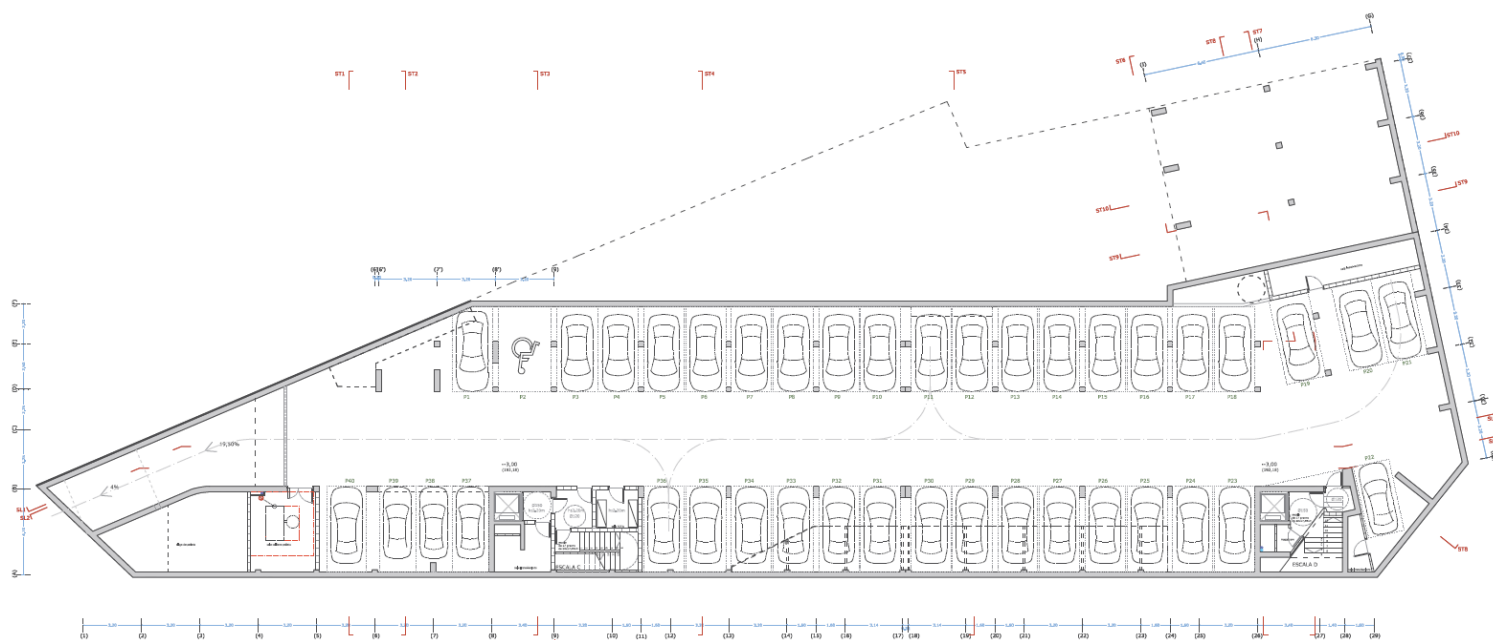
DADES BÀSIQUES

Situació	Carrer de la Serreta 1
Referència cadastral	6696305DG4069N0001LE
Superfície del solar	2.400 m ²
Nombre d'habitatges	36 habitatges (20 HPO)
Nombre d'aparcaments	39 aparcaments

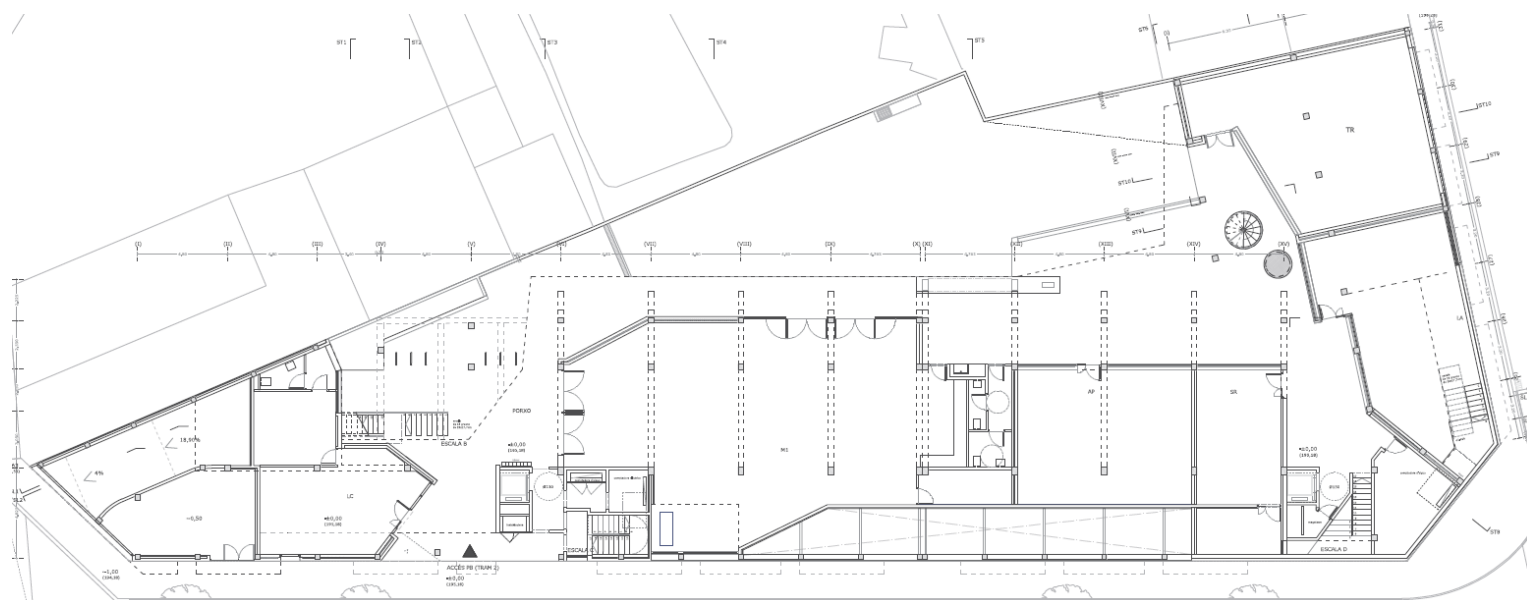
SUPERFÍCIES GENERALS

Total aparcament	1.007 m ²
Total habitatges	2.400 m ²
Total espais comuns	547 m ²
Total espais comuns passeres	1.200 m ²
TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	5.300 m²

