



Princesa49



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

Juliol de 2026

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
Instal·lacions	6
03.2— Els habitatges	9
Pis i porta	9
Descripció habitatge	9
04— Quines aportacions s'han de fer?	13
04.1— Aportació inicial	13
04.1— Quotes mensuals	13
05— Quins requisits s'han de complir?	15
06— Com serà el procés d'incorporacions?	16

01— Introducció

Princesa49 és el **primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a la ciutat de Barcelona**. Iniciativa impulsada des de l'any 2016 per la cooperativa en col·laboració amb l'Ajuntament de Barcelona que va constituir un dret de superfície de 75 anys a favor de l'entitat a canvi de la rehabilitació i gestió de l'edifici, situat al c.Princesa, 49, de Barcelona (barri de Sant Pere, Santa Caterina i La Ribera a Ciutat Vella). Les obres de rehabilitació es van dur a terme entre l'abril de 2017 i el maig de 2018 i el mes de juliol d'aquell any es va iniciar l'etapa de convivència.

Princesa49 és un edifici de 5 pisos, amb 1 habitatge per planta. A l'habitatge que queda lliure fins ara hi vivia una parella amb la seva filla, i en els 4 habitatges restants vivim persones soles.



Disposem d'una **zona comuna** al segon pis que utilitzem per fer reunions, que realitzem puntualment per debatre temes d'organització o de diferents temes que sorgeixin, i totes les decisions les prenem per consens, i si no és possible per majoria. A més de reunions, aquest espai comú també serveix per teletreballar o qualsevol altre ús que se'ns acudeixi com a usuaris. També és d'ús comú el terrat de

l'edifici.

Ens organitzem en grups de treball de neteja i de manteniment de l'edifici, però si és necessari participem totes en totes les tasques que necessitin suport.

Ens recolzem i donem suport en els moments difícils i ens ajudem sempre que ens necessitem, "**Som una petita però gran família**" aquí no predomina el "jo" sinó "**el nosaltres**"- És una forma de viure diferent on la solidaritat, la implicació i l'empatia entre altres coses són les que predominen en la convivència.

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 2.500 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** (15 en fase de convivència i 10 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— Els habitatges

03.1— L'edifici

DADES BÀSIQUES	
Situació	Carrer de la Princesa, 49, 08003 Barcelona
Referència cadastral	1622704DF3812B0001KX
Superfície del solar	95'60 m ²
Nombre d'habitatges	5 habitatges (HPO) - PB + 5
Nombre de locals	1

L'edifici es va construir a mitjans del s.XIX i la seva rehabilitació ha permès recuperar els paviments hidràulics originals i els embigats, que estaven ocults, a més de reutilitzar les fusteries interiors. El projecte disposa de 5 habitatges de 45m² i 65m² i 3 espais d'ús comunitari repartits en les diferents plantes, al vestíbul, a la segona planta i a la coberta.

Les distribucions interiors originals es van veure afectades per la introducció del nou ascensor que ha garantit l'accessibilitat a tots els habitatges de l'edifici. La nova distribució proposada en les plantes va permetre també la integració de les modificacions suggerides per les veïnes de cadascun dels habitatges.

Instal·lacions

La característica més rellevant de la rehabilitació feta a l'edifici, va ser apostar per unes instal·lacions centralitzades, que redueixen els costos i les emissions de gasos amb efecte hivernacle, augmentant així la seva eficiència. Les instal·lacions de que disposa el projecte són les següents:

- Aerotermia i acumulador d'inèrcia per calefacció i ACS¹.
- Panells solars de tubs al buit + grups hidràulics per calefacció i ACS.
- Mur radiant per calefacció.

¹ Aigua Calenta Sanitària

HABITATGES	Superfície	Habitacions	Observacions
Entresòl	65 m2	2	4 balcons i pati interior
1r	65 m2	2	4 balcons
2n	45 m2	1	3 balcons
3r	65 m2	2	4 balcons
4r	65 m2	2	4 balcons

DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI

Façana c/Princesa



Espais comuns de l'edifici. Terrat



Espais comuns de l'edifici. Terrat.



Espais comuns de l'edifici. Sala de reunió i treball de la 2a planta

03.2— Els habitatges

Actualment hi ha 1 habitatge vacants:

HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Observacions
3r	65 m ²	3	4 balcons

