



Argentona

**Nou Projecte d'habitatge cooperatiu
en cessió d'ús a Can Serra Lladó**

Setembre 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
03— El projecte	6
03.1— Els valors	6
03.2— L'edifici	7
04— L'economia i el finançament	9
05— Quins requisits s'han de complir?	10
06— Com serà el procés d'incorporacions?	11

01— Introducció

Sostre Cívic impulsa un nou projecte d'habitatge cooperatiu a **Argentona**, al barri de **Can Serra Lladó** (c. Josep Domingo Bellalta, 14). Un projecte d'habitatge social i assequible en règim cooperatiu en cessió d'ús, promogut sobre un solar municipal cedit en **dret de superfície per 75 anys i qualificat d'HPO**.

El projecte constarà de **vint habitatges i espais col·lectius**, i permetrà donar resposta a la necessitat de generar nous habitatges protegits a preus inferiors als del mercat lliure de lloguer i impulsar una oferta d'habitatge estable i assequible al municipi.



El projecte es troba en fase inicial: durant el **2024** es va realitzar un **estudi de viabilitat** i, el **desembre de 2025**, el [Ple de l'Ajuntament d'Argentona](#) va aprovar la cessió del sòl i el **juliol de 2026** es va **constituir el dret de superfície** a favor de la cooperativa per desenvolupar-hi el projecte.

Actualment, el projecte entra en una nova etapa amb la **posada en marxa i constitució del grup impulsor**. Aquest grup, integrat per persones alineades amb els principis i valors de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, treballarà acompanyat per l'equip tècnic per definir les bases del projecte, garantint un model d'habitatge accessible, sostenible i arrelat al territori.

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 a dir, per tota la vida**. 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 tres 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, i a preu de cost**. 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, ja que no depenen de la situació del mercat immobiliari.
- **Valors de l'economia social i solidària:** Tots els nostres projectes parteixen de la voluntat d'**arrelament al territori** i l'impuls del **bé comú**. Els espais comuns es comparteixen amb el barri, i en tots els processos es té en compte la **sostenibilitat ambiental**, localment i global.

→ [Per saber-ne més...](#)

→ [Preguntes freqüents](#)

02.2— Qui som Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una entitat amb **més de 2.500 sòcies 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.

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, com també els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.

Els nostres projectes

En l'actualitat tenim **28 projectes** (15 en fase de convivència i 13 en promoció) arreu del territori català, que sumen més de 500 habitatges cooperatius en cessió d'ús.

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



03— El projecte

03.1— Els valors



Sostenibilitat i eficiència energètica

Minimitzarem l'impacte de la construcció i del dia a dia als habitatges: energia, aigua i consums.



Espais comuns i vida comunitària

L'edifici es dissenyarà per disposar d'**espais de relació i usos compartits**, per gaudir de més espai més enllà dels m² privatis.



Preu de cost i no especulatiu

El model cooperatiu i autogestionat en cessió d'ús fomenta l'**assequibilitat** i blinda l'habitatge de l'**especulació**.

El projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es basa en un model on les persones que hi viuran **participen des de l'origen del projecte**. Això vol dir que el **grup impulsor** no arriba quan l'edifici ja està dissenyat, sinó que s'incorpora en una fase inicial i té un paper actiu en decisions com el model de convivència, els espais comuns, projecte arquitectònic i la manera d'organitzar-se com a comunitat. Aquesta participació es fa de manera **democràtica**, perquè les futures usuàries són **sòcies** de la cooperativa i formen part dels espais de decisió.

La participació, però, es desenvoluparà dins d'uns **condicionants externs**: la normativa urbanística i constructiva, els requisits de l'**HPO**, els acords amb l'Ajuntament i la **viabilitat econòmica** del projecte.

03.2— L'edifici

L'edifici se situarà al carrer **Josep Domingo Bellalta, 14 (Argentona)** i estarà format per **20 habitatges de nova construcció**. També constarà d'**espais col·lectius** per fomentar la comunitat.



Ubicació del solar cedit per l'Ajuntament on s'ubicarà el Projecte.

Arquitectura i sostenibilitat

L'estratègia ambiental de Sostre Cívic es basa en **reduir la demanda energètica, minimitzar l'impacte ambiental dels materials i integrar energies renovables**. Per reduir el consum, es prioritza l'arquitectura passiva mitjançant l'aïllament tèrmic, l'orientació bioclimàtica i la ventilació creuada, aconseguint edificis d'alta eficiència. Així mateix, s'aposta per la **centralització de les instal·lacions i la col·lectivització de serveis** per millorar-ne l'eficiència i reduir costos.

Pel que fa a la construcció, es promou l'**ús de materials de baix impacte, reciclables i lliures de toxicitat**, analitzant-ne el cicle de vida. També s'inclou una **gestió eficient de l'aigua** mitjançant la recollida de pluja o el reciclatge d'aigües grises, juntament amb el foment de la **mobilitat sostenible**. Aquest model es consolida a través de la corresponsabilitat i la participació activa de les membres usuàries en la gestió de l'edifici.

Política pública d'habitatge des de la gestió comunitària

Aquest projecte es fa realitat gràcies a la col·laboració públic-cooperativa. El solar, de propietat municipal, ha estat cedit a la cooperativa per l'Ajuntament d'Argentona mitjançant un dret de superfície de 75 anys prorrogables, per dur a terme la promoció delegada d'habitatge estable, digne i assequible. És per això que aquests habitatges rebran la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO).