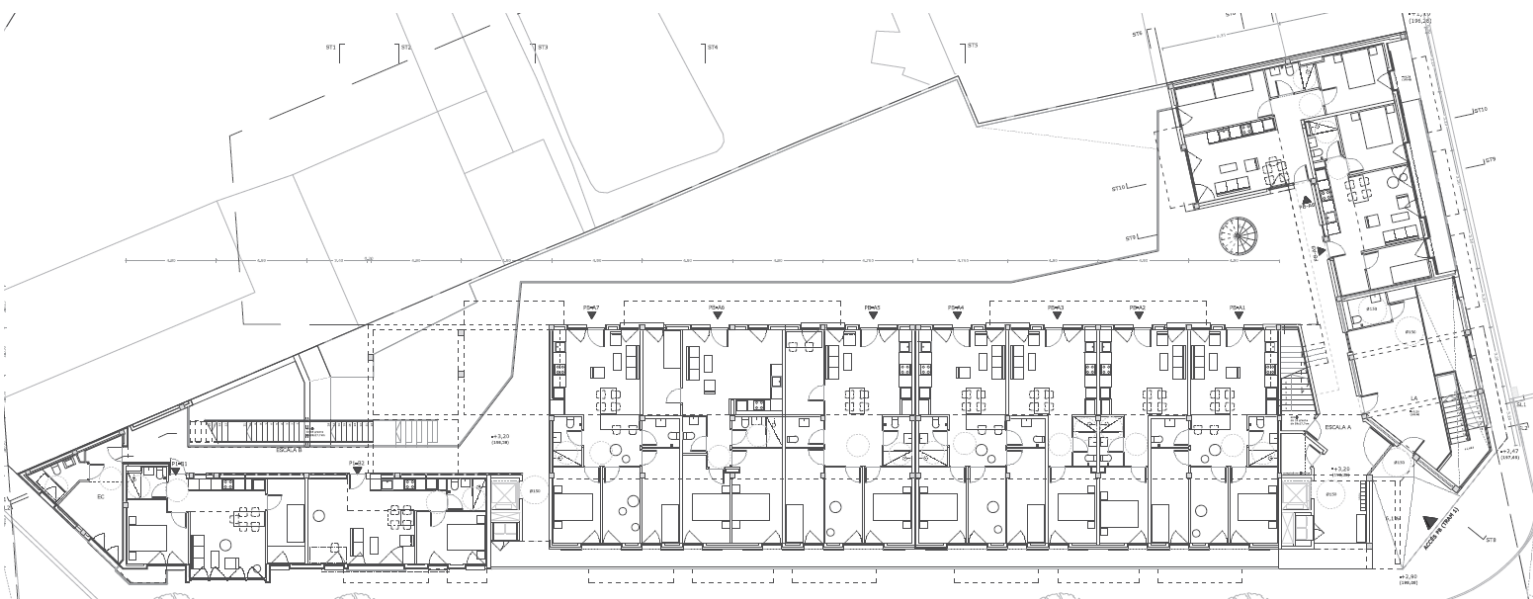
DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI I PLANTES



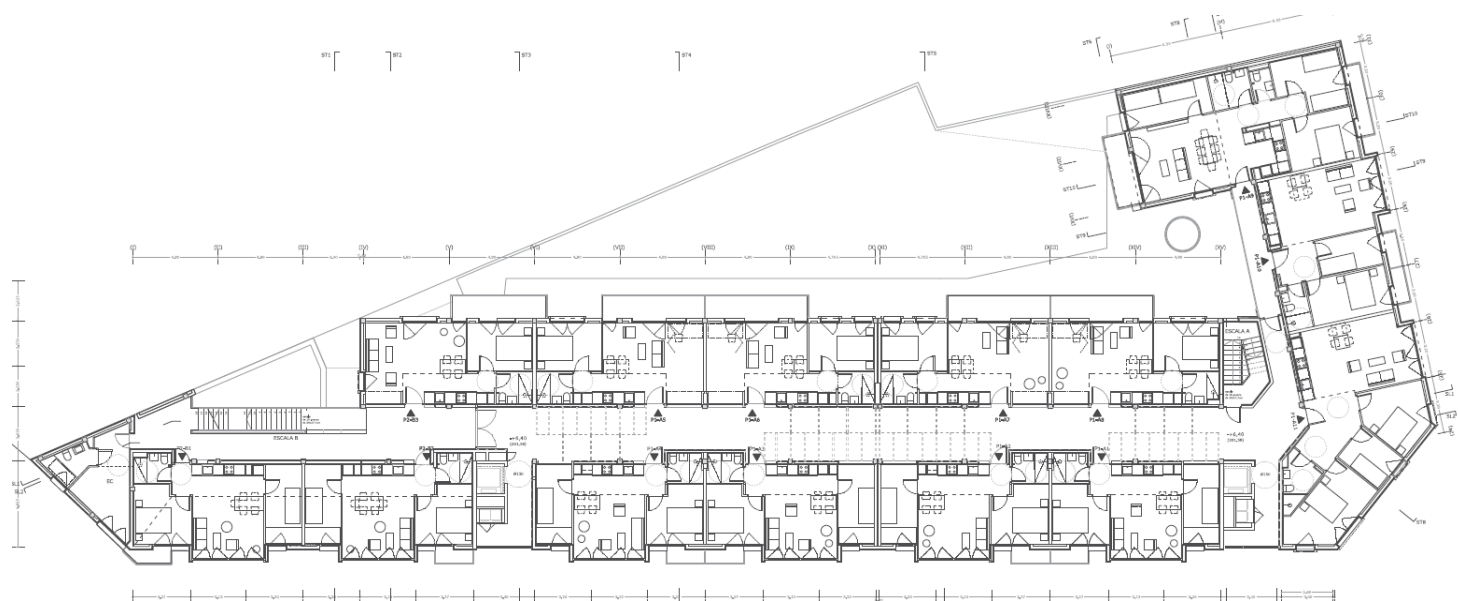
Planta soterrada, pàrquing



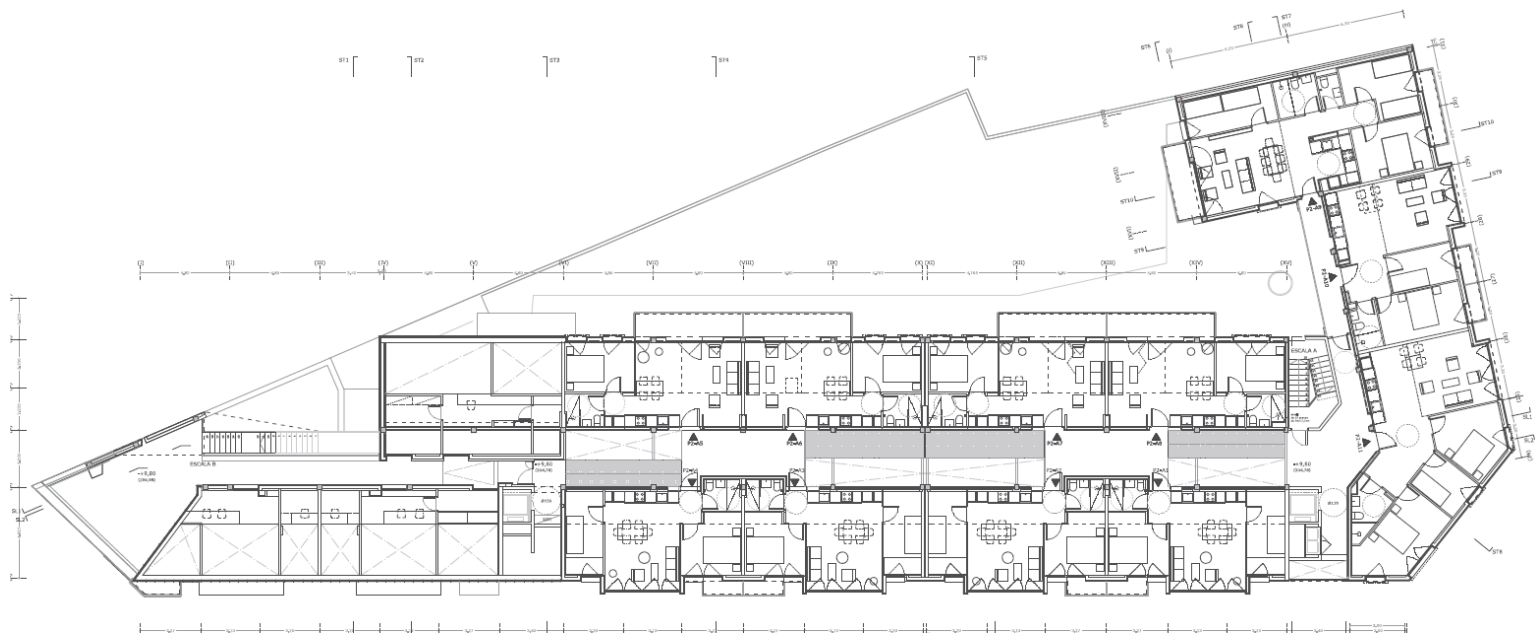
Planta semisoterrada, espais comuns i local comercial.