Pis i porta

Direcció: Carrer Princesa 49, 3r, 08003 Barcelona

Pis: 3r

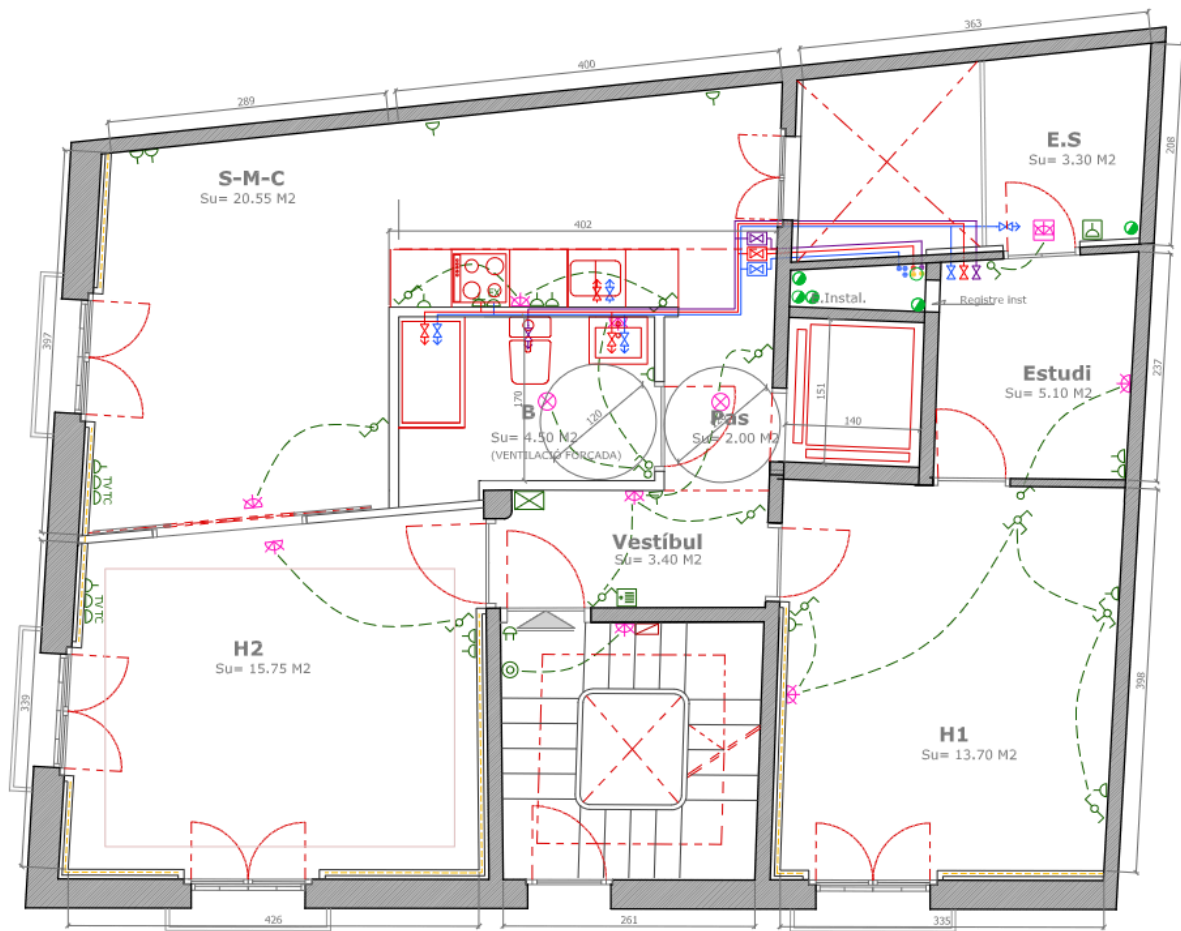
Descripció habitatge

Habitatge situat a la 4a planta, de 65 m² útils de superfície interior i 5,62 m² de superfície exterior (4 balcons). Consta de 2 habitacions, una sala menjador, cuina, lavabo complet, despatx i pati/galeria interior. És un Habitatge de Protecció Oficial en règim de cessió d'ús.

Espais	Superfície útil (m2)	Espais	Superfície útil (m2)
Sala – Menjador	20,55	Vestíbul	3,40
Habitació 1	13,70	Passadís	2,00
Habitació 2	15,75	Safareig	3.30
Estudi	5,10	Balcons	5.62
Bany	4,50		

Aquest habitatge té una ocupació màxima de 6 persones.

Plànol de l'habitatge:



PLANTA TERCERA





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 una primera aportació de capital **1.500 €**.
- El 50, **3.600€**, en el moment d'incorporar-se a l'habitatge.
- El 50% restant, **4.800€**, en un termini inferior a 6 mesos des de la signatura del contracte de cessió d'ús.

Habitatges	APORTACIÓ INICIAL		
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés	TOTAL
3r	9.000 €	900 €	9.900 €

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

Habitatge	QUOTA MENSUAL						TOTAL
	Quota ús	Despeses comunitàries	Impostos	Quota solidaritat	IVA	Fons manteniment	
3r	311,07 €	227,73 €	23,52 €	9,33 €	47,82 €	16 €	635,48 €

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 habitatges és imprescindible ser sòcia de Sostre Cívic. La **quota trimestral** és de **30 euros**, no inclosos en la taula de quotes anterior.

El consums de climatització i ACS són de 15€ + IVA mensuals.

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, 5 vegades l'IRSC per la Zona A, on es troba el municipi de Barcelona:

5 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
64.147,87	66.131,82	68.976,20	71.275,41

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 superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.

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.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció** al **web del projecte** <https://sostrecivic.coop/projectes/princesa49/> des del **24 de juliol fins al 18 d'agost de 2026**.

Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.

2. Un cop revisats els requisits d'accés es **comunicarà** l'ordre d'incorporació al projecte **a les persones inscrites**. El criteri utilitzat per establir l'ordre serà segons antiguitat de sòcia a la cooperativa.
3. Les 10 primeres persones de la llista hauran de **confirmar el seu interès** per correu electrònic, fent arribar la documentació que acredita la capacitat econòmica de les UC per entrar a formar part del projecte en un termini de 7 dies.
4. Entrevista i visita a l'edifici (2a quinzena d'agost – 1a de setembre).
5. Un cop realitzada l'entrevista personal, es **confirmarà l'assignació de l'habitatge**, i llavors caldrà realitzar l'**aportació** inicial establerta, de 1.500€ a mode de confirmació en el moment de la incorporació al projecte.
6. La **signatura del contracte** de cessió d'ús i l'entrada a viure a l'habitatge està prevista per l'**1 d'octubre de 2026**.

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