Calendari de la promoció

- | | |
|--------------------------------|--|
| • 22 de setembre | <u>Sessió informativa presencial</u> |
| • 29 de setembre | <u>Sessió informativa virtual</u> |
| • 22 de setembre – 5 d'octubre | Inscripcions |
| • Finals d'octubre | Publicació del llistat de persones inscrites |
| • Novembre | 1a assemblea del grup impulsor |
| • 2027 | Inici d'obres |
| • 2029/2030 | Entrada a viure |

04— L'economia i el finançament

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es caracteritza per ser un **model a preu de cost**. Això vol dir que el cost que suposi el conjunt de la promoció de l'edifici serà assumit per les sòcies que hi visquin. Per poder abordar la inversió comptarem amb:

- **Finançament bancari**, previsiblement de la banca pública.
- Possibles **subvencions vinculades a programes de la Generalitat de Catalunya**, per a la construcció d'habitatge de protecció oficial
- **Aportacions de capital social** de les sòcies usuàries. Es tracta d'una aportació econòmica retornable en cas de baixa, i que es calcularà quan elaborem els primers plans de viabilitat econòmica, en el moment que tinguem l'avantprojecte arquitectònic.

En el moment d'incorporar-se al projecte, la sòcia ingressa la quota d'ingrés. Aquesta quota no és retornable i l'abona tota persona sòcia a qui se li assigna i se li acabarà adjudicant un habitatge de la cooperativa.

En el moment en que s'entra a viure a l'habitatge, totes les sòcies passen a pagar les **quotes mensuals**. Aquestes són, principalment, la part proporcional de cada habitatge per al retorn del préstec bancari, i també la part de serveis, manteniment i altres despeses mensuals.

També es farà una aproximació d'aquestes quotes mensuals quan elaborem el pla de viabilitat econòmica.

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, 4,5 vegades l'IRSC:

4,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat de Convivència			
1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
57.733,29 €	59.518,80 €	62.078,67 €	64.147,95 €

3. Cal complir els requisits establerts amb l'Ajuntament d'Argentona, descrits al següent apartat.

4. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: la quota d'ús no ha de superar el 40% dels ingressos regulars de la unitat de convivència.

5. 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. **Sostre Cívic farà dues sessions informatives**, on s'explicaran els detalls del procés, planificació i calendari. Seran el dia [22 de setembre](#) a Argentona i el dia [29 de setembre](#) en format virtual.
2. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte** <https://sostrecivic.coop/projectes/argentona/>. Aquest formulari es podrà omplir entre els dies **22 de setembre i 5 d'octubre**. Per considerar la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
3. La incorporació al grup impulsor es farà segons els següents criteris:
 - a) **Criteris de preferència determinats per l'Ajuntament d'Argentona i pactats amb la cooperativa**. La llista s'elaborarà seguint aquest ordre:
 1. **Persones de 18 a 40 anys** que compleixin **una d'aquestes dues condicions**:
 - a. Residir a Argentona amb una antiguitat mínima de **3 anys d'empadronament, o bé**
 - b. No residir-hi actualment però haver estat empadronada a Argentona durant **15 anys ininterromputs**.
 2. Persones que **resideixin a Argentona** amb una antiguitat mínima de **3 anys d'empadronament**.
 3. Persones residents o que **no resideixin a Argentona**, però que hi hagin estat **empadronades en algun moment**.
 4. Resta de població.Dins de cada bloc, l'ordre s'establirà per **antiguitat com a sòcia de Sostre Cívic**. Si encara quedessin habitatges lliures, passaran al següent bloc o quedaran a disposició de la cooperativa per assignar-los segons els seus criteris.
 - b) **Criteris establerts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**, d'acord amb les bases per a la concessió d'ajuts per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars:

1. **2 habitatges** s'han de destinar a **col·lectius en situació de vulnerabilitat residencial**
2. **5 habitatges** s'han de destinar a **joves d'entre 18 i 35 anys**

Per tant, seguint els criteris establerts al punt a.1, caldrà reservar-ne 5 per persones menors de 35 anys. En el conjunt de la promoció, caldrà reservar-ne 2 per col·lectius en situació de vulnerabilitat.

4. En el termini de 7 dies a partir de la confirmació d'entrada al grup impulsor, les sòcies hauran d'efectuar la **primera aportació de capital de 2.000 €** com a confirmació:
 - 1.700 € de capital social obligatori (retornables en cas de baixa).
 - 300 € de quota d'ingrés (no retornables).

Les aportacions posteriors seran determinades pel **Pla econòmic i financer del projecte**, que s'elaborarà i aprovarà amb el grup (amb suport tècnic de Sostre Cívic) per garantir la solvència i la viabilitat.

Tenint en compte aquests criteris, **l'obertura es farà en dues o més fases:**

1. A la primera, que es correspon amb el calendari descrit en aquest document, s'obrirà el grup fins a aproximadament 15 Unitats de Convivència.
2. Un cop el projecte arquitectònic estigui definit i es concretin les tipologies d'habitatge, s'obrirà a les unitats restants.

En cas que durant la primera fase hi hagi més sòcies inscrites que places adjudicades, aquestes quedaran en llista d'espera i se les convocarà en l'obertura de la segona fase.

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