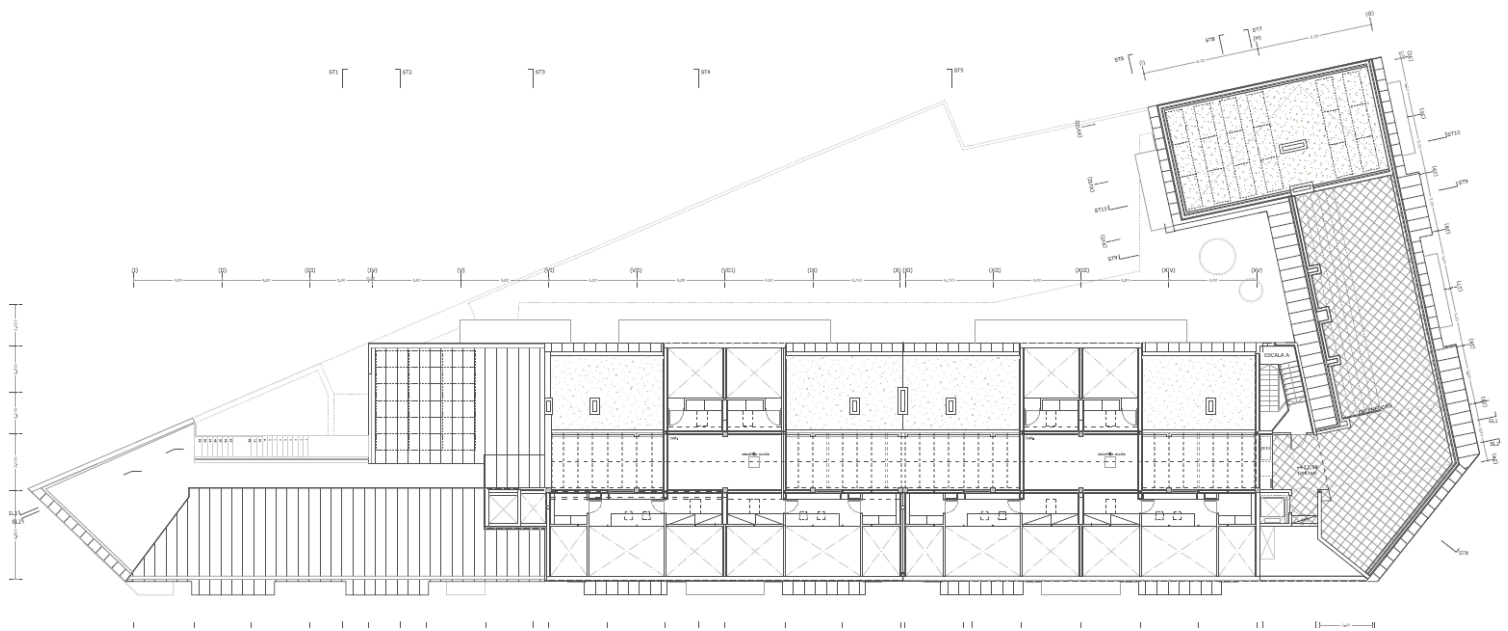
Planta Baixa, habitatges.



Planta Primera, habitatges.



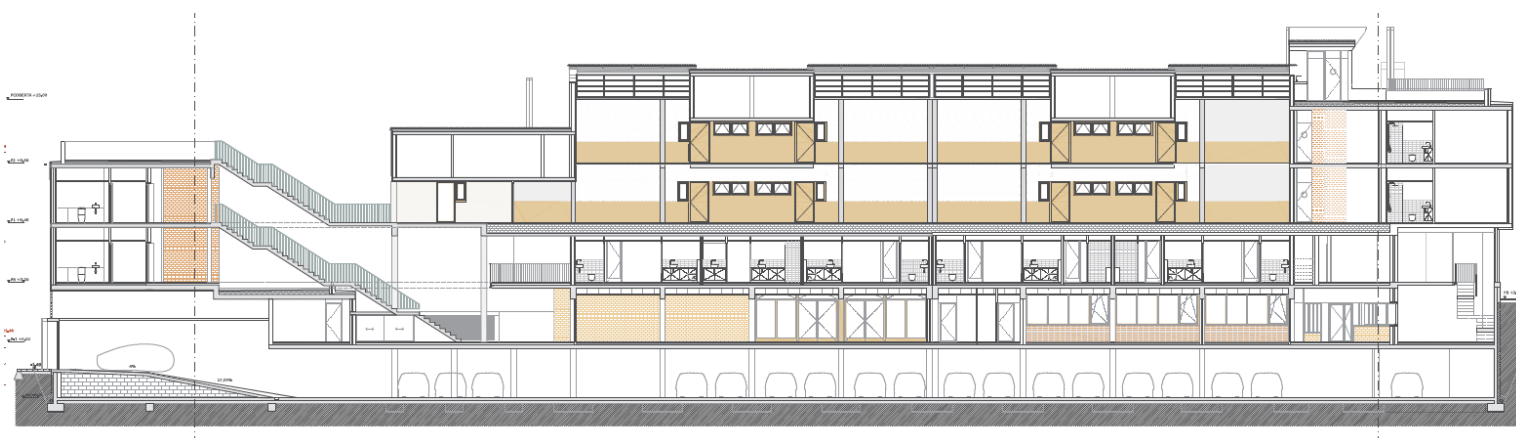
Planta Segona, habitatges.



Planta Coberta, terrassa i espais comunitaris.



Alçat façana carrer de la Serreta



Alçat pati interior

03.2— Habitatges disponibles

A Cal Paler Nou des de la creació del grup impulsor s'ha anat realitzant diverses assignacions dels habitatges entre les unitats de convivència del projecte. Actualment, són **27 les unitats de convivència** que en formen part i que ja disposen d'una reserva d'habitatges. En aquest sentit, es llisten els **7 habitatges disponibles actuals** segons cada tipologia, tots ells **qualificats d'HPO**, habitatges de protecció oficial:

Número	Habitatge	Tipologia	Habitacions	Sup. útil interior	Sup. útil exterior	Sup. Altells	Sup Total computable
1	Bx D	S	1	40,91	2,97	–	43,88
2	Bx E	S	1	40,91	2,97	–	43,88
3	Bx J	S	1	41,41	–	–	41,41
4	1 M	M	1	41,51	7,07	–	48,4
5	1 N	M	1	41,18	7,07	–	48,25
6	1 F	M+	2	44,84	1,57	–	45,63
7	2 H	L	1	41,33	7,07	11,7	60,1

En aquesta fase final, amb el procés d'obra pràcticament finalitzat, el grup impulsor pretén comptar amb la majoria de les unitats de convivència que tindrà el projecte. Per aquest motiu, **l'accés al grup impulsor també vindrà condicionat per la disponibilitat d'habitatges** segons les peticions que es facin. Les sòcies que vulguin entrar al projecte **hauran d'indicar quin habitatge volen**.

03.3— Els habitatges

Habitatges tipus S

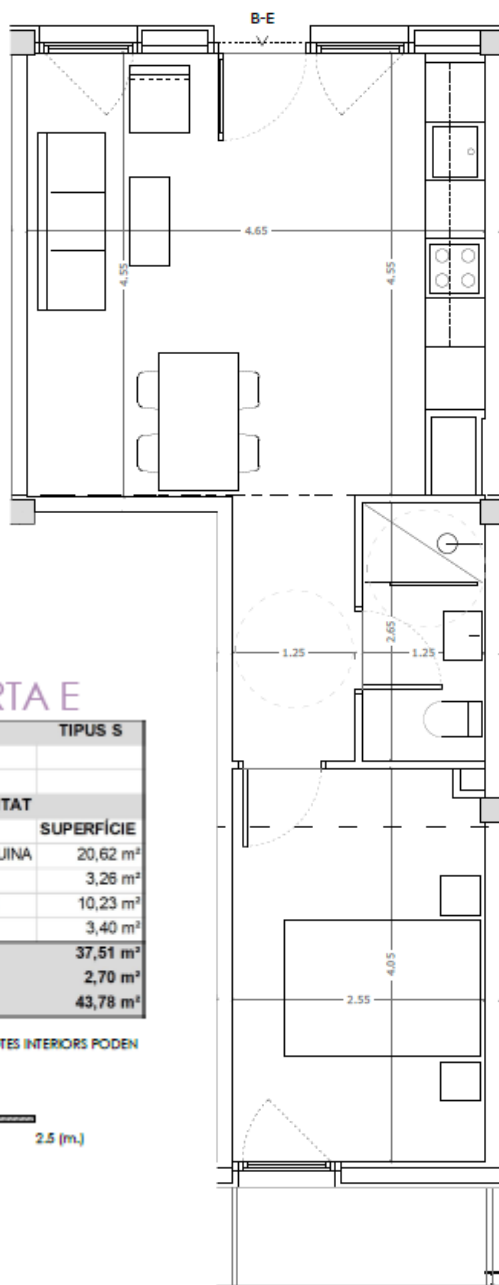
PLANTA BAIXA PORTA E

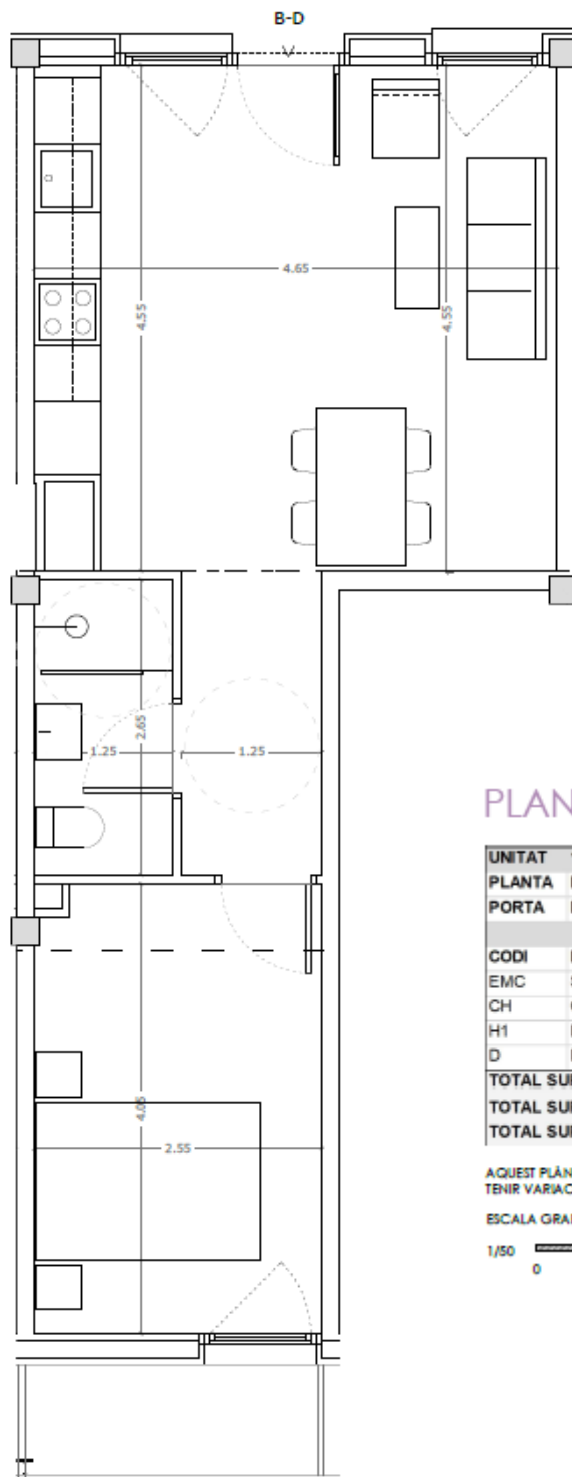
UNITAT	2	TIPUS S
PLANTA	PB	
PORTA	E	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
CODI	ESTANÇA DE L'HABITATGE	SUPERFÍCIE
EMC	SALA D'ESTAR - MENJADOR - CUINA	20,62 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,26 m ²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	10,23 m ²
D	DISTRIBUIDOR	3,40 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		37,51 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		2,70 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		43,78 m ²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :

1/50  0 0.5 1 1.5 2 2.5 (m.)





PLANTA BAIXA PORTA D

UNITAT 1		TIPUS S
PLANTA	PB	
PORTA	D	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
CODI	ESTANÇA DE L'HABITATGE	SUPERFÍCIE
EMC	SALA D'ESTAR - MENJADOR - CUINA	20,66 m²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,28 m²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	10,23 m²
D	DISTRIBUIDOR	3,40 m²
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		37,56 m²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		2,77 m²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		43,82 m²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :

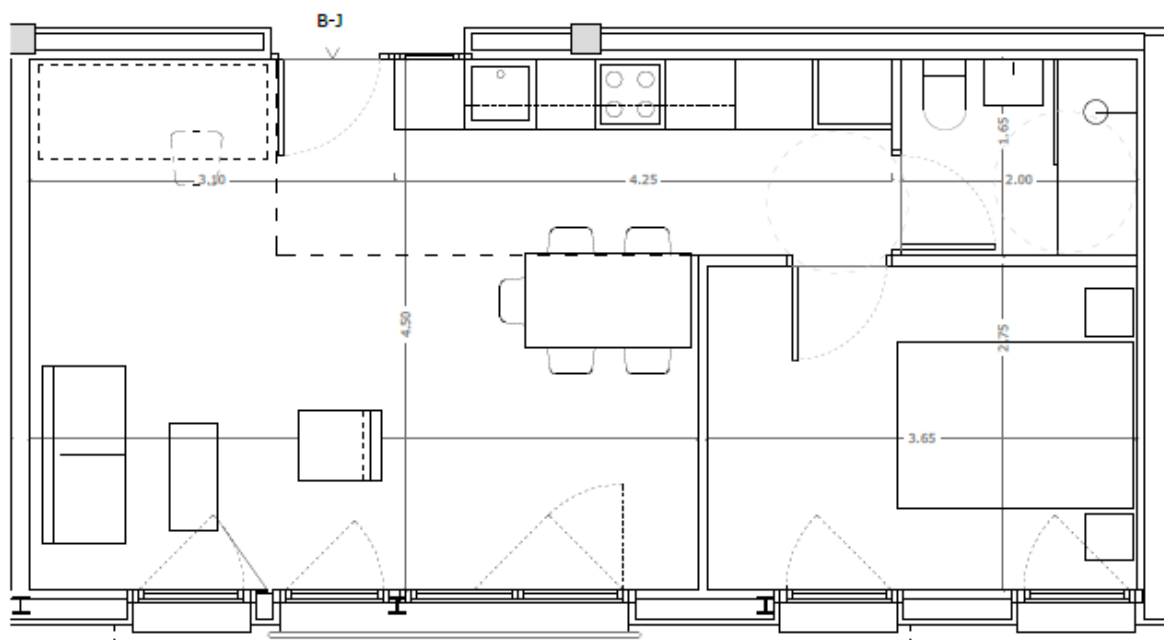


PLANTA BAIXA PORTA J

UNITAT	7	TIPUS M-
PLANTA	PB	
PORTA	J	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
CODI	ESTANÇA DE L'HABITATGE	SUPERFÍCIE
EMC	SALA D'ESTAR - MENJADOR - CUINA	26,13 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,34 m ²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	10,04 m ²
D	DISTRIBUIDOR	1,76 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		41,27 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		0,00 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		49,22 m ²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :



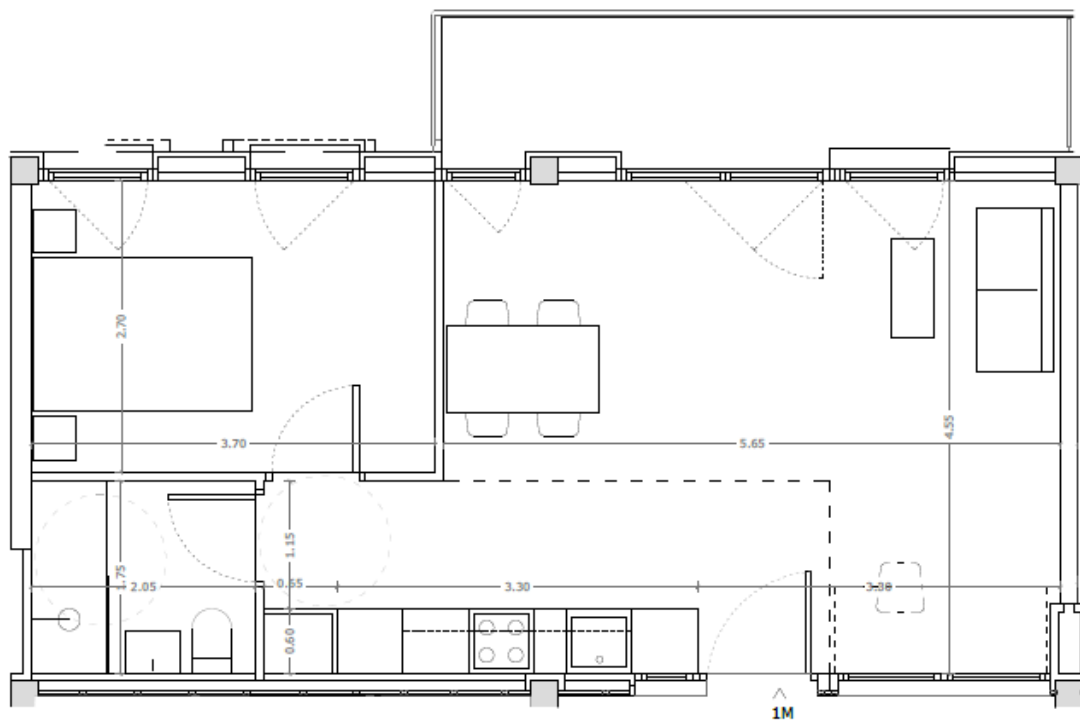
Habitatges tipus M

PLANTA 1 PORTA M

UNITAT	4	TIPUS M-
PLANTA	1	
PORTA	M	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
CODI	ESTANÇA DE L'HABITATGE	SUPERFÍCIE
EMC	SALA D'ESTAR - MENJADOR - CUINA	26,07 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,63 m ²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	9,92 m ²
D	DISTRIBUIDOR	1,93 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		41,55 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		7,07 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		52,04 m ²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :

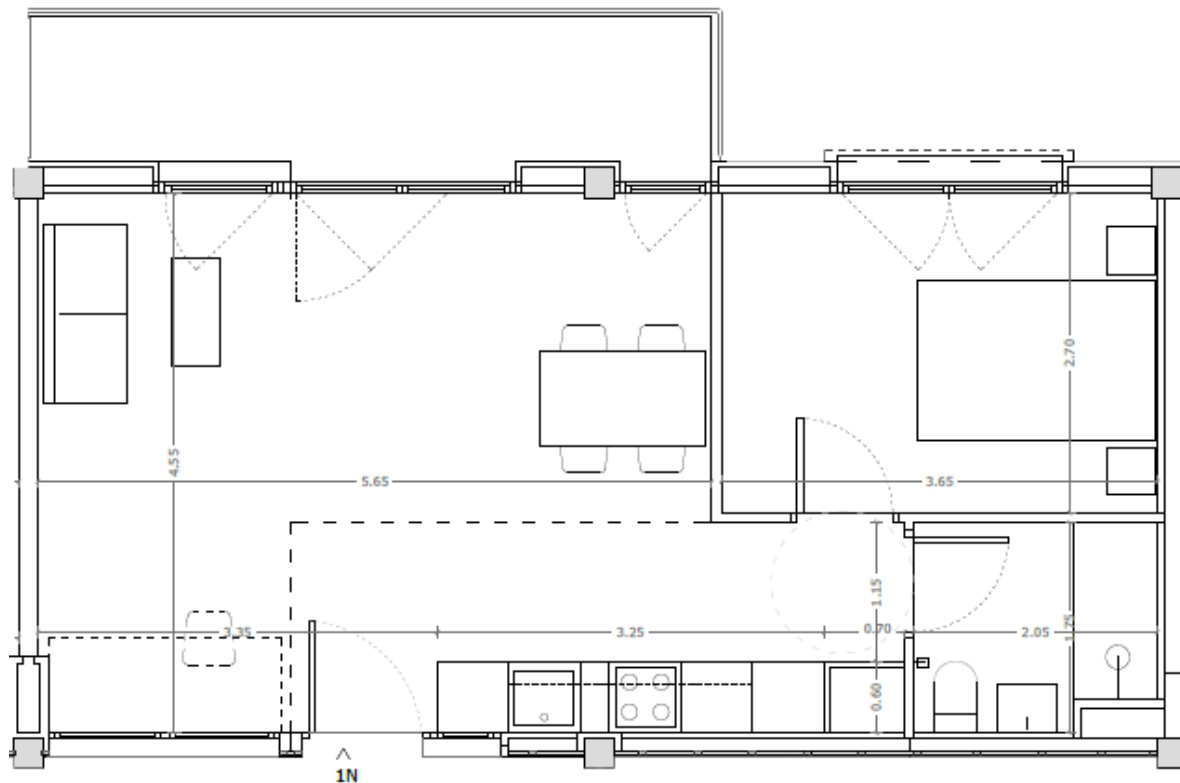


PLANTA 1 PORTA N

UNITAT	3	TIPUS M-
PLANTA	1	
PORTA	N	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
CODI	ESTANÇA DE L'HABITATGE	SUPERFÍCIE
EMC	SALA D'ESTAR - MENJADOR - CUINA	26,18 m²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,44 m²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	9,84 m²
D	DISTRIBUIDOR	1,90 m²
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		41,35 m²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		7,07 m²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		51,66 m²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :



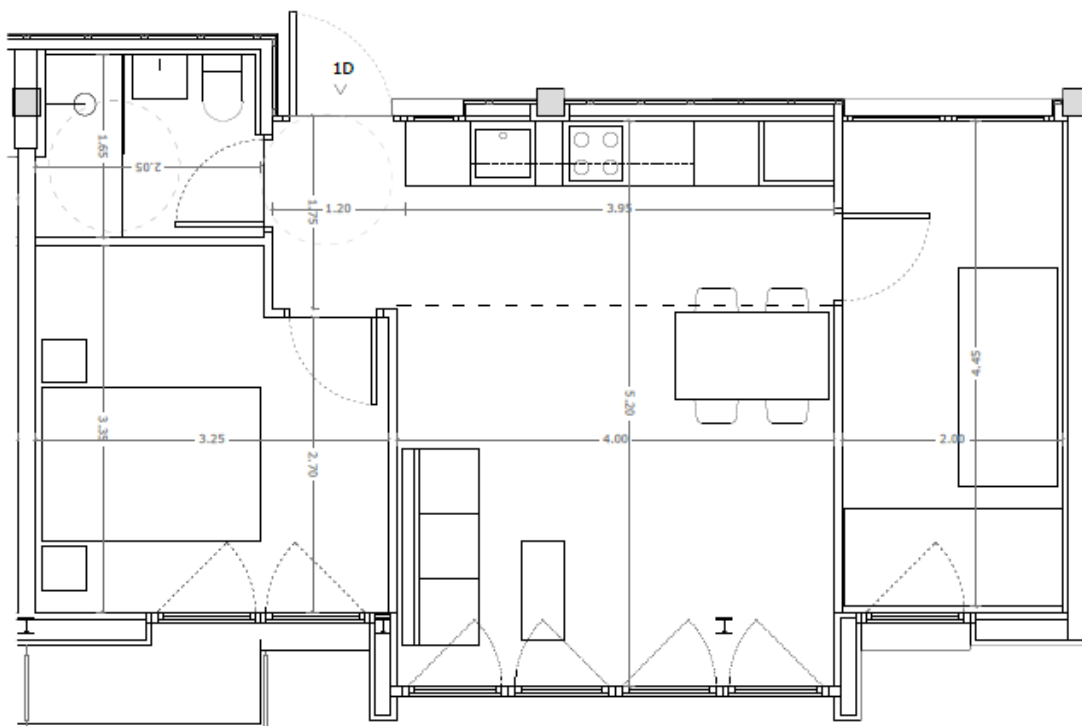
Habitatges tipus M+

PLANTA 1 PORTA D

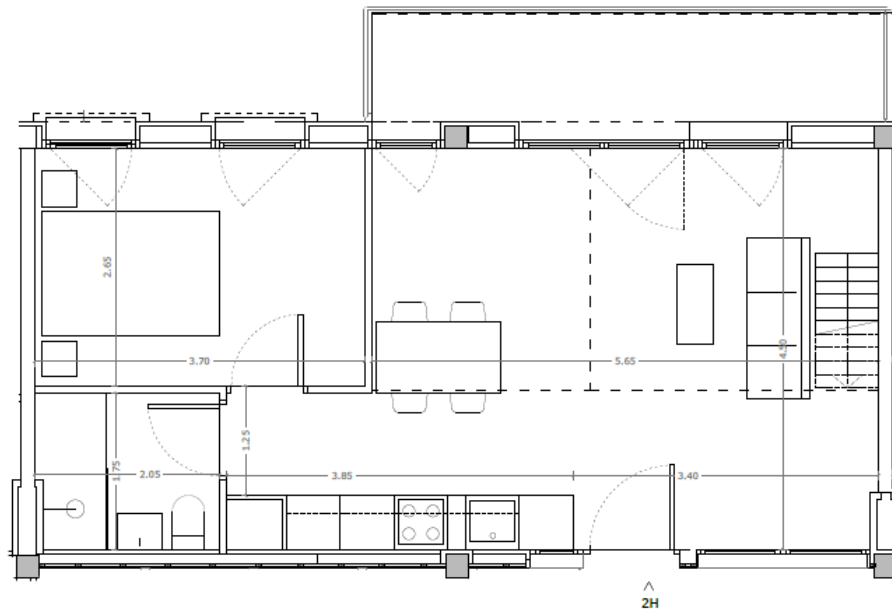
UNITAT	10	TIPUS M
PLANTA	1	
PORTA	D	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
CODI	ESTANÇA DE L'HABITATGE	SUPERFÍCIE
EMC	SALA D'ESTAR - MENJADOR - CUINA	20,31 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,35 m ²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	10,11 m ²
H2	HABITACIÓ DOBLE	9,09 m ²
D	DISTRIBUIDOR	1,98 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		44,84 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		1,57 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		53,73 m ²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :



Habitatges tipus L



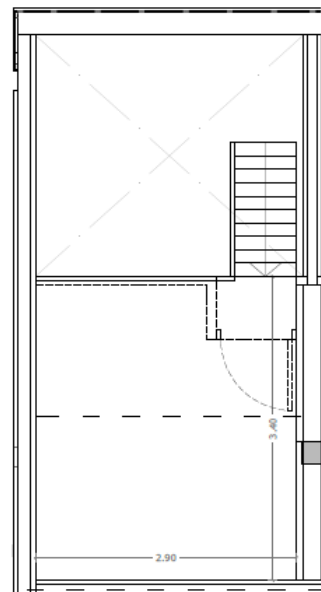
PLANTA 2 PORTA H

UNITAT	27	TIPUS L+
PLANTA	P2	
PORTA	H	
TAULA DE SUPERFÍCIES UNITAT		
EMC	SALA DESTAR - MENJADOR - CUINA	25,91 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA 1	3,55 m ²
H1	HABITACIÓ DOBLE (CONJUGAL)	9,78 m ²
D	DISTRIBUIDOR	1,86 m ²
G	GOLFES	9,94
TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR ÚTIL		51,04 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE EXTERIOR		7,07 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		63,30 m ²

AQUEST PLÀNOL TÉ CARÀCTER INFORMATIU I LES COTES INTERIORS PODEN TENIR VARIACIONS RESPECTE L'OBRA EXECUTADA.

ESCALA GRÀFICA :

1/50 0 0.5 1 1.5 2 2.5 (m.)



04— Valoració econòmica

Les xifres de la present valoració econòmica són estimatives i en cap cas definitives. Els projectes de Sostre Cívic són d'**autopromoció i a cost** (sense ànim de lucre), i per tant el cost del projecte és aquell que defineix la seva viabilitat econòmica, constructiva i social.

04.1— Paràmetres de càlcul

- **Habitatges i espais col·lectius:** es defineixen 36 habitatges, 40 aparcaments i diversos espais col·lectius segons Projecte Executiu.
- **Cost de l'obra:** Segons Projecte Executiu visat i lliurat a l'Ajuntament.
- **Finançament bancari:** a través de l'entitat financera pública l'Institut Català de Finances (ICF) amb amortització a 40 anys.
- **Subvenció per HPO:** Subvenció ja concedida al projecte (per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús) que preveiem d'un import total de 462.642 € de manera proporcional al cost de les obres a executar.

04.2— Inversió inicial

Tot seguit es fa un recull dels valors aproximats que es preveuen per la inversió de la promoció, junt amb un detall de què inclou cada partida.

Despesa	Import
P.E.C. (IVA inclòs)	6.961.269 €
Equip Multidisciplinari	537.808 €
Gestió Projecte	421.096 €
Assegurança	30.000 €
Imprevistos	150.000 €
Altres Despeses Obra	1.064.300 €
Despeses Inicials i Despeses Financeres	405.310 €
Recuperació IVA (Inversió S. Passiu)	-490.770 €
TOTAL INVERSIÓ INICIAL	9.521.515 €

→ **P.E.C.:** Preu d'Execució de Contracte. El **cost total de l'obra.**

→ **Equip Multidisciplinari:** Arquitectes, aparelladors i altres tècnics externs.

→ **Gestió Projecte:** Costos de l'equip tècnic i els col·laboradors interns contractats de Sostre Cívic que gestionen la promoció (Cogestió).

- **Assegurança:** Assegurança d'obra com a promotora i Organisme de Control Tècnic.
- **Imprevistos:** Són de la promoció.
- **Altres despeses Obra:** Llicència d'Obres, Impost sobre Instal·lacions, Construccions i Obres (ICIO), Despeses d'escomeses de subministraments projecte, altres estudis professionals, Laboratori extern d'assaig de control.
- **Despeses Inicials:** Escripció d'obra nova, registre de la propietat, i despeses de la finca (IBI, subministraments) durant la promoció.
- **Despeses financeres:** Despeses de constitució del préstec i càrrega financera (interessos) durant la promoció.
- **Recuperació IVA (Inversió S. Passiu):** Recuperació d'IVA a través de la figura d'Inversió S. Passiu.

04.3— Finançament

Com s'ha pogut observar, ens trobem amb un projecte que, com tota l'edificació en aquest moment, requereix una forta inversió en el moment inicial pel cost de les obres i els costos derivats.

En el model cooperatiu d'autopromoció són les aportacions inicials de les sòcies impulsores del projecte les que hauran de finançar el diferencial entre el cost total de la promoció i la suma del finançament bancari i de les subvencions.

Tot seguit es fa un recull dels imports de finançament previst:

- **Préstec Hipotecari:** Com s'ha citat en l'apartat "Paràmetres de càlcul" es calcula amb un finançament bancari d'acord amb els préstecs signats amb la banca pública fins a aquest moment per part de Sostre Cívic: amb amortització a 40 anys i 24 mesos de carència d'interessos.

Concepte	import
Préstec Hipotecari	6.705.000 €
Títols participatius	451.000 €
Donacions i Subvencions	1.255.442 €
Aportació inicial Sòcies	1.310.000 €
Total Finançament	9.721.442 €

→ **Títols participatius:** Emissió de títols per l'adquisició del sòl.

→ **Donacions i subvencions:** Es considera la subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per HPO. Aquest import és atorgat en diverses bestretes a l'inici, mig i final de la construcció de la promoció. Aquesta subvenció fixa un topall per la quota de cessió d'ús de 7,27 €/m² inferior al topall actual.

També cal tenir en compte que per rebre la subvenció és requisit complir amb els criteris d'Habitatge de Protecció Oficial, i que la renda dels ingressos ponderats

màxims de les sòcies del projecte no poden superar 4 vegades l'IRSC. També incorpora altres subvencions vinculades a l'eficiència energètica i singularitat del projecte (habitatge cooperatiu en sòl privat).

- **Aportació inicial de les sòcies:** És l'import que aportarà **cada unitat de convivència**. Es calcula a partir de la resta d'ingressos necessaris. És a dir, l'import és resultat de la diferència entre la inversió inicial i la resta d'ingressos. En el següent apartat apareix una mitjana per unitat de convivència

04.4— Imports resultants

Després de l'aproximació dels costos de la inversió inicial de la promoció, i de plantejar la hipòtesi de finançament d'aquesta, es passa a calcular els imports resultants, és a dir, **les quotes i aportacions que hauran de fer els socis usuaris un cop visquin en el projecte**.

D'acord amb la Llei de Cooperatives i el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, els projectes s'impulsen des de l'autopromoció i van a cost, és a dir, que es repercuteix de manera directa els costos del projecte a les sòcies i usuàries que impulsen el projecte.

Més endavant, a través de la participació del grup impulsor en la cogestió del projecte, aquest podrà decidir quin sistema de repartiment dels costos vol fer servir (proporcional als metres quadrats d'habitatge, mateix import per cada unitat de convivència, etc.) o altres aspectes de la imputació de costos del projecte.

Per tal de finançar el projecte s'efectuen 2 tipus d'aportacions econòmiques:

- **Aportació inicial:** Aquesta aportació té caràcter de capital social de la cooperativa i és retornable quan una persona marxa d'acord amb els acords societaris de la cooperativa i la Llei. Aquest import és el que cobreix el diferencial entre el màxim de finançament que ens ofereix la banca (que sol ser un 80% de la promoció), i ens servirà per finançar el projecte sense disposar d'un crèdit en el període inicial de l'obra (pagar despeses de cogestió, arquitectes, impostos, etc.)
- **Quota mensual:** Aquesta és la quota mensual per fer ús de l'habitatge, que es comença a pagar en entrar a viure. Inclou les despeses de finançament del projecte, les taxes municipals, i les despeses de comunitat (subministraments, assegurança, manteniment, internet), així com les quotes de sostenibilitat de la cooperativa. Aquesta quota és una despesa del projecte i no és retornable quan un soci marxa. No inclou les despeses de subministraments privatives (aigua i llum), o altres despeses que pugui decidir el projecte (neteja espais comuns, etc.)

Segons els tipus d'habitatge establerts pel Projecte Executiu i depenent dels m² de cadascun d'aquests, s'estimen les següents forquilles de cost per les aportacions i quotes:

Tipus habitatge	Superfície	Aportació inicial	Quota mensual
HABITATGE S (1 dormitori)	42 m ²	31.000 – 33.000 €	700 – 800 €
HABITATGE M (1 dormitori)	48 m ²	32.500 – 34.000 €	750 – 850 €
HABITATGE M+ (2 dormitoris)	46 m ²	33.500 – 35.000 €	750 – 850 €
HABITATGE L (1 dormitori + altell)	61 m ²	35.000 – 36.000 €	850 – 950 €

Com s'indica anteriorment, aquestes xifres podran variar segons canviïn els escenaris de cost i finançament, així com si les sòcies modifiquen els criteris de repartiment de les quotes fixades per fer aquesta estimació econòmica.

En aquest sentit, caldrà tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que es preveuen: **s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.**

A banda d'aquestes dues aportacions que són estrictament del projecte, cal tenir en compte les quotes habituals de sòcia que es paguen des del moment d'alta a la cooperativa i la quota d'ingrés al grup impulsor pel procés de promoció:

- A consultar en aquest enllaç les diferents [quotes habituals de sòcia](#) segons condicions personals. Una vegada s'entra a viure a l'edifici, va inclosa en la quota mensual.
- Aportació de capital social a la cooperativa: 100 € (retornable en cas de baixa).
- Quota d'ingrés al grup impulsor: no és retornable i es calcula d'acord amb l'1,25% del cost total de l'habitatge (no pot ser menor a 300 € ni superior a 1.500 €). Aquesta quota es fixa en 300 € quan s'ingressa en el grup impulsor, i es completa al final de l'obra.

Com s'ha esmentat a l'inici d'aquest capítol, cal advertir que aquestes xifres de la present valoració econòmica són aproximades i, per tant, els imports de l'aportació inicial i la quota resultant són estimacions que poden variar substancialment.

05— El procés d'impuls

Una de les majors singularitats i potencialitats del model d'habitatge cooperatiu és la implicació de les futures sòcies usuàries i usuaris de manera activa en el desenvolupament de les diferents fases del procés de promoció, coneguda com a autopromoció. En el cas de Sostre Cívic aquest procés està acompanyat per l'equip tècnic de la cooperativa, i compta amb el suport de tota la seva estructura professional i material. Totes les parts, equip tècnic, col·laboradors i Grup Impulsor, treballen per una gestió assertiva, flexible, honesta, empàtica i proactiva, sense oblidar la visió de conjunt del projecte en el si de la cooperativa. El Grup de sòcies que impulsen Cal Paler Nou es descriu de la següent manera:

“El Grup Impulsor de Cal Paler Nou és un grup de persones compromeses, implicades, i amb riquesa en la seva diversitat, que han decidit emprendre un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, i una forma de vida comunitària a Cardedeu. Ho fan des de la il·lusió i voluntat de construir alternatives al model actual d'accés a l'habitatge.”

El Grup Impulsor de Cal Paler Nou té 4 eixos que defineixen la visió del grup: l'Habitatge social, assequible i no especulatiu, l'Ecologia i sostenibilitat, la Vida comunitària i la Implicació al territori. Aquests eixos generen les senyes d'identitat que regeixen el projecte des del disseny i la construcció de l'edifici a l'abastament d'energia, fent d'aquest, una proposta pionera per les seves dimensions, abast, riquesa, interacció, diversitat, transversalitat i oportunitat, entre altres elements de transformació.

Per tal d'incorporar-se al grup impulsor de Cal Paler Nou caldrà ser sòcia de la cooperativa. D'altra banda, el projecte aposta per estar fortament vinculat al territori. Per això, a l'hora d'incorporar-se al Grup, **en el 75% de les places es prioritzarà que les sòcies actualment visquin al municipi o municipis limítrofs a Cardedeu**, i el 25% restant es regirà només per la prioritat habitual d'ordre de número de sòcia.

En els casos que es tracti d'habitatges amb protecció oficial, les unitats de convivència que vulguin accedir a un d'aquests habitatges, caldrà complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial i estar inscrita al registre.

En aquesta fase final, amb el procés d'obra pràcticament finalitzat, el grup impulsor pretén comptar amb la majoria de les unitats de convivència que tindrà el projecte. Per aquest motiu, **l'accés al grup impulsor també vindrà condicionat per la disponibilitat d'habitatges** segons les peticions que es facin. Les sòcies que vulguin entrar al projecte **hauran d'indicar quin habitatge volen**.

05.1— Requisits per accedir al grup impulsor

Requisits obligatoris

1. **Ser soci/sòcia de Sostre Cívic.** En tractar-se d'un projecte impulsat per una cooperativa, cal ser-ne membre. En cas de no ser-ho, cal fer-se'n per participar.

→ [Associa-t'hi!](#)

Es donarà prioritat d'accés a les sòcies individuals per **antiguitat de soci**, i als grups llavor tal com estipulen els estatuts de la cooperativa.

2. **Caldrà complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial** i estar inscrit/a al registre en el moment de l'adjudicació dels habitatges.

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 i de la subvenció obtinguda. En aquest cas, 4 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Cardedeu:

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
46.709,60	48.154,23	50.225,26	51.899,56

3. **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.

Criteris de preferència per establir ordre de prioritat d'accés:

- 1. Viure o estar empadronada al municipi de Cardedeu o als municipis limítrofs** (Llinars del Vallès, Cànoves, Sant Antoni i Sant Pere de Vilamajor) per un **75% de les UC** com a criteri de priorització. Cal aportar el document del padró, contracte de lloguer o similar, per tal d'acreditar-ho.
- 2. Antiguitat de sòcia de Sostre Cívic.**

05.2— Procés d'incorporació al grup impulsor

Actualment, **el procés d'inscripció està obert, fins al 15 de febrer de 2026**. Passat aquest període d'inscripció, es tancarà la campanya de formació del grup impulsor i es generarà una llista d'espera, si s'escau.

→ [Podreu trobar el formulari d'inscripció al projecte AQUÍ](#)

Descripció del procés d'incorporació al projecte:

1. Les interessades s'hauran d'inscriure omplint el **formulari d'alta abans del 15 de febrer de 2026**.
2. Verificació que les sòcies inscrites a la llista d'espera compleixen els requisits del punt 05.1. Es comunicarà a les persones inscrites el motiu de l'exclusió o la confirmació d'accés al projecte per correu electrònic.
3. Signatura de l'**acord d'incorporació al grup impulsor** i hauran de **fer efectiva l'aportació econòmica inicial de 1.800 €** (1.500 € de l'aportació del capital social i 300 € de la quota d'ingrés al grup impulsor).
4. **Incorporació efectiva al grup impulsor i participació en primera assemblea**, segons el calendari establert per la incorporació de noves unitats de convivència.
5. **2a aportació del capital social**. En general, caldrà continuar amb el calendari d'aportacions econòmiques segons determini el Pla econòmic i financer del projecte aprovat pel grup fins a arribar a l'import total segons la tipologia d'habitatge.

Per a més informació podeu escriure a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat

05.3— Calendari estimat del procés d'incorporació

Previsió del calendari de la promoció i una data estimada de l'entrada en ús dels habitatges del projecte:

2026	
26 de gener	Inici campanya noves incorporacions
11 de febrer	Sessió informativa a Cardedeu
15 de febrer	Fi de la campanya d'incorporacions
del 16 de febrer al 6 de març	Verificació de les sol·licituds i publicació de la llista de sòcies
21 de març	Assemblea d'acollida al projecte
Abril/Maig	Aportacions de capital social fins a arribar als imports establerts
Juny – Juliol	Entrada a